

Plan Local d'Urbanisme Commune de Buzançais

NOTE DE PRÉSENTATION

Révision allégée n°1

approuvant la révision allégée n°1 du PLU
de la Commune de Buzançais

PIÈCE DU DOSSIER DE RÉVISION
ALLÉGÉE DU PLU

1

24 JUL. 2023



Régis BLANCHET

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

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

Sommaire

1. LE CONTEXTE

1.1	Les grandes caractéristiques du territoire	5
1.1.A	Une proximité avec des pôles urbains.....	5
1.1.B	Démographie.....	5
1.1.C	Logement.....	6
1.1.D	Déplacements et activités économiques.....	7
1.1.E	Cadre de vie.....	8
1.1.F	Environnement.....	9
1.2	Le PLU en vigueur et la révision allégée	9
1.2.A	Le PLU en vigueur.....	9
1.2.B	Justifications de la procédure de révision allégée.....	11
1.3	Rappel des principaux documents supra-communaux	12
1.3.A	Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015.....	12
1.3.B	Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 29 novembre 2012 et révisé en 2018.....	12

2. POINTS VISES PAR LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE

2.1	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	14
2.1.A	Justification des projets.....	14
2.1.B	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	18
2.1.C	Traductions réglementaires.....	18
2.2	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles	23
2.2.A	Justification des projets.....	23
2.2.B	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	26
2.2.C	Traductions réglementaires.....	27
2.3	Modification des règlements écrit et graphique du secteur Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage	33
2.3.A	Justification du projet.....	33
2.3.B	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	34
2.3.C	Traductions réglementaires.....	34
2.4	Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A	39
2.4.A	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	39
2.4.B	Traductions réglementaires.....	39
2.5	Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am	39
2.5.A	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	39
2.5.B	Traductions réglementaires.....	40
	Modification de l'encadrement des clôtures en zone U	41

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

2.6	Modification de l'encadrement des clôtures en zone U.....	41
2.6.A	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	41
2.6.B	Traductions réglementaires.....	41
2.7	Modification des conditions d'implantations des annexes en secteur UC.....	45
2.6.A	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	45
2.6.B	Traductions réglementaires.....	45
2.8	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique.....	45

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1	Contexte et contenu de l'évaluation environnementale.....	50
3.1.A	La révision allégée n°1 du PLU de Buzançais.....	49
2.6.B	L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLU.....	49
2.6.C	Evolutions du dossier de révision allégée suite à l'évaluation environnementale.....	51
3.2	Articulation avec les autres documents, plans et programme.....	50
3.2.A	Le SoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre.....	51
3.2.B	Le SRADDET.....	52
2.3.C	Le SDAGE Loire-Bretagne.....	53
3.3	Synthèse de l'état initial de l'environnement.....	54
3.3.A	A l'échelle de la commune.....	54
3.3.B	A l'échelle des projets.....	59
3.4	Exposé des motifs et raisons des choix au regard des solutions de substitution raisonnable...69	69
3.5	Incidences sur l'environnement et mesures ERC.....	70
3.5.A	Analyse globale.....	70
3.5.B	En matière d'incidences sur le socle naturel (dynamiques hydriques, ruissellement indirect),.....	71
3.5.C	En matière d'incidences sur les déplacements et les flux.....	71
3.5.D	En matière d'incidences sur les espaces naturels et agricoles.....	72
3.5.E	En matière d'incidences sur la gestion de l'eau.....	73
3.5.F	En matière d'incidences sur la biodiversité.....	74
3.6	Incidences Natura 2000	
3.6.A	Distance entre les projets et les sites.....	75
3.6.B	Incidences potentielles du projet sur les espèces d'intérêt communautaire.....	76
3.6.C	Synthèse des impacts indirects potentiels du projet et mesures envisagées.....	78
3.6.D	Conclusion.....	78
3.7	Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	78
3.8	Résumé non technique.....	78
3.8.A	La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Buzançais.....	78
3.8.B.	La méthode d'évaluation environnementale.....	80
3.8.C	Synthèse du contenu de l'évaluation environnementale.....	80

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

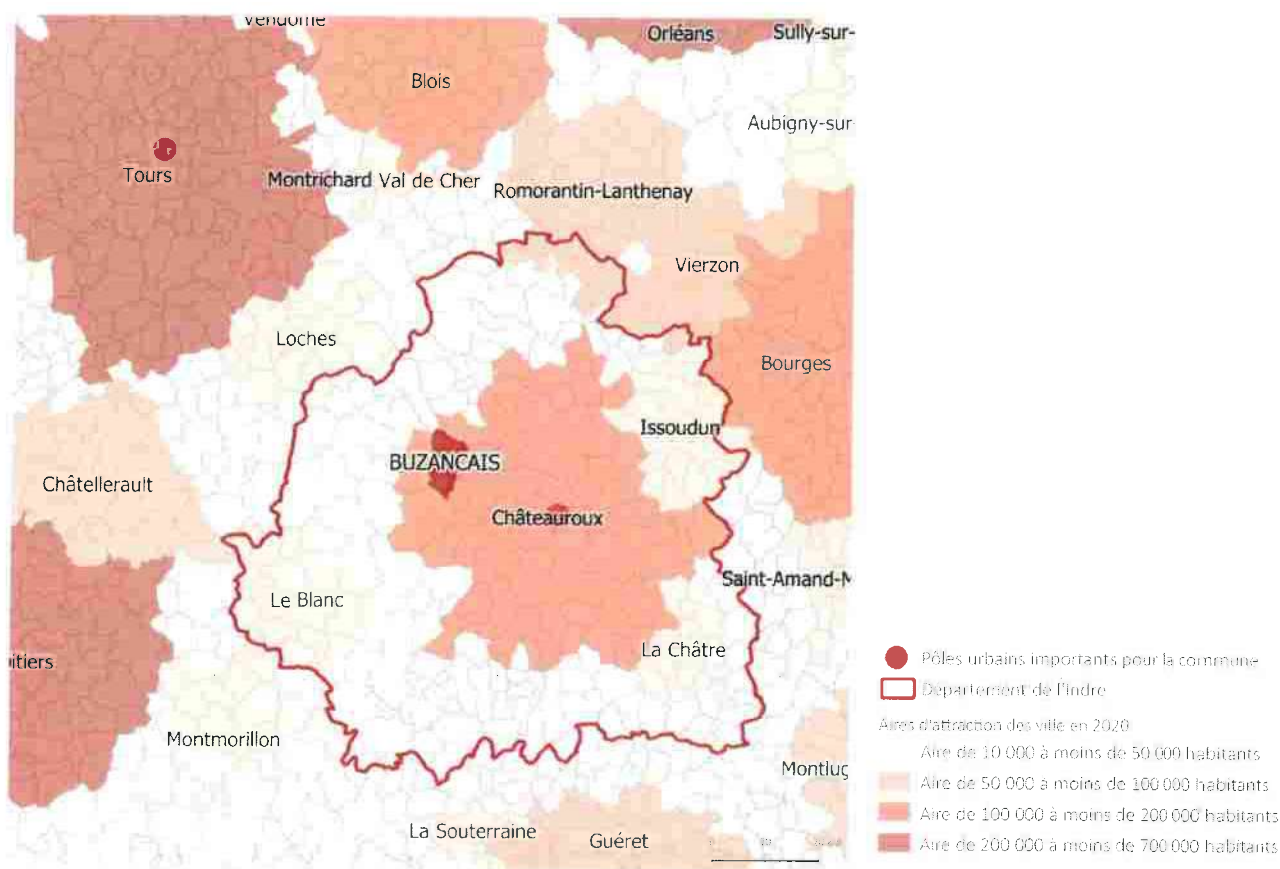
1. LE CONTEXTE

1.1. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

A) Une proximité avec des pôles urbains

Situé dans le département de l'Indre en région Centre, la ville de Buzançais constitue le pôle principal de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne, inscrite dans le bassin de vie de l'agglomération de Châteauroux.

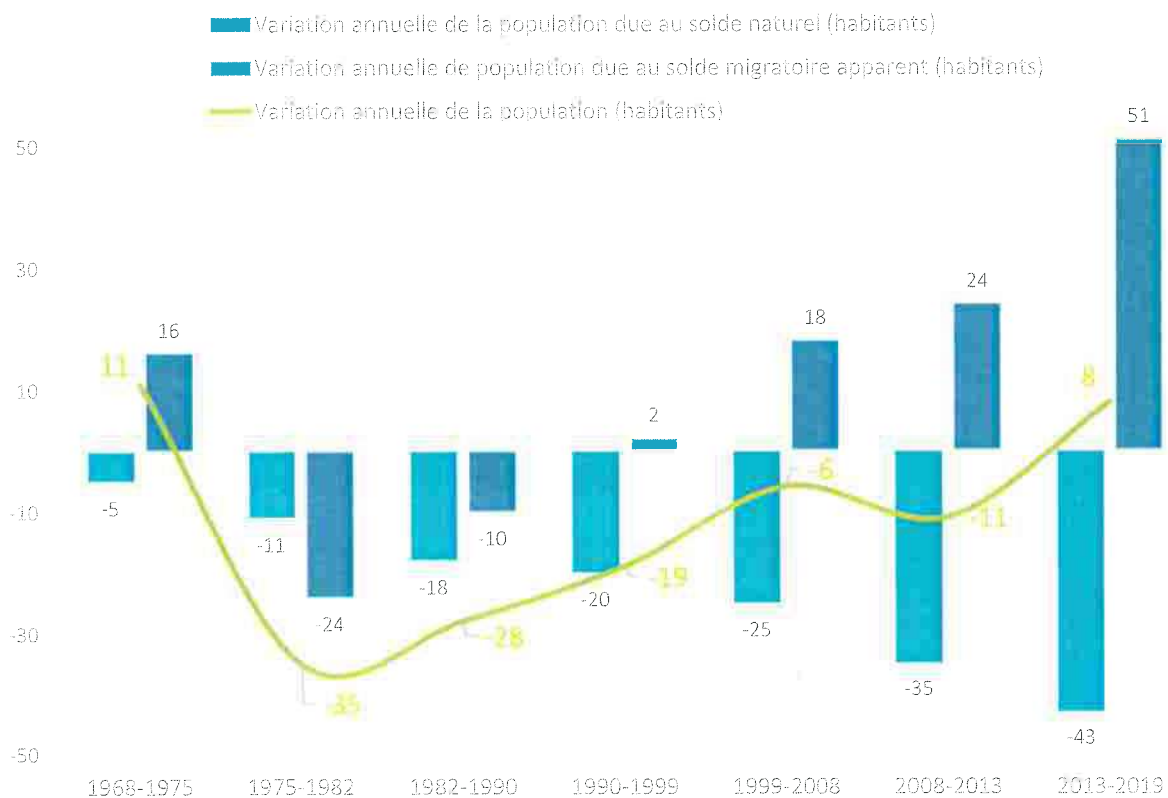
Positionnée avantageusement sur l'axe principal reliant Châteauroux à l'agglomération tourangelle, elle bénéficie de l'axe RD943 reliant les deux pôles comme atout pour son développement et son attractivité, ainsi que de la proximité avec l'autoroute A20 gratuite.



B) Démographie

La commune de Buzançais connaît depuis la fin des années 1990 une stagnation de son nombre d'habitants, après une période de croissance démographique pendant les Trente glorieuses. En cause : un solde naturel toujours négatif, à peine compensé par un solde migratoire pourtant toujours positif depuis le début des années 2000.

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



Source : Observatoire des Territoires (données INSEE, RP1968-2019)

Les classes d'âge les plus représentées dans la population sont les 60-74 ans ((19,5% des habitants en 2019) et les 45-59 ans (18,3%). En 2019, les plus de 60 ans représentent près de 35,3% des habitants de la commune, contre 32,6% en 2008. La part des moins de 30 ans demeure relativement stable ces dix dernières années, avec 28,5% en 2019 contre 30% en 2008.

Les ménages les plus nombreux sur le territoire sont des ménages d'une seule personne (39,8% des ménages), suivi des couples sans enfants (31,3%) et des couples avec enfant(s) (20,8%). Entre 2008 et 2019, la part des ménages d'une seule personne a augmenté au détriment des couples avec enfant(s). La taille moyenne des ménages atteint tout juste 2 en 2018. Elle diminue de manière relativement constante depuis les années 1960.

C) Logement

En 2019, la commune de Buzançais compte 2586 logements, dont plus de 80% correspondent à des résidences principales. Les logements vacants représentent un taux plutôt élevé autour de 14%, tandis que la part des résidences secondaires est bien moindre (moins de 3,8%). Entre 2008 et 2019, la part des résidences principales a progressé d'1,5 point tandis que la part des logements vacants a diminué (-1,2 point), la part des résidences secondaires étant stable sur la période..

Le parc de logements est composé de :

- › Maisons à 87,5%,
- › Plutôt grands logements (31,6% des résidences principales sont des T4 et 33,5% sont des T5 ou plus),
- › Résidences principales construites avant 1970 en majorité (56% des résidences principales),
- › Résidences principales occupées par leur propriétaire à 66,9%.

D) Déplacements et activités économiques

Le territoire communal bénéficie d'une bonne connexion routière, avec notamment la proximité de l'autoroute A20 qui rallie les autoroutes A10 et A85 en environ 1h30, avec l'échangeur le plus proche situé à Châteauroux à 20 minutes. Buzançais bénéficie aussi d'une position privilégiée située sur l'axe Châteauroux-Tours.

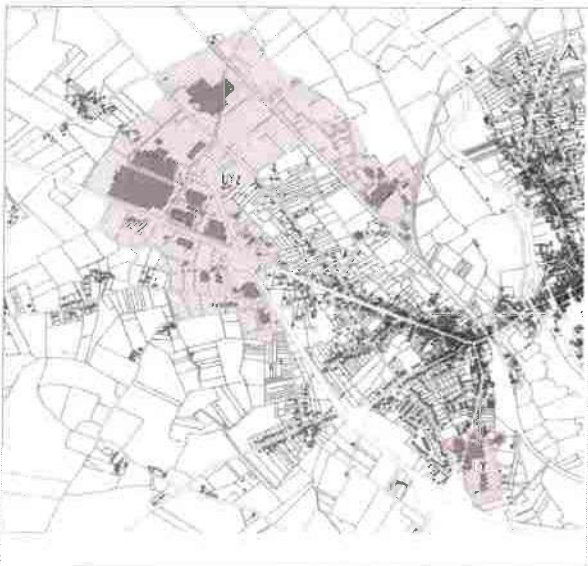
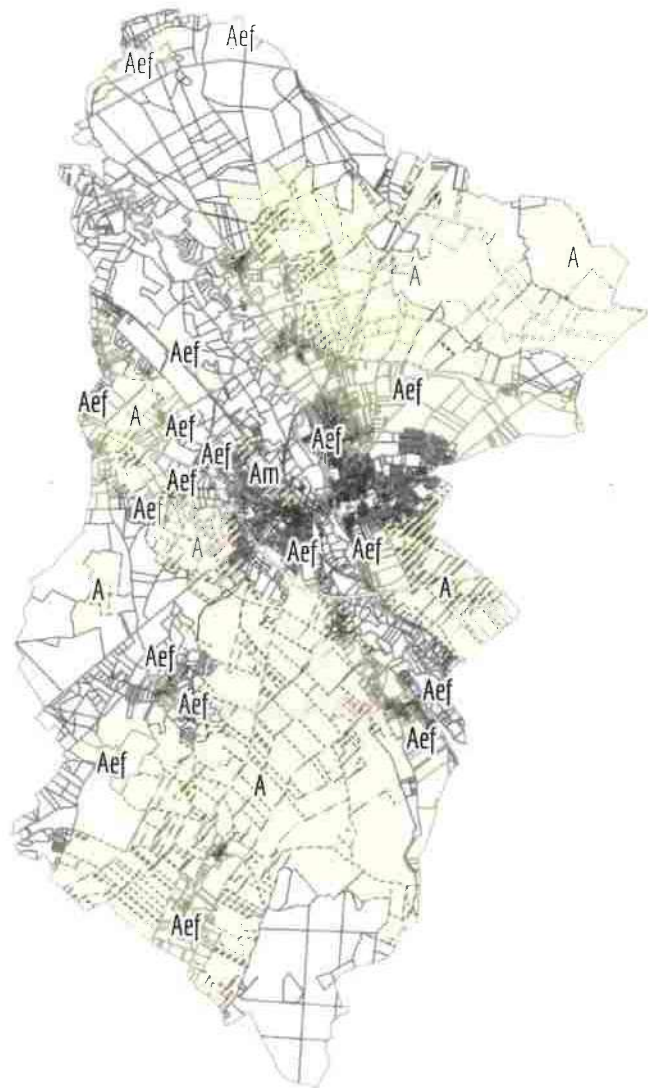
La voiture est le mode de transport largement dominant pour tous les types de déplacements ; le territoire n'est plus accessible pour les usagers via les lignes ferroviaires depuis la fin des années 2000. En revanche, la ligne de bus régionale RéMi assure les transports publics sur l'axe Châteauroux-Tours (17 passages de bus par jour).

La commune compte 1918 emplois. Ce chiffre est relativement stable depuis 2008 (+1%), mais a connu une baisse significative depuis 2013 : 115 emplois ont été perdus entre 2013 et 2018 contre 135 emplois supplémentaires comptabilisés entre 2008 et 2013. L'indicateur de concentration de l'emploi demeure largement positif avec 119,2 emplois pour 100 actifs habitants dans la commune. La majorité des emplois offerts sur le territoire sont occupés par des employés ou des ouvriers, en adéquation avec les profils des actifs parmi lesquels les employés, ouvriers, et professions intermédiaires sont les plus représentés.

En 2019, les retraités occupent près de 38% de la population de 15 ans et plus.

L'activité agricole a une emprise historique très visible sur le territoire communal : malgré la pression accrue par le développement de l'urbanisation, une activité de production céréalière importante demeure sur le territoire. Le nombre d'exploitants agricoles a toutefois largement chuté depuis 1968, passant de 106 à 40 agriculteurs. Les exploitations sont aujourd'hui majoritairement de grande taille, avec des phénomènes d'uniformisation de culture.

La zone d'activité de Buzançais à l'Ouest du bourg est identifiée comme un des pôles économiques parmi les plus dynamiques de la région : elle accueille une trentaine d'entreprises et représente une large part des emplois à l'échelle de la commune.



↑ _Zone d'Activité Economique (Aef) (en vigueur)
← _Zone UY et UYr de Buzançais (en vigueur)
Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

E) Cadre de vie

8

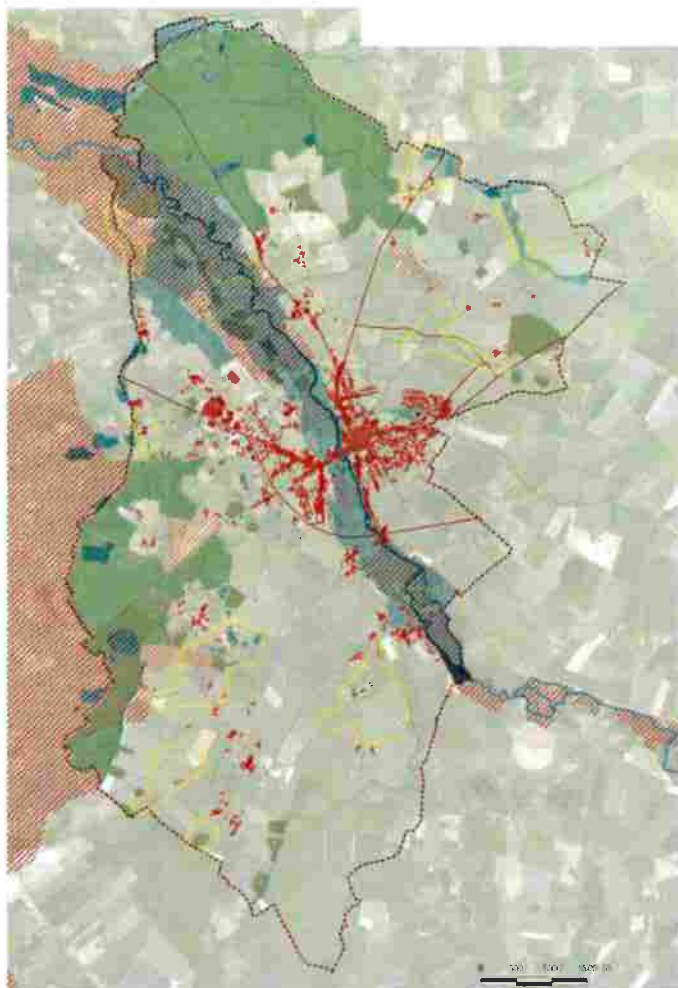
La commune de Buzançais bénéficie d'une diversité d'ambiances liées à la présence :

- › De la vallée de l'Indre qui traverse la commune du nord au sud et crée une césure géographique en scindant la commune en deux moitiés,
- › Des plateaux de part et d'autre de la vallée, supports de l'urbanisation
- › Des vallons non bâtis qui entaillent ces coteaux

La commune est située à l'interface de trois grandes régions naturelles :

- › La Champagne berrichonne au Nord-Est de la commune
- › La Brenne sur la partie Ouest de la commune
- › Le Boischaud Sud dans une moindre mesure.

La présence de l'eau est importante, structurée autour de l'Indre alimentée par plusieurs cours d'eau.



↑ _ Habilly

← _ Trame verte et bleue à l'échelle de la commune (source PLU en vigueur)



La géologie et la pédologie se retrouvent dans les matériaux de construction du bâti ancien, avec une présence encore marquée de murs de moellons en calcaire ou en gré, d'enduits à la chaux, etc. dans le centre ancien, dont le patrimoine bâti nombreux a été largement conservé. Les constructions récentes ont emprunté les codes couleurs clairs qui rappellent ces matériaux historiques. Le patrimoine bâti agricole historique complète ce tableau et constitue encore un patrimoine identitaire particulier dans la région, au travers de son architecture et des matériaux utilisés.

