

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

Cittanova : Charlotte BARBIN (urbaniste)

3. RESUME DE LA REUNION

La réunion s'est déroulée le 24 janvier 2025 dans la salle des mariages de Buzançais. Elle a réuni 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 obligées de penser leur planification : réduire la constructibilité dans certains endroits permet de se ménager des surfaces 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 menée 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.