

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR,

Rapport relatif à 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

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.

Dossier d'enquête :

Le dossier mis à disposition du public était composé :

◆ D'une note de présentation

- **Partie 1 – Le contexte** 7 pages
 - ✓ Les grandes caractéristiques du territoire 5
 - ✓ Le PLU en vigueur et la révision allégée 9
 - ✓ Rappel des principaux documents supra-communaux. 12
- **Partie 2 – Points visés par la procédure de révision** 31 pages
 - ✓ Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A 14
 - ✓ Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles. 23
 - ✓ Modification des règlements écrit et graphique du secteur Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage. 33
 - ✓ Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A. 39
 - ✓ Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am. 39
 - ✓ Modification de l'encadrement des clôtures en zone U 41
 - ✓ Modification des conditions d'implantations des annexes en secteur UC 45
 - ✓ Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique 45
- **Partie 3 – Évaluation environnementale** 28 pages
 - ✓ Contexte et contenu de l'évaluation environnementale 50
 - ✓ Articulation avec les autres documents, plans et programmes. [Scot Sraddet Sdage] 50
 - ✓ Synthèse de l'état initial de l'environnement 54
 - ✓ Exposé des motifs et raisons des choix au regard des solutions de substitution raisonnable. 69
 - ✓ Incidences sur l'environnement et mesures ERC 70
 - ✓ Incidences Natura 2000 75
 - ✓ Critères, indicateurs et modalités de suivi 78
 - ✓ Résumé non technique. 78

◆ 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**
 - ✓ Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation
 - ✓ La concertation
 - ✓ Modalité de la concertation préalable
- **Le bilan de la concertation**
 - ✓ Synthèse des observations du public
 - ✓ Approbation du bilan de concertation
- **Compléments**

◆ **Compte-rendu examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**

Dans le cadre d'un examen conjoint on aurait préféré disposer d'un *Procès-Verbal* et non pas d'un *simple compte rendu*.

D'autre part on emploie trop souvent à tort le mot '*normes*' alors que l'on veut parler de '*règles ou règlements*'.

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 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.
- ✓ 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

le Code de l'urbanisme prévoit (voir le Procès-verbal de synthèse des observations)

- ✓ 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-section 2 : la Modification simplifiée.

La révision allégée n'est jamais abordée 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*"

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, 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, 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 aurait très bien pu être prises en compte dans la révision allégée du PLU.

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

Le 20 novembre 2023 et 20 décembre 2023 (Chemin de Vilaine)

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 ce 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.

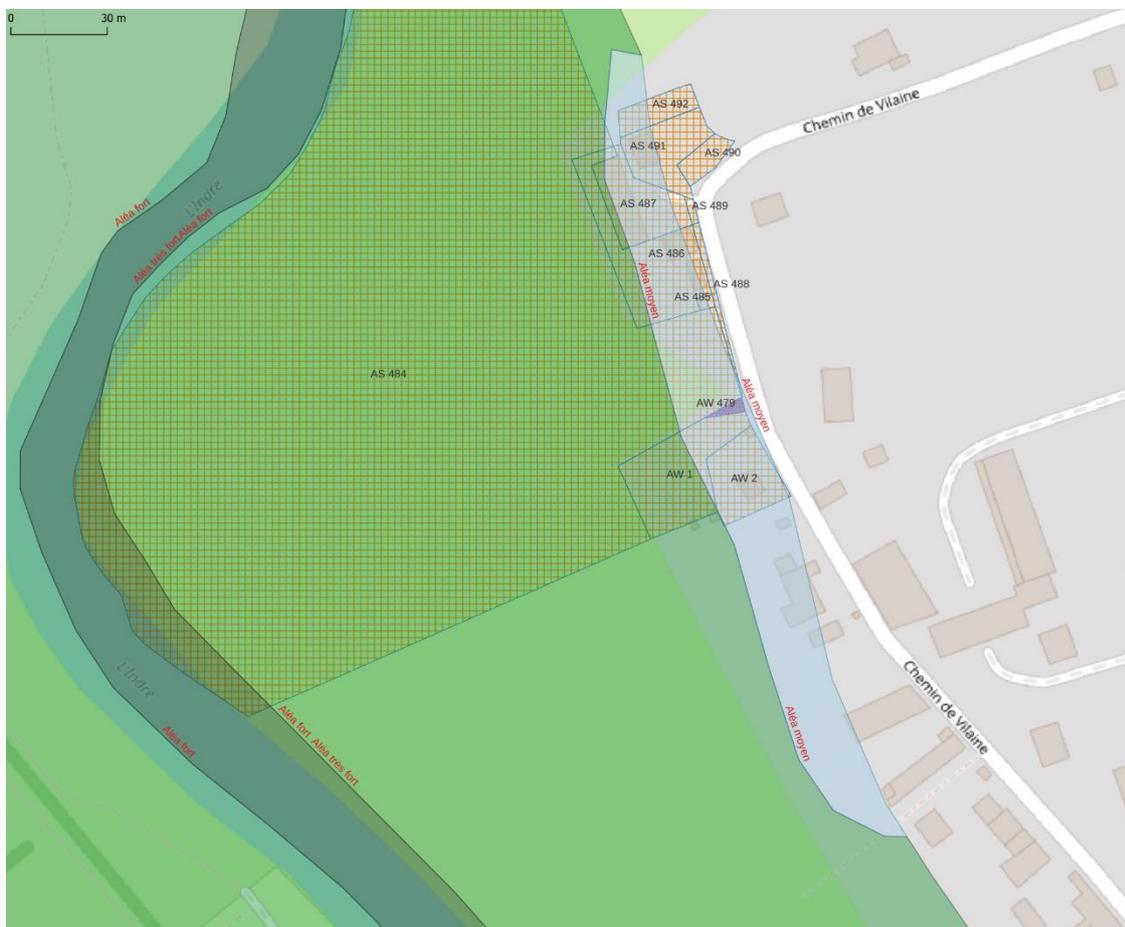
L'intégration, dans le PLU, des servitudes PPRI aurait avantage à être améliorée. En effet les PPRI ont évolués depuis leur arrivée (2004)

