Bilan de concertation

Ville de Buzançais

Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de concertation *- Annexe de la délibération du 13 Mars 2025 relative à l'arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLU et à l'approbation du bilan de la concertation*

Sommaire

I. La mise en œuvre de la concertation 3
A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation 3
B. La concertation 3
C. Les modalités de la concertation préalable 3
II. Le bilan de la concertation 7
A. Synthèse des observations du public 7
B. Approbation du bilan de concertation 7
III. Annexes 8

I. La mise en œuvre de la concertation

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation

La présente révision allégée porte sur la :

- Création de plusieurs STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limité) rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne, notamment le projet du club-house du club de football.
- Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre la reconstruction du magasin lidl, dont une partie relativement faible est située en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).

B. La concertation

La délibération N°2024/49 en date du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), engageant la procédure de révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme, a retenu les modalités de concertation avec la population :

- Informations sur le site communal,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. En l'occurrence, une réunion publique s'est tenue le 21 janvier 2025 à 19h00, en mairie.

Le présent bilan est donc proposé au Conseil Municipal pour arrêt.

C. Les modalités de la concertation préalable

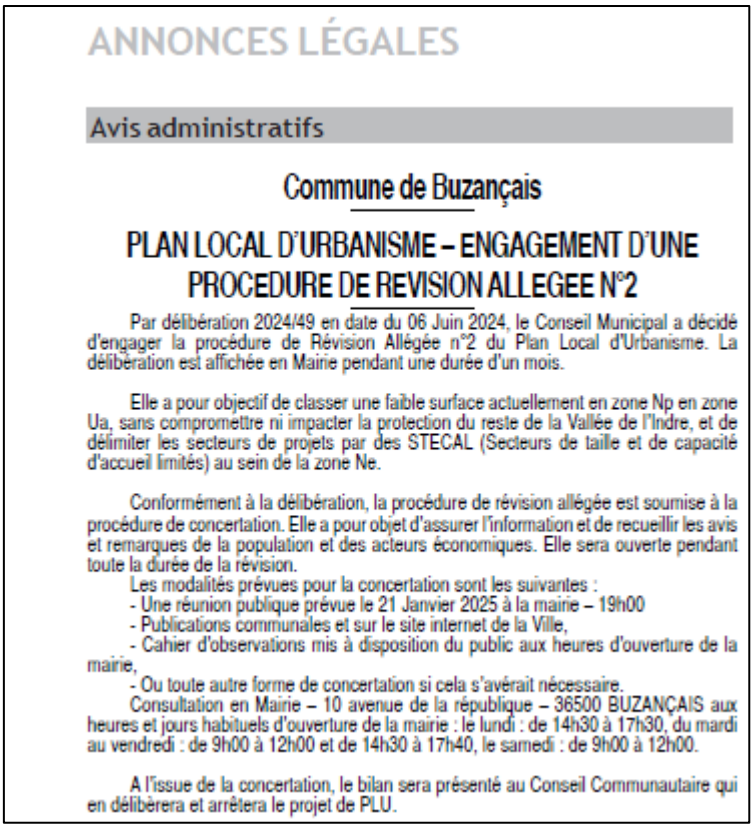
Différents dispositifs d'information ont été utilisés au cours de cette concertation, de façon à informer le grand public et les partenaires (personnes publiques associées).

COURRIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, (délibération d'engagement de la procédure) envoyé le 27 janvier 2025 par LRAR ou par mail :

- Pays Castelroussin Val de l'Indre
- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne
- Conseil Régional Centre Val de Loire
- Conseil Départemental de l'Indre
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Préfecture de l'Indre
- Direction Départementale des Territoires de l'Indre
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
- Forestiers (CDPENAF)
- Mission Régionale Autorité Environnementale - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Service instructeur du droit des sols

ANNONCE LEGALE :

- Parution du lancement de la révision allégée n°2 le 27 décembre 2024 dans le journal La Nouvelle République, informant également de la tenue d'une réunion publique le 21 janvier 2025 à 19h00 en mairie



ANNONCES LÉGALES

Avis administratifs

Commune de Buzançais

PLAN LOCAL D'URBANISME – ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°2

Par délibération 2024/49 en date du 06 Juin 2024, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme. La délibération est affichée en Mairie pendant une durée d'un mois.

