

RÉVISION ALLÉGÉE N°2

DU PLU DE BUZANÇAIS

RÉUNION PUBLIQUE
21 JANVIER 2024

LES POINTS D'ÉVOLUTION DU PLU

1. CRÉATION DE PLUSIEURS STECAL RENDANT POSSIBLE LA CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS EN ZONE NE (A, B, C, D)
2. MODIFICATION DU ZONAGE ENTRE ZONE U ET ZONE N AFIN DE PERMETTRE UNE EXTENSION DU MAGASIN LIDL (E)

CALENDRIER PROJETÉ

1 (A) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

› _Profiter de la révision allégée pour adapter le zonage des équipements sportifs de la commune le nécessitant

› _Zoom sur l'outil STECAL

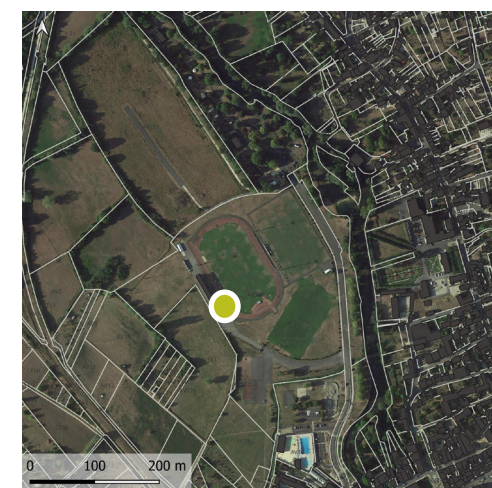
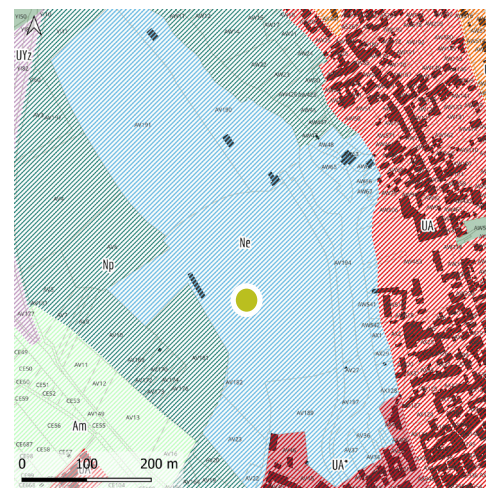
- › Le STECAL est un outil permettant de créer des micro-zones de "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée"
- › Il permet de créer des zones où la non-constructibilité par défaut (au sein des zones agricoles et naturelles) est supprimée au profit d'un projet devant être justifiée au regard de son intérêt et du faible impact qu'il présente sur les sols et la zone dans laquelle il s'inscrit.

1 (A) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

> _Une procédure modification de droit commun "seulement" nécessaire, mais un point inclus dans la révision

- > Projet de construction d'un club-house pour le club de football et un vestiaire pour le club de rugby
- > Porteur de projet : mairie de Buzançais.
- > Besoin d'évolution : le zonage actuel (Ne) ne permet que les constructions liées à une activité de camping.
- > Pas de remise en cause du PADD, le secteur Ne ayant déjà vocation à accueillir des équipements publics.

> _Situation du projet et zonage actuel



Point de vigilance :

Risque inondation (PPRI) à prendre en compte dans la construction

1 (A) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

> _Equipement sportif de football

- > Projet de construction d'un club-house pour le club de football et un vestiaire pour le club de rugby
- > Porteur de projet : mairie de Buzançais.
- > Besoin d'évolution : le zonage actuel (Ne) ne permet que les constructions liées à une activité de camping.

