

## Compte-rendu

**Objet de la réunion : Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**

02/102023

## 1. Objet et déroulé de la séance

---

Réponse à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme :

« 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 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 ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

**Chaque point de la révision est présenté puis discuté par les PPA et la commune.**

La présentation projetée lors de la réunion est annexée à ce compte-rendu.

## 2. Présents / excusés

---

### PPA présentes :

Gaëtan LE MAB (Conseil Départemental 36) - CD

Corinne LAPLACE et Jérôme PINIAU (Syndicat Département d'Energies 36 - service instruction du droit des sols) - SDEI

Corinne MALAVIELLE (cheffe de l'unité planification à la Direction des Territoires 36) - DDT

Romain METOIS (Chambre d'Agriculture 36) -CA

### PPA absentes :

Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (excusée)

Union départementale de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (excusée)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (excusée)

Pays Castelroussin Val de l'Indre (avis reçu par voie postale)

### Commune de Buzançais :

Michelle YVERNAULT-TROTIGNON (2ème adjointe, urbanisme, logement, patrimoine et marché hebdomadaire)

Cécile LAGRANGE (directrice générale des services)

Charlotte BARBIN (bureau d'étude CITTANOVA)

## 3. Résumé de la réunion

---

### 1. Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A

*RAPPEL : La commune souhaite assouplir la constructibilité des bâtiments agricole en fixant à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et l'emprise au sol maximale après extension.*

*De plus, la commune souhaite créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra d'encadrer de manière qualitative la construction des bâtiments agricoles, sur l'ensemble de la zone A de la commune.*

> La CA observe qu'il convient de parler de bâtiments agricoles recouverts de panneaux photovoltaïques, et non de hangars photovoltaïques (qui n'auraient pas d'autre vocation que celle de produire de l'électricité).

> La CA souligne que les conditions d'élevage des animaux et les normes de sécurité en matière de stockage évoluant, la limite maximale de construction d'un bâtiment agricole en zone Aef n'a pas lieu d'être. De même, les limites à l'extension des constructions existantes devraient être supprimées, car elles pourraient conduire à la multiplication des bâtiments en cas de besoins plus importants de la part des exploitants (aujourd'hui, ces limitations à l'extension sont valables pour le secteur Aef mais également l'ensemble du secteur A)

> La DDT indique que si les limites maximales sont conservées, les nouvelles règles doivent se baser sur l'emprise au sol maximale et non la surface de plancher.

> La commune se positionne favorablement sur l'abandon des surfaces maximales pour la construction et l'extension des bâtiments agricoles en Aef, et l'abandon des surfaces maximales d'extension des bâtiments en zone A.

> La DDT observe que la référence à la charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (annexe 1 du PLU) dans le chapitre 1 : ZONE A pourrait être supprimée du fait du doublon avec la nouvelle OAP hangars agricoles.

> Après vérification, la commune pourra compléter ces références à la charte en ajoutant une référence à l'OAP bâtiments agricoles qui la complète via un effet prescriptif (contrairement à une charte qui est informative)

> La CA observe que la compacité conseillée dans l'OAP peut induire des risques incendies.

> Le bureau d'études indique que la construction et l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles se fait après avis de la DDT, qui veille au respect des normes de sécurité incendie.

> La CA souhaite renommer l'OAP « bâtiments agricoles » en « OAP bâtiments et hangars agricoles » afin d'intégrer les deux types de constructions.

> La DDT observe que la référence à la charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (annexe 1 du PLU) dans le chapitre 1 : ZONE A pourrait être levée du fait du doublon avec la nouvelle OAP hangars agricoles. Il s'agit de vérifier la compatibilité des deux documents dans le PLU.

La CA indique sur l'OAP « bâtiment agricole » devrait être limitée à la zone Aef définie pour son enjeu en matière d'insertion paysagère

> La DDT souhaite voir supprimer les expressions « sous réserve d'être lié et complémentaire aux exploitations agricoles » et de remplacer ces références par les termes de la loi ELAN (la loi permet de fait l'assouplissement pour les activités agricoles et forestières).

## 2. Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles

*RAPPEL : La ferme de l'Auneau souhaite installer une installation type habitation légère (yourte, tiny-house, etc.) pour créer une activité de bien-être complémentaire à l'activité et une activité type restauration à proximité du plan d'eau de Saint-Genou, ainsi que l'habitation en gîte touristique et la grange en habitation ; deux autres bâtiments agricoles font l'objet de sites d'accueil et d'hébergement touristique).*

> La CA et la DDT remarquent que les projets de diversification de l'activités de la ferme de l'Auneau ne sont pas suffisamment étayés.

> La CA observe que les surfaces des secteurs envisagés (dits STECAL) sont restreints et risque de ne pas être compatibles avec les projets de diversification futurs de l'exploitation agricole.

> La DDT alerte sur une potentielle zone humide sur le site de l'Auneau. La CA indique que des études ont été faites sur ce point et pourraient amender le dossier.

> La commune se positionne favorablement pour relancer les porteurs de projets de la ferme de l'Auneau afin d'avoir des éléments plus précis sur leurs projets.

> La DDT souligne que, faute d'éléments plus précis, les conditions de raccordement ne sont pas réglementées dans le règlement écrit du STECAL restauration.

> Les mentions « sous réserve d'être complémentaires à l'activité agricole » seront également levées dans ces paragraphes.

> Sur la question des changements de destination, la DDT et la CA indiquent que la lecture des cartes (avec les bâtiments étoilés) est difficile après l'impression du dossier.

> la commune s'engage à régler ce problème technique.

