Commune de Buzançais
Indre
27 décembre 2023
Roland Renard Commissaire Enquêteur,
Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique concernant la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais
Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36 Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Le Code de l'urbanisme prévoit (voir les différentes sections en fin de document)

dans sa section 5 : la Révision du plan local d'urbanisme dans sa section 6 : la Modification du plan local d'urbanisme dans sa sous sous-section 2 : la Modification simplifiée.

La révision allégée n'est jamais évoquée dans le Code de l'urbanisme, aussi la Direction départementale des territoires interrogée, explique que par déduction, on utilise non pas une "Révision du plan local d'urbanisme", non pas une "Modification du plan local d'urbanisme", non pas une "Modification simplifiée" mais une "révision allégée"

Le 19 mars 2023 la procédure de Révision allégée N°1 est approuvée par délibération du Conseil municipal N° 2023/26.

Le 20 juillet 2023 la révision allégée est décidée par délibération du Conseil municipal N° 2023/56 notamment en référence à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la "Révision allégée" des documents d'urbanisme.

La note de présentation comporte 80 pages

Zone aménagement concerté 3 pages

Bilan de concertation 9 pages

Bilan de concertation 6 pages

Bilan de concertation 6 pages

Détail réglementaire du code de l'urbanisme en fin de document.

Quelques personnes seulement se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances.

Le 20 novembre 2023

de 4 Hoindrot tabrica

Le 20 décembre 2023

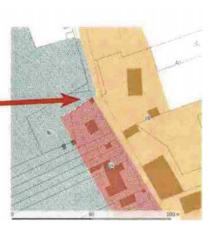
le 20 décembre 2023

Observations sur la page 46 de la rovision allègée

Suite à deux refus de pornies de construire H' MORIN à fait un empierment sur une sone inordable et à construit un bâtiment qui n'a rien à voire avec le permis domandé. En plus le bâtiment n'est pas implanté dans la règlementation du PLU qui dit "les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mêtres minimum par rapport aux limites séparatives (sur bouns) ou en alignement par rapport à une ou deux limites séparatives. En plus cette construction se trouve dans les abords des monuments historiques.

H MOIND ROT Fabrice 27 chomin de Vilaine 36500 Buzonçais 06-07-75-18-69 & 16 HOO

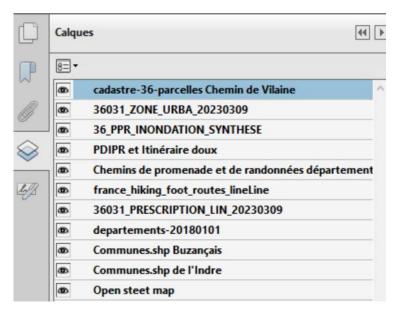




Il est envisagé de prélever environ 250 m² sur la parcelle AW1 pour l'affecter en zonage UA on pourrait sans doute en faire autant sur la parcelle AS 484 (775M²) pour mettre les deux protagonistes sur le même pied d'égalité.



Il est joint au "Procès-verbal de synthèse des observations" un fichier Pdf de couches "Chemin de Vilaine" qui permet la vue séparée de parcelles cadastrales, de zones urbaines, de zones de préventions d'inondations et de protection de monuments historiques.



Si des travaux ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme le Maire ou le Procureur de la république peuvent être saisi mais se n'est pas le rôle du Commissaire enquêteur.

Les PPRI consultables sur le site de la Préfecture de l'Indre mentionnent, les zones d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation A1, A2, A3 et A4, les zones pouvant être urbanisées sous conditions B1 et B2.

On voit très bien que les parcelles "numero" ('484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492') de la section 'AS' ainsi que les parcelles "numero" ('1', '2', '479') de la section 'AW' sont situées en zones inondables A2 et A3.

Il sera nécessaire de savoir si un permis de construire peut-être accordé une fois la révision N°1 allégée approuvée.

20 novembre 21 décembre 2023

Famille Julien Rémy et Cathy.

La maman Marie-France Julie souhaite donner ses biens à ses enfants afin qu'ils puissent les rénover et les habiter et ainsi retrouver leur usage original.

Il ne s'agit même pas là d'un changement de destination, mais juste d'une reprise à l'état initial.

Dans le cas contraire c'est un bâtiment qui est juste voué à la ruine.