> _Modification projetée du PLU :



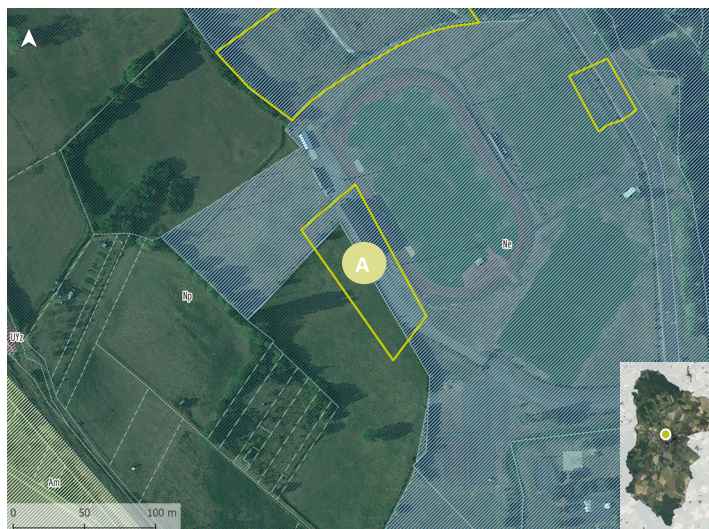
-  Np : Zone naturelle à préserver et valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre)
-  Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation
-  Am : Zone agricole permettant la pratique agricole et prioritairement le maraîchage
-  parcelles Buzançais

1 (A) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

> _Equipement sportif de football

- > Projet de construction d'un club-house pour le club de football et un vestiaire pour le club de rugby
- > Porteur de projet : mairie de Buzançais.
- > Besoin d'évolution : le zonage actuel (Ne) ne permet que les constructions liées à une activité de camping.

> _Modification projetée du PLU :



- A** Un STECAL d'environ 4600m² permettant l'implantation d'un bâtiment destiné à accueillir le club-house de la commune.
- > Le bâtiment sera construit sur pilotis pour prendre en compte les risques inondations inhérents au secteur PPRI de la zone.
 - > Le STECAL permettra l'implantation d'un bâtiment d'une emprise au sol maximale de 300m². Cette emprise au sol inclura une large terrasse couverte de plus de 100m² donnant sur le stade, un bâtiment de moins de 75m² et de passerelles permettant l'accessibilité pour tous les publics.

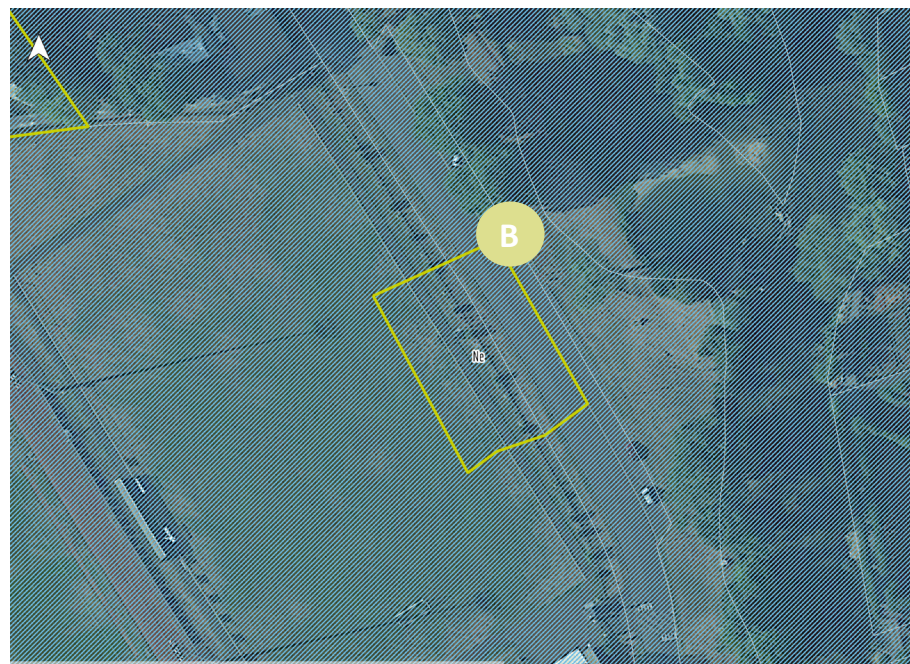
1 (B) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

> _Equipement sportif du rugby

- > A définir plus précisément selon les besoins dans le futur

> _Autres secteurs fléchés pour accueillir d'éventuels équipements sportifs :

- > Profitant de la procédure en cours, la commune a identifié d'autres secteurs pouvant bénéficier de la mise en place de STECAL du même type, permettant ainsi l'évolution des équipements sportifs de la commune.