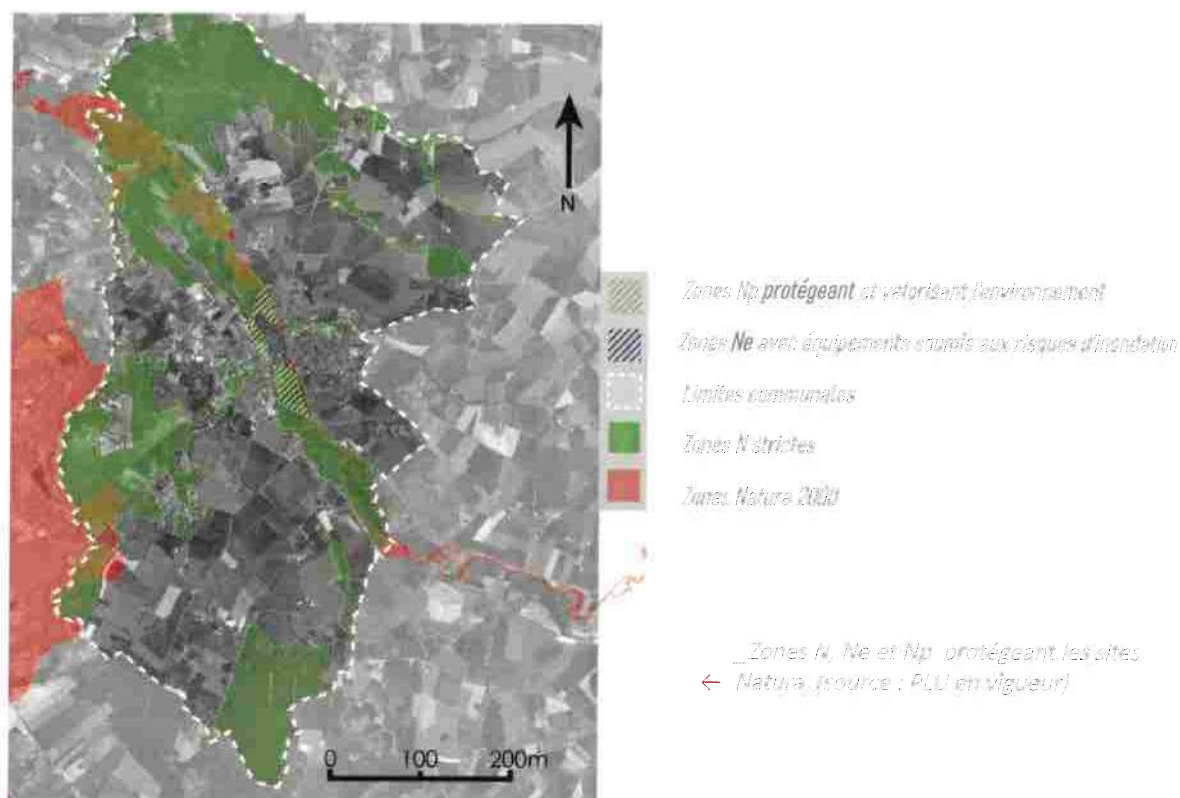
Le cadre de vie réside par ailleurs dans la présence d'équipements et de services bien répartis de part et d'autre de l'Indre; à ce titre, Buzançais est identifié comme un territoire bien équipé et de services par rapport aux autres communes du territoire intercommunal.

Accusé de réception en préfecture
0071561032302000000
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception en préfecture : 24/07/2023

F) Environnement

Buzançais se situe à la croisée de deux entités naturelles fortes à l'échelle du département et à forte valeur environnementale : la vallée de l'Indre et le Parc Naturel de la Brenne font l'objet de classement, d'inventaires et de protections à ce titre. Trois sites Natura 2000 sont identifiés constituant deux périmètres distincts. La présence de marais et de prairies humides complète ce panorama de protections avec 4 ZNIEFF identifiées.

9



1.2. LE PLU EN VIGUEUR ET LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

A) Le PLU en vigueur

La ville de Buzançais dispose d'un PLU approuvé le 15 mars 2018. Le projet d'aménagement et de développement durable repose sur cinq axes :

- > Axe 1 - Organiser le territoire en valorisant l'identité de la Vallée de l'Indre

Historiquement implantée à proximité de l'Indre, l'entité urbaine de Buzançais est imprégnée de cette relation particulière au cours d'eau. Initialement tournée vers l'Indre pour utiliser ses ressources, le développement urbain s'est poursuivi vers les plateaux agricoles, tournant progressivement le dos à l'Indre. Espace sanctuarisé par le risque inondation et vu progressivement comme un espace à protéger, la commune souhaite aujourd'hui retrouver le lien initial à sa rivière.

Accusé de réception en préfecture
036 213600315-20230720-2023361DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Ainsi, dans une démarche de réappropriation de l'espace naturel par ses habitants et de valorisation des atouts environnementaux communaux, Buzançais a orienté son premier axe sur l'identité 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**

Imprégnée des problématiques liées à un centre urbain ancien et à la forte part de logements vacants, mais également à l'attractivité de son territoire pour les jeunes familles et les personnes travaillant sur la commune, Buzançais a souhaité intégrer pleinement à son projet de territoire la question du logement.

Ainsi, avec un fort taux de vacance dans le tissu ancien, un vieillissement de la population, et une taille des ménages qui diminue, Buzançais initie une réflexion globale sur son parc de logements et la relation avec l'attractivité du territoire.

- › **Axe 3 - Conforter et développer l'économie du territoire en veillant au maintien des qualités environnementales et paysagères**

Buzançais présente la particularité d'accueillir sur son territoire une zone d'activités intégrant des entreprises de renommée nationales et internationales dans des domaines de développement innovants et performants. Forte de cette attractivité économique, Buzançais souhaite pouvoir perpétuer cette particularité territoriale en permettant l'accueil de nouvelles activités. Elle souhaite parallèlement garantir la préservation de ses atouts environnementaux et paysagers.

De même, l'observation des départs des commerces et services locaux dans le centre est un frein à l'attractivité du territoire communal. C'est pourquoi, la commune a choisi de faire de son axe dédié à l'économie, un axe fort intégrant l'ensemble des économies locales.

C'est pourquoi, l'activité agricole est également inscrite au sein de cet axe, comme une économie locale et à préserver dans sa diversité.

- › **Axe 4 - Faire connaître et préserver les atouts paysagers, bâtis et environnementaux de Buzançais tout en assurant leur pérennité**

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable reconnu et protégé à travers l'inventaire et la classification de plusieurs espaces dont 3 Sites Natura 2000 (directive Habitat et Oiseaux, 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II)

Le patrimoine naturel de Buzançais n'est pas uniquement représenté par ces espaces protégés et inventoriés. La nature s'insère également au sein du tissu urbain par des ruisseaux ou des espaces humides de qualité. Aujourd'hui identifiés comme véritable atout communal, les paysages et les milieux naturels font partie intégrante du projet de la commune. De même, en répondant à l'appel à manifestation d'intérêt de l'État, la commune de Buzançais a démontré l'intérêt porté à son patrimoine et à la nécessité de le préserver.

Plus qu'une logique de préservation, une logique de pérennisation et de valorisation a été souhaitée par la commune.

- › **Axe 5 - Assurer une desserte et une gestion durable du territoire**

Le PLU doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des projets envisagés notamment en terme d'impact environnemental et d'exposition aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long terme. Sur le territoire de Buzançais, il paraît ainsi important d'intégrer les perspectives de développement sous un angle respectueux de l'environnement et d'une desserte durable en cohérence avec le développement prévu.

B) Justification de la procédure de révision allégée

Par délibération en date du 09 mars 2023, la commune de Buzançais a prescrit la procédure de révision allégée n°1 du PLU, avec pour objectifs :

- > L'évolution de la réglementation des bâtiments agricoles pour permettre le développement et la diversification agricole et la production d'énergies renouvelables.
- > La diversification de l'activité agricole
- > L'assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- > L'autorisation de la construction d'annexes aux habitations principales en zones Am
- > Le développement économique dans le tissu local
- > La levée de l'emplacement réservé n°8 du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre.
- > Un amendement et une précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement,
- > La mise en compatibilité du plan de la ZAC et du règlement écrit du PLU,
- > La modification d'erreurs matérielles repérées sur le plan de zonage et dans le règlement écrit.

Suivant l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque a 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.

En outre, l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme stipule que : « 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 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 commune intéressée par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

L'évolution souhaitée par la commune visant notamment à réduire les limitations en matière de constructibilité en zone agricole, elle s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision allégée dans la mesure où elle vise à réduire protection édictée, en raison des risques de nuisance, et et qu'elle ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elle s'inscrit pleine en réponse aux exigences portées par le PADD, puisque l'objet justifiant la procédure de révision allégée entre pleinement dans le cadre de l'axe 2, à savoir le confort des activités économiques tout en maintenant les qualités environnementales et paysagères.

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

1.3. RAPPELS DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

A) Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015

Quinze enjeux majeurs ont été définis:

- › Repenser les aménagements de cours d'eau
- › Préserver les zones humides et la biodiversité
- › Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- › Préserver le littoral
- › Préserver les têtes de bassin versant
- › Réduire la pollution par les nitrates
- › Réduire la pollution organique
- › Maîtriser la pollution par les pesticides
- › Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- › Protéger la santé en protégeant l'environnement
- › Maîtriser les prélèvements d'eau
- › Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- › Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- › Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- › Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

B) Le SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 29 novembre 2012 et révisé en 2018

Le SCOT s'organise autour de deux grandes orientations majeures qui sont :

- › Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future, avec Buzançais identifié comme pôle urbain majeur aux côtés du pôle majeur départemental que représente Châteauroux et son agglomération.
- › Conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au-delà du territoire

Des orientations complémentaires viennent enrichir le document :

- › La restructuration des espaces urbanisés
- › La recherche d'une optimisation des déplacements
- › Encadrer le développement résidentiel
- › Consolider la politique foncière
- › Des prescriptions en matière d'activités économiques, notamment dans les zones d'activités économiques
- › Développer une armature commerciale plus proche et plus accessible
- › Maintenir une agriculture performante
- › Poursuivre la valorisation du potentiel touristique
- › Développer l'aménagement numérique
- › Lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles
- › Intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales
- › Respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire
- › Protéger prioritairement les captages existants et rechercher de nouvelles ressources
- › Gérer de manière cohérente cette ressource

- > . Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable
- > Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire repartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage
- > Maintenir et restaurer les continuités écologiques au travers de la Trame Verte et Bleue
- > Mettre en valeur les éléments naturels identitaires et remarquables des paysages
- > Soigner l'articulation entre les espaces urbains, agricoles et naturels afin d'améliorer les zones de transition
- > Préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux spécifiques aux entités paysagères
- > Constituer une identité touristique cohérente sur l'ensemble du Pays
- > Intégrer les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances dans le développement du territoire
- > Permettre le développement des énergies renouvelables tout en maîtrisant leur implantation
- > Maîtriser la consommation d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effets de serre sur le territoire
- > Maîtriser l'exploitation des ressources du sous-sol
- >

L'ensemble du PLU de Buzançais se doit d'être compatible avec les objectifs du SCOT Pays Castellousin suivant l'article L. 123-1) : ainsi, la révision allégée prévue s'inscrit en compatibilité avec ces objectifs.

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

2. POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE ET PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Structuration du propos

La révision allégée n°1 prévoit la modification des pièces n°3 (OAP) et n°4 (plan de zonage et règlement écrit) concernant les objets suivant :

- > Assouplissement des possibilités d'évolution des exploitations agricoles
 - > Augmentation de la constructibilité en zone Aef pour les hangars agricoles photovoltaïques
 - > Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles
- > Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A
- > Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en zone 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
 - > Modification du destinataire de l'emplacement réservé n°8
 - > Mise en compatibilité du règlement de la ZAC CCVIB et du règlement écrit
 - > Corrections d'erreurs matérielles relevées par la commune dans règlement écrit et le règlement graphique.

Dans un objectif de lisibilité du document, les objets de la procédure et les modifications engendrées dans le cadre de la révision seront détaillés objet par objet.

2.1. ASSOUPLISSEMENT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION ET DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN ZONE A

A) Justification des projets

Le motif principal de la révision allégée et l'objet pour lequel cette procédure est nécessaire concerne les règles de constructibilité des bâtiments agricoles en zone agricole. Il s'agit en effet d'une demande d'assouplissement du règlement écrit, visant à augmenter les limitations pour les extensions des bâtiments agricoles existants et à venir (construction neuve), et modifier leurs conditions d'insertion en zone A (et notamment en sous-secteur Aef).

Cette demande est formulée à la suite de discussions avec une dizaine de porteurs de projets de la commune, qui ont souligné le caractère restrictif du PLU tel qu'il est écrit aujourd'hui.

La procédure s'inscrit dans un contexte de préservation des exploitations en place et à venir, dans le cadre de l'évolution des pratiques agricoles et des besoins, en liant avec la diversification des activités permettant leur pérennisation. Ces objectifs rentrent pleinement dans le cadre du PADD tel qu'il a été produit en 2018.

La place de l'activité agricole est prégnante sur la commune. Différents projets portés par les exploitants agricoles. Ils sont portés par les nouvelles générations d'exploitants agricoles, qui, en succédant à leur prédécesseurs (souvent leurs propres parents) ont vu émerger de nouveaux besoins. D'une part, les évolutions sociétales en lien avec la place du temps de travail dans le quotidien ont conduit à une nécessité d'adapter l'outil de travail afin de le rendre plus efficace. D'autre part, la possibilité de participer à la production d'énergies renouvelables.

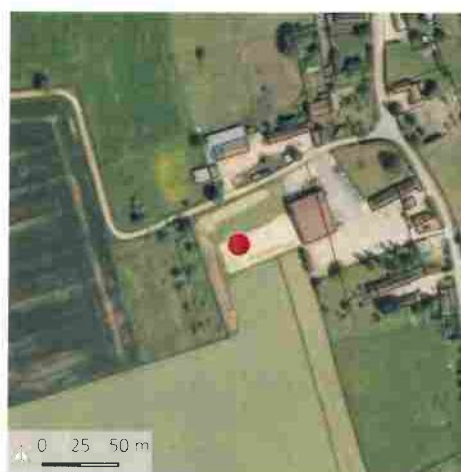
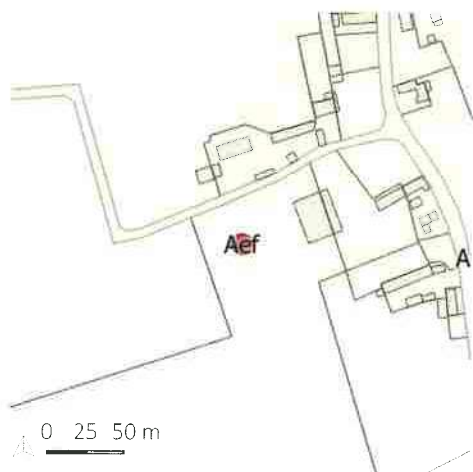
Plus largement, la question de l'accompagnement à la diversification des activités économiques, en lien et en soutien avec les activités agricoles en place trouve sa place dans le cadre de la procédure par le biais d'un travail de référencement des potentiels changements de destinations.

Procédure de révision allégée n°1
 036-213600315-20230720-202356-DE
 Date de réexamen : 12/07/2028
 Date de réception préfecture : 24/07/2023

du monde agricole de soutenir leurs activités en place.

Lors du travail de référencement, trois projets de hangars photovoltaïques ont été partagés avec la commune : situés dans la zone A, ils sont aujourd’hui compatibles avec le règlement écrit du PLU. Ils ne feront pas l’objet d’une analyse dans cette note de présentation, qui présentera uniquement les projets portés par des exploitants en zone Aef.

> **Projet exploitation Bezard - Lieu-dit La Maison Bodier**

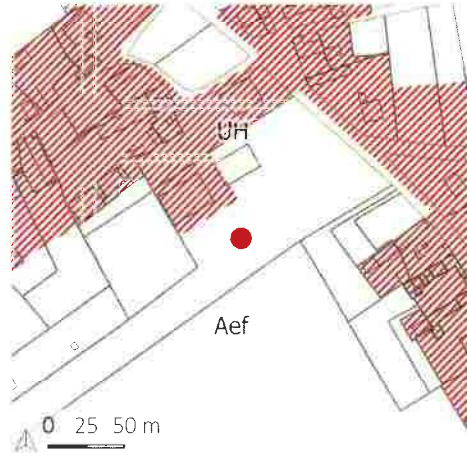


Surface du bâtiment en projet	700m ²
Panneaux photovoltaïques	Oui
Implantation envisagée	Continuité avec les bâtiments existants
Dimensions exactes	Inconnues
Besoins identifiés par l’exploitant	> Hébergement du bétail la nuit (pas de bâtiment aujourd’hui) > Stockage de fourrage



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

> _Projet exploitation Julien - Lieu-dit Saint-Etienne



Surface du bâtiment en projet	960m ²
Panneaux photovoltaïques	Oui
Implantation envisagée	Implantation à 50 mètres au moins afin de s'éloigner des maisons d'habitations du hameau
Dimensions exactes	48 x 20m
Besoins identifiés par l'exploitant	<ul style="list-style-type: none"> > Stockage de fourrage > Implantation projetée avec une distance supérieure à 25 mètres due aux normes de sécurité incendies par rapport au hameau voisin.



Accusé de réception en préfecture
036-213800315-20230720-202306-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

> _Projet exploitation Bonneau - Lieu-dit Bonneau



Surface du bâtiment en projet	613m ²
Panneaux photovoltaïques	Oui
Implantation envisagée	A proximité des bâtiments d'exploitation agricole
Dimensions exactes	Inconnues
Besoins identifiés par l'exploitant	> Stockage de matériel

> _Projet exploitation Rioté - Lieu-dit Pallu



Surface du bâtiment en projet	1000m ²
Panneaux photovoltaïques	Oui
Implantation envisagée	A proximité des bâtiments d'exploitation agricole
Dimensions exactes	Inconnues
Besoins identifiés par l'exploitant	> Hébergement d'animaux > Stockage de fourrage

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



B) Justification de l'évolution des règles du PLU

Dans ce contexte, la révision allégée vise à augmenter la constructibilité des hangars agricole en sous-secteur Aef, tout en encadrant leur implantation, leur insertion paysagère et leur surface. La révision portera sur :

- > La création d'une OAP thématique précisant ces conditions sur l'ensemble du territoire communal.
- > La modification du règlement écrit en sous-secteur Aef.

Pour rappel, les OAP thématiques expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale sur un enjeu spécifique. Des OAP peuvent ainsi comporter des principes d'aménagement applicables à l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire de la commune.

Le code de l'urbanisme offre une grande liberté en matière d'échelle de délimitation des OAP. Il liste les thématiques sur lesquelles peuvent porter les OAP à l'article L. 151-6 mais également à l'article L. 151-7.

L'article L. 151-6 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que les OAP peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » Si les OAP peuvent porter sur de très larges thématiques, elle doivent toutefois se raccrocher à une de ces thématiques. L'article L. 151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ce large spectre permet aux OAP de traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD du Buzançais, notamment via l'axe 3 (conforter et développer l'économie du territoire en veillant au maintien des qualités environnementales et paysagères. Dans son volet « Soutenir l'agriculture dans sa diversité », le PADD entend ainsi « anticiper le devenir agricole en permettant les évolutions nécessaires au développement des exploitations ou de nouvelles exploitations ; et protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles en veillant à une bonne intégration paysagère et architecturale ».

Par ailleurs, la modification du règlement écrit en zone Aef permettra l'implantation de bâtiments agricoles de taille suffisante par rapport aux besoins des exploitants agricoles. Une surface maximale sera maintenue afin de préserver au mieux ces terres agricoles, tout en assurant la viabilité économiques pour les agriculteurs qui les exploitent.

C) Traductions réglementaires

> _Modification des OAP

Insertion paysagère des bâtiments agricoles

Concernés : construction de nouveaux bâtiments agricoles (hangars, bâtiments d'élevage)

CONTEXTE :



... Même dans un contexte rural, le choix du vert n'est pas gage d'une bonne insertion

La construction de nouveaux bâtiments agricoles est particulièrement impactante pour le paysage : sur une grande partie du territoire, le paysage semi-ouvert permet à l'oeil d'avoir une ligne d'horizon lointaine, malgré la présence de nombreux bosquets.

Les dimensions importantes des nouveaux hangars agricoles, notamment ceux permettant la production d'énergie, dotés de toitures de surfaces de plus en plus importantes, ont plus ou moins d'impact en fonction des matériaux utilisés pour leur construction et de leur implantation. L'échelle de leur impact sera aussi différente selon le contexte : à proximité d'un tissu bâti, les enjeux d'insertion seront plus resserrés ; à proximité d'un espace agricole ouvert, il s'agit de prendre en compte son impact à une échelle plus lointaine.



... Exemple de bâtiment agricole devant la lisière d'un bois : le contraste impose le bâti dans le paysage



... Exemple de bâtiment agricole à proximité d'un hameau : le volume et la colorimétrie

PROGRAMMATION :

Implantation

Il convient de réfléchir à l'organisation globale des bâtiments afin d'implanter le bâtiment de la façon la plus pertinente possible :

- S'inscrire dans la pente naturelle du terrain et éviter que le faitage ne dépasse de la ligne de crête.
- Composer un ensemble compact : implanter de préférence le hangar à proximité et en fonction des constructions existantes plutôt qu'une succession de bâtiments disséminés, afin de réduire le phénomène de mitage et de favoriser la **construction** en hameau.

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

- Veiller à la création d'une nouvelle aire de service à la façon d'une cour de ferme, et d'accès correctement dimensionnés pour les engins agricoles.
- L'imperméabilisation des abords des constructions devra être limitée. Favoriser une infiltration sur site des eaux de ruissellement est à favoriser via des fossés drainants ou un stockage immédiat en chute de gouttière.

Orientation et photovoltaïque

- L'orientation du hangar ne doit pas uniquement prendre en compte les apports solaires, mais également le contexte bâti dans lequel il s'inscrit. L'orientation Nord-Sud ne doit pas être systématique si elle représente des contraintes d'intégration par rapport aux bâtiments adjacents, à un accès sécurisé ou à la pente naturelle du terrain. L'orientation Sud-Est ou Sud-Ouest de la toiture photovoltaïque doit être favorisée si l'insertion du hangar en est améliorée.

Structure et gabarit

- Privilégier une silhouette de bâti similaire aux bâtiments agricoles ancienne du paysage communal et favoriser les volumes simples et aussi bas que possible.
- Afin de rompre avec une éventuelle monotonie des hangars de grande surface et grands volumes, préférer faire appel à différents gabarits afin de permettre les usages nécessaires tout en conservant l'aspect diversifié du bâti rural traditionnel.
- Privilégier les toitures à double pente symétriques.
- Favoriser une pente de toit identique si un bâtiment principal et un bâtiment annexe sont mitoyens



Exemple de bardage en bois qualitatif avec plantation de mix de différentes strates et à distances variées (source : Bâtiment agricoles et paysage, CAUT de Loire-Atlantique)



Matériaux de construction :

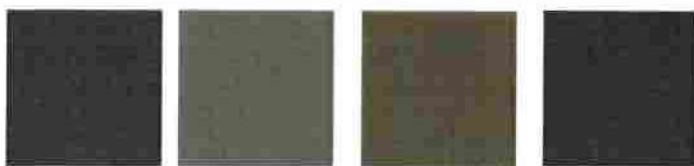
- Veiller au maximum à l'emploi de matériaux ne faisant pas référence aux bâtiments industriels des zones d'activités économiques.
- Privilégier les bardages bois et les constructions métalliques pour établir une identité agricole au bâti. En cas de bardage, il doit se faire préférentiellement suivant l'axe vertical et non horizontal.

