

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR,

Enquête publique relative à  
la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais  
Conclusion

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36  
Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Objet de l'enquête :.....	3
Dossier d'enquête : .....	3
Prescripteur : .....	4
Arrêté pris en application principalement :.....	4
Durée, siège et lieux d'enquête : .....	4
Publication affichage et information : .....	4
Déroulement de l'enquête :.....	5
Réunions de travail et entretiens.....	5
Observations du public.....	5
L'examen conjoint avec les personnes publiques associées .....	5
Avis du commissaire enquêteur.....	6

## Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet la révision allégée du plan local d'urbanisme.

Cette révision a été décidée par délibération du conseil municipal dans sa séance du 09 mars 2023.

Le conseil municipal dans sa séance du 20 juillet 2023 arrête le projet de révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Buzançais. Le plan local d'urbanisme (en vigueur ce jour) de la commune de Buzançais a été approuvé le 09 mars 2023. Cette révision a pour objet la correction d'anomalies relevées dans le PLU approuvé le 09 mars 2023.

Le Conseil municipal dans sa séance du 09 mars 2023 arrête les points à prendre en compte dans la "Révision allégée" :

- Évolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement
- Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU
- Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

## Dossier d'enquête :

Le dossier mis à disposition du public était composé :

### + D'une note de présentation

- **Partie 1 – Le contexte** 7 pages
- **Partie 2 – Points visés par la procédure de révision** 31 pages
- **Partie 3 – Évaluation environnementale** 28 pages

### + D'un registre d'enquête publique

+ **Avis MRAe Centre-Val de Loire** du 10 novembre 2023

+ **Avis de l'architecte des bâtiments de France** du 18 septembre 2023

+ **Avis du Pays Castelroussin Val de l'Indre** du 12 septembre 2023

+ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre. (Annexes habitations)** du 19 octobre 2023  
*Règlement permettant les annexes aux habitations existantes en zones agricoles (Am)*

+ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre (extensions habitations)** du 19 octobre 2023  
*Règlement permettant les extensions aux habitations existantes en zones agricoles (Am)*

+ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre. (Secteurs de taille et de capacité limitées)** du 19 octobre 2023  
*Délimitation de deux STECAL*

+ **Périmètres de zones d'aménagements concertés (ZAC)**

+ **Bilan de la concertation** 15 pages

- La mise œuvre de la concertation

+ Compte-rendu examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais (02 octobre 2023).

## Prescripteur :

Le Maire de la commune de Buzançais dans son arrêté N° 2023-22 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLU.

## Arrêté pris en application principalement :

- ✓ de la délibération du Conseil municipal N°2023/26 le 19 mars 2023 approuvant la procédure de Révision allégée N°1.
- ✓ de la 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*) du 20 juillet 2023 décidant de la révision allégée.  
Nota : Les modalités de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec les services de l'État (SPREN)
- ✓ de la décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36 en date du 15/09/2023, désignant Monsieur Roland RENARD, en qualité de commissaire-enquêteur

## Durée, siège et lieux d'enquête :

L'enquête s'est déroulée, **en mairie de Buzançais**, du lundi 20/11/2023 au jeudi 21/12/2023 inclus.

Le dossier d'enquête publique était consultable, sur support papier et sur poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public.

- Le lundi : de 14h30 à 17h30
- Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30,
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Un accès gratuit au dossier était également garanti sur un poste informatique en mairie de Buzançais.

Le dossier d'enquête publique était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique était disponible sur le site internet de la ville [www.buzancais.fr](http://www.buzancais.fr), rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit à l'adresse mail : [direction.generale@buzancais.fr](mailto:direction.generale@buzancais.fr), ou bien encore les adresser au Commissaire Enquêteur par écrit à la Mairie de BUZANÇAIS.

## Publication affichage et information :

L'avis d'enquête est paru :

- dans la Nouvelle République des vendredi 03 et 24 novembre 2023.
- l'affichage "à la porte de la mairie" est resté présent pendant la durée de l'enquête.
- des avis d'enquête étaient en place sur les lieux visés par l'enquête.
- place de la mairie, pendant la durée de l'enquête, un panneau d'affichage lumineux dispensait l'avis d'enquête en grand format.

## Déroulement de l'enquête :

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences en mairie pour y recueillir les observations du public ;

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 09/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30 soit 31 jours ...