Elle a pour objectif de classer une faible surface actuellement en zone Np en zone Ua, sans compromettre ni impacter la protection du reste de la Vallée de l'Indre, et de délimiter les secteurs de projets par des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) au sein de la zone Ne.

Conformément à la délibération, la procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Elle a pour objet d'assurer l'information et de recueillir les avis et remarques de la population et des acteurs économiques. Elle sera ouverte pendant toute la durée de la révision.

Les modalités prévues pour la concertation sont les suivantes :
- Une réunion publique prévue le 21 Janvier 2025 à la mairie – 19h00
- Publications communales et sur le site internet de la Ville,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Consultation en Mairie – 10 avenue de la république – 36500 BUZANÇAIS 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.

A l'issue de la concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibèrera et arrêtera le projet de PLU.

Capture d'écran du site internet de La Nouvelle République

AFFICHAGE EN MAIRIE :

La délibération d'engagement a été affichée en mairie.

SITE INTERNET DE LA VILLE DE BUZANÇAIS :

Le site internet dans sa rubrique « Urbanisme » puis « Procédures en cours » contient l'ensemble des informations relatives au dossier.

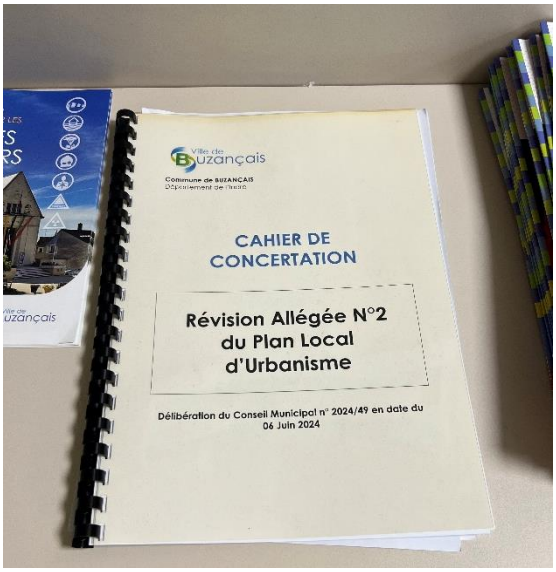
PROCÉDURES EN COURS RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Le Conseil municipal a engagé la procédure de révision allégée n°2 – Délibération du 06 juin 2024

Capture d'écran de la rubrique « Urbanisme » du site internet de Buzançais

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le registre d'observation a été mis à disposition du public.



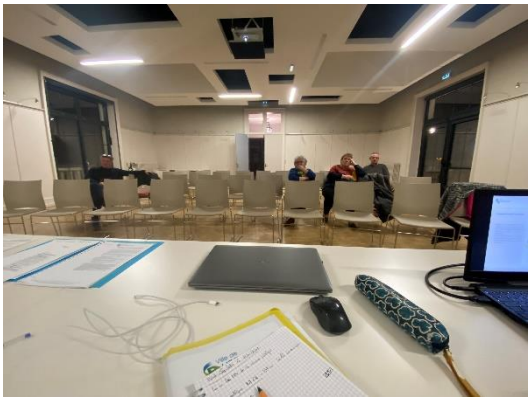
Registre mis à disposition du public à la borne d'accueil de la mairie

REUNION PUBLIQUE

Une actualité a été publiée pour l'événement sur le site internet de la commune.

