

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANCAIS

**-Dispositions du projet de règlement permettant les extensions aux
habitations existantes en zones agricoles -**

Aux termes de la **présentation du projet**, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la présidence de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en un assouplissement des conditions d'extension des habitations existantes en zone A,
- cet assouplissement consiste à autoriser ces extensions dans la limite de 100 m² de surface de plancher (SDP), en lieu et place d'une limitation à hauteur de 60 m² (SDP) et d'un taux maxi de 30 % de la SDP existante,

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- la qualification du bâti existant en tant qu'habitation,
- la notion d'extension,
- la non-volonté de bloquer la reprise de bâti pré-existant et de son adaptation aux besoins des ménages,
- un nécessaire encadrement de ces possibilités d'extension en cohérence avec l'habitat existant dans la zone en question,

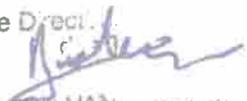
Considérant que :

- qu'en l'état actuel du dossier, l'encadrement projeté n'est pas justifié par la typologie de l'habitat existant en zone A et Aef,
- que, sans cet élément de connaissance et de justification, la seule limite à 100 m² de surface de plancher consisterait en un assouplissement trop conséquent dans un certain nombre de cas de figure,
- en application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS FAVORABLE** à la majorité (14 voix pour ; 3 abstentions), sous réserve de revoir et compléter l'encadrement des extensions autorisées en justifiant les règles mises en place en fonction de la typologie de l'habitat existant en A et Aef, et en introduisant, le cas échéant, une règle en lien avec la superficie de l'habitation existante.



Le Direct.

RIK VANDENBERGHE

Conformément à l'article L1124-1 alinéa B du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) -

Aux termes de la **présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023** sous la **présidence de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,**

Considérant que :

- le projet consiste en la délimitation de 2 **STECAL**, au sein de la zone Aef (zone agricole à enjeux forts) en vue, d'une part, l'installation d'une yourte ou HLL pour activité tertiaire (**service à la personne / bien être**) à proximité du bâti (STECAL Ay – 756 m²), et, d'autre part, la création d'une activité de **restauration et de loisirs légère** à proximité de l'**étang intercommunal** voisin (STECAL Az – 621 m²),

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur le point suivant :

- l'historique du site global : s'agissant d'une ancienne carrière dont les terrains ont été rachetés, après exploitation, par la communauté de communes Val de l'Indre Brenne en vue de l'aménagement du plan d'eau intercommunal de Saint-Genou ; le parcellaire bâti correspondant au site de la Ferme de l'Auneau a été racheté en 2022 par les porteurs des 2 projets évoqués ci-dessus,

Considérant que :

- en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation des **STECAL** doit faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,
- en application de ce même article, doivent être définies pour un **STECAL**, 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, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité,

- qu'en l'état actuel du dossier, un certain nombre de ces conditions ne sont pas définies, notamment les conditions de hauteur et d'implantation et de densité en Ay et les conditions relatives aux raccordements aux réseaux,
- les dispositions projetées auront néanmoins un impact très limité sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en termes de consommation,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité (17 voix), sous réserve de compléter les dispositions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour le Ay, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux (obligations du L. 151-13 du code de l'Urbanisme)



Conformément à l'article L.112-11 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANCAIS

**-Dispositions du projet de règlement permettant les annexes aux habitations
existantes en zones agricoles (Am) -**

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la présidence de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en un assouplissement des conditions de construction d'annexes à l'habitation en sous-secteur Am **dédié à l'activité de maraîchage**,
- cet assouplissement consiste à autoriser ces annexes en Am dans la limite de 40 m de distance par rapport à la construction principale, ou plus si justifié par des contraintes physiques, morphologiques ou techniques,

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- la notion d'annexe,
- la situation **essentiellement** en zones urbaines de l'actuel PLU des habitations existantes concernées – zones urbaines dont la délimitation a **restreint** très fortement la constructibilité des terrains attenants (enveloppe urbaine définie au plus près du bâti existant),
- un nécessaire nouveau travail de définition de cette enveloppe urbaine, à une **échelle plus vaste** (territoire communal), nécessitant potentiellement une révision générale du PLU,

Considérant que :

- que les dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme ciblent uniquement les **bâtiments d'habitation existants** dans la zone, agricole ou naturelle, pour lesquelles **il est possible** de permettre, dans la même zone, la construction d'annexes,

- qu'une distance de 40 m, voire plus en cas de contraintes spécifiques, retirerait au projet d'annexe la notion de lien de fonctionnalité avec l'habitation existante, et donc son caractère d'annexe,
- que ces dispositions engendreraient par ailleurs un potentiel mitage du sous-secteur Am qui nuirait à la vocation du secteur (installation d'activité agricole de maraîchage),
- en application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS DÉFAVORABLE** à l'unanimité (17 voix).



Le Directeur Départemental
des Territoires
RIK VANDERERVEN

Conformément à l'article L112-11 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.