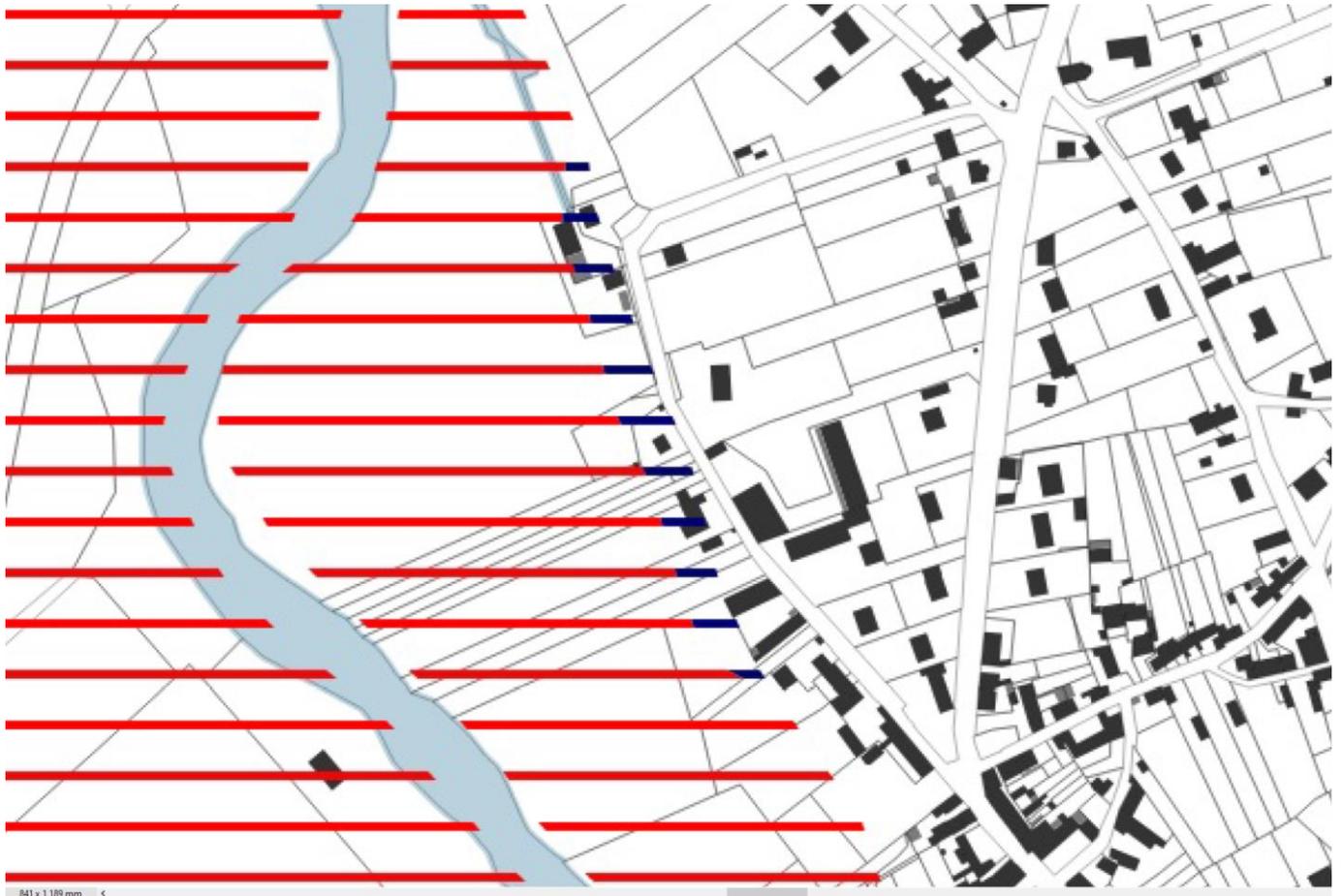
Le PPRI "36031_reglement_graphique_3_20230309.pdf" de 2023 est strictement identique au PPRI "36031_prescription_surf_02_20180315.pdf" (PPRI du 28 juin 2017)