Capture d'écran du site internet de Buzançais

Une réunion publique a été organisée le **mardi 21 Janvier 2025** à 19h00 en mairie, salle des mariages. 4 personnes étaient présentes. La réunion s'est déroulée en présence de Madame Michelle YVERNAULT, 2ème Adjoint en charge de l'urbanisme.
Elle était animée par Madame Charlotte BARBIN du bureau d'études CITTANOVA en charge de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



Réunion publique du 21 Janvier 2025

II. Le bilan de la concertation

A. Synthèse des observations du public

Les observations déposées et les remarques évoquées concernaient la procédure.

Lors de la concertation :

- Un courrier a été reçu concernant une demande de classement en zone constructible d'une parcelle située en zone Aef, rue des marchis. Or la procédure de Révision allégée n°2 ne permet pas de répondre favorablement à la demande.

Des questions sur les projets ont été posées lors de la réunion publique du 21 Janvier 2025. Le compte rendu est annexé au présent bilan.

B. Approbation du bilan de concertation

Cette concertation a porté en particulier sur les enjeux et objectifs des projets.

A l'issu du bilan et concernant les principales remarques, la commune souhaite confirmer les objectifs des projets tels que précisés dans la délibération N°2024/49 en date du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), lançant la procédure de révision allégée n°2 du PLU.

Le Conseil Municipal est invité à arrêter le présent bilan de la concertation.

III. Annexes

Ville de Buzançais

Cittànova

Compte-rendu – Réunion publique de la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

Objet de la réunion : communiquer avec les habitants sur les objets de la révision lancée par la commune

21 janvier 2025

1. OBJET DE LA REUNION

Présentation des deux éléments justifiant la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

2. PRESENTS

Elue : Michelle Trotignon

Technicienne : Mélody Barbet

Cittànova : Charlotte BARBIN (urbaniste)

3. RESUME DE LA REUNION

La réunion s'est déroulé le 24 janvier 2025 dans la salle des mariages de Buzançais. Elle a réunit 5 personnes. A la suite de la présentation des différents objets de la révision allégée n°2, les habitants ont été invités à poser des questions à la commune et au bureau d'étude.

Point 1 : Création de plusieurs STECAL rendant possible la construction d'équipement publics d'intérêt collectifs (équipements sportifs de football, de rugby, de tirs sportif et de tennis)

Après avoir rappelé l'intérêt de l'outil STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), destiné à créer une ou plusieurs micro-zone dans laquelle la non-constructibilité par défaut est supprimée au profit d'un projet spécifique, le bureau d'étude développe les 4 projets d'équipements sportifs de la commune.

Le projet de club-house pour le stade de football sera concerné par le STECAL n°1 et correspond au projet à cours terme de la commune.

Le projet de tribunes pour le stade de rugby correspond au STECAL n°2, destiné à voir le jour à plus long terme.

Le projet de construction d'un local pour le club de tir (STECAL n°3) est hypothétique mais permettra d'envisager l'avenir sereinement sans avoir à lancer une autre procédure de modification. C'est également le cas pour le STECAL n°4 qui concerne un éventuel préau construit au-dessus des terrains de tennis extérieurs d'aujourd'hui.

Point 2 : Modification du zonage entre zone urbaine et zone naturelle afin de permettre l'extension mesurée du magasin Lidl.

Le bureau d'étude et la commune rappelle que le projet de reconstruction du Lidl est bénéfique pour l'équilibre commercial de la commune et pour la valorisation d'une friche économique à la suite d'un incendie.

Le projet a été partagé avec la commune. La commune est favorable au projet pour plusieurs raisons : une renaturation importante d'espaces aujourd'hui bitumés ; une gestion des eaux pluviales à la parcelles ; un revêtement perméable sur une large partie des places de stationnement : des aménagements pour les circulations piétonnes pensées en concertation avec la commune. Pour voir le jour, le projet nécessite de basculer une surface relativement faible de la zone N en zone urbaine : 380m² seront ainsi basculés en zone UA* afin de permettre au porteur de projet de s'implanter suivant les avant-projets partagés avec la commune.