- B** Un STECAL d'environ 1400m² pour la construction d'un bâtiment d'équipement sportif (vestiaires, tribunes) d'environ 250 à 300m² maximum pour le stade de rugby de la commune

1 (C) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

> _Equipement sportif de tir

- > A définir plus précisément selon les besoins dans le futur pour les besoins de stockage des activités de tirs (équipements publics)

> _Autres secteurs fléchés pour accueillir d'éventuels équipements sportifs :

- > Profitant de la procédure en cours, la commune a identifié d'autres secteurs pouvant bénéficier de la mise en place de STECAL du même type, permettant ainsi l'évolution des équipements sportifs de la commune.



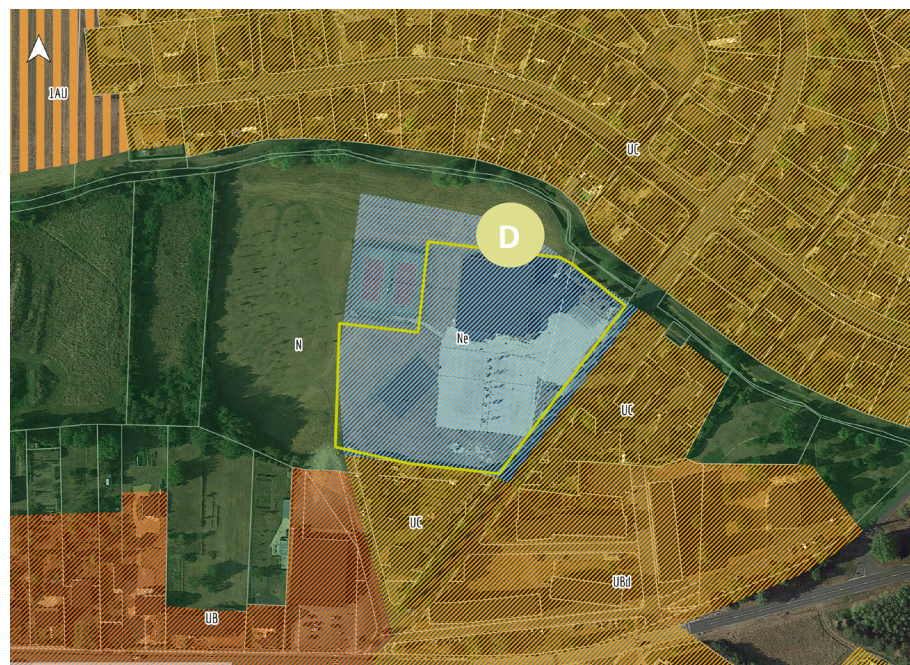
- c Un STECAL d'environ 11 000m² pour un éventuel réaménagement des équipements sportifs au nord du terrain de football

1 (D) Création de STECAL rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne

> _Equipement sportif de tennis

> _Autres secteurs fléchés pour accueillir d'éventuels équipements sportifs :

- > Profitant de la procédure en cours, la commune a identifié d'autres secteurs pouvant bénéficier de la mise en place de STECAL du même type, permettant ainsi l'évolution des équipements sportifs de la commune.



- UC : Zone urbaine récente à dominante résidentielle sous
- UBd : Zone urbaine résidentielle sous la forme de grands
- UB : Zone urbaine récente à dominante résidentielle
- Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation
- N : Zone naturelle stricte
- 1AU : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- parcels Buzançais

- D Un STECAL d'environ 13 200m² pour une éventuelle extension du terrain de tennis et des équipements liés, basé sur des constructions et aménagements déjà existants.

2 (E) Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre une extension du magasin lidl

> _Le motif induisant la révision allégée

- > Projet d'agrandissement du magasin Lidl avec une extension de 125m² donc une petite partie en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).
- > Besoin d'évolution : la zone N est inconstructible par défaut.