Accompagnement de l'insertion par les plantations :

- Conserver un maximum de haies et d'arbres déjà existants sur le site de projet
- Accompagner les abords des bâtiments de grands volumes en plantant notamment entre les différents bâtiments de l'exploitation, et instaurer une unité paysagère à l'exploitation visible de loin dans les paysages ouverts.
- Favoriser l'implantation d'essences diverses et locales, arbustives et arborées afin de créer des strates de végétaux de différentes hauteurs.

Couleurs :

- Prendre en compte le contexte du site d'implantation afin de favoriser un choix de couleur adapté : gris moyen ou couleurs s'harmonisant avec le contexte paysager (présences de bois rendant



RAL Classic 7022 RAL Classic 7009 RAL Classic 7023 RAL Classic 9005



RAL Classic 9005 RAL Classic 8012 RAL Classic 5008



RAL Classic 1019 RAL Classic 7006 RAL Classic 7003

_ Exemple de palette de couleurs pouvant être utilisées dans le cadre d'un projet agricole

l'emploi de couleurs plus fortes possible, paysage très ouvert rendant l'usage de couleur moins fortes préférable...)

- Éviter les couleurs claires type « couleur pierre » sur les grands volumes pour une insertion plus discrète. Une imitation des styles architecturaux des bâtiments d'habitation est à proscrire.
- Rechercher l'homogénéité des teintes sur le bâti afin de mieux insérer les grands volumes (sous-bassements de même teinte ou plus foncés)
- Chercher à différencier les coloris des toitures : plus foncées dans le même ton ou proche des couleurs des toitures voisines, ou toiture beaucoup plus foncée dans le cas d'un bardage bois).
- Limiter le recours à deux tons par bâtiment.
- Proscrire les matériaux brillants. Privilégier les matériaux aux rendus mats, afin de réduire la visibilité du hangar.



_RAL Classic 7019



_RAL Classic 7003



_RAL Classic 7009



_RAL Classic 7023



_ Exemple de hangar agricole s'insérant dans le tissu bâti alentour

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

> _Modifications du règlement écrit

Article A 1.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARCIULIERES

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU révisé
<p>Dans le sous-secteur Aef : - Sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles :</p> <p>9- Seules sont autorisées les extensions des constructions agricoles existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et jusqu'à 200m² maximum à la date d'approbation du PLU, sous réserve de justifier la nécessité du projet pour l'exploitation.</p> <p>10- La construction d'un hangar d'une emprise au sol maximale de 200m² s'il est lié à une exploitation existante et qu'il respecte une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment principal d'exploitation agricole le plus éloigné.</p>	<p>Dans le sous-secteur Aef : - Sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles :</p> <p>9- L'extension des constructions existantes pour un usage agricole, avec une surface de plancher totale maximum de 1000m² sous réserve de justifier la nécessité du projet pour l'exploitation..</p> <p>10- La construction d'un hangar d'une emprise au sol maximale de 1000m² s'il est lié à une exploitation existante et qu'il respecte une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'exploitation agricole le plus éloigné, ou à une distance plus grande sous réserve de justifier de la nécessité de cette localisation pour l'exploitation</p> <p>> La construction d'un bâtiment agricole de 1000m² est rendue possible suivant une limite maximale de surface de plancher</p> <p>> L'extension de bâtiment agricole existant est rendue possible suivant une limite maximale de surface de plancher totale.</p>

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

2.2. ACCOMPAGNEMENT À LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS POUR LES EXPLOITANTS AGRICOLES

Justification des projets

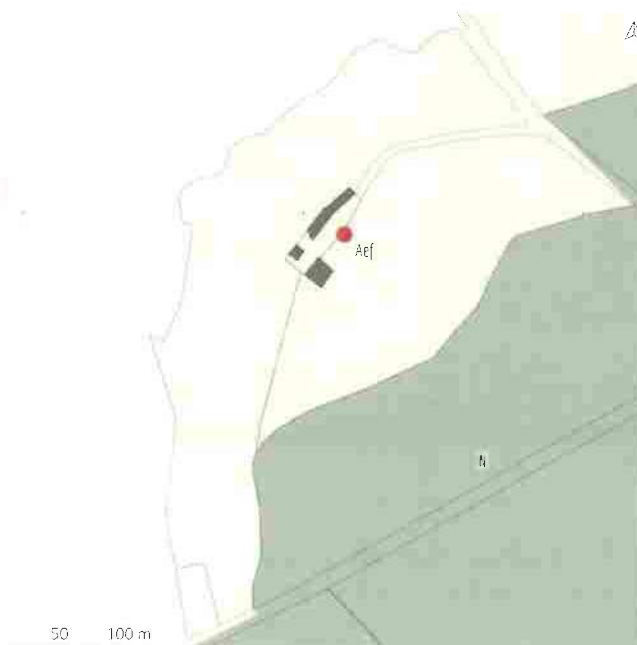
> _A) Projet de la ferme de l'Auneau

Située à l'extrémité nord-ouest de la commune, la ferme de l'Auneau est depuis peu le siège d'une reprise d'activité agricole après une longue période de non-activité.

Les exploitants agricoles porte un projet de diversification de l'activité afin de pérenniser leur exploitation.

Cela passe par :

- > La création d'un gîte touristique dans l'habitation principale
- > La création d'un logement dans la grange attenante à l'habitation principale
- > L'installation d'une yourte ou toute autre habitation légère de loisir afin de créer une activité tertiaire (service à la personne dans le secteur du bien-être) à proximité du bâti.
- > La création d'une activité de restauration et de loisirs légère à proximité de l'étang intercommunale voisin (commune de Saint-Genou).



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



__ Vue Sud-Est



__ Vue Est



__ Vue Sud vers l'étang

Le site témoigne du paysage caractéristique de la plaine au nord de la commune. Entouré de bois et à proximité immédiate de l'étang communautaire, le cadre permet d'envisager des activités d'hébergement et de restauration en lien avec les activités agricoles de la ferme. La communauté de communes se positionne favorablement à ce complément original de l'offre touristique du plan d'eau de Saint-Genou.

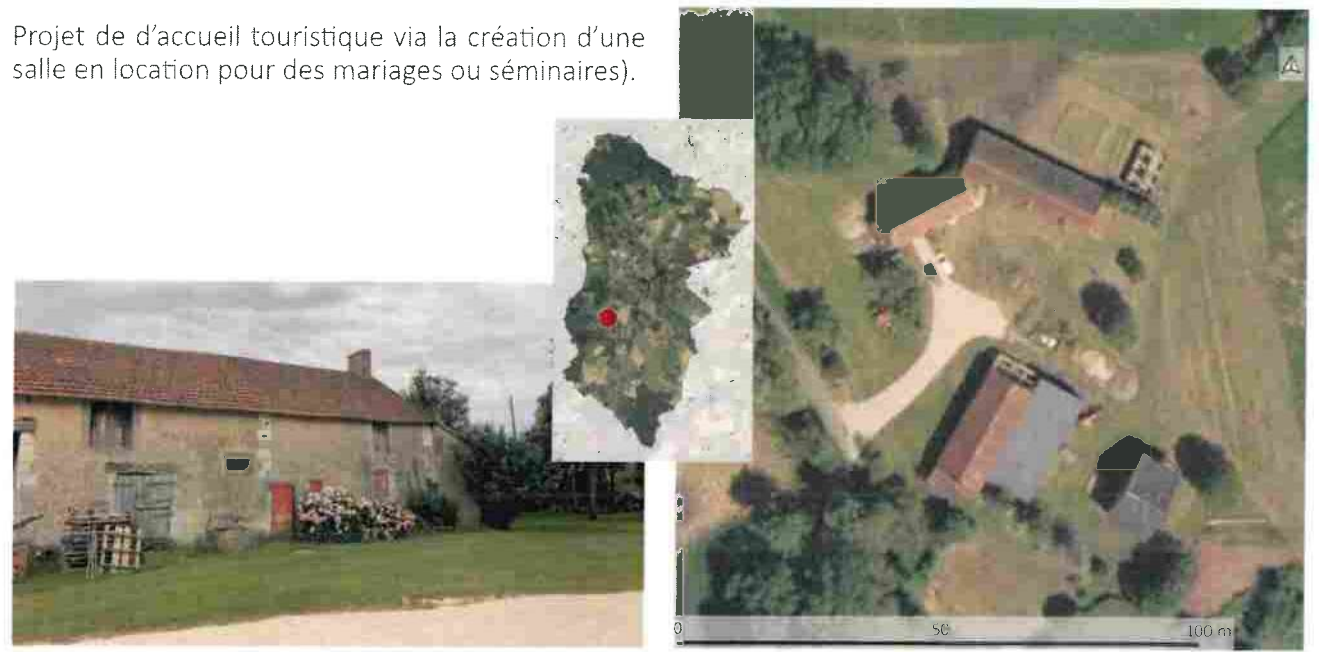
> _B) Projet de gîte de l'exploitation (lieu-dit Chaillauroi)

Projet de d'accueil touristique avec la création d'un gîte à la ferme.



> _C) Projet d'accueil touristique à la ferme (Lieu-dit Pallu)

Projet de d'accueil touristique via la création d'une salle en location pour des mariages ou séminaires).



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

B) Justification de l'évolution des règles du PLU

Le but recherché est celui de la pérennisation des activités agricoles, en accompagnant les exploitants dans leur démarche de diversification de l'activité agricole, en lien avec les objectifs du PADD. A ce titre, deux STECAL sont projetés sur le site de projet de la ferme de l'Auneau.

Il est ainsi proposé de modifier le plan de zonage afin de créer deux Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ceux-ci peuvent être délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire, suivant l'article L 151.13 du Code de l'urbanisme :

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.»

Il précise 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.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

Un premier STECAL sera identifié à proximité immédiate du bâti de la ferme de l'Auneau. Il permettra l'implantation de la yourte ou tout autre habitation légère de loisir destinée à accueillir des activités de service à la personne.

Un deuxième STECAL sera identifié à proximité de l'étang : il s'agira de permettre l'implantation d'un bâtiment de moins de 80m² où les exploitants agricoles pourront avoir une activité de restauration.

D'autre part, afin de répondre à un projet d'accueil et d'hébergement, en lien et en complément de l'activité agricole préexistante, un changement de destination de la grange agricole vers une habitation sera rendue possible ; en parallèle, la fonction hébergement sera autorisée dans l'habitation préexistante afin de rendre possible les projets sur la ferme de l'Auneau, de l'exploitation à Pallu et de l'exploitation de Chailleroi.

Le code de l'urbanisme énonce, à l'article L.151-11, que le règlement du PLU peut : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

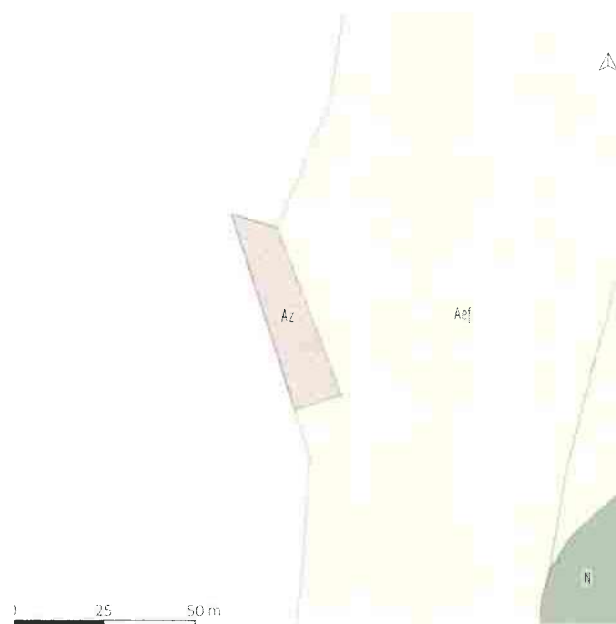
> **Modifications du règlement graphique**

Concernant la création de deux STECAL sur le site la ferme de l'Auneau :



Plan de zonage : **Stecal 1 (Ay)**

surface : 756m²



Plan de zonage : **Stecal 2 (Az)**

surface : 621m²

Concernant les changements de destination :



Les 4 bâtiments identifiés ci-dessus sont étoilés et sont donc autorisés à changer de destination suivant les conditions établies dans le règlement écrit.

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

> **Modifications du règlement écrit**

Concernant les deux STECAL sur le site de la ferme de l'Auneau :

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ZONE A	
Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU révisé
<p>Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites</p> <p>> Pas de STECAL Ay et Az</p>	<p>Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites Amendement du tableau récapitulatif des occupations et utilisation du sol :</p> <p>Sous-secteur Ay : Commerce et activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> > Autorisées sous certaines conditions <p>Sous-secteur Az Commerce et activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Activités de restauration : <ul style="list-style-type: none"> > Autorisées sous certaines conditions <p>> Les deux nouveaux secteurs permettent l'installation d'activités spécifiques liées au projet de la ferme de l'Auneau</p>
<p>Article A 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisés, sous conditions :</p> <p>> Pas de STECAL Az</p>	<p>Article A 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisés, sous conditions :</p> <p>Dans le sous-secteur Az uniquement : Sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles :</p> <p>14- La construction d'un bâtiment à condition qu'il n'exède pas 80m² de surface de plancher.</p> <p>> Le bâtiment lié à l'activité de restauration pourra faire une surface de 80m² maximum.</p>

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU révisé
<p>Article A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>> Pas de STECAL Az</p>	<p>Article A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>*Hauteur des construction</p> <p>Au sein de la zone Az:</p> <p>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.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <p>*4 mètres au faîtage pour le lieu de restauration autorisé liés à l'exploitation agricole</p> <p>*4,5 mètres sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.</p> <p>> Le bâtiment lié à l'activité de restauration pourra aura une hauteur maximale au faîtage de 4,5 mètres .</p>

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

Article A 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au sein de la zone Aef :

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 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.

3 – Façades des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que le ton des façades.

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 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.

- > Les trois premiers points concernent le secteur Aef et Az.
- > L'ensemble des points suivants concerne seulement le secteur Aef.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos, ...) seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

4 –Volumes des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

5 –Toitures des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées 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 pente des toitures de bâtiments nécessaires à l'activité agricole n'est pas réglementée, sous réserve du respect de la Charte Départementale des Bâtiments Agricoles (ANNEXE 1).

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuiles mécaniques ou en ardoise.

L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment et les couvertures métalliques non réfléchissantes est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal ou agricole et leurs annexes.

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 séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du

> L'ensemble des points suivants concerne seulement le secteur Aef.

terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

6- Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

> La numérotation est corrigée (numéro 4 (bis) transformé en numéro 6.

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.

> L'insertion architecturale et environnementale du bâtiment lié à l'activité de restauration est conditionnée à ces nouvelles règles.

Concernant les changements de destination :

Article A 1.1. - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU révisé
<p>Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites Hébergement hôtelier et touristique non autorisé en sous-secteurs A, Aef et Am</p>	<p>Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Autorisé en sous-secteurs A et Aef > Non autorisé en sous-secteurs Am et Az > L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en sous-secteur A et Aef

2.3. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE DE LA ZONE AM AFIN D'ACCUEILLIR DES EXPLOITANTS EN MARAÎCHAGE

En 2018, la commune a mis en place un secteur favorable à l'implantation de maraîchers à proximité du centre-bourg, dans un secteur historiquement dédié à cette pratique. Historiquement, le secteur Am et la vallée de l'Indre étaient l'emplacement privilégié des activités de maraîchage, que la commune souhaite voir se réimplanter afin de privilégier la production de légumes au niveau local.

Un porteur de projet s'est positionné sur un territoire limitrophe de cette zone, de l'autre côté de la voie ferrée.

A) Justification du projet



Le porteur de projet projette l'implantation sur 2,6 hectares :

- > De trois serres de maraîchage, de 490m² pour la première, et 144m² pour les deux autres
- > D'un bâtiment agricole de stockage et de bureau de 380m² en lien direct avec la production maraîchère sur le site..

Les parcelles concernées par le projet sont symbolisées ci-dessus. L'ensemble du terrain est aujourd'hui en secteur Np (zone naturelle à préserver et valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre)

Adus de réception San d'Indre
036-213600315-20230720-202356-DE
la vallée de l'Indre
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Aujourd'hui, la commune n'a pas vocation à aménager cet espace qui avait été réservé à d'éventuels projets d'accueil du public en lien avec la vallée de l'Indre et/ou d'extension des équipements sportifs. Elle se positionne comme moteur dans l'accueil d'exploitants en maraîchage, qui ont vocation à s'installer dans des espaces à proximité du cours d'eau.

Le secteur est semblable aux parcelles situées de l'autre côté de la voie ferrée, qui sont aujourd'hui en secteur Am (zone agricole permettant la pratique agricole et prioritaire du maraîchage).

La zone ne présente pas d'enjeu paysager particulier, entre la voie ferrée au sud et les équipements sportifs au nord. Le terrain est particulièrement accessible grâce au chemin d'accès situé à l'extrémité sud du site de projet, permettant le passage d'un engin agricole.

La parcelle AV10 au nord du terrain n'accueillera que des ruches. Elle est située dans le secteur de risque moyen du plan de prévention des risques naturels (PPRN) car concernée par le risque de crue de l'Indre. Le reste du terrain est situé hors secteur PPRN et n'est pas concerné par un risque avéré de crue.



_Point de vue Sud-Est sur le site de projet

B) Justification de l'évolution des règles du PLU

Dans ce contexte, la révision allégée vise à :

- › Étendre le secteur Am vers cet espace particulièrement propice à l'installation d'activités de maraîchage jusqu'à la limite avec la zone du PPRN.
- › De modifier le règlement écrit afin de permettre la construction de bâtiments (notamment les serres de maraîchage), afin de s'adapter aux conditions d'exploitations nécessaire à l'implantation de maraîchers dans la zone.

La modification du règlement graphique permettant d'étendre le secteur Am est basée sur une analyse du site de projet. Il est situé à proximité immédiate de la voie ferrée, sur un espace de jachère ne constituant pas nécessaire un cadre paysager particulièrement qualitatif, et aujourd'hui non exploité.

En application des dispositions de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme, les serres de production et autres bâtiments agricoles sont constitutifs de surface de plancher lorsqu'il sont clos et couverts, et d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres. A ce titre, elle sont considérées comme des constructions (articles R. 151-27 et R. 151-28 du même code).

C) Traductions réglementaires

› **_Modifications du règlement graphique**

- › Extension de la zone Am en incluant une partie du site du projet jusqu'au secteur PPRN (non inclus) sur 2,481 hectares
- › De fait, réduction de la zone Np de 2,481 hectares

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



- _1 : zonage du secteur dans le PLU
- _2 : modification projetée
- _3 : modification projetée en regard des secteurs PPRN voisins

> _Modifications du règlement écrit

Article A 1.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARCULIÈRES	
Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU révisé
<p>> Néant pour la zone Am</p>	<p>Dans le sous-secteur Am :</p> <p>- Sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles :</p> <p>11- La construction d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole est autorisé dans une limite de 500m².</p> <p>12- Les constructions réversibles d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol totale inférieure à 2000m².</p> <p>> La construction d'un bâtiment agricole est rendue possible suivant une limite maximale de surface de plancher</p> <p>> La construction de serres est rendue possible</p>

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

Au sein de la zone Aef :

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 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.

3–Façades des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que le ton des façades.

Au sein des zone Aef **Am 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 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.

> Ajout du secteur Am pour les trois premiers points qui concernent donc les secteurs Aef, Am et Az.

Au sein des zone Aef **et Am :**

3–Façades des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos, ...) seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

4 –Volumes des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

5 –Toitures des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées 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 pente des toitures de bâtiments nécessaires à l'activité agricole n'est pas réglementée, sous réserve du respect de la Charte Départementale des Bâtiments Agricoles (ANNEXE 1).

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuiles mécaniques ou en ardoise.

L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment et les couvertures métalliques non réfléchissantes est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal ou agricole et leurs annexes.

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 séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du

des façades:

Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que le ton des façades.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos, ...) seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

4 –Volumes des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

5 –Toitures des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées 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 pente des toitures de bâtiments nécessaires à l'activité agricole n'est pas réglementée, sous réserve du respect de la Charte Départementale des Bâtiments Agricoles (ANNEXE 1).

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuiles mécaniques ou en ardoise.

L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment et les couvertures métalliques non réfléchissantes est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal ou agricole et leurs annexes.

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

terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

du châssis à la limite séparative) 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.

6-Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

- > **La numérotation a été corrigée (numéro 4 (bis) transformé en numéro 6 comme vu précédemment.**
- > **Les règles en matière d'insertion architecturales et environnementales sont les mêmes en secteurs Aef et Am.**

2.4. ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS D'EXTENSIONS DES HABITATIONS EN ZONE A

A) Justification de l'évolution des règles du PLU

Dans le cadre de l'adaptation du bâti existant aux besoins des ménages concernant la surface de leur habitat et son accessibilité, une modification des conditions d'extensions des habitations sera rendu possible en zone A.

La commune souhaite augmenter la surface maximale autorisée lors de la constructibilité des extensions à l'habitation en zone A.

B) Traductions réglementaires

> _Modifications du règlement écrit

Article A 1.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARCIULIERES	
Règlement du PLU en vigueur	Règlement du PLU révisé
<p>Sont autorisés, sous conditions [...]</p> <p>Dans la zone A et le sous-secteur Aef uniquement</p> <p>4- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à de l'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher et dans la limite de 60m² de SDP à la date d'approbation et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>	<p>Sont autorisés, sous conditions [...]</p> <p>Dans la zone A et le sous-secteur Aef uniquement</p> <p>4- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à de l'habitat dans la limite de 100m² de surface de plancher à la date d'approbation et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>

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

2.5. ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS DE CONSTRUCTION POUR LES ANNEXES À L'HABITATION PRINCIPALE EN SECTEUR AM

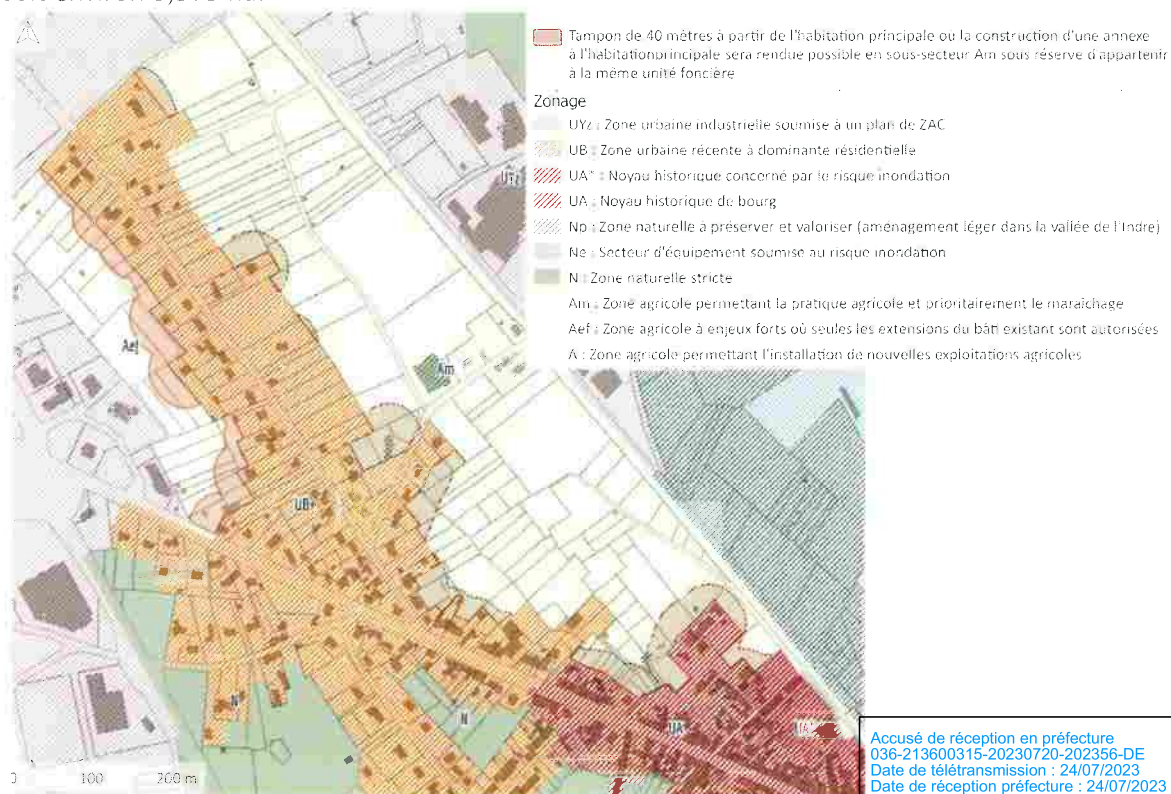
A) Justification de l'évolution des règles du PLU

La commune poursuit l'objectif de permettre la construction d'une annexe à l'habitation principale en zone Am afin de permettre l'évolution du bâti par rapport aux usages de ses habitants.