M. Rémy Dufour (La Chatonnière)

2) fermaneuce du 09 dice	mbne 2023
Observations require de	Mariner Thisay Du Fou R
pronable 360	sodification classification live au
Jais 17 la	haton hiere 36 500 Buz AN CAIS
1 avais a det	i a terrain en 1994 à consertion qu'il
0	whole - HM conficat d'unbamone
	03/93 D37 18 traumin à l'épaque it ont
posite lour	la continction -
Of at a four it about moult relayer of ma hart.	
man terrany, a eté déclarte un terrain agricale	
Jucom fue trenco	on quant à l'argumentable polifié dans
puar colorier P	EAR adiesi an Mante of BUZ tactis (09 06 (2022)
-> farall	endavie entre à jarelle construte. Yie up just
43 000	distribute for les hideaux eau (Grandidum)
a such	o de 15 militis - Résede téléphonique
- setude des sots neutrons tes fine conhe di tine	
Vigetale & 10 cm ejani un	
- s Jorgele entere cloturée no accentible cont duge	
agrico	le pircoures
-> pre	senting contre tout resque printing (lie our
- Con Cent As	ut arguiroles (possinité destrabations)
Con Plusion;	sugueté afin que mon turain soit se clané
	contractible
A Noter dessin traumis only	402
A Noter dossin traumin 09/19	The Substitute of the Substitu
	July Duteral
	2

Monsieur Dufour nous a communiqué un dossier complet retraçant l'historique de la constructibilité de cette parcelle au regard des règles de l'urbanisme.

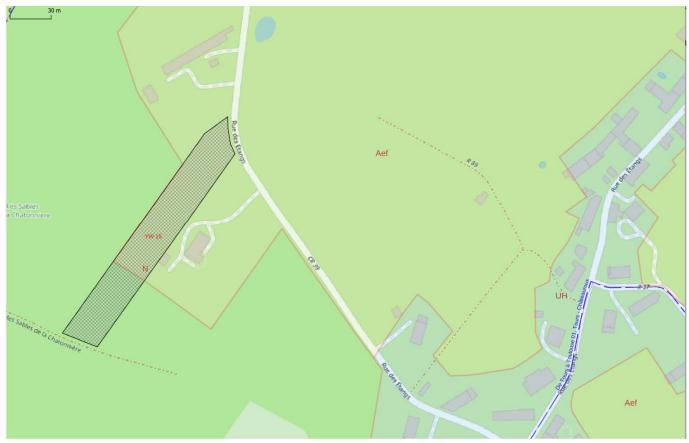
Il y a bien eu un certificat d'urbanisme positif délivré le 18 septembre 1993, toutefois il est bien précisé, dans ce certificat, que le dépôt de permis de construire doit être réalisé sous ce délais d'un an.

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fît disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Cette parcelle YW 15 3300M² en zon Aef est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole et elle est reliée aux différents réseaux, la classer en zone constructible n'aggraverait pas l'artificialisation des sols sur la commune de Buzançais.

C'est une mesure envisageable dans la révision allégée N°1.





1^{er} décembre 2023

Nadine DELANNE

Parcelles étant classées en zones constructibles et maintenant classées en zone Aef :

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Les parcelles Aw480, AW276, AW277 et YE56 sont bien situées en zone Aef La pièce "La Fontaine Belle" elle est situé en zone UA.

Une fois les modifications adoptées il y aura lieu de consulter les règlements propres à chaque zone afin de savoir ce qui es autorisé et ce qui ne l'est pas.





Table des matières "Modification du plan local d'urbanisme"

Section 5 : Révision du plan local d'urba	anisme (Articles L153-31 à L153-35)2
• Article L153-31	Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)2
Article L153-32	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art2
Article L153-33	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art2
• Article L153-34	Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 92
• Article L153-35	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art3
Section 6 : Modification du plan local d'	urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)4
• Article L153-36	Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)4
• Article L153-37	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art4
• Article L153-38	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art4
• Article L153-39	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art4
• Article L153-40	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art4
• Article L153-40-1	Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 1134
Sous-section 2 : Modification simplifi	ée (Articles L153-45 à L153-48)5
• Article L153-45	Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)5
• Article L153-46	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art5
• Article L153-47	Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 175
Article L153-48	Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art5

Section 5: Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

• Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 (V)

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la 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.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article <u>L. 211-2</u> du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article <u>L. 811-1</u> du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article <u>L. 141-5-3</u> du même code, les changements mentionnés au 1° du l du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article <u>L. 151-9</u> du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles <u>L. 153-45</u> à <u>L. 153-48</u>.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article <u>L</u>. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-32

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

• Article L153-33

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article <u>L. 153-12</u> peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018- art. 9

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'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles <u>L. 132-7</u> et <u>L. 132-9</u> 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.

• Article L153-35

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article <u>L. 153-34</u>, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Section 6: Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)

• Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article <u>L. 153-31</u>, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

• Article L153-38

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

• Article L153-39

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

• Article L153-40

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles <u>L. 132-7</u> et <u>L. 132-9</u>. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

• Article L153-40-1

<u>Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022- art. 113</u>

À la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article <u>L. 153-40</u>, le représentant de l'État lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article <u>L. 151-4</u>;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article <u>L. 151-5</u>.

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)

• Article L153-45

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article <u>L. 151-28</u>;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

• Article L153-46

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article <u>L. 151-28</u> dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

• Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019- art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles <u>L. 132-7</u> et <u>L. 132-9</u> sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

• Article L153-48

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles <u>L.</u> 2131-1 et <u>L.</u> 2131-2 du code général des collectivités territoriales.