## 3. Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage

*RAPPEL : La commune souhaite agrandir la zone agricole Am (zone historiquement maraîchère de la commune) et assouplir les surfaces maximales de constructions, car la loi ayant évolué récemment, l'installation de serre est aujourd'hui soumise au code de l'urbanisme et aux limites maximales de surfaces de plancher (beaucoup trop restreintes dans le PLU actuel).*

> Le SDEI et la CA indiquent qu'il faut énoncer clairement « Chassis, serres, tunnels » plutôt que « constructions réversibles ».

> La CA questionne la limite maximale totale à 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les serres, et souhaite voir lever cette règle.

> Après discussion, la commune s'accorde avec la CA et le SDEI pour une nouvelle écriture du paragraphe : La construction d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole est limitée à 500m<sup>2</sup>, excepté pour les chassis, serres, et tunnels ».

> La CA souhaite voir préciser le règlement en zone A sur les possibilités de production, de conditionnement et de commercialisation. Il est proposé de reprendre la terminologie exacte de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme et d'autoriser ainsi « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

> Le CD (conseil départemental) questionne sur l'accès poids-lourds qui aujourd'hui est impossible depuis le nord de la zone sur la voie parallèle à la ligne ferroviaire. La question n'est pas tranchée.

## 4. Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

*RAPPEL : La commune souhaite supprimer la limite à 30% de la surface de plancher existante et assouplir à 100m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher maximum les extensions à l'habitation en zone agricole.*

- > La DDT estime que l'assouplissement des conditions d'extension des habitations est trop large.
- > La DDT souhaite une formulation plus claire indiquant que les 100m<sup>2</sup> maximum font référence à la surface de plancher totale de l'extension.
- > La DDT souhaite que la commune conserve une référence à l'habitation existante en fixant un certain pourcentage autorisé par rapport à la surface de plancher existante lors de la construction d'une annexe.
- > Elle propose de créer une double règle : pour les petites typologies, un pourcentage plus grand de l'emprise au sol de l'habitation existante pourrait être envisagée, tandis que les habitations déjà spacieuses bénéficieraient d'un pourcentage moindre.
- > Selon le diagnostic territorial, la taille des habitations est en moyenne plus importante dans les hameaux et en périphérie des hameaux que dans le bourg de Buzançais. En conséquence, un seul pourcentage maximum pourrait être utilisé, en conservant la surface maximum totale de 100m<sup>2</sup>

## **5. Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am**

*RAPPEL : La commune souhaite autoriser la construction d'extensions à l'habitation dans le secteur de faubourg proche de l'Indre, les jardins de ces habitations étant en zone Am.*

- > La DDT et le SDEI soulignent que :
  - > le projet prévoit une distance d'implantation trop importante (40m et des conditions d'exception pour une distance supplémentaire)
  - > la construction d'annexe à l'habitation doit se faire dans le même zonage. La construction en zone Am d'une annexe à l'habitation en zone UA ou UB ne sera ainsi pas possible.
- > La commune, la DDT et la CA soulignent que la modification du zonage très resserré autour du bâti existant pourra être envisagé, sous réserve de mettre en évidence une enveloppe urbaine en effet plus large que celle dessinée par les zonages UA-UB. La question n'est pas tranchée.

## **6. Modification de l'encadrement des clôtures en zone U**

*RAPPEL : la commune souhaite simplifier le règlement sur les clôtures dans les différents secteurs et lutter contre l'édification de murs de 2m. Les règles sont harmonisées et le recours à la plantation de haies arbustives encouragé.*

- > Le SDEI et la DDT s'accordent sur le point suivant : le règlement écrit en zone UA doit être davantage différencié par rapport aux zones UB-UBb-UC. Des murs pleins d'1m ou 1m20 devraient être autorisés dans ces zones.
- > Le SDEI souhaite voir une différenciation dans le règlement entre les murets surmontés d'éléments de clôtures, et les murs pleins non surmontés d'éléments de clôture.
- > La commune s'engage à modifier ce point et à augmenter la limite des murs pleins à une hauteur de 1,20mètre, en zones UB-UBd-UC également.

## **7. Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC**

*RAPPEL : la commune souhaite autoriser la construction d'annexes en alignement et limite séparative en UC.*

- > Pas de remarque à ce sujet.

## **8. Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage**

*Sur la mise en compatibilité de la ZAC et du règlement écrit*

- > La DDT informe que le règlement de ZAC a été supprimé par la communauté de communes, dans la perspective de l'intégration au PLU de Buzançais (qui n'a pas été réalisée). La référence à ce règlement n'a donc plus lieu d'être.

> La commune souhaite donc :

> Supprimer le retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives dans l'esprit de l'ancien règlement de ZAC (sans y faire référence)

> reprendre les éléments de l'ancien règlement de la ZAC dans les chapitres où il est mentionné, et

*Sur l'erreur matérielle de zonage chemin de Vilaine*

> La DDT informe que ce zonage UA est en réalité en zone PPRI.

> Le SDEI indique qu'à ce titre, l'extension du zonage UA ne permettra la construction que d'un carport d'une très faible emprise au sol (-20m<sup>2</sup>).

## **Remarques générales**

> Il est proposé à la commune de revoir son dossier et de réexaminer la version amendée lors d'un deuxième examen conjoint suivant des délais raccourcis, ou de modifier le document à la fin de l'enquête publique suivant ses résultats et l'ensemble des avis des PPA, autorité environnementale et commission de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

> La commune s'engage à améliorer la lisibilité du document sur les différents points relevés dans la version fournie pour l'enquête publique.