L'enjeu est de permettre la construction d'une annexe avec une faible emprise au sol sur les unités foncières accueillant déjà un logement, afin de ne pas remettre en cause la vocation du sous-secteur Am, qui reste dédié à l'accueil d'exploitants agricoles, notamment en activités maraîchères.



Les espaces pouvant accueillir la construction d'annexe à l'habitation principale représentent au total 39751 m² soit environ 3,975 ha.



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

La commune souhaite assouplir les conditions de construction à l'annexe à l'habitation afin de permettre l'adaptation des logements déjà construits, et réduire un risque de vacance pouvant être induite par des logements peu adaptés aux modes de vie actuels, tout en conservant la vocation première du secteur Am.

B) Traductions réglementaires

> _Modifications du règlement écrit

Article A 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
Règlement écrit actuel	Règlement écrit révisé
<p>> L'installation d'annexe à l'habitation n'est pas autorisée en sous-secteur Am</p>	<p>Sont autorisés, sous conditions [...]</p> <p>Dans le sous-secteur Am :</p> <p>13- Les annexes des constructions existantes destinées à de l'habitat, dans la limite de 40m² d'emprise au sol par annexe. Leur nombre est limité à deux par unité foncière et elles ne peuvent être implantées à plus de 40 mètres de la construction principale. Une implantation plus éloignée devra être justifiée par des contraintes physiques, morphologiques ou techniques.</p> <p>> Ajout d'un paragraphe autorisant la construction sous conditions d'annexes à l'habitation en zone Am</p>

2.6. MODIFICATION DE L'ENCADREMENT DES CLÔTURES EN ZONE U

A) Justification de l'évolution des règles du PLU

Le projet de modification des règles des clôtures permet d'harmoniser les règles en vigueur dans les zones urbanisées à l'échelle de la commune, mais aussi de les simplifier.

Cette modification poursuit un objectif triple :

- > Faciliter la prise en compte des règles de construction des clôtures par les habitants, et ainsi augmenter le recours à la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable) dans le cadre de l'édification d'une clôture ;
- > Homogénéiser le règlement et prendre en compte des besoins des habitants sur les différents sous-secteurs ;
- > Sauvegarder le cadre de vie collectif, en rappelant notamment l'interdiction des murs pleins de plus de 1,80 mètres.

Les changements envisagés concernent les zones urbaines.

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

> _Modifications du règlement écrit

Aujourd'hui, les règles en vigueur sont les suivantes :

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions Paragraphe : Clôtures (PLU en vigueur)	
Zone UA	<p>Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur, préférentiellement par un barreaudage.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté d'un barreaudage, de parties pleines (lices), d'un claustra, ou d'un grillage est limitée à 0,60 mètre.</p> <p>Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment, les grillages soudés type industriel et les autres pare-vues synthétiques et naturels.</p> <p>En zone UA*, les clôtures non ajourées sont interdites.</p>
Zone UB	<p>Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies constituées de résineux sont interdites.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrat ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.</p> <p>Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ajourées ou non, les grillages soudés type industriel, les pare-vues synthétiques et naturels, et les clôtures en béton moulé dites décoratives en limite de voirie. (?)</p> <p>Les murs pleins traditionnels pourront être autorisés sous conditions</p>

Secteur UBd	<p>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. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.</p> <p>En <u>limite séparative</u>, les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ; - D'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage. <p>En <u>bordure de la voie</u> de desserte ou de l'emprise publique, les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ; - Surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ; - Agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres. <p>Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.</p>
Zone UC	<p>Clôtures</p> <p>Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies constituées de résineux sont interdites.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrât ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.</p> <p>Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ajourées ou non, les grillages soudés type industriel, les pare-vues synthétiques et naturels, et les clôtures en béton moulé dites décoratives en limite de voirie. (?)</p> <p>Les murs pleins traditionnels pourront être autorisés sous conditions (QUELLES CONDITIONS ?)</p>

Les règles projetées sont les suivantes :

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe : Clôtures (PLU révisé) à chacun des chapitres :

Zones UA, UA*, UB, UBb et UC	<p>Prescriptions générales :</p> <p>Excepté les équipements publics et sous réserve des règles définies par le PPRN, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>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.</p> <p>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. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.</p> <p>Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment, les autres pare-vues synthétiques.</p> <p>Sur rue :</p> <p>Sous réserve des règles définies par le PPRN, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le mur plein maçonné dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. > Le muret de 1 mètre de hauteur maximale, surmonté d'éléments de clôture ajourés et doublé d'une haie d'essences de préférence locales*. > La haie végétale d'essences de préférence locales* éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 mètre. <p>*voir en annexes du règlement – Inventaire des espèces locales établi par L'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire.</p> <p>En limites séparatives :</p> <p>Sous réserve des règles définies par le PPRN, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés et doublé d'une haie d'essences de préférence locales*. > La haie végétale d'essences de préférence locales*, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 mètre. <p>(cf. Annexe du règlement – Inventaire des espèces locales établi par L'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire)</p> <p>> Les règles sont simplifiées et uniformisées au sein des espaces urbanisés de la commune, tout en tenant compte des spécificités historiques et locales des différents quartiers.</p>
Zone UA*	<p>> Ajout d'une mention supplémentaire :</p> <p>Les clôtures pleines sont interdites en UA*</p>

2.7. MODIFICATION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE UC

A) Justification de l'évolution des règles du PLU

Dans le cadre d'une adaptation des règles au contexte de sobriété foncière, avec notamment une réduction de plus en plus importante de la taille des parcelles destinées à la construction neuve, la commune souhaite assouplir les conditions d'implantation des annexes en zone UC en autorisant leur construction en limite de propriété. Une légère densification du bâti pourra s'observer, tout en conservant le cadre de vie qualitatif de ces secteurs pavillonnaires.

A ce titre, le règlement écrit du sous-secteur UC sera modifié.

B) Traductions réglementaires

> _Modifications du règlement écrit

Article UC 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	
Règlement écrit actuel	Règlement écrit révisé
*Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter en observant un recul de 3 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.	*Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions peuvent s'implanter en alignement avec les voies et emprises publiques ou en observant un recul de 3 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques (sur bornes).
*Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.	*Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (sur bornes), ou en alignement par rapport à une ou deux limites séparatives.

2.8. MISE À JOUR ET RECTIFICATIONS DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE PLAN DE ZONAGE

Préambule : dans un souci de lisibilité du document, la justification de chaque point d'évolution des règles du PLU et sa traduction réglementaire se fera point par point.

> _ Corrections d'erreurs matérielles relevées par la commune dans le règlement graphique

Des erreurs matérielles ont été repérées dans le règlement graphique :

- > Erreur de dénomination de la zone 1AUYz- « vocation industrielle » et non « vocation résidentielle »
 - > Rectification de la légende du règlement graphique : 1AUYz :Zone d'urbanisation future à vocation industrielle soumise à un plan de ZAC
- > Erreur numérotation des emplacements réservés (pas de n°5) :
 - > Rectification de la numérotation du tableau
- > Deux erreurs de zonage.

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

La première erreur de zonage concerne la fin du zonage UA au profit du zonage Np chemin de Vilaines.

La bordure nord de la parcelle ci-après a été classée par erreur en zone Np dans le règlement graphique. Ces 250m² font pourtant partie intégrante du terrain de l'habitation, et sont clôturés, les séparant de l'espace



de prairie adjacent. Par ailleurs, une habitation est implantée face à cet espace. Il n'apparaît pas pertinent de classer cet espace anthropisé en secteur Np. Le fond de parcelle restera en zonage Np, en suivant la limite du fond de parcelle où l'habitation a été implantée.

La deuxième erreur de zonage concerne une exploitation agricole au lieu-dit Saint-Etienne, dont les bâtiments d'exploitations ont été zonés en Uh. Ces bâtiments doivent être intégrés au zonage Aef adjacent, à l'instar du bâtiment zoné en Aef.



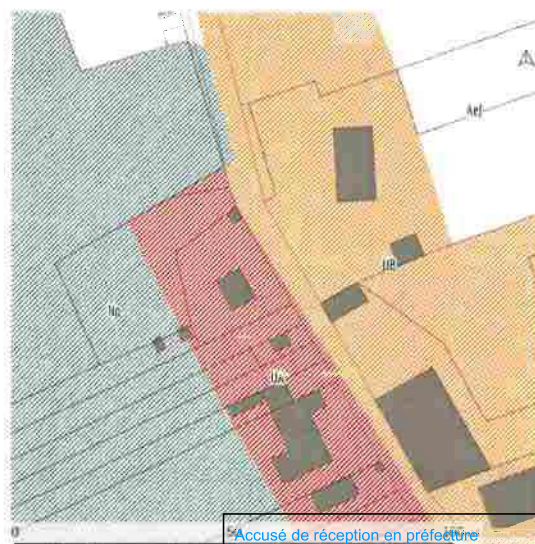
> Traductions réglementaires

Zonage dans le PLU actuel



Chemin de Vilaines

Zonage dans le PLU révisé



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



Lieu-dit Saint-Etienne



Par ailleurs, la commune profitera de la réédition du règlement graphique pour modifier à la marge le contraste de ses figurés de surface : la différence entre zones UB et UBb sera légèrement plus marquée, afin de faciliter la lecture du règlement graphique.

> _ Corrections d'erreurs matérielles relevées par la commune dans le règlement écrit

Des erreurs matérielles ont été repérées dans le règlement écrit :

Dans les articles 2.4.- Stationnement des chapitres UA, UB, UC, Uh, UE, UY, 1AU, 1AUy, A, N, : il est écrit «le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables»

Traductions réglementaires : dans les articles 2.4.- Stationnement des chapitres UA, UB, UC, Uh, UE, UY, 1AU, 1AUy, A, N : modifier le renvoi au règlement avec : « le chapitre n°2 du titre IV du présent règlement fixe les normes applicables ».

> _Modification du destinataire de l'emplacement réservé n°8 (n°7 après correction) dans le règlement graphique

- > En l'absence d'un projet porté par le département, la commune souhaite changer le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°8 (n°7 après correction) au bénéfice de la commune de Buzançais.
 - > Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°7 devient «Commune»

> _Mise en compatibilité du règlement de la ZAC CCVIB et du règlement écrit

L'objectif est celui de la mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU.

Aujourd'hui, le règlement de la ZAC n'impose pas de distance minimale avec l'wes limites séparatives, alors que le règlement écrit sur ce même secteur impose une distance d'au moins 8 mètres avec les limites séparatives. Le règlement de la ZAC s'imposant sur le règlement écrit, cette incompatibilité brouille la lecture de la réglementation locale et empêche un quelconque projet en densification sur une parcelle insuffisamment large pour permettre l'implantation d'un bâtiment suivant les 8 mètres en retrait des limites séparatives, alors que le règlement de la ZAC le permet.

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

Traduction réglementaire :

ARTICLE UY 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	
Règlement écrit actuel	Règlement écrit révisé
<p>Dans le secteur UYz :</p> <p>Les constructions nouvelles ne peuvent s’implanter en limites séparatives de terrain. Elles doivent observer un recul de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.</p> <p>En limite Nord-Ouest de l’îlot n°4 de la ZAC, cette distance de 8 mètres pourra être calculée à partir de la limite de propriété de l’unité foncière, et non de la limite de la zone d’implantation des constructions.</p> <p>A l’intérieur de ce retrait de 8 mètres, une bande verte transversale sera aménagée sauf dans le cas d’espace utilisé pour la réalisation d’équipements mutualisés et communs, d’infrastructures ou de superstructures, dont le fonctionnement pourrait être compromis.</p>	<p>*Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Voir règlement de la ZAC</p>

Le règlement de la ZAC est un règlement graphique dont les éléments de légende sont les suivants :

LEGENDE

- périmètre de ZAC
- X numérotation des îlots

SERVITUDES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

LEGENDE

- alignement
- X|m marge de reculement minimum
- X|m talus à aménager (art. 13)
- X|m bandes bocagères à aménager (art. 13)
- hauteur plafond 15 m
- hauteur plafond 9 m

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

LEGENDE

- espace boisé classé
- bois existant à conserver
- masse boisée à créer
- bassin de rétention
- arbres d'alignement
- espace piéton à dominante végétale
- P localisation de principe de parking public
- maillage des circuits de randonnée



Cette mise en compatibilité du règlement écrit avec le règlement de la ZAC permettra à la parcelle identifiée ci-dessous d’être construite : le retrait obligatoire de 8 mètres par rapport aux limites séparatives inscrit dans le règlement écrit de 2018 étant supprimé, cette parcelle pourra faire l’objet d’une densification de l’îlot, en conformité avec le règlement écrit actuel de la ZAC.

Extraits du règlement de la ZAC CCVI (PLU en vigueur) :
 1- Servitudes d'urbanisme : paysagères et traitement des espaces publics.
 2- Délimitation des espaces publics et des îlots constructibles

Version règlementaire
 036-213600318-20230720-202356-DE
 Date de télétransmission : 24/07/2023
 Date de réception préfecture : 24/07/2023

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

3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1. CONTEXTE ET CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A) La révision allégée n°1 du PLU de Buzançais

Prescrite par délibération en date du 09 mars 2023, la révision allégée du PLU de Buzançais a pour objectifs de :

- > Assouplir les conditions de constructibilité de bâtiments agricoles en secteur Aef
- > Rendre possible l'installation d'activités complémentaires à l'exploitation agricole sur le secteur de la ferme de l'Auneau
- > Rendre possible des changements de destination sur des bâtiments identifiés et permettre des activités d'hébergement et de tourisme en secteurs A et Aef.
- > Étendre le secteur Am et assouplir les conditions de constructibilité afin d'accueillir des activités de maraîchage
- > Assouplir les conditions d'extension à l'habitation en zone A
- > Assouplir les conditions de construction d'annexe à l'habitation en secteur Am
- > Assouplir les conditions d'implantation d'annexe en zone UC
- > Assouplir et simplifier les règles de construction de clôtures
- > Corriger des erreurs matérielles dans le règlement graphique et le règlement écrit, modifier le destinataire d'un emplacement réservé et mettre en conformité le règlement de la ZAC et celui du règlement écrit.

Ainsi, la révision allégée n°1 concerne dans le détail :

- > La modification des OAP
 - > Avec la création d'une OAP thématique sur l'ensemble de la commune concernant la construction de bâtiments agricoles
- > La modification du règlement écrit
 - > Sur la constructibilité en zone A, secteurs Aef et Am
 - > Sur les conditions de changement de destination possibles
 - > Sur les clôtures en zone UC
 - > Sur le renvoi vers le règlement de la ZAC
 - > Sur la correction d'erreurs matérielles relevées par la commune
- > La modification du règlement graphique
 - > Sur la création de deux STECAL sur le site de projet de la ferme de l'Auneau
 - > Sur l'agrandissement du secteur Am en réduisant le secteur Np.
 - > Sur deux corrections de zonage Uh et UA.
 - > Sur le destinataire de l'emplacement réservé n°8 (n°7 après correction de numérotation)
 - > Sur la correction d'erreurs matérielles relevées par la commune

B) L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLU

La procédure de révision allégée n°1 du PLU est soumise de façon automatique à évaluation environnementale, par ses sites Natura 2000 sur le territoire communal.

La présente évaluation environnementale répond donc à l'obligation légale. Son contenu est conforme à l'article L.104-18 du Code de l'urbanisme. Elle comprend :

- > 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes énoncés à

Accuse de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de l'agrément : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

l'article L.122-4 du Code de l'environnement ;

- > 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du document ;
- > 3° Une analyse exposant :
 - > a) Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;
 - > b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;
- > 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- > 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement ;
- > 6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- > 7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

C) Évolutions du dossier de révision allégée suite à l'évaluation environnementale

L'élaboration de l'évaluation environnement de la révision allégée n°1 du PLU de Buzançais a conduit la commune à faire légèrement évoluer le dossier de révision allégée : le projet de maraîchage a été revu afin d'implanter le bâtiment de stockage et les serres en dehors de toute zone inondable, et ainsi protéger à la fois l'exploitation et les haies et broussailles identifiés comme facteur de biodiversité importants.

3.2. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMME

A) Le SoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre

> _Présentation du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin Val de l'Indre a été approuvé le 13 mars 2018. Le PLUi et ses évolutions doivent être compatibles avec ce document «intégrateur». En effet, le SCoT intègre l'ensemble des règles nationales et des documents supra-communales qui s'imposent à lui en terme de conformité, compatibilité et prise en compte :

- > Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- > Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Loire-Bretagne,
- > Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire,
- > La Charte du Parc naturel régional de la Brenne (PNR), en vigueur depuis le 01/09/2010 jusqu'en 2022 (les communes de Luant, Neuillay-les-bois, Méobecq et Vendoeuvres font parties intégrantes du Parc,
- > Les Plans de prévention des risques inondation (PPRI) Vallée de l'Indre (hors CAC) sur les communes, notamment, de Buzançais, Jeu-les-Bois, La Chapelle Orthemale, Nihenne, Saint-Genou et Villedieu-sur-Indre,

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

- › Plusieurs autres documents de référence (Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), le Plan Régional d'élimination des déchets dangereux, le Schéma Départemental d'assainissement, Schéma Régional des Carrières (SRC), etc.),

Les orientations du SCoT en matière d'environnement avec lesquelles le PLU doit être compatibles sont les suivantes :

- › Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future, avec Buzançais identifié comme pôle urbain majeur aux côtés de du pôle majeur départemental que représente Châteauroux et son agglomération.
- › Conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au-delà du territoire :
- › La restructuration des espaces urbanisés
- › La recherche d'une optimisation des déplacements
- › Encadrer le développement résidentiel
- › Consolider la politique foncière
- › Des prescriptions en matière d'activités économiques, notamment dans les zones d'activités économiques
- › Développer une armature commerciale plus proche et plus accessible
- › Maintenir une agriculture performante
- › Poursuivre la valorisation du potentiel touristique
- › Développer l'aménagement numérique
- › Lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles
- › Intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales
- › Respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire
- › Protéger prioritairement les captages existants et rechercher de nouvelles ressources
- › Gérer de manière cohérente cette ressource
- › Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable
- › Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire repartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage

› **_Compatibilité de la révision allégée n°1 avec le SCOT**

Les évolutions introduites par la révision allégée du PLU s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT :

- › La révision allégée vise non pas l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais l'assouplissement de la constructibilité déjà possible dans des zones urbanisés et dans la zone A et la création de deux secteurs STECAL qui sont exceptionnellement constructibles suivant des règles strictes.
- › La révision allégée porte sur un secteur situé hors de toute continuité écologique ou site à enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de la TVB du SCoT.
- › Les dispositions prévues dans le règlement et dans les OAP du PLU (ajusté par la révision allégée) permettent d'assurer la bonne intégration des bâtiments agricoles sur le territoire communal.
- › Les sites de projet de la ferme de l'Auneau permettent de répondre à l'objectif de maintien d'une agriculture performante, et à la poursuite d'une valorisation du potentiel touristique.

B) Le SRADET

› **_Présentation du SRADET**

Depuis l'approbation du SCoT en 2019, le SRADET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050.

Cinq enjeux clefs ont été mis en lumière pour le territoire régional : le maintien de l'équilibre régional entre l'Est intérieur et l'Ouest littoral, les villes et les campagnes, ainsi qu'entre le développement des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie commun et le développement

Accusé de réception en préfecture
 63024 Appréhension 2023-000580-05
 Date de télétransmission : 24/07/2023
 Date de réception en préfecture : 24/07/2023

; un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable ; l'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités, notamment littorales et l'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux.

30 objectifs ont été définis autour de deux grands axes :

- > Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
 - > Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles
 - > Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens
 - > Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire
- > Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes.
 - > Faire de l'eau une grande cause régionale
 - > Préserver une région riche de ses identités territoriales
 - > Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique
 - > Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

> **_Compattibilité avec le SRADDET**

La révision allégée est compatible avec le SRADDET dans la mesure où elle ne remet pas en cause les grands équilibres définis lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018. Elle vise, non pas l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais l'optimisation d'une zone déjà urbanisée, à assouplir des conditions de constructibilité déjà existantes en zone A, et à autoriser de manière exceptionnelle une constructibilité très limitée sur deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

C) Le SDAGE Loire-Bretagne

> **_Présentation du SDAGE**

Le SDAGE, 2022-2027, a été adopté en mars 2022 par le comité de bassin Loire-Bretagne. Il se structure autour de 14 orientations fondamentales : repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant, réduire la pollution par les nitrates, réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique, maîtriser et réduire la pollution par les pesticides, maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants, protéger la santé en protégeant la ressource en eau, gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable, préserver et restaurer les zones humides, préserver la biodiversité aquatique, préserver le littoral, préserver les têtes de bassin versant, faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques, mettre en place des outils réglementaires et financiers et informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

> **_Compattibilité avec le SDAGE**

L'évolution susceptible d'impacter la ressource en eau, introduite par la révision allégée, concerne la possibilité de construire sur une plus large superficie de la zone Am que ne le prévoit le PLU en vigueur, via la réduction d'une zone Np. Cependant, cette évolution ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLU, en compatibilité avec l'ancien SDAGE. La révision allégée intègre même des ajustements favorables à la préservation de la ressource en eau via l'OAP bâtiments agricoles qui introduit des lisières végétales perméables, une imperméabilisation du sol la plus minimale possible, une gestion des eaux pluviales à la parcelle encouragée.