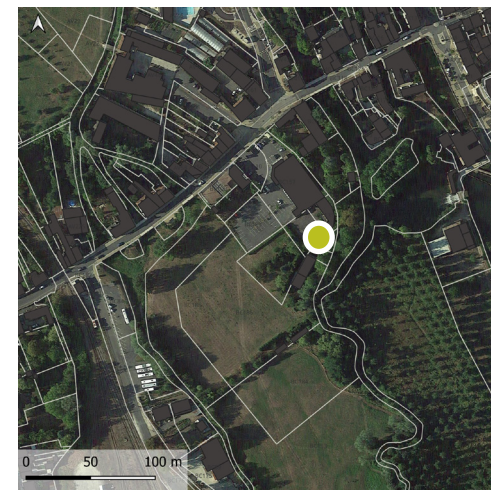
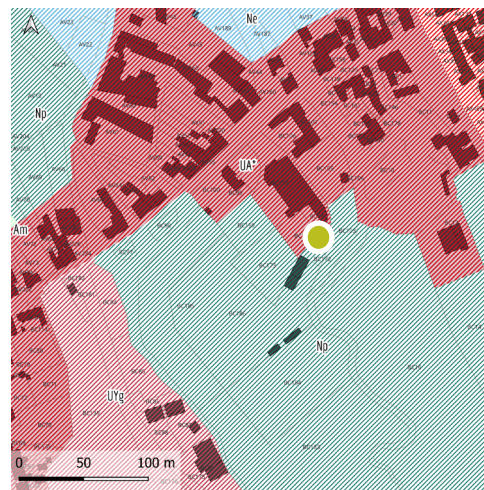


2

(E) Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre une extension du magasin lidl

> _Le motif induisant la révision allégée

- > Projet d'agrandissement du magasin Lidl avec une extension de 125m² donc une petite partie en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).
- > Besoin d'évolution : la zone N est inconstructible par défaut.



- > 1 projet de renouvellement d'une friche commerciale à proximité immédiate du coeur de ville
- > Des bâtiments démolis, des démolitions à venir et la construction d'un bâtiment neuf.

2

(E) Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre une extension du magasin lidl

> _Le motif induisant la révision allégée

- > Projet d'agrandissement du magasin Lidl avec une extension de 125m² donc une petite partie en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).
- > Besoin d'évolution : la zone N est inconstructible par défaut.

> _Parcelles concernées par le projet de permis de construire du magasin Lidl



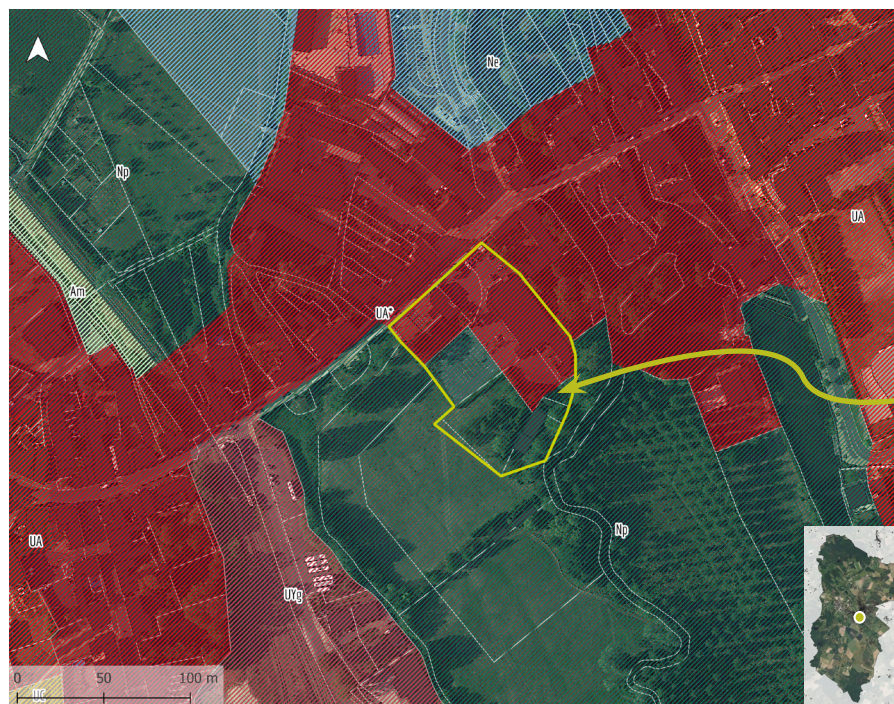
2

(E) Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre une extension du magasin Lidl