Résumé des échanges :

- **Pourquoi ne pas créer un STECAL pour faire bénéficier d'un espace constructible plus important au Lidl ?**

Michelle Trotignon rappelle que le STECAL est un outil dérogatoire qui permet de créer une exception et de permettre la constructibilité en zone agricole ou naturelle pour un projet déterminé. Ici, il s'agit d'agrandir à la marge la zone urbaine de centre-ville de Buzançais, afin de pouvoir accueillir le projet dans sa globalité.

Le bureau d'étude complète en rappelant que tout l'objet du secteur UA (centre-ville ancien de Buzançais) est d'accueillir les commerces et services de proximité pour ses habitants. C'est dans ce contexte commercial que le projet de reconstruction et d'agrandissement du lidl trouve sa place, avec une emprise prévue peu significative sur l'actuelle zone naturelle. D'autre part, les parkings et autres espaces aujourd'hui bitumés (donc artificialisés) feront l'objet d'une renaturation et d'une désimperméabilisation. Les espaces qui seront encore zonés en N s'en trouveront nettement améliorés d'un point de vue de la nature des sols, notamment en termes de gestions des eaux pluviales et d'insertion paysagère du projet.

- **Je souhaite voir reclasser mon terrain en zone constructible, ce qui n'est plus le cas depuis la mise en place du PLU en , est-ce possible comme c'est le cas pour le projet du Lidl ?**

Le bureau d'étude indique que la commune est contrainte de respecter les objectifs fixés par la délibération de prescription de la révision allégée n° 2. A ce titre, seuls la mise en place d'outils pour créer des équipements d'intérêt collectif en zone naturel, et le reclassement d'une surface de 380m² en zone U est prévu.

Michelle Trotignon insiste sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de reconstruction du Lidl et sur l'intérêt d'une offre commerciale en centre-ville de Buzançais. L'élue rappelle le contexte dans lequel le PLU de Buzançais a été produit en 2018 : pour pouvoir justifier auprès des services de l'Etat de surface à urbaniser à destination du développement économique de la commune (zone d'activité), la commune a dû resserrer au maximum la zone urbaine autour des espaces déjà construits. Cela avait permis de « récupérer » des m² pour pouvoir en faire bénéficier le développement économique.

Le bureau d'étude rappelle le contexte législatif de plus en plus contraint à ce propos : les territoires ont l'obligatoire d'être de plus en plus sobre à propos des surfaces rendus constructibles par leurs documents d'urbanisme. Chaque surface agricole, naturelle ou forestière classée en zone urbaine ou à urbaniser fait l'objet d'un compte : les surfaces doivent être justifiées au regard d'une sobriété dans la consommation de ce type d'espace. C'est dans ce cadre très contraints que les communes comme Buzançais sont obligés de penser leur planification : réduire la constructibilité dans certains endroits permet de se ménager des surface à d'autres endroits jugés plus opportuns ou adaptés, en fonction du projet de la commune.

Michelle Trotignon rappelle la difficulté de tels choix lors du travail du PLU en 2018. Elle invite le participant à partager des éléments avec elle à l'issue de la réunion.

Le bureau d'étude et Mélody Barbet rappelle que ce type de demande peut être partagé dans le cadre de la concertation sous forme de courrier adressé à la mairie et lors de l'enquête publique qui sera mené entre l'arrêt et l'approbation de la révision allégée n°2. Il est rappelé que ce type de demande a peu de chance d'aboutir, la délibération de prescription de la révision fixant le cadre à tenir pour la révision du document d'urbanisme. Si la commune souhaite un jour revoir ses délimitations des zones urbaines, il faudra qu'elle lance une autre révision, afin que les parcelles puissent être traitées de manière équitable sur l'ensemble du territoire de la commune.