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

3.3. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent chapitre synthétise les éléments de l'état initial de l'environnement de la commune de Buzançais é développés au sein de son PLU approuvé en 2018. Il expose aussi les actualisations qui ont pu avoir lieu depuis la rédaction du PLU.

3.3.A. A l'échelle de la commune

A) L'environnement physique

> _Principaux éléments

Le territoire de Buzançais est formé de trois entités topographiques distinctes :

- > La vallée de l'Indre qui traverse la commune du nord au sud et crée une césure géographique entre les parties Ouest et Est de la commune
- > Les plateaux de part et d'autre de la vallée, supports principaux de l'urbanisation
- > Les vallons non bâtis qui entaillent les coteaux

La commune est traversée par un réseau hydrographique important qui est structuré autour de l'Indre, l'élément majeur. L'Indre est composé de plusieurs bras au niveau du bourg et au niveau du hameau de Bonneau.

En termes de géologie et de géomorphologie, le territoire comporte 3 traits principaux :

- > Des sols calcaires sur les formations géologiques du Jurassique (Champagne Berrichonne) occupent la majeure partie du territoire (partie est).
- > Des sols sablonneux situés sur les formations du Crétacé sont également vastes, notamment dans la partie ouest de la commune.
- > Des alluvions de la vallée de l'Indre

Le climat, tempéré, y est principalement océanique et donc relativement pluvieux. Les températures moyennes sont relativement douces.

A Buzançais, l'entité agricole a une emprise conséquente qui est sous pression compte tenu de l'évolution de l'urbanisation. L'entité est caractérisée par de grands espaces ouverts où les limites visuelles sont soit inexistantes soit matérialisées par une frange boisée lointaine. Cette « ouverture » rend toute implantation anthropique très visible et complexe à insérer. La diversité des activités agricoles notamment à proximité de la vallée permet une composition paysagère diversifiée et des échelles de pratiques agricoles variées.

> _Enjeux

L'identité du territoire se fonde en partie sur l'Indre qui constitue l'élément structurant dans l'histoire du développement de Buzançais. Son caractère aléatoire en fait une structure naturelle particulière et génératrice de paysages variés avec une saisonnalité marquée.

Malgré la faible proportion actuelle des zones bâties sur le territoire, il est dès à présent nécessaire de limiter l'étalement urbain et la consommation continue des espaces agro-naturels. Ces derniers ont à la fois un important rôle écologique et un intérêt économique, sur un territoire où la part des emplois agricoles est importante. Il apparaît donc primordial d'équilibrer développement des espaces habités et préservation de l'agriculture et de l'environnement.

L'agriculture doit également adapter ses pratiques, notamment pour favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements permettant de protéger les ressources des sols et sous-sols du territoire.

L'étalement urbain peut être responsable de coûts supplémentaires pour

réseaux d'énergie, d'eau et de collecte des déchets. Les qualités architecturales et paysagères autour des centre-bourgs risquent également d'être impactées. Enfin, le territoire doit faire face aux enjeux liés au réchauffement et changement climatiques : lutte contre les gaz à effets de serre, prévention des risques, adaptation économique et urbanistique du territoire, etc.

B) L'environnement biologique

Principaux éléments

Buzançais se situe à la croisée de deux entités naturelles à forte valeur environnementale : la vallée de l'Indre et le Parc Naturel Régional de la Brenne proche. Ces deux entités font l'objet de classements, d'inventaires et de protections spéciales au niveau national et Européen qu'il est important et obligatoire de considérer dans le PLU.

La commune de Buzançais est concernée par trois sites Natura 2000 :

- > La vallée de l'Indre au titre de la directive « Habitats, faunes, lores »
- > La grande Brenne au titre de la directive « Habitats, faunes, lores »
- > La Brenne au titre de la directive « Oiseaux »

Ces deux derniers sites se superposent.

Élaboré au niveau national, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. A Buzançais, il existe deux ZNIEFF de type I (Marais de Bonneau et Prairies de Vernuches, secteurs homogènes de grand intérêt biologique ou écologique) et deux ZNIEFF de type II (Moyenne Vallée de l'Indre et Grande Brenne, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).

Cette biodiversité est aujourd'hui menacée par les effets de l'urbanisation et des activités économiques même si la pression urbaine reste faible : destruction d'habitats naturels par étalement urbain ou mise en culture, altération de la qualité des eaux et des sols, fragmentation des espaces, etc.

Le maintien voire la restauration d'un réseau écologique ou trame verte et bleue sont indispensables aux cycles de vie de la faune et de la flore sur le territoire. Une TVB a été identifiée à l'échelle du SCoT, mais l'étude visant à son élaboration a permis de disposer d'une cartographie à l'échelle du PLU. Ce réseau écologique local participe, encore à une autre échelle, au réseau écologique régional qui lui confère une responsabilité vis-à-vis des objectifs du Schéma de cohérence écologique établi par le Conseil régional des Pays de la Loire.

> _Enjeux

La biodiversité observable sur le territoire est le résultat d'une longue évolution. Il est de la responsabilité de chacun des acteurs impliqués de préserver et de perpétuer cet héritage. Dans un territoire à dominante agricole, les agriculteurs jouent et ont un rôle à jouer dans la valorisation des espaces naturels ou agro-naturels de par leurs pratiques : fauche plus ou moins tardive, pâturage des prairies permanentes, entretien des haies, etc.

Les services écosystémiques rendus par ces habitats naturels et les espèces qu'ils abritent constituent des enjeux importants. Ces espaces participent ainsi à l'épuration de l'eau, au stockage naturel de carbone, à l'atténuation des crues, à la fertilisation des sols, à la pollinisations. La protection des milieux représente également un enjeu de santé publique. Les éventuelles pollutions d'origines agricole ou industrielle doivent être limitées au maximum, au risque d'altérer la qualité de l'air, des sols et des eaux, vitaux pour les populations locales.

L'identité paysagère de la commune repose en grande partie sur la qualité de sa nature. La présence de milieux humides et forestiers remarquables est à considérer comme un patrimoine à préserver.

Accusé de réception en préfecture
036273690316-20230728-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Au regard des caractéristiques du territoire (forte ruralité, hydrographie dense, sols riches,...), les enjeux de préservation sont principalement liés à une maîtrise de la constructibilité, l'affirmation des continuités écologiques dans les milieux les plus peuplés, une pratique raisonnée et respectueuse de l'agriculture et un contrôle de l'impact des exploitations de ressources naturelles (sylviculture, carrières et structures hydrauliques).

C) L'eau

> _Principaux éléments

L'eau constitue une thématique transversale, intervenant dans de nombreux aspects des politiques d'aménagement locales. La gestion globale de l'eau répond de nombreuses réglementations européennes et nationales, dont les Directives « Cadre sur l'eau », « Nitrates », « Eaux résiduaires urbaines », les Lois sur l'eau de 1992 et 2006 notamment. Chacune a pour objectif de retrouver et de préserver le bon état quantitatif et qualitatif des eaux naturellement présentes dans l'environnement.

Le territoire de la commune appartient au bassin Loire-Bretagne. L'Agence de l'eau Loire-Bretagne en définit les politiques de gestion et d'aménagement, notamment le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

L'état des masses d'eau du territoire apparaît plutôt médiocre dans l'ensemble. La qualité de l'eau potable n'est pas conforme dans la partie ouest de la commune, alimentée par le puits de la Gare, dont l'abandon est prévu. Pour cette raison, l'ARS insiste sur le fait que « le développement urbain de cette zone ne pourra être accepté qu'au prix de réalisations concrètes de travaux d'amélioration de la qualité ».

> _Enjeux

Le territoire communal est parcouru par une hydrographie dense et son sous-sol contient de larges masses d'eau. L'eau est un besoin vital pour la population et l'agriculture locale, mais son exploitation actuelle ne permet de garantir complètement la durabilité de la ressource. Les captages au sein de la nappe sont importants. L'enjeu est donc bien de conserver des ressources quantitativement suffisantes pour subvenir aux besoins présents et futurs.

La qualité des eaux naturelles, superficielles ou souterraines, est mise à mal par certains effluents des activités humaines du territoire (nitrates, phosphate, pesticides,...). Les milieux naturels, dont la survie et la richesse sont fortement liées à l'état de l'eau, se retrouvent donc impactés. L'eutrophisation de certains milieux pourrait même conduire à leur disparition. La qualité de la ressource en eau « brute » est un enjeu majeur sur le territoire avec des implications sur la santé publique. L'eau potable distribuée est de qualité très moyenne.

D) Les ressources et consommations

> _Principaux éléments

Le territoire ne dispose pas d'installations suffisantes pour être autonome sur le plan énergétique. Ainsi, l'électricité consommée est principalement importée de la centrale nucléaire de Chinon-Avoine. La filière Bois-Energie est portée par une entreprise locale à Buzançais. Quelques éoliennes ont pu être implantées mais la filière ne représente pas un enjeu de développement. Au contraire, l'implantation d'une centrale photovoltaïque communale témoigne d'une volonté réelle d'implanter l'énergie photovoltaïque sur le territoire.

La commune de Buzançais s'inscrit dans Le SYTOM, soit le Syndicat de Traitement des Ordures Ménagères de la région de Châteauroux concernant le traitement et recyclage des déchets. Le SYTOM assure le traitement de ces déchets sur 39 communes.

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

> _Enjeux

Les sources d'énergie renouvelables sont amenées à progressivement prendre la place des énergies fossiles. Secteur fortement émetteur de gaz à effet de serre, le résidentiel/tertiaire devra répondre aux nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique, notamment du parc résidentiel ancien présent sur la commune. De même, les sites de production d'énergies peuvent avoir un impact sur la vie des riverains et les milieux naturels (fumées, bruit, destruction de paysages, ...) qu'il s'agit de diminuer.

Concernant la problématique des déchets, la réduction des productions de tout type de déchets a pour première finalité de diminuer les impacts environnementaux liés à leur stockage, leur élimination et à leur transport. Seuls les déchets ultimes non valorisables sont autorisés à être enfouis. Les déchets recyclables doivent être réutilisés afin de ne pas consommer de nouvelles matières premières. Les autres types de déchets peuvent être employés dans le compostage et la valorisation énergétique.

Pour la commune, l'enjeu en matière de déchet est lié à la poursuite des efforts de tri et de sensibilisation des habitants et industriels à la réduction des déchets. Le développement démographique et économique devra le prendre en compte, notamment en permettant tout équipement favorisant individuellement ou collectivement le tri et la valorisation de ceux-ci.

D) Les pollutions et nuisances

> _Principaux éléments

La pollution de l'eau demeure préoccupante sur le territoire et a des impacts sur la biodiversité et sur les ressources en eaux brutes pour la consommation humaine. Cette pollution impacte également les coûts de traitement pour les stations d'épuration.

La qualité de l'air apparait globalement bonne au sein du département. L'agriculture constitue le premier poste émetteur de gaz à effet de serre (29 %). Le passage de la RD943 est susceptible de créer des pollutions. La commune de Buzançais est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs concernant les risques liés aux transports de matières dangereuses. Cela vient du fait que le territoire soit traversé cet axe reliant Châteauroux à Tours.

Sur la commune est également présente une canalisation de transport de gaz naturel haute pression. Cet ouvrage peut engendrer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des personnes voisines.

La qualité de l'air intérieur est également devenue une préoccupation. Des substances telles que l'amiante ou le monoxyde de carbone se retrouvent régulièrement au sein des espaces clos, et sont responsables de nombreux décès chaque année.

Les activités industrielles ou artisanales constituent un risque potentiel de pollutions des sols. 1

Les nuisances sonores provoquées par les infrastructures routières sont localisées. Buzançais est traversée par la RD 943, classée en 1ère catégorie au titre de la classifications du réseau routier départemental. Une bande de 35 mètres de part et d'autre doit être respectée car trop exposée aux nuisances sonores. Quatre autres routes départementales sont classées en 2ème catégorie (retrait de 15 mètres) et encore six sont classés en 3ème catégorie (pas de recul minimal). La commune n'est pas concernée par les nuisances aériennes ni ferroviaires.

Du fait de la faible concentration de l'habitat, les pollutions lumineuses sont également très peu élevées.

> _Enjeux

Les émissions de polluants atmosphériques induisent de graves conséquences sur l'environnement et la santé publique. Les gaz à effet de serre tels que le dioxyde de carbone ou le méthane participent au réchauffement climatique. Des composés chimiques comme les particules fines ou le soufre sont la cause de graves maladies (maladies cardio-vasculaires et pulmonaires).

Accusé de réception en préfecture
05/21/2023 16:20:00
Date de télétransmission : 24/07/2023
Case de réception en préfecture

oxydes d'azote sont responsables des phénomènes de pluies acides, d'eutrophisation et d'acidification des eaux douces. Tous ces polluants sont notamment produits par l'industrie, l'agriculture, le résidentiel et les transports. Ces enjeux relèvent de la santé publique, mais les documents d'urbanisme ne disposent que de quelques leviers pour réduire voire supprimer ces pollutions : agir sur les déplacements et l'urbanisme de proximité, la construction de bâtiments peu émetteurs de GES, etc.

Les anciens sites industriels, en activité lorsque les réglementations anti-pollution n'étaient pas aussi strictes qu'aujourd'hui, peuvent constituer des sources de détérioration de la qualité des sols, des eaux et de l'air. Afin de limiter la consommation d'espaces agro-naturels, notamment par le renouvellement urbain, l'identification des sites les plus dangereux et la mise en place de mesures de mise en sécurité et de traitement sont indispensables pour endiguer cette dégradation.

Les nuisances sonores et lumineuses peuvent avoir des incidences sur la qualité de vie et la santé des habitants concernés. La biodiversité, notamment au regard des espèces animales, est aussi susceptible d'être impactée.

L'enjeu est la prise en compte de ces nuisances dans les projets, à toutes les échelles.

E) Les risques naturels et technologiques

> _Principaux éléments

Du fait de ses caractéristiques physiques et naturelles, le territoire relève principalement de trois risques majeurs : inondations, risque tempête et retraits gonflement des argiles.

L'hydrographie dense du territoire l'expose à un risque important d'inondation. L'Atlas des zones inondables en premier lieu permis de connaître les zones les plus à risque, puis un Plan de prévention du risque inondation (PPRI) y impose une maîtrise de l'urbanisation permettant de réduire les impacts.

La nature argileuse des sols induit un risque de retrait-gonflement des argiles, susceptibles de causer des dommages au bâti. Les villages et hameaux au Nord de Buzançais sont majoritairement concernés par un aléa moyen. Plus au Sud les aléas sont à priori nuls

A propos du risque industriel à Buzançais, 10 industries sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont : 9 soumises au régime d'autorisation (le plus élevé), 1 enregistrée et aucune SEVESO.

Toutes localisées dans la zone d'activités économiques, elles sont considérées comme présentant des dangers ou inconvénients pour les riverains, pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, pour l'agriculture ou pour l'environnement naturel.

Enjeux

En matière de prévention et de protection face aux risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, l'enjeu principal est toujours la sécurité des personnes et des biens. En effet, certaines catastrophes au caractère brutal, comme une catastrophe industrielle, peuvent directement mettre en danger les personnes exposées.

La biodiversité est aussi menacée par certains risques, comme des feux de forêt trop fréquents ou la proximité de sites industriels, libérant des substances potentiellement toxiques.

Les risques d'inondations et de mouvements de terrain (y compris le retrait-gonflement des argiles) peuvent occasionner d'importants dégâts sur les biens bâtis et économiques du territoire.

La vulnérabilité de ces enjeux est exacerbée par le phénomène d'étalement urbain, augmentant leur proximité vis-à-vis des zones d'aléas. Prendre en compte les problématiques de risques dans les documents d'urbanisme est indispensable pour limiter leur impact. Dans un second temps, des mesures spécifiques à chaque aléa, fixées par des réglementations en constante amélioration, sont susceptibles d'en atténuer les effets. La prévention et l'anticipation demeurent néanmoins les meilleures faces au risque.

Accusé de réception en préfecture
036-24 26 90 215 - 242307201-20230605-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

3.3.B. A l'échelle des projets

3.3.B.1. Les objets de la révision allégée n°1 ne relevant pas de l'évaluation environnementale et les deux objets nécessitant une analyse

Les objectifs suivants ne dépendent pas de l'évaluation environnementale :

- Assouplir les conditions de constructibilité de bâtiments agricoles en secteur Aef
- Rendre possible des changements de destination sur des bâtiments identifiés et permettre des activités d'hébergement et de tourisme en secteurs A et Aef.
- Assouplir les conditions d'extension à l'habitation en zone A
- Assouplir les conditions de construction d'annexe à l'habitation en secteur Am
- Assouplir les conditions d'implantation d'annexe en zone UC
- Assouplir et simplifier les règles de construction de clôtures
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement graphique et le règlement écrit, modifier le destinataire d'un emplacement réservé et mettre en conformité le règlement de la ZAC et celui du règlement écrit.

En effet, ils ne relèvent pas d'une extension de la zone urbanisée et relève de la modification de règles déjà en place.

A l'inverse, les deux objectifs suivants font l'objet de l'évaluation environnementale car ils autorisent des constructions dans des zones auparavant non concernées par ce type de constructions :

- Rendre possible l'installation d'activités complémentaires à l'exploitation agricole sur le secteur de la ferme de l'Auneau : l'installation d'une activité de services à la personne (bien-être) à proximité immédiate de l'habitation principale et surtout l'installation d'une activité de restauration à proximité de l'étang à l'ouest de la ferme.
- Étendre le secteur Am et assouplir les conditions de constructibilité de cette même zone afin d'accueillir des activités de maraîchage à proximité de l'Indre.

3.3.B.2. Le site de projet de la ferme de l'Auneau

A) L'environnement physique

Le site de projet ne présente pas de relief particulier.

Il est situé à proximité de l'étang intercommunal de Saint-Genou, à l'Ouest du site de projet.

Le secteur est aujourd'hui occupé exclusivement par de l'activité agricole (secteur Aef).

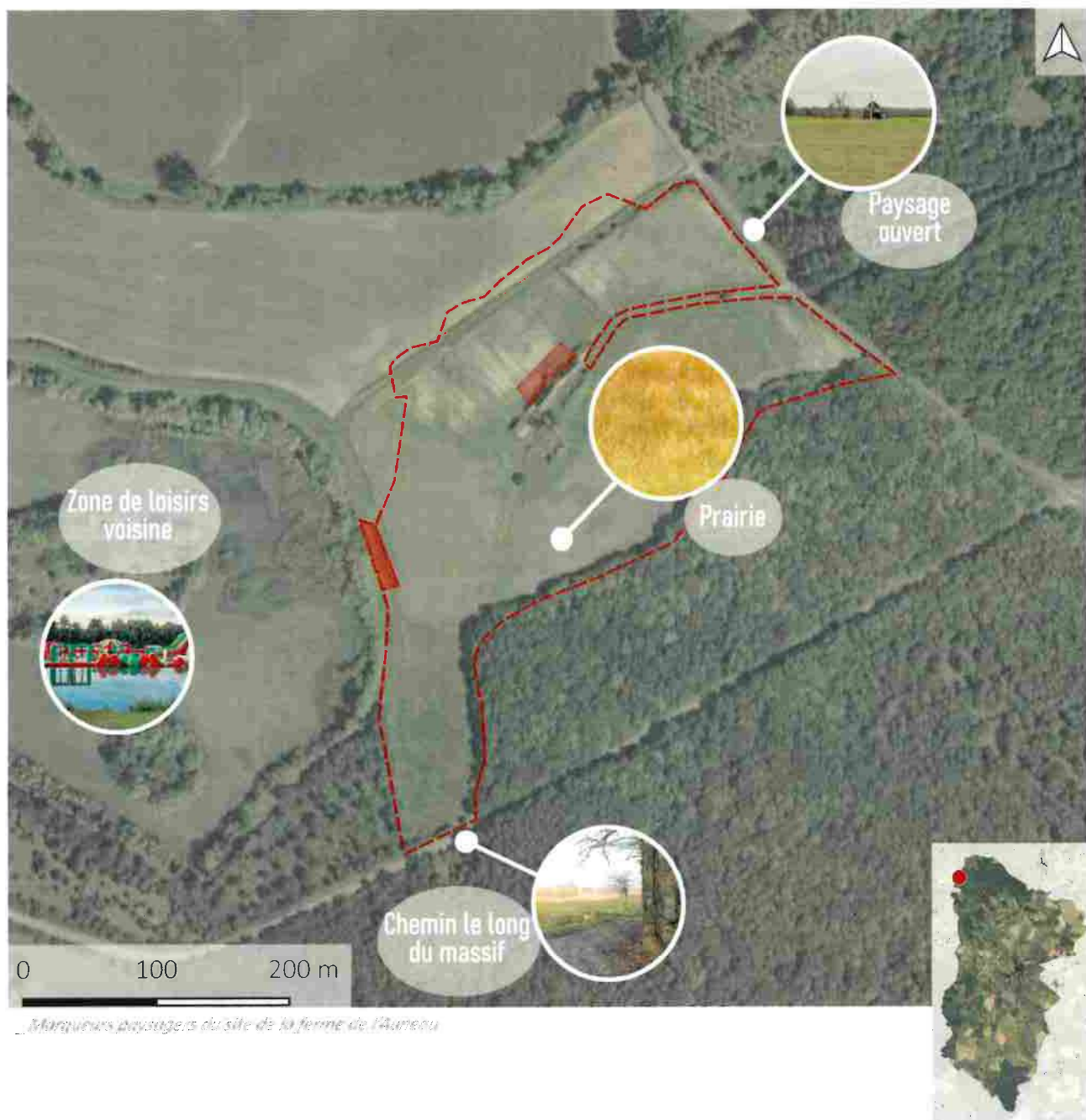
Au sud et à l'est du site se situe un massif boisé.

Enfin, il est à noter qu'aucun aménagement n'est recensé à ce jour.

Au nord et à l'est du site, le paysage est particulièrement ouvert du fait de l'absence de haie ou de massif arboré sur les parcelles concernées.

Le site n'est concerné par aucune protection au titre des sites ni des abords de monuments historiques.





... Marqueurs paysagers du site de la ferme de l'Auneau

B) L'environnement biologique

> _Les milieux naturels

Le secteur n'est inclus dans aucun périmètre protégé. Il se situe néanmoins à proximité de la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Indre de la ZNIEFF de type I "Prairies des Vernuches" et ZNIEFF de type II "Grande Brenne".

La zone Natura 2000 permet la préservation du patrimoine naturel lié à l'eau permettant à travers étangs, mares et micro-zones humides l'expression d'une richesse et d'une diversité faunistique et floristique qui représentent la principale caractéristique des sites. Elle vise également au maintien des milieux ouverts prairiaux, milieux qui fonctionnent en complète interaction avec les milieux humides et participent à leur valeur écologique».