> _Le motif induisant la révision allégée

- > Projet d'agrandissement du magasin Lidl avec une extension de 125m² donc une petite partie en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).
- > Besoin d'évolution : la zone N est inconstructible par défaut.

> _Parcelles concernées par le projet de permis de construire du magasin Lidl



Un espace
 aujourd'hui
 classé en zone
 N qui accueillera
 une partie de
 la nouvelle
 construction

- UYg : Secteur d'activité spécifique à usage ferroviaire et multimodal
- UC : Zone urbaine récente à dominante résidentielle sous la forme d'opération d'ensemble
- UA* : Noyau historique concerné par le risque inondation
- UA : Noyau historique de bourg
- Np : Zone naturelle à préserver et valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre)
- Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation
- Am : Zone agricole permettant la pratique agricole et prioritairement le maraîchage
- parcelles Buzançais

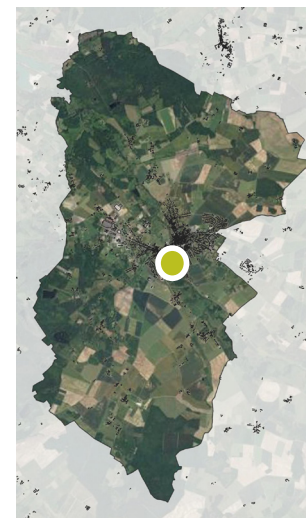
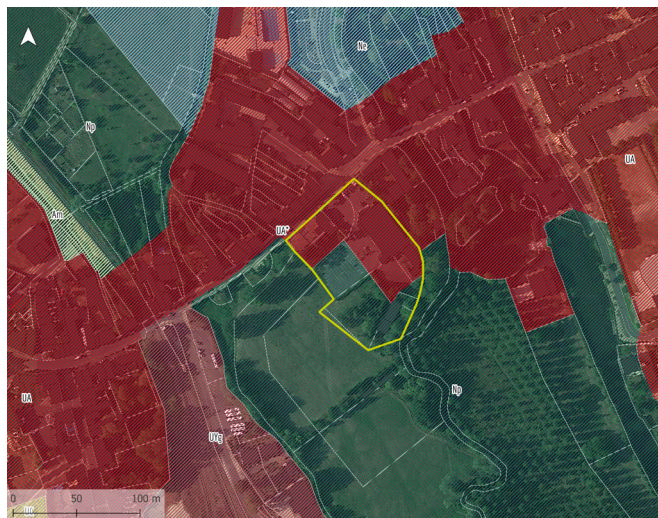
2

(E) Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre une extension du magasin lidl

> _Le motif induisant la révision allégée

- > Projet d'agrandissement du magasin Lidl avec une extension de 125m² donc une petite partie en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).
- > Besoin d'évolution : la zone N est inconstructible par défaut.

> _Parcelles concernées par le projet de permis de construire du magasin Lidl



- > Un projet construit en étroite concertation avec la mairie.
- > Un renaturation importante d'espaces aujourd'hui bitumés.
- > Un gestion des eaux pluviales à la parcelle (noue paysagère au sud du projet)
- > Un revêtement perméable sur une large partie des places de stationnement
- > Des aménagements pour les circulations piétonnes pensés avec la commune pour relier le quartier environnant à la vallée
- > Un projet de renouvellement urbain permettant de réinstaller le commerce dans un contexte plus qualitatif, avec un financement 100% privé
- > Des conventions éventuelles à venir avec la commune pour installer du mobilier urbain (banc, etc.)