Sur le site de la préfecture de l'Indre on trouve les PPRI avec les anciennes légendes A1, A2, A3, B1 et B2 alors que sur les PPRI mis à jour on dispose plus que de 3 niveaux d'aléas Faible, Moyen et Fort.



Chemin de Vilaine les zones d'aléas "Faible" et "Moyen"





Il t aurait intérêt a intégrer le fichier "36031_reglement_graphique_3_20230309.pdf" dans les fichiers de règlement graphique pour une meilleure visibilité et afin de lever toute ambiguïté.

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)

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 fait 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.

On peut aisément considérer que le déclassement de cette parcelle reste une erreur qu'il y a tout lieu de corriger aujourd'hui.

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

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.

Monsieur Alain Gion Renouvelle sa demande de 1970

Toutefois ses parcelles restent toujours classées en zones Aef

Il n'y 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 :

l'assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A

Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles

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

Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

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

Modification de l'encadrement des clôtures en zone U

Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC

Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage

Remarques générales

L'examen conjoint avec les personnes publiques associées s'est tenu lors de la réunion du 02 octobre 2023.

Étaient présents :

Chambre d'Agriculture

Conseil Départemental

Commune de Buzançais

Syndicat Département d'Énergies 36 (SDEI)

Unité de planification de la Direction des Territoires 36 (DDT)

Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Indre (CDPENAF)

les extensions aux habitations existantes en zones agricoles

secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)

les annexes aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

Étaient absents :

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal)

Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

L'architecte des bâtiments de France

Pays Castelroussin Val de l'Indre

Transmission d'avis par voie postale :

Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)

L'architecte des bâtiments de France

Pays Castelroussin Val de l'Indre

La Direction départementale des territoires a proposé à la commune de corriger son dossier pour le réexaminer lors d'un deuxième examen conjoint, ou de le modifier à la fin de l'enquête publique en fonction des conclusions tirées de celle-ci.

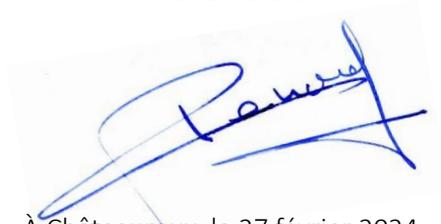
À l'examen de l'ensemble des éléments il ressort que :

- 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.
- 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 celle-ci.

Les conclusions du rapport du commissaire enquêteur sont consignées sur un document séparé rattaché à celui-ci.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Roland Renard



À Châteauroux, le 27 février 2024.

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR,

Rapport relatif à l'enquête publique concernant
la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

ANNEXES

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Avis d'enquête sur panneau lumineux

COMMUNE DE BUZANÇAIS

ville de
Buzançais

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N° 2023-22 en date du 27/10/2023,
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 au 21/12/2023 INCLUS

REVISION ALLEGEE N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête :

Aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie :

- 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.

Ou les adresser par écrit, à l'attention de **Monsieur Roland RENARD**, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie – 10 avenue de la république – 36500 BUZANÇAIS.

Ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : **urbanisme-election@buzancais.fr**

recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- 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

Les informations concernant la Révision Allégée N°1 du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : **www.buzancais.fr** – rubrique « Démarche – Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision Allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire,
Régis BLANCHET



Avis d'enquête

La Nouvelle République
Vendredi 24 novembre 2023

légales et officielles
www.pro-marchespublics.com

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Enquêtes publiques

COMMUNE DE BUZANCAIS
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal N°2023-22 en date du 27/10/2023
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 AU 21/12/2023 INCLUS

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00) ; ou les adresser par écrit, à l'attention de **Monsieur Roland RENARD**, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la république - 36500 BUZANCAIS ; ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 9/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la déclaration de projet emportant mis en comptabilité du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : www.buzancais.fr - rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire, Régis BLANCHET

La Nouvelle République
Vendredi 3 novembre 2023

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE BUZANCAIS
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal N°2023-22 en date du 27/10/2023
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 AU 21/12/2023 INCLUS

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00) ; ou les adresser par écrit, à l'attention de **Monsieur Roland RENARD**, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la république - 36500 BUZANCAIS ; ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 9/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la déclaration de projet emportant mis en comptabilité du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : www.buzancais.fr - rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire, Régis BLANCHET