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

La prairie des Vernuches est constituée en partie de prairies de fauche, dans la vallée de l'Indre. La zone est traversée par un petit cours d'eau (le Beuvrier) : elle est ainsi formée d'un ensemble de prairies humides et mésophiles qui hébergent un cortège d'espèces végétales remarquables sur le plan quantitatif et qualitatif, ainsi qu'un peuplement d'insectes intéressant.

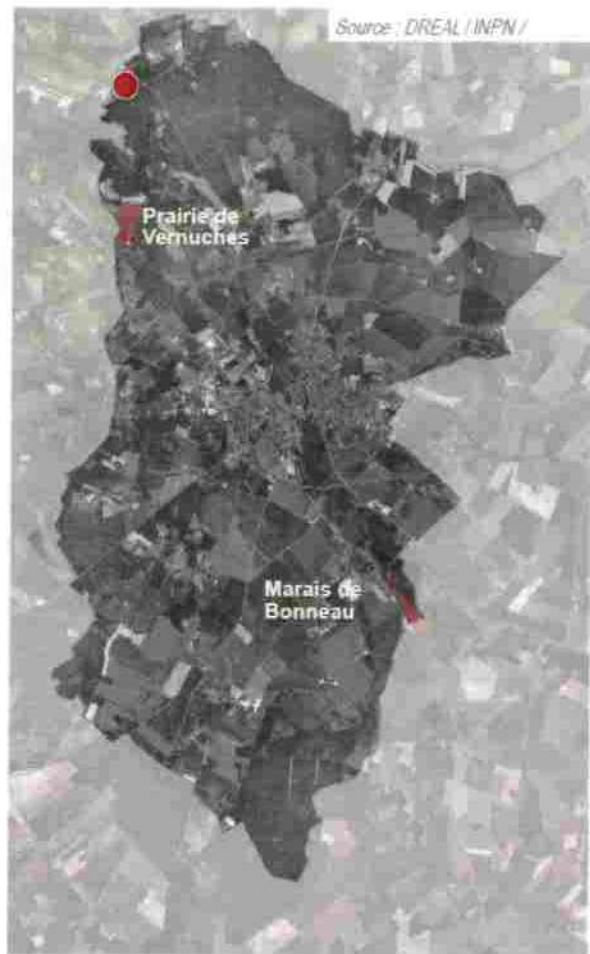
Cependant, ces zones sont situées à plus de 500 mètres du site de projet.

Le site de la ferme de l'Auneau n'est pas concerné par la présence de milieux naturels protégés, mais se situe à proximité d'une zone N2000 et d'une ZNIEFF. Ces espaces aux qualités environnementales reconnues sont cependant séparés du site de projet par un massif forestier et une distance relativement éloignée.

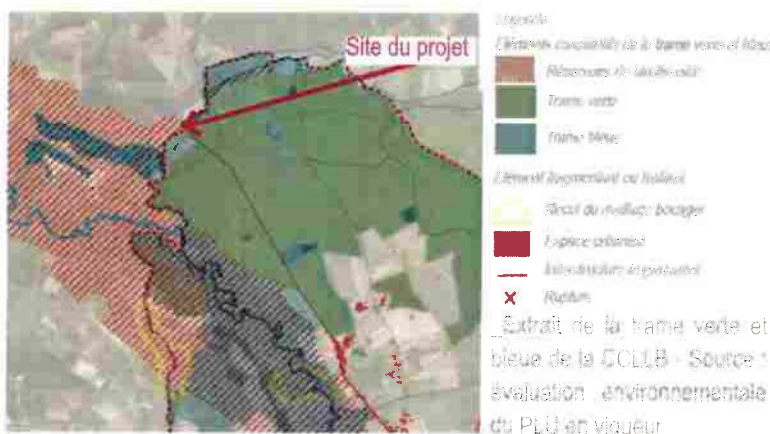
Le site de projet est symbolisé par un point rouge sur les cartes suivantes :



_Zone Nature 2000 par rapport au site



_ZNIEFF par rapport au site



> _Les continuités écologiques

La trame bleue principale de Buzançais est située sur le lit de l'Indre. Le site est concerné.

La trame verte recouvre le massif forestier environnant. L'infrastructure routière est représentée un élément fragmentant.

Le site de projet est seulement limitrophe de cette trame.

Accusé de réception en préfecture
036213600818 du 20/07/2023
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

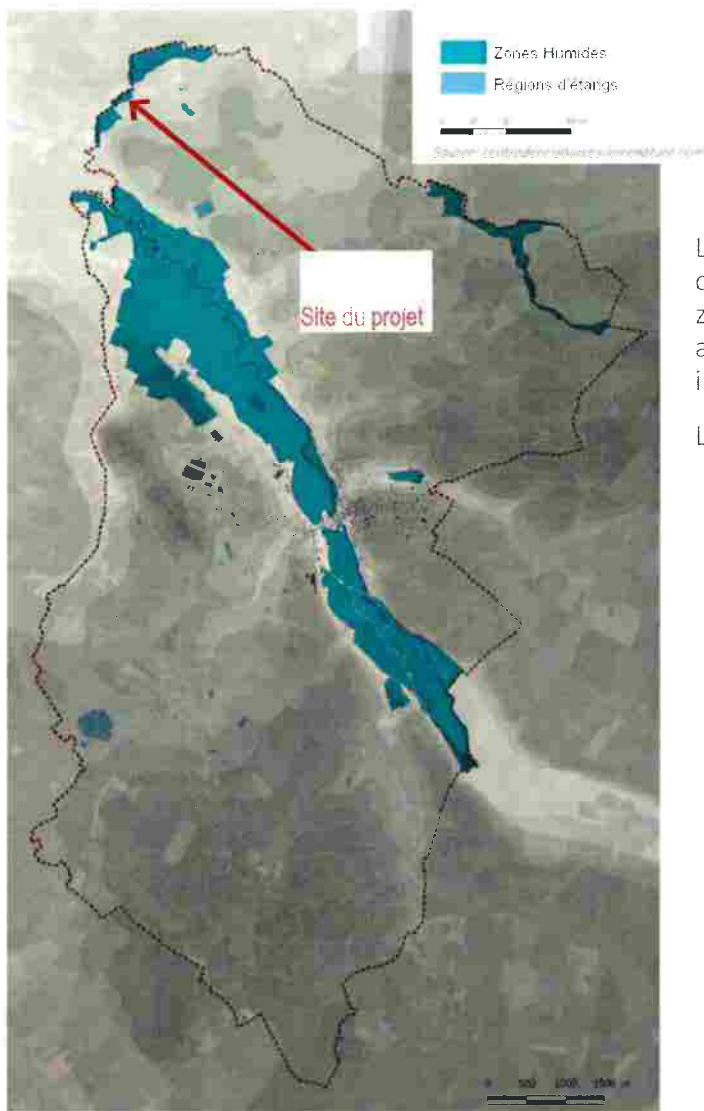
L'analyse des continuités écologiques permet de conclure que le site de la ferme de l'Auneau est connecté aux continuités écologiques.

> **_Les zones humides**

Parmi les orientations fondamentales du SDAGE, l'une d'entre elle concerne la préservation des zones humides et la bio-diversité. Elle indique que «les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et les SAGE».

La carte identifie clairement la zone concernée comme zone humide.

„Zones humides en Bassin de la Loire (source : PLU en vigueur)“



„Zones inondables et humides de Buzançais“

L'inventaire des zones humides élaboré dans le cadre du PLU sur la base des pré-localisations de zones humides potentielles (présentées ci-avant) a été affiné et est présenté via la carte des zones inondables et humides dans le PLU de Buzançais.

Le site de projet est identifié dans la zone humide.

C) L'eau

Aucun captage d'eau destinée à la consommation humaine ou périmètre inhérent à un captage AEP n'est situé sur le site de projet ou à proximité. Le captage AEP les plus proches est situé sur la commune de Saint-Lacencin

D) Les pollutions et nuisances

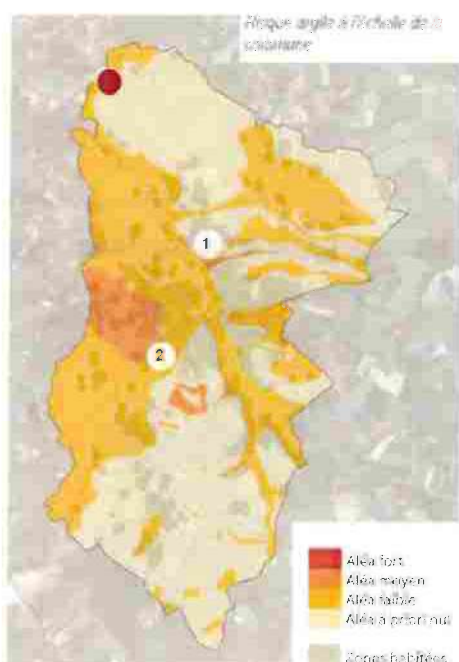
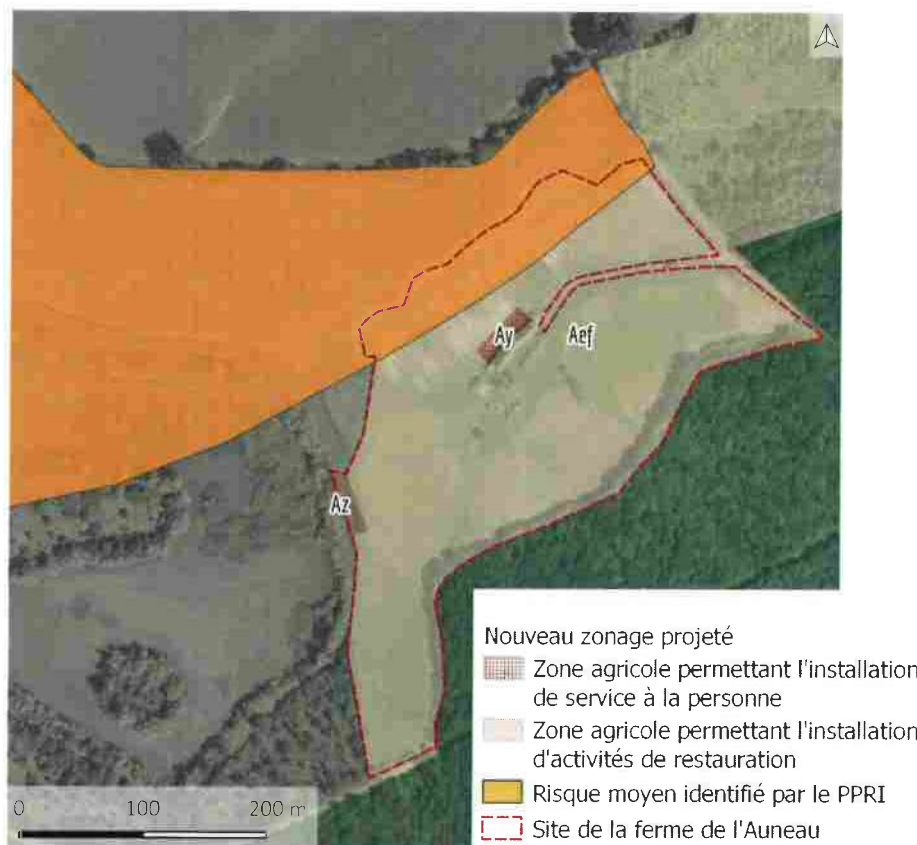
Le site de projet n'est pas concerné par des sources de pollutions sonores, lumineuses ni de pollutions atmosphériques de manière importantes (secteur rural très faiblement bâti et infrastructure routière non concernée par un quelconque classement de ce type.

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

E) Les risques naturels et technologiques

La commune de Buzançais est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) des communes de la vallée de l'Indre. Le site de la ferme de l'Auneau est concerné par un risque faible.

En revanche, les sites identifiés pour permettre l'installation d'activités de service à la personne pour le secteur Ay et de restauration pour le secteur Az sont situés hors périmètre PPRNI.



Concernant le retrait-gonflement des argiles : le site est concerné par l'aléa faible, au même titre que la partie ouest de la commune.

En revanche, le site n'est pas concerné par un quelconque risque technologique, il ne fait l'objet d'aucune ICPE. Par ailleurs, il ne fait l'objet d'aucun site ou sol pollué, ni d'un risque de transport de matières dangereuses.

F) Les enjeux relatifs aux espaces objets de la révision allégée sur le site de l'Auneau

Au regard des éléments de l'état initial de l'environnement présentés ci-dessus, les enjeux environnementaux principaux associés aux deux STECAL Ay et Az sont les suivants :

- > La consommation d'espaces agricoles,
- > L'imperméabilisation des sols,
- > L'intégration paysagère des futures constructions,
- > La prise en compte d'espaces naturels protégés au sud du secteur,
- > Les risques de mouvements de terrain sans mesure.

Accusé de réception en préfecture
06/11/2023 à 15h03
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

3.3.B.3. Le site de projet de maraîchage

Le site de projet est situé aux portes du centre-bourg côté ouest. Il ne présente pas de relief particulier.

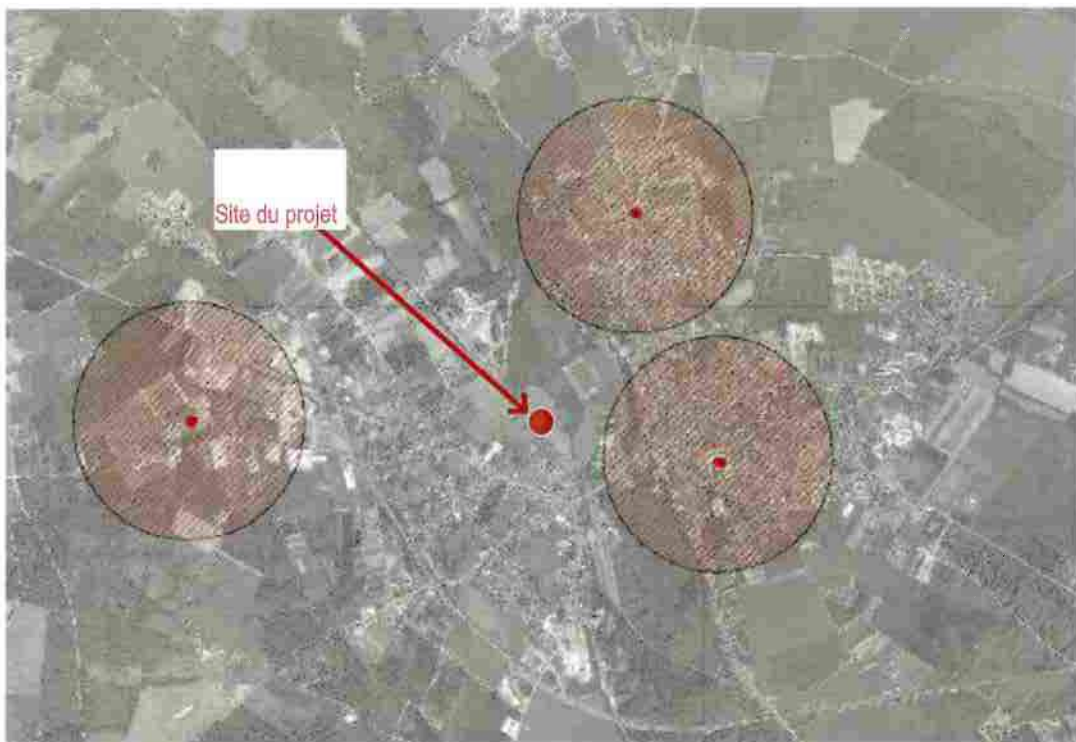
Il est situé à proximité de la vallée de l'Indre qui traverse le bourg de Buzançais.

Le secteur est aujourd'hui exclusivement en prairie. La frontière Nord-Ouest/Sud-Est du site de projet est symbolisée par la voie ferrée. Au Nord-Est se trouvent les équipements sportifs de plein air.

Enfin, bien que situé en secteur Np (zone naturelle à valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre), il est à noter qu'aucun nouvel aménagement n'est recensé à ce jour sur ces parcelles, ni à l'étude par la commune.

Le site n'est concerné par aucune protection au titre des sites ni des abords de monuments.

A) L'environnement physique



Planmètres de protection des monuments inscrits
Source : Direction générale des impôts - cadastre

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



-Marqueurs paysagers du site de projet maraîchage

B) L'environnement biologique

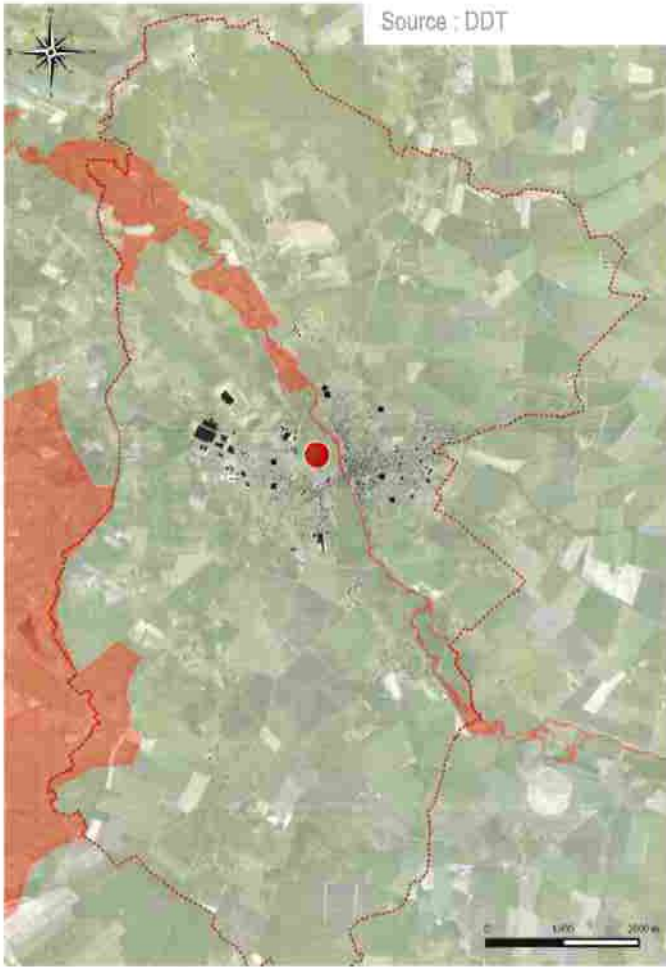
> _Les milieux naturels

Le secteur n'est inclus dans aucun périmètre protégé. Il se situe néanmoins à proximité de la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Indre.

La zone Natura 2000 permet la préservation du patrimoine naturel liée à l'eau permettant à travers étangs, mares et micro-zones humides l'expression d'une richesse et d'une diversité faunistique et floristique qui représentent la principale caractéristique des sites. Elle vise également au maintien des milieux ouverts prairiaux, milieux qui fonctionnent en complète interaction avec les milieux humides et participent à leur valeur écologique».

Cependant, ces zones sont situées à environ 350 mètres au nord-est du site de projet.

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



Zones Natura 2000 sur la commune de Buzançais par rapport au site

Le site de projet de maraîchage n'est donc pas concerné par la présence de milieux naturels protégés, mais se situe à proximité d'une zone Natura 2000. Ces espaces aux qualités environnementales reconnues sont cependant séparés par une distance relativement éloignée.

Dans la trame verte et bleue identifiée à l'échelle de la commune dans le PLU (ci-dessous), on peut observer que les parcelles concernées par le projet sont incluses dans la trame bleue. Toutefois, elles n'ont pas été identifiées comme des réservoirs de biodiversité, sauf la parcelle située la plus au nord, qui elle est incluse dans ce secteur réservoir de biodiversité.

> Les continuités écologiques

La trame bleue principale de Buzançais est située sur le lit de l'Indre. Le site est concerné.

Aucune trame verte n'est incluse le site de projet.

Trames verte et bleue à l'échelle de la commune (PLU en vigueur)

- Légende**
- Éléments constitutifs de la trame verte et bleue*
-  Réservoirs de biodiversité
 -  Trame verte
 -  Trame bleue
- Éléments fragmentant ou limitant*
-  Recul du maillage bocager
 -  Espace urbanisé
 -  Infrastructure fragmentant
 -  Rupture



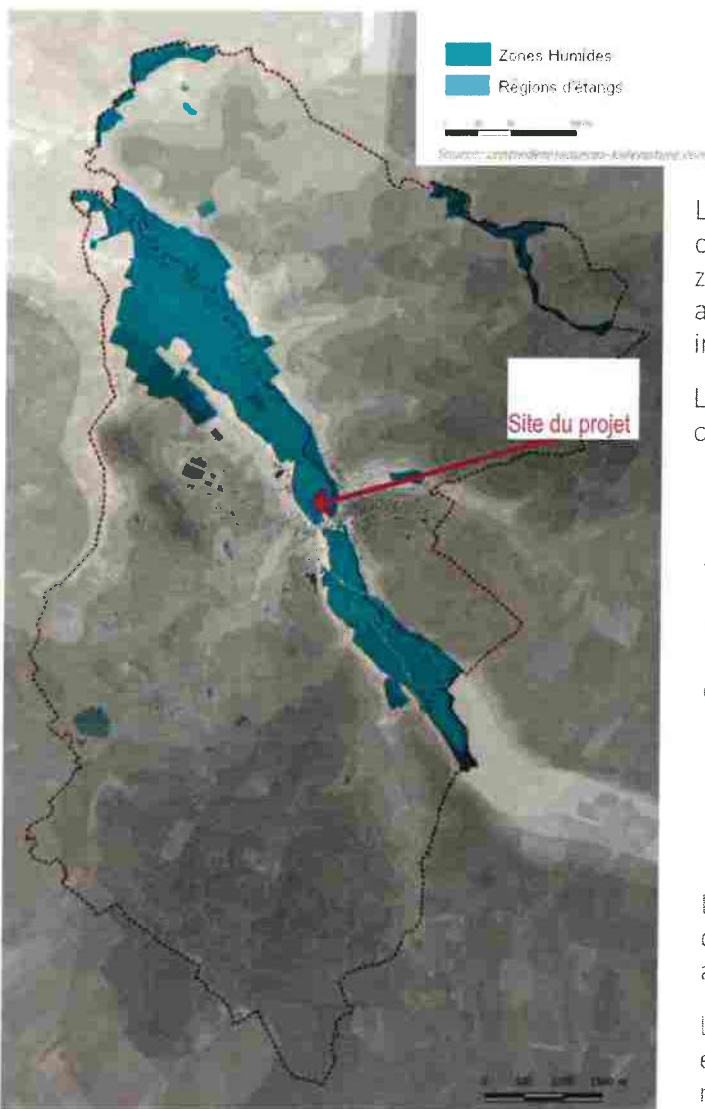
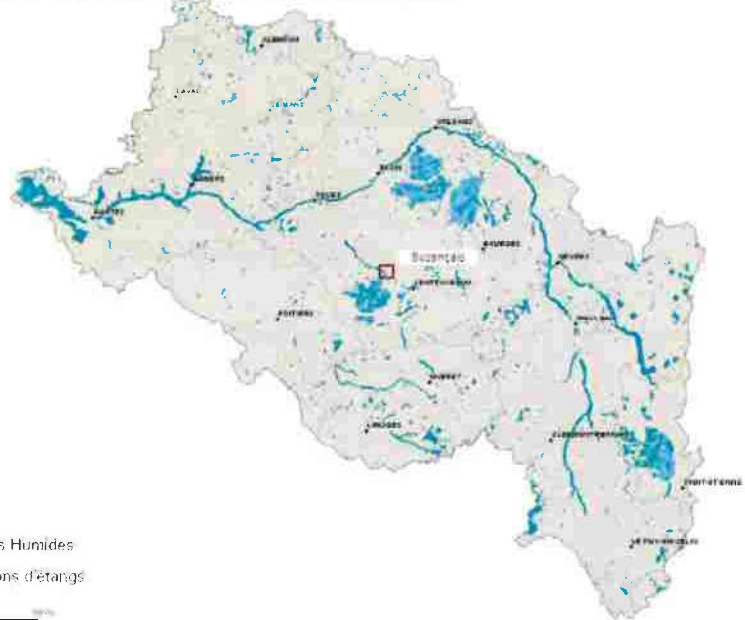
Approbé en préfecture
 Date de l'approbation : 2023/07/20-2023/07/20
 Date de la transmission : 24/07/2023
 Date de l'adoption en préfecture : 24/07/2023

> Les zones humides

Parmi les orientations fondamentales du SDAGE, l'une d'entre elle concerne la préservation des zones humides et la biodiversité. Elle indique que « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et les SAGE ».

