

Compte-rendu de la réunion publique du 09 mai 2023

Révision Allégée du Plan Local d'Urbanisme

1. Personnes présentes

13 personnes étaient présentes à la réunion publique qui s'est tenue à la salle des fêtes. La réunion s'est déroulée en présence de M. Christophe PIVOT, 5^{ème} adjoint en charge des bâtiments, environnement et sécurité. Madame Michelle YVERNAULT, 2^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme, n'a pas pu y assister pour des raisons de santé.

Elle était animée par Madame Charlotte BARBIN du bureau d'études CITTANOVA en charge de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



2. Déroulement de la réunion

A la suite d'incidents techniques, le document du bureau d'études n'a pas pu être projeté. Cela n'a gêné en rien le déroulé de la réunion. Le document est annexé au présent compte-rendu et disponible sur le site internet de la commune : www.buzancais.fr

3. Synthèse des échanges

1^{ère} question : Les nouvelles règles devront-elles s'appliquer aux constructions/installations déjà existantes, comme la hauteur des clôtures/murs/murets ?

Non, il n'y a pas de rétroactivité, les futures règles s'imposeront uniquement pour les demandes déposées après l'entrée en vigueur de la révision allégée.

2^{ème} question : quelle est la date d'approbation du dossier ? et quelles sont les prochaines étapes ?

Le dossier va être arrêté en conseil municipal puis envoyé, pour consultation, aux personnes publiques associées. Elles auront alors 3 mois pour émettre leurs avis/observations. La CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) aura un droit de regard. Elle a un rôle de garde-fou réglementaire notamment sur la question agricole. Il est réexpliqué l'importance et les enjeux de la modification des

règles actuelles concernant la zone agricole, notamment pour les projets de constructions agricoles.

Madame BARBIN en profite pour informer les personnes présentes de la tenue d'un atelier participatif le 15 mai à la salle des fêtes, à destination des habitants. Le but sera de jouer autour d'un jeu de plateau, orienté sur 3 grands thèmes.

3^{ème} question/observation : Il faut prendre en compte les projets des agriculteurs en termes de surfaces mais également au regard de leur fiabilité économique. Les surfaces ne doivent pas être appréciées qu'au regard du simple besoin de stockage.

Autre point, l'enjeu des extensions des anciens bâtis agricoles est important mais l'enjeu principal reste avant tout la non consommation des terres agricoles.

Par défaut, en zone A (agricole), les nouvelles constructions sont interdites (hors constructions agricoles), c'est-à-dire les nouvelles habitations. Les extensions des constructions existantes sont aujourd'hui possibles mais très encadrées voire trop strictes dans le PLU actuel, il est donc envisagé d'augmenter la surface.

4^{ème} question : question sur la constructibilité d'une parcelle

Madame BARBIN invite les personnes à se rapprocher de la mairie pour étudier le cas par cas. Il est rappelé également la doctrine nationale. La législation, et ce depuis de nombreuses années, impose de plus en plus la densification de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi certains choix ont dû être faits sur des secteurs plus prioritaires en termes d'urbanisation.

5^{ème} question : Quelle est la distance limite du passage des engins agricoles en bordure des clôtures de riverains.

Le code d'urbanisme et donc le PLU ne régleme nte pas ces dispositions. Le bureau d'études n'a pas d'éléments précis sur le sujet.

6^{ème} question : Les zones naturelles se rapportent à quelles utilisations et quelles significations en urbanisme ? Même chose pour les zones agricoles.

Les zones N (naturelles) sont caractérisées par un enjeu faunistique ou floristique fort. La construction y est limitée en comparaison à d'autres zones du PLU. Attention, la zone A et N ne doit pas être considérées comme des zones de contrainte, bien au contraire. Elles sont la garantie d'un maintien de l'agriculture et de la qualité de vie au sein du territoire.

7^{ème} question : En zone N, peut-on construire un garage ?

En zone N, l'urbanisation est limitée mais pas interdite. Il est possible de faire construire des annexes et extensions aux constructions existantes. Il peut arriver qu'une maison d'habitation existante soit classée en zone A et N, il est donc possible de la faire évoluer, avec des proportions raisonnables et fixées par le règlement écrit du PLU.

8^{ème} question : intervention de 2 propriétaires à Bonneau souhaitant savoir si leur terrain sera de nouveau constructible ?

Monsieur PIVOT explique le contexte actuel et que les choix passés ne sont plus les mêmes qu'aujourd'hui. La législation contraint l'urbanisation en hameau et en écarts bâtis et imposent de travailler les documents d'urbanisme sur les dents creuses (foncier disponible non construit entouré de parcelles déjà bâties). La logique d'urbanisation a évolué, elle n'est plus la même qu'il y a 50 ans.

Madame BARBIN ajoute que de nouvelles législations vont encore plus loin dans cette logique, notamment avec le « Zéro Artificialisation Nette », objectif national de réduction drastique de consommation de terres, fixé pour 2050.

L'objectif étant de privilégier le développement des bourgs afin de concentrer les déplacements autour de l'emploi, des commerces, des services, des écoles, ...

9^{ème} question : Quel est le nombre de nouvelles constructions depuis 2018 (année d'approbation du PLU actuel) et quelle est la taille de terrain en moyenne ?

Madame BARBIN indique que les chiffres ne seront pas retravaillés lors de cette procédure de révision allégée. Pour cela, il faudrait reprendre le diagnostic du PLU initial en regardant le nombre de permis déposés depuis 2018.

10^{ème} question : Une personne explique qu'à l'époque de l'approbation du PLU en 2017/2018, les élus avaient fait le choix de « retirer » des surfaces dédiées aux petits particuliers pour les prioriser en direction des zones industrielles.

Madame BARBIN indique que les choix faits en 2018 sont plus complexes. Il a fallu faire des arbitrages pour respecter la législation, toujours dans l'obligation de réduction des surfaces consommées.

Madame BARBIN en profite pour expliquer la démarche de calcul en besoin de zones à urbaniser. Dans un premier temps, un bilan est réalisé sur le foncier consommé dans les 10 dernières années. Puis le calcul du « point mort » va servir à estimer le nombre de logements nécessaires permettant d'accueillir les ménages dans les prochaines années.

Pour conclure, les personnes sont invitées à consigner leurs observations dans le registre prévu en mairie, et ce jusqu'à l'arrêt du projet en conseil municipal. La période cruciale sera celle de l'enquête publique, pendant laquelle, les personnes ayant des demandes particulières pourront le faire auprès du commissaire enquêteur. Un arbitrage sera néanmoins fait en fonction de la nature des demandes afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre du document initial.

4. Calendrier

- **15 mai 2023** – atelier participatif
- **Fin juin** – Arrêt du projet de révision allégée en Conseil Municipal
- **Été 2023** – consultation des Personnes Publiques Associées
- **Fin 2023** – Enquête publique et approbation de la révision allégée n°1 du PLU