## Réunions de travail et entretiens

Le Lundi 06 octobre 2023 et le 14 novembre 2023 le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de Buzançais pour y rencontrer le directeur général des services ainsi que l'élu chargé de l'urbanisme

## Observations du public

Quelques personnes, 5 seulement, se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances sur le registre d'enquête.

il s'agit de situations personnelles qui auraient très bien pu être prises en compte dans la révision allégée du PLU.

Ces observations concernent la délivrance de permis de construire Chemin de Vilaine, la remise en état d'une habitation au lieu-dit Les Maisons Neuves, le reclassement de la parcelle YW15, au lieu-dit la Chatonnière, en zone constructible, parcelles classées en zone Aef La Gaggerie-la Fontaine Belle, les parcelles AS 325-326-506-508-281-8 sont toujours classées en zones Aef

**Il n'y a eu aucune observation sur les différents points faisant l'objet de la procédure de révision allégée du PLU.**

## L'examen conjoint avec les personnes publiques associées

Suite à la concertation organisée dans le cadre de la révision allégée du plan local d'urbanisme le projet de révision allégée du PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Après avoir examiné les observations du public le conseil municipal a arrêté, dans sa séance du 09 mars 2023, le projet de révision allégée du PLU afin qu'il soit soumis à l'enquête publique.

Les questions abordées lors de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées concernaient :

Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A, une fois quelques précisions apportées sur la terminologie employée il ne subsiste plus de désaccord.

Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles, les projets de diversification de la ferme de l'Auneau devront être un peu plus étayés pour pouvoir voir le jour.

Modification des règlements écrits et graphiques de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage il s'agit principalement de mettre les règlements écrits et graphiques en conformité avec l'évolution des textes en vigueur.

Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A le sujet devra être revu.

Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am le sujet devra être revu.

Modification de l'encadrement des clôtures en zone Us la hauteur des murs de clôture sera bien limitée

Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC  
la construction d'annexes en alignement et en limite séparative sera validée.  
Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage  
le retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives sera aboli.  
en ce qui concerne le Chemin de Vilaine le sujet est traité pages 4, 5 et 6 du Procès-verbal de synthèse des observations.

## Remarques générales

La commune a choisi de présenter le dossier en l'état afin de pouvoir le modifier à la fin de l'enquête en tenant compte des différents avis et observations recueillis par celle-ci.

## Avis du commissaire enquêteur

- Le conseil municipal a décidé d'engager une révision allégée du PLU pour laquelle les modifications envisagées sont secondaires et ne remettent pas en cause les objectifs fondamentaux du PLU.
- Ce projet de révision n'a pas d'incidence sur les documents d'urbanisme supra-communaux, tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
L'évaluation environnementale retient, que l'intégration avec les documents cadres et que l'esprit du PLU ne sont pas impactés par cette révision
- Le document principal désigné "**Note de présentation**" est conséquent et permet d'expliquer et de décrire "**la révision allégée du PLU**".
- Le compte rendu de "**l'Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**", reprend clairement l'ensemble des points objets de l'enquête publique.
- Il n'y a eu aucune observation sur les différents points faisant l'objet de la procédure de révision allégée du PLU.

En conséquence le commissaire enquêteur émet un

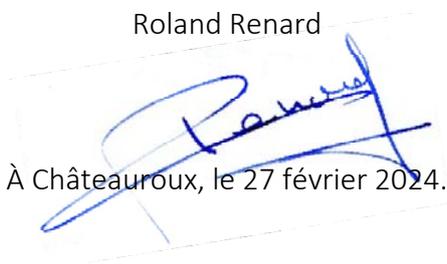
**Avis favorable à la Révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais** sous réserve d'examiner, voire de prendre en compte les observations recueillies pendant l'enquête publique, notamment :

Le reclassement<sup>i</sup> de la parcelle YW15, au lieu-dit la Chatonnière, en zone constructible.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Roland Renard

À Châteauroux, le 27 février 2024.



<sup>i</sup> Prise en compte du jugement du 20 juillet 2021 rendu par le tribunal administratif de Poitiers annulant partiellement la délibération d'approbation du PLU<sup>i</sup> pour trois parcelles cadastrées AA 305, 306 et 307 classées en zone agricole, sur la commune de Croix-Chapeau, suite à l'introduction d'un recours contentieux contre ce classement.

Le tribunal administratif a en effet jugé que ce secteur constitue une véritable dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie du centre bourg par la proximité des maisons d'habitation voisines et ne présente aucune vocation agricole de par son usage comme jardins d'agrément entourés de haies paysagères.