La carte identifie clairement la zone concernée comme zone humide.

« Zones humides en Bassin de la Loire (source : PLU en vigueur) »



« Zone inondable et zones humides de Buzançais (source : PLU) »

L'inventaire des zones humides élaboré dans le cadre du PLU sur la base des pré-localisations de zones humides potentielles (présentées ci-avant) a été affiné et est présenté via la carte des zones inondables et humides dans le PLU de Buzançais.

Le site de projet est identifié dans la zone humide ou inondable.

C) L'eau

Aucun captage d'eau destinée à la consommation humaine ou périmètre inhérent à un captage AEP n'est situé sur le site de projet ou à proximité. Le captage AEP les plus proches est situé sur la commune de Saint-Lactencin.

D) Les pollutions et nuisances

Le site de projet est concerné par des sources de pollutions lumineuses du fait de sa proximité avec le centre-bourg.

Les pollutions sonores sont également présentes, en lien avec les infrastructures routières nombreuses sur la zone de centre-bourg.

Liées à ces infrastructures routières, des pollutions atmosphériques sont également

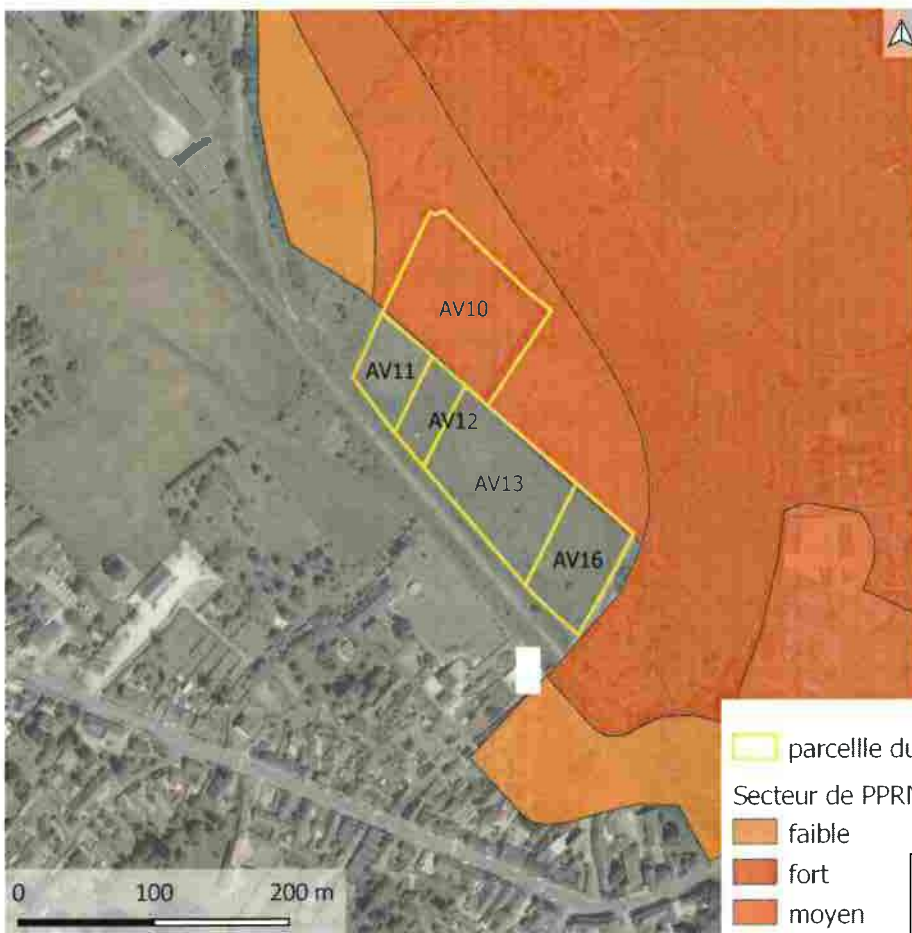
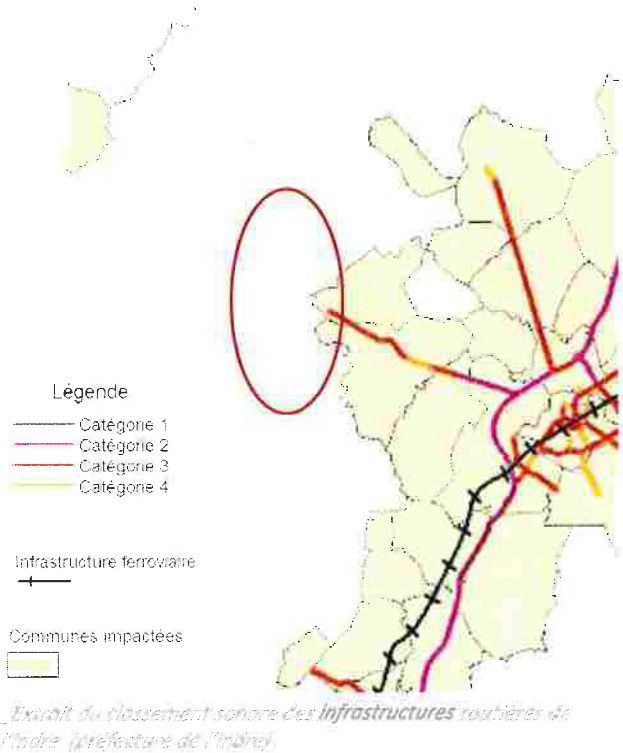
Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de la décision : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

présentes, bien qu'aucune infrastructure routière à Bunzançais à proximité ne fasse l'objet d'un classement sonore des infrastructures routières.

E) Les risques naturels et technologiques

La commune de Bunzançais est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) des communes de la vallée de l'Indre. Le site de projet en maraîchage est concerné par un risque moyen sur une seule parcelle, avec un enjeu bois et broussailles sur la parcelle AV10.

L'aléa moyen est caractérisé par : une profondeur de submersion sous les PHEC (plus hautes eaux connues) entre 0,5 et 1 mètre avec vitesse nulle à faible, ou une profondeur de submersion sous les PHEC supérieur à 0,5 mètre avec vitesse moyenne à forte. Dans cette zone, la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation peut être permise sous certaines conditions. Le porteur de projet ne souhaitant installer que des ruches sur cette parcelle, le PPRNI ne constitue pas un enjeu particulier par rapport au projet d'implantation de serres et de bâtiments. En revanche, les parcelles identifiées pour permettre l'installation de serres et d'un bâtiment agricole de stockage et de bureau ne sont pas concernées par ce risque inondation tel qu'il est identifié par le PPRNI.



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

Concernant le retrait-gonflement des argiles : le site est situé en aléa faible.

En revanche, le site n'est pas concerné par un quelconque risque technologique, il ne fait l'objet d'aucune ICPE. Par ailleurs, il ne fait l'objet d'aucun site ou sol pollué, ni d'un risque de transport de matières dangereuses. Le site pollué le plus proche se situe à 500 mètres au sud du site de projet.



F) Les enjeux relatifs aux espaces objets de la révision allégée sur le site de maraîchage

Au regard des éléments de l'état initial de l'environnement présentés ci-dessus, les enjeux environnementaux principaux associés au site de projet sont :

- > La construction de bâtiments agricoles (serres et stockage) dus à la nouvelle vocation du secteur (passage d'une zone naturelle à une zone agricole, sous-secteur Am) ,
- > L'imperméabilisation des sols avec l'implantation de serres,
- > La consommation d'eau potable pour l'irrigation,
- > L'intégration paysagère des futures constructions ,
- > La prise en compte d'espaces naturels protégés à l'Est du secteur,
- > Le risque inondation,
- > Les risques de mouvements de terrain dans une moindre mesure.

3.4. Exposés des motifs et des raisons des choix au regard des solutions de substitution raisonnable

Les deux sites de projets, en partie motifs de la révision allégée, ont été retenus par la communes car ils permettent de répondre à plusieurs besoins :

- > le site de projet de la ferme de l'Auneau vise à répondre à l'objectif de pérennisation de l'exploitation agricole, après la reprise de la ferme un temps inexploitée, tout en valorisant la production locale.
- > le site de projet en maraîchage à proximité du centre-bourg vise à répondre à l'ambition de la commune de réimplanter des maraîchers dans une zone autrefois destinée à une activité agricole, ainsi qu'à la commune de favoriser la production de légumes destinés à une consommation locale.

Acte de réception en préfecture :
036-213800315-26236726-262596-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

valoriser des terre au potentiel agronomique avéré.

Contrairement à la phase d'élaboration du PLU, où plusieurs scénari stratégiques sont possibles, la révision allégée du PLU porte sur une évolution fine qui ne remet pas en cause l'équilibre global du PLU et les choix effectués lors de son élaboration. Au contraire, elle constitue une réponse supplémentaires aux enjeux et objectifs énoncés dans le PADD :

- › Axe 3, objectif « soutenir l'agriculture dans sa diversité» avec notamment des objectifs d'anticiper le devenir agricole en permettant les évolutions nécessaires au développement des exploitations ou de nouvelles exploitations», «protéger les soières d'exploitations et les bâtiments agricoles en veillant à une bonne intégration paysagère et architecturale» et «permettre le maraîchage sur la commune, notamment sur les secteurs prédisposés en termes agrinimiques».
- › Axe 3, objectif « préserver l'outil agricole» avec un objectif de «poursuivre et soutenir les activités agricoles permettant la conservation des terres agricoles complexes ou contraintes, notamment sur les secteurs prédisposés en termes agronomiques».

Toutefois, la question d'étendre ou non le secteur Am, préférentiellement destiné à l'accueil d'activités de maraîchage s'est posée.

Le secteur existe de l'autre côté de la voie ferrée, sur des parcelles historiquement dédiées à ces activités. Toutefois, l'accès à ces parcelles est particulièrement difficile pour des engins agricoles. Les parcelles du projet retenu, situées du côté Est de la voie ferrée présentent un atout considérable : une route existe déjà et en permet un accès facilité et sécurisé.

D'autre part, l'installation d'activités de maraîchage sur un site présentant un potentiel humide plus importante est particulièrement intéressant.

Enfin, la commune n'ayant pas vocation à aménager le site avec des aménagements léger, ni à étendre son parc sportif la solution retenue à été celle de valoriser autrement ces parcelles à proximité de la voie ferrée, historiquement dédiées, elles-aussi, à la culture de légumes.

3.5. Incidences sur l'environnement et mesures ERC

Préambule : Il est rappelé ici que l'analyse des incidences sur l'environnement porte sur les deux secteurs de projet, ferme de l'Auneau et maraîchage, concernant les effets de la révision allégée du PLU.

Les incidences et les mesures ERC sont traitées selon les 5 thématiques identifiées dans l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 : les incidences sur le socle naturel (dynamiques hydriques, ruissellement indirect, les incidences sur les déplacements et flux, les incidences sur les espaces naturels et agricoles (espaces naturels à fort enjeu environnement, espaces boisés, espaces agricoles), les incidences sur la gestion de l'eau (ressource en eau potable, assainissement, etc) et les incidences sur la biodiversité (nuisance sur la faune et la flore).

Les incidences sont analysées selon 4 catégories :

- › Nulle (sans incidence),
- › Neutre,
- › Positive,
- › Négative.

Par soucis de lisibilité, cette analyse des incidences sur l'environnement et les mesures ERC mises en place pour les palier seront déclinées sous forme de tableau avec une colonne pour chacun des deux sites de projets.

Les sites de projets ont une incidence faiblement négative sur l'environnement car dans la mesure où ils

autorisent une certaine constructibilité (bâtiment de restauration sur le site d'une exploitation agricole, installation d'une activité agricole avec construction d'un bâtiment et installation de serres via l'allongement d'une zone agricole (secteur Am) en lieu et place d'une zone naturelle (secteur Np).

Toutefois :

- › Le projet du site de l'Auneau plique une constructibilité de seulement 80m² de surface de plancher.
- › Le projet de maraîchage permet la valorisation agricole d'un site historiquement maraîcher, et permet ainsi à une zone de prairie d'être entretenue et exploitée, et donc d'entretenir le milieu.
- › D'autre part, les constructions seront encadrées par des règles strictes, via le STECAL Az pour la ferme de l'Auneau et via la modification du règlement écrit et surtout la création de l'OAP bâtiments agricoles pour le site de maraîchage.

3.5.2. En matière d'incidences sur le socle naturel (dynamiques hydriques, ruissellement indirect),

Thème: l'imperméabilisation des sols	
Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
Description et nature de l'incidence potentielle : La construction du lieu de restauration induira une imperméabilisation du sol, alors qu'il est aujourd'hui un espace purement agricole. Le projet a donc une incidence négative au regard de cette thématique environnementale, mais elle peut être relativisée au regard de la faible surface autorisée pour la construction d'un bâtiment.	Description et nature de l'incidence potentielle : La construction d'un bâtiment agricole et l'implantation de serre induira une imperméabilisation des sols sur environ 1150m ² . Le projet a donc une incidence négative au regard de cette thématique environnementale.
Démarche ERC : L'imperméabilisation sera limitée à 80m ² de surface de plancher maximum. La terrasse potentielle sera incluse dans cette surface ou sera aménagée de sorte à ne pas consommer d'espace naturel supplémentaire.	Démarche ERC : Les serres seront démontables. Le bâtiment agricole sera contraint par la nouvelle OAP bâtiments agricoles qui invite les porteurs de projets à une gestion de l'eau à l'échelle de la parcelle, par stockage sur place ou via des fossés drainant.

3.5.3. En matière d'incidences sur les déplacements et flux

Thème	
Description et nature de l'incidence potentielle : Le secteur de projet aura une incidence mineure sur les déplacements et les flux, du fait de la venue de nouveaux clients vers l'espace de restauration. Il est donc faiblement négative au regard de cette thématique environnementale, mais elle peut être relativisée : <ul style="list-style-type: none"> › la clientèle visée est celle des visiteurs et des touristes profitant du lac communautaire de Saint-Genou. Toutes les infrastructures d'accueil (zone de baignade, parking, parcours santé, aire de jeu) ont déjà été implantées au sud de l'étang. Le projet ne comporte pas de création de parkings supplémentaires. 	Description et nature de l'incidence potentielle : Le secteur de projet n'a pas d'incidences sur les déplacements et les flux. Il est donc d'incidence nulle au regard de cette thématique environnementale.
Démarche ERC : sans objet.	Démarche ERC : sans objet.

Accusé de réception en préfecture
036 243600316 20230720 202356 DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

3.5.4. En matière d'incidences sur les espaces naturels et agricoles

Thème : la consommation d'espaces agricoles ou naturels

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
<p>Description et nature de l'incidence potentielle :: Le projet comporte une nouvelle constructibilité sur le secteur Az, avec la création d'un bâtiment dédié à la restauration sur une exploitation agricole. Cette incidence faiblement négative peut être relativisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> La surface concerné ne sera pas entièrement construite. Si la surface du secteur est de 612m², le surface maximum constructible est de 80m² 	<p>Description et nature de l'incidence potentielle : L'accueil du projet sur le secteur induit un changement de zonage de naturel à agricole. Cela conduit à une hausse majeure de la constructibilité due à la nécessité d'installer des serres et la construction d'un bâtiment de stockage. Cela induit une incidence négative au regard de cette thématique environnementale. Elle peut être relativisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> la constructibilité induite par la révision allégée est uniquement destinée à l'installation d'exploitants agricoles qui vont pouvoir réimplanter des activités en maraîchage sur une zone particulièrement propice.
<p>Démarche ERC : Le site de restauration pourra accueillir une terrasse mais celle-ci ne devra en aucun cas conduire à une consommation d'espace, par la création d'une dalle. L'installation devra être démontable.</p>	<p>Démarche ERC : Les serres installées devront être démontables. Bien que considérées comme des bâtiments, elles constitueront de précieux outils pour valoriser un socle particulièrement favorable au maraîchage</p>

Thème : l'intégration paysagère des futures constructions (impact paysager)

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
<p>Description et nature de l'incidence potentielle : Le projet comporte une nouvelle construction aux abords de l'étang. Il a potentiellement une incidence négative, à relativiser : la surface du site de projet ne sera pas construite entièrement. Seuls 80 m² maximum sur les 612m² du secteur Az pourront être construits.</p>	<p>Description et nature de l'incidence potentielle : Le projet comporte l'installation de serres de culture et la construction d'un bâtiment agricole d'une surface de 390m². Il a une incidence négative qui peut être relativisée : actuellement le site ne comporte pas d'éléments paysagers particulièrement prégnants (abords d'une voie ferrée).</p>
<p>Démarche ERC : le règlement écrit sur la zone induit des contraintes en matière d'insertion paysagère (utilisation du bois recommandé, nécessité de s'adapter à l'environnement paysager alentours, hauteur limitée à 4,5 mètres au faitage</p>	<p>Démarche ERC : l'OAP bâtiment agricole permettra la mise en place d'un certain nombre de démarches permettant de limiter l'impact des constructions futures :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment devra avoir un volume le plus réduit possible Le bardage bois vertical est encouragé L'insertion paysagère par la plantation de haies arborées et paysagère permettra de limiter la visibilité de l'exploitation agricole, en apportant des essences locales et rustiques.

Thème : le risque de mouvements de terrain dans une moindre mesure

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
Description et nature de l'incidence potentielle : Le site de projet est concerné par une risque de retrait et gonflement des argiles faible. Il reste particulièrement mineur au regard de la surface du projet. Le projet a une incidence neutre par rapport au risque de retrait et gonflement des argiles.	Description et nature de l'incidence potentielle : Le site de projet est concerné par une risque de retrait et gonflement des argiles faible. Le projet a une incidence neutre par rapport au risque de retrait et gonflement des argiles.
Démarche ERC : sans objet	Démarche ERC : sans objet

Thème : le risque inondation

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
Description et nature de l'incidence potentielle : Le secteur de projet n'est pas concerné par le risque inondation. La zone inondable située sur le site de la ferme de l'Auneau sera préservé de toute installation pérenne. Le projet est donc d'incidence nulle au regard de cette thématique environnementale.	Description et nature de l'incidence potentielle : Le secteur de projet est en partie concerné par le risque inondation. La zone inondable située au nord-est du site sera préservée de toute construction. Elle accueillera des ruches. Le projet est donc d'incidence nulle au regard de cette thématique environnementale.
Démarche ERC : sans objet	Démarche ERC : sans objet

3.5.5. En matière d'incidences sur la gestion de l'eau

Thème : incidence sur les captages d'eau

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
Description et nature de l'incidence potentielle : Le secteur de projet n'a pas d'incidences sur les captages d'eau. Elle est donc d'incidence nulle au regard de cette thématique environnementale.	Description et nature de l'incidence potentielle : Le secteur de projet n'a pas d'incidences sur les captages d'eau. Elle est donc d'incidence nulle au regard de cette thématique environnementale.
Démarche ERC : sans objet.	Démarche ERC : sans objet.

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

Thème: l'augmentation de la consommation d'eau potable

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
<p>Description et nature de l'incidence potentielle : La construction du lieu de restauration induira une consommation d'eau potable faiblement supérieur à celle de l'exploitation agricole aujourd'hui. Le projet a donc une incidence très faiblement négative au regard de cette thématique environnementale.</p>	<p>Description et nature de l'incidence potentielle : L'installation d'une activité maraîchère sur la zone induira une nouvelle consommation d'eau sur le site, bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de la consommation d'eau potable. Cette incidence négative peut être relativisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> > la politique d'accueil de nouveaux maraîchers est conduite par la commune depuis la mise en place du PLU en 2018. La zone concernée est simplement étendue à un secteur plus intéressant en termes d'accès et d'espace disponible. > l'installation d'activités de maraîchage est particulièrement intéressante à proximité de la rivière de l'Indre, qui représente un espace moins susceptible de subir les épisodes de sécheresses que les terres agricoles situées plus en retrait de la vallée de l'Indre.
Démarche ERC : sans objet.	Démarche ERC : sans objet

3.5.6. En matière d'incidences sur la biodiversité**Thème: la prise en compte d'espaces naturels protégés à proximité (trame bleue)**

Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
<p>Description et nature de l'incidence potentielle : Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique. Le secteur concerné est marqué par l'enjeu trame bleue. Cependant, cette incidence est faiblement négative, voire nulle.</p>	<p>Description et nature de l'incidence potentielle : Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique. Le secteur est concerné en parti par l'enjeu trame bleue mais l'incidence du site sur cette thématique est faiblement négative voir nulle. La parcelle concernée par le risque inondation ne fera l'objet d'aucune construction.</p>
Démarche ERC : sans objet.	Démarche ERC : les haies et broussailles identifiées dans le PPRN pourront être conservés et participeront à l'écologie du site.

Thème: la prise en compte d'espaces naturels protégés à proximité (trame verte)	
Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
Description et nature de l'incidence potentielle : Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique. Le site n'est pas concerné par la trame verte identifiée, mais bénéficie d'une proximité avec le massif forestiers à l'Est du site d'implantation du restaurant. Cette incidence est donc neutre .	Description et nature de l'incidence potentielle : Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique. Le site n'est pas concerné par la trame verte identifiée, cette incidence est donc nulle .
Démarche ERC : sans objet.	Démarche ERC : sans objet.

Thème: la prise en compte d'espaces naturels protégés à proximité (biodiversité)	
Secteur de projet de la ferme de l'Auneau	Secteur de projet maraîchage
Description et nature de l'incidence potentielle : Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique. Le site n'abrite aucun réservoir de biodiversité identifié par la trame verte et bleue du PLU. Le projet est donc sans incidence au regard de cette thématique environnementale.	Description et nature de l'incidence potentielle : Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique. Le site est aujourd'hui en prairie ouverte. L'installation de serres modifiera la biodiversité présente, cependant le site n'abrite aucun réservoir de biodiversité identifié par la trame verte et bleue du PLU, hors site natura 2000. L'installation des serres et l'implantation du bâtiment agricole ont été pensés pour éviter les secteurs à forts enjeux environnementaux. Les habitats présents sur les sites d'implantation sont constitués de prairies mésophiles sans enjeux liés à la faune et aux enjeux liés à la flore faibles. Le projet est donc neutre au regard de cette thématique environnementale.
Démarche ERC : sans objet.	Démarche ERC : l'installation de ruches pourront participer à l'équilibre écologique du site.

3.6. Incidences Natura 2000

3.6.A. Distance entre les projets et les sites Natura 2000

La commune de Buzançais est concernée par plusieurs sites Natura 2000

- › la vallée de l'Indre au titre de la directive «Habitats, faunes, flores» (FR2400537)
- › La Grande Brenne au titre de la directive «Habitats, faunes, flores» (FR2400534 et la Brenne au titre de la directive «Oiseaux» (FR2410003 qui se superposent.

Par rapport à la vallée de l'Indre, les sites de projets sont chacun positionnés à :

- › 600 mètres de distance pour la ferme de l'Auneau
- › 300 mètres de distance pour la site de maraîchage (plus courte distance mesurée depuis la parcelle dédiée aux ruches et depuis la parcelle la plus au sud),

Par rapport à la Grande Brenne et la Brenne,

- › 7,5 kilomètres de distance pour la ferme de l'Auneau

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

- > 3,5 kilomètres de distance pour la site de maraîchage (plus courte distance mesurée depuis la parcelle dédiée aux ruches et depuis la parcelle la plus au sud),

3.6.B Incidences potentielles du projet sur les espèces d'intérêt communautaire

> _Par rapport à la vallée de l'Indre

L'ensemble du site s'inscrit dans une vallée essentiellement composée de prairies bocagères inondables parsemées de mares temporaires. En plusieurs endroits, la vallée est surplombée de coteaux où s'ouvrent d'anciennes carrières souterraines occupées par des chauves souris hibernantes. La qualité et l'importance de ce site sont dues à plusieurs éléments : la présence de deux plantes protégées au niveau national ; les vastes prairies inondables abritent un cortège floristique et ornithologique remarquable ; c'est un lieu d'hivernage pour de nombreux canards ; la présence d'importantes populations de Chauves-souris hibernantes et de plusieurs espèces inscrites à l'Annexe II de la directive Habitats.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitats : *unio crassus*, *oxygastra curtisii*, *coenagrion mercuriale*, *lycaena dispar*, *euphydryas aurinia*, *lucanus cervus*, *osmoderma eremita*, *rosalia alpina*, *cerambyx cerdo*, *lampetra planeri*, *rhodeus sericeus amarus*, *cottus gobio*, *triturus cristatus*, *bombinavariegata*, *emys orbicularis*, *rhinolophus hipposideros*, *rhinolophus euryale*, *basbatella basbatellus*, *myotis ermarginatus*, *myotis bechsteini*, *myotis myotis*, *lutra lutra*, *castor fiber*.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de projet de l'Auneau ni sur le site de projet maraîchage.

> _Par rapport à la Grande Brenne et à la Brenne

La Brenne est une région naturelle patriculièrement intéressante d'un point de vue écologique. Ce qui explique cette fabuleuse richesse, c'est la juxtapositions de prairies, d'étangs, de landes, de butes de grès, de bois, de marais...C'est la mosaïque des milieux naturels qui est remarquable et génératrice de la diversité biologique de cette zone. La Brenne est un éco-complexe majeur de France.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitats : *Unio crassus*, *Oxygastra curtisii*, *L eucorrhinia pectoralis*, *Coenagrion mercurial*, *Lycaena dispar*, *Euphydryas aurinia*, *Eriogaster catax*, *Callimorpha quadripunctaria*, *Lucanus cervus*, *Osmoderma eremita*, *C erambyx cerdo*, *Rhodeus sericeusamarus*, *Cottus gobio*, *Triturus cristatus*, *Emys orbicularis*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Barbastella barbastellus*, *Miniopterus schreibersi*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteini*, *Myotis myotis*, *Lutra lutra*, *Marsilea quadrifolia*, *Luronium natans*, *Caldesia parnassifolia*.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de projet de l'Auneau ni sur le site de projet maraîchage.

3.6.3 Incidences potentielles du projet sur les habitats d'intérêt communautaire

> _Par rapport à la vallée de l'Indre

Le site est composé de plusieurs classes d'habitats :

- > N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) (6 %)
- > N07 : Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, (15 %)
- > N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana (1 %)
- > N09 : Pelouses sèches, Steppes (1 %)
- > N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées (60 %)
- > N16 : Forêts caducifoliées (14 %)
- > N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente (1 %)
- > N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) (2 %)

Espèces inscrites à l'annexe I de la directive Habitats : 3130 - Eau courante oligotrophes à

mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea ; 3140- Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp; 3150- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition; 3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion; 5130- Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires ; 6210- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables) ; 6230 - Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) ; 6430- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin ; 6510- Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) ; 7230- Tourbières basses alcalines ; 91E0- Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ; 91F0- Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris).

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de projet de l'Auneau ni sur le site de projet maraîchage.

› **_Par rapport à la Grande Brenne et à la Brenne**

Le site est composé de plusieurs classes d'habitats :

- › N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) (15 %)
- › N07 : Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, (1 %)
- › N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana (8 %)
- › N09 : Pelouses sèches, Steppes (1 %)
- › N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées (41 %)
- › N12 : Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière) (8 %)
- › N16 : Forêts caducifoliées (19 %)
- › N17 : Forêts de résineux (5 %)
- › N19 : Forêts mixtes (1 %)
- › N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) (1 %)

Liste des habitat de l'annexe I de la directive Habitat : 2330 Dunes intérieures à pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis; 3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae); 3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du Littorelletea uniflorae et/ou du Isoeto-Nanojuncetea ; 3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.; 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition ; 4010 Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix ; 4030 Landes sèches européennes ; 5130 Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires ; 6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia)(*sites d'orchidées remarquables) ; 6230* Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) ; 6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae) ; 6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) ; 7120 Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle ; 7150 Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion ; 7210* Marais calcaires à Cladium mariscus et espèce du Carex davalliana ; 7230 Tourbières basses alcalines ; 8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii ; 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur ; 91D0* Tourbières boisées ; 91E0* Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ; 9230 Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de projet de l'Auneau ni sur le site de projet maraîchage.

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

3.6.C Synthèse des impacts indirects potentiels du projet et mesures envisagées

Les impacts attendus de la révision allégée sont :

- > Nuls concernant la préservation des habitats d'intérêt communautaire, les deux secteurs de projets ne comprenant aucun habitat de ce type ni même d'habitat remarquable.
- > Nuls concernant la préservation des espèces d'intérêt communautaire, les deux secteurs de projets ne comprenant aucune espèce d'intérêt communautaire.

3.6.D Conclusion

L'examen de la révision allégée permet de conclure à son absence d'incidences sur les sites Natura 2000 alentours et sur les habitats naturels, espèces et habitats d'intérêt communautaire qui peuvent se développer localement, même en dehors de ces sites Natura 2000, mais qui pourraient s'inscrire dans un réseau fonctionnel local.

La révision allégée ne concerne aucun zonage Natura 2000. Elle ne crée pas de nouvelle zone à urbaniser dans ces zones. L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée par rapport au PLU approuvé en 2018.

3.7. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les sites de projet visent à autoriser la constructibilité d'un restaurant sur le site d'une exploitation agricole, ainsi que l'installation d'une activité de maraîchage via l'allongement de la zone Am par rapport à la zone N et l'assouplissement de la constructibilité de ce secteur, afin d'implanter des serres et de permettre la construction d'un bâtiment agricole nécessaire à l'activité sur le site.

Les indicateurs suivants, présentés dans le PLU approuvé en 2018, permettront d'intégrer le suivi de l'évolution engendrée par la révision allégée :

- > Évolution de la surface bâtie consommée (m²) tous les deux ans
- > Évolution du nombre d'exploitations (nombre d'exploitations) tous les 4 ans
- > Évolution de la surface agricole utilisée (nombre d'exploitations) tous les deux ans
- > Évolution du marché de l'emploi (nombre d'emploi) via les statistiques de l'INSEE
- > Évolution de la connectivité de la trame verte et bleue et consommation d'espace naturel (tous les 6 ans)
- > Suivi des consommations d'eau sur le territoire (m³ par habitant) et consommation d'eau par habitants (unité de qualité issu du SEEE) tous les 3 ans

3.8. Résumé non techniques et méthodologie de l'évaluation environnementale

3.8.A. La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Buzançais

Prescrite par délibération en date du 09 mars 2023, la révision allégée du PLU de Buzançais, approuvé en 2018, a des objectifs multiples :

- > Rendre possible l'installation d'activités complémentaires à l'exploitation agricole sur le secteur de la ferme de l'Auneau : installation d'une activité de services à la personne (bien-être) à proximité immédiate de l'habitation principale et installation d'une activité de restauration à proximité de l'étang à l'ouest de la ferme.
- > Étendre le secteur Am et assouplir les conditions de constructibilité de cette même zone afin d'accueillir des activités de maraîchage
- > Assouplir les conditions de constructibilité de bâtiments agricoles en secteur Ael

- › Rendre possible des changements de destination sur des bâtiments identifiés et permettre des activités d'hébergement et de tourisme en secteurs A et Aef.
- › Assouplir les conditions d'extension à l'habitation en zone A
- › Assouplir les conditions de construction d'annexe à l'habitation en secteur Am
- › Assouplir les conditions d'implantation d'annexe en zone UC
- › Assouplir et simplifier les règles de construction de clôtures
- › Corriger des erreurs matérielles dans le règlement graphique et le règlement écrit, modifier le destinataire d'un emplacement réservé et mettre en conformité le règlement de la ZAC et celui du règlement écrit.

La révision allégée n°1 concerne dans le détail :

- › Les orientations d'aménagement et de programmation : une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été créée afin d'encadrer de manière qualitatif l'insertion et le volume des bâtiments agricoles sur la commune.
- › Le règlement écrit : il a été modifié en vu de répondre aux différents objectifs ci-dessus.
- › Le règlement graphique : il a été modifié en vu de répondre aux différents objectifs ci-dessus.

La révision allégée n°1 du PLU de Buzançais s'inscrit dans le respect des articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elle vise à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance et qu'elle ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD. Le territoire de Buzançais étant concerné par 3 sites Natura 2000, les deux sites de projet ont donc fait l'objet d'une évaluation environnementale afin d'identifier les incidences de ces projets au vue des thématiques environnementales identifiées dans le PLU. La révision allégée s'inscrit pleinement en réponse à l'axe 3 qui vise à conforter et développer l'économie du territoire en veillant au maintien des qualités environnementales et paysagères, plus particulièrement en répondant à l'objectif de préservation de l'outil agricole, en poursuivant et soutenant les activités agricoles permettant la conservations des terres agricoles complexes ou contraintes, notamment à proximité de la vallée de l'Indre.

3.8.B. La méthode d'évaluation environnementale

L'élaboration de l'évaluation environnementale a permis de faire évoluer le dossier, en choisissant avec soin les sites d'implantations des projets. D'autre part, les problématiques d'insertions des constructions ont été particulièrement travaillées afin de permettre l'insertion la plus réussie possible, notamment via la création de l'OAP bâtiments agricoles.

Les thématiques de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences sur l'environnement inscrites dans l'évaluation environnementale du PLU de 2018 ont été reprises pour l'évaluation environnementale de la révision allégée, dans une objectif de complément de la démarche déjà poursuivie lors de l'élaboration du PLU.

3.8.C. Synthèse du contenu de l'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial de l'environnement des espaces concernés par les sites de projet ont permis de conclure au faible impact environnemental sur ces espaces.

Les principaux enjeux environnementaux portent sur : la consommation d'espaces agricoles, l'intégration paysagère des futures constructions et aménagements, la prise en compte de la proximité d'espaces naturels protégés, la problématique de la gestion de la ressource en eau, la question des flux et des déplacement et dans une moindre mesure le risque de mouvement de terrain.

L'évaluation environnementale a permis de recontextualiser la révision allégée dans les documents cadres du territoire et de constater que l'esprit du PLU approuvé en 2018 n'est pas modifié et que l'articulation avec les documents cadres n'est pas modifiée.

L'évaluation environnementale a précisé au cas par cas les incidences potentielles sur l'environnement et les mesures de réductions des effets négatifs sur l'environnement. Ainsi, les espaces naturels des sites de projet ont un intérêt environnemental qui n'est pas remis en cause par les projets. La révision allégée

Accusé de réception en préfecture
032-23660315-2023-28-29356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception en préfecture : 31/07/2023

permet d'autoriser la constructibilité d'un restaurant sur un site et l'implantation d'un bâtiment agricole et de serre sur l'autre site en vue d'accueillir un exploitant maraîcher ; mais la révision ne permettra pas une urbanisation de ces sites, et seulement une constructibilité mesurée, suivant des règles précisés dans le règlement écrit et l'OAP bâtiments agricoles.

Concernant l'impact direct et indirect de la révision allégée n°1 à l'égard des enjeux de conservation du réseau Natura 2000, il est nul.

L'évaluation environnementale comprend des indicateurs de suivi, extraits de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 qui permettront l'évaluation de la révision allégée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUZANCAIS



PERIMETRES DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

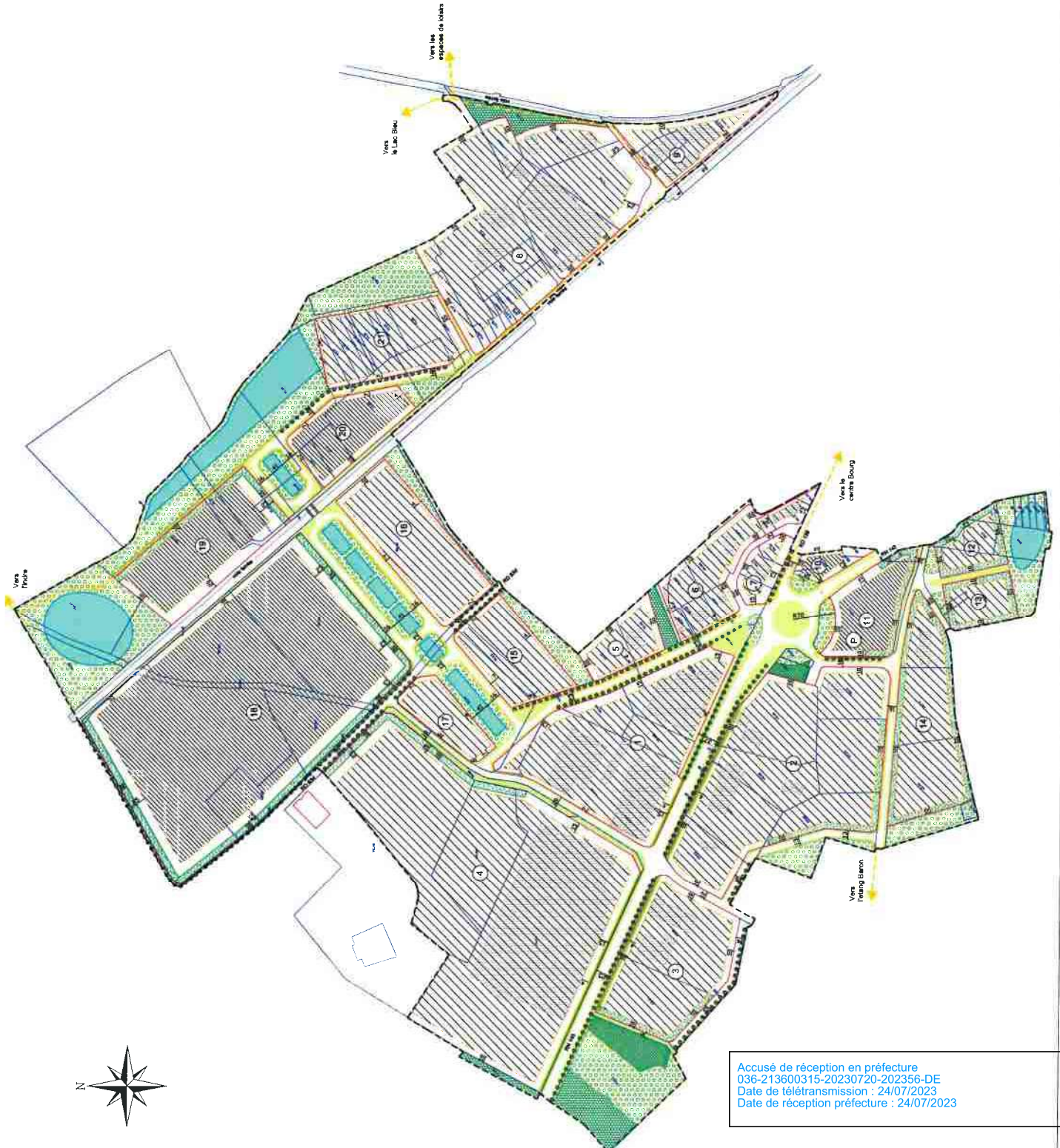
28 juin 2017

15 mars 2018

PIECE DU PLU

5.4

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



LEGENDE

- périmètre de ZAC
- numérotation des lots
- (X)

SERVITUDES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

LEGENDE

- alignement
- X(m) marge de recul minimum
- X(m) talus à aménager (art. 13)
- X(m) bords de fossés à aménager (art. 13)
- X(m) hauteur plafond 1,5 m
- X(m) hauteur plafond 9 m





TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

LEGENDE

- espace boisé classé
- bois existant à conserver
- maitre boisée à créer
- bassin de rétention
- axes d'alignement
- espace piéton à ornements végétaux
- localisation de parcelles de parking public
- maillage des circuits de randonnée

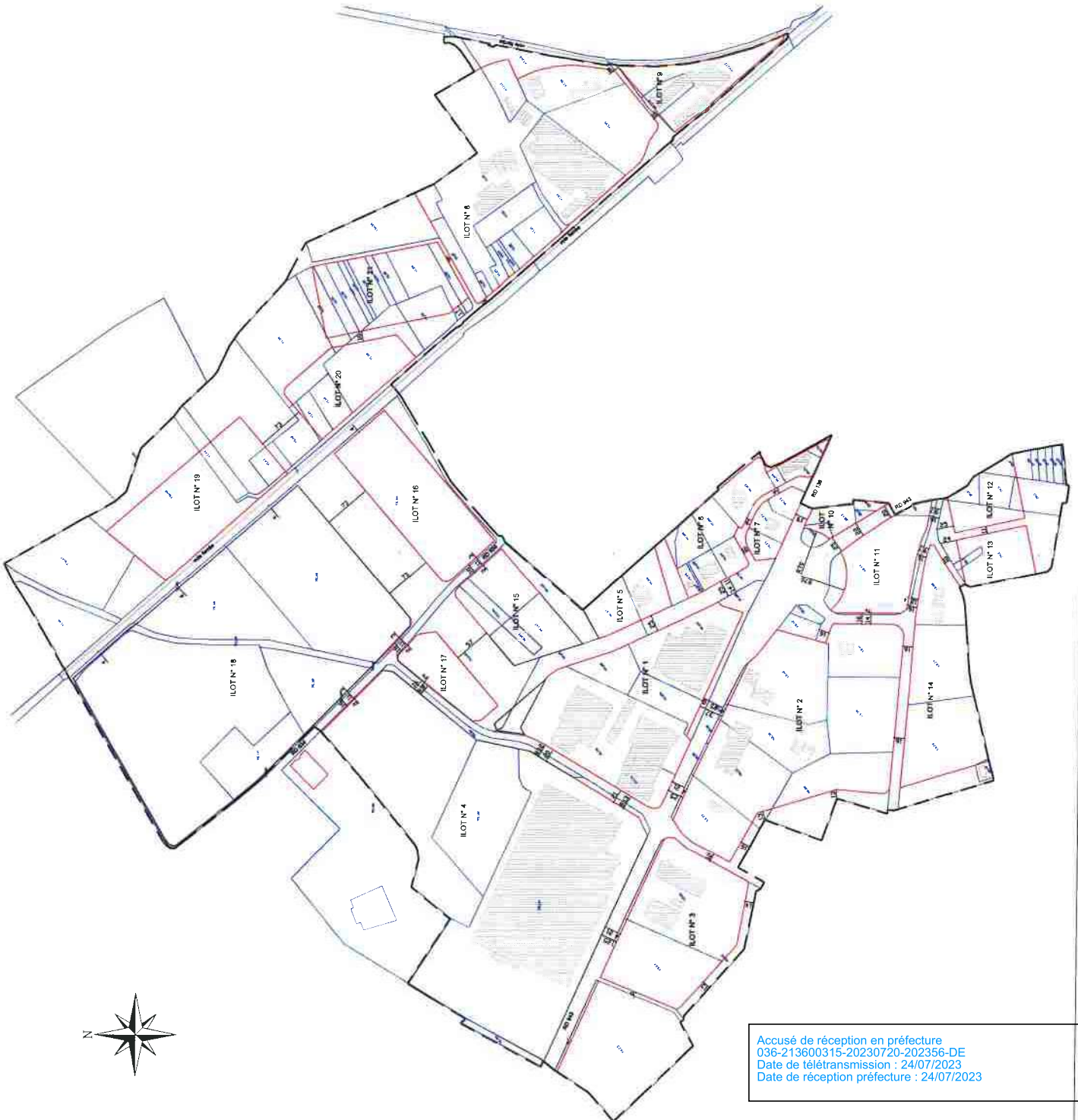
Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

LEGENDE

-  périmètre de ZAC
-  limite des nouveaux lots
-  limite des parcelles actuelles
-  bâtiments existants

SUPERFICIE DES ILOTS

lot n° 1	54 724 m ²
lot n° 2	74 603 m ²
lot n° 3	34 176 m ²
lot n° 4	29 693 m ²
lot n° 5	9 181 m ²
lot n° 6	18 737 m ²
lot n° 7	29 693 m ²
lot n° 8	12 723 m ²
lot n° 9	3 704 m ²
lot n° 10	3 704 m ²
lot n° 11	8 401 m ²
lot n° 12	8 036 m ²
lot n° 13	30 436 m ²
lot n° 14	25 857 m ²
lot n° 15	9 064 m ²
lot n° 16	158 029 m ²
lot n° 17	15 504 m ²
lot n° 18	15 504 m ²
lot n° 19	22 833 m ²
lot n° 20	15 504 m ²
lot n° 21	22 833 m ²
TOTAL	747 550 m²



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