

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUZANCAIS

NOTE DE PRÉSENTATION

Révision allégée n°2

ARRÊTÉ LE :

13/03/2025

APPROUVÉ LE :

-- -- 2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de la Commune
de Buzançais

approuvant la révision allégée n°2 du PLU
de la Commune de Buzançais

**PIÈCE DU DOSSIER DE RÉVISION
ALLÉGÉE DU PLU**

1

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE

1.1	Les grandes caractéristiques du territoire.....	5
1.1.A	Une proximité avec des pôles urbains.....	4
1.1.B	Démographie.....	4
1.1.C	Logement.....	5
1.1.D	Déplacements et activités économiques.....	6
1.1.E	Cadre de vie.....	7
1.1.F	Environnement.....	8
1.2	Le PLU en vigueur et la révision allégée.....	8
...1.2.A	Le PLU en vigueur.....	8
1.2.B	Justifications de la procédure de révision allégée.....	9
1.3	Rappel des principaux documents supra-communaux.....	11
1.3.A	Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015.....	11
1.3.B	Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 29 novembre 2012 et révisé en 2018.....	11

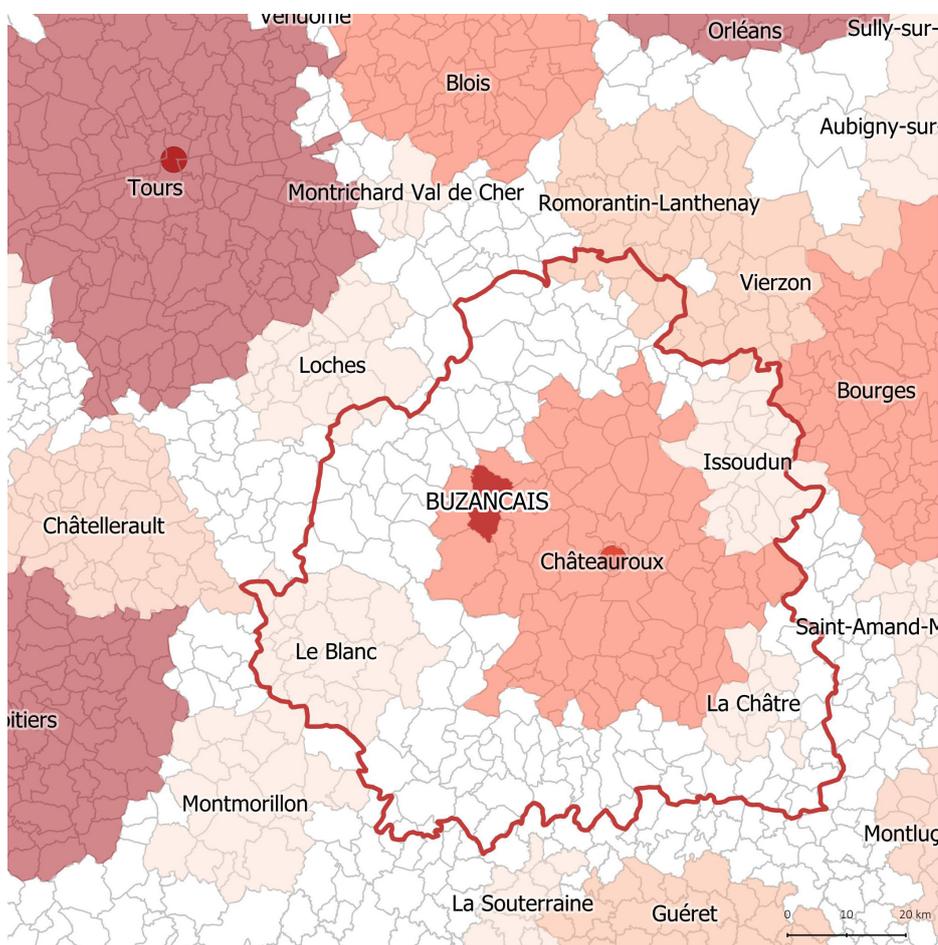
2. POINTS VISES PAR LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

2.1	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A.....	14
2.1.A	Justification des projets.....	14
2.1.B	Justification de l'évolution des règles du PLU.....	18
2.1.C	Traductions réglementaires.....	18

1. LE CONTEXTE

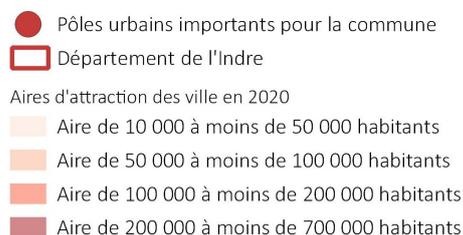
1.1. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

A) Une proximité avec des pôles urbains



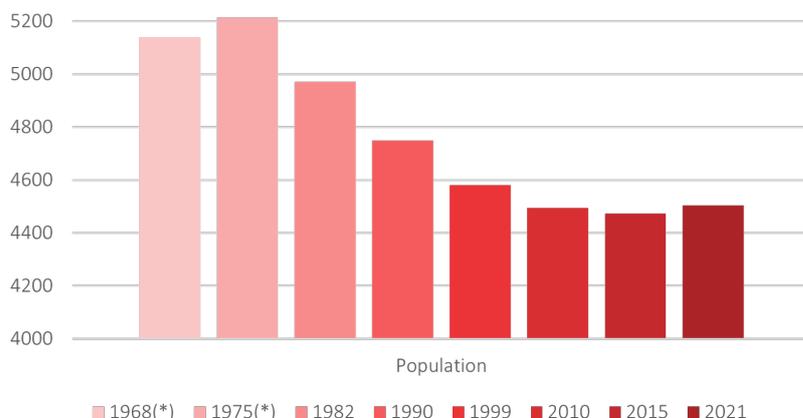
Située dans le département de l'Indre en région Centre, la ville de Buzançais constitue le pôle principal de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne, inscrite dans le bassin de vie de l'agglomération de Châteauroux.

Positionnée avantageusement sur l'axe principal reliant Châteauroux à l'agglomération tourangelle, elle bénéficie de l'axe RD943 reliant les deux pôles, un atout pour son développement et son attractivité, ainsi que de la proximité avec l'autoroute A20 gratuite.



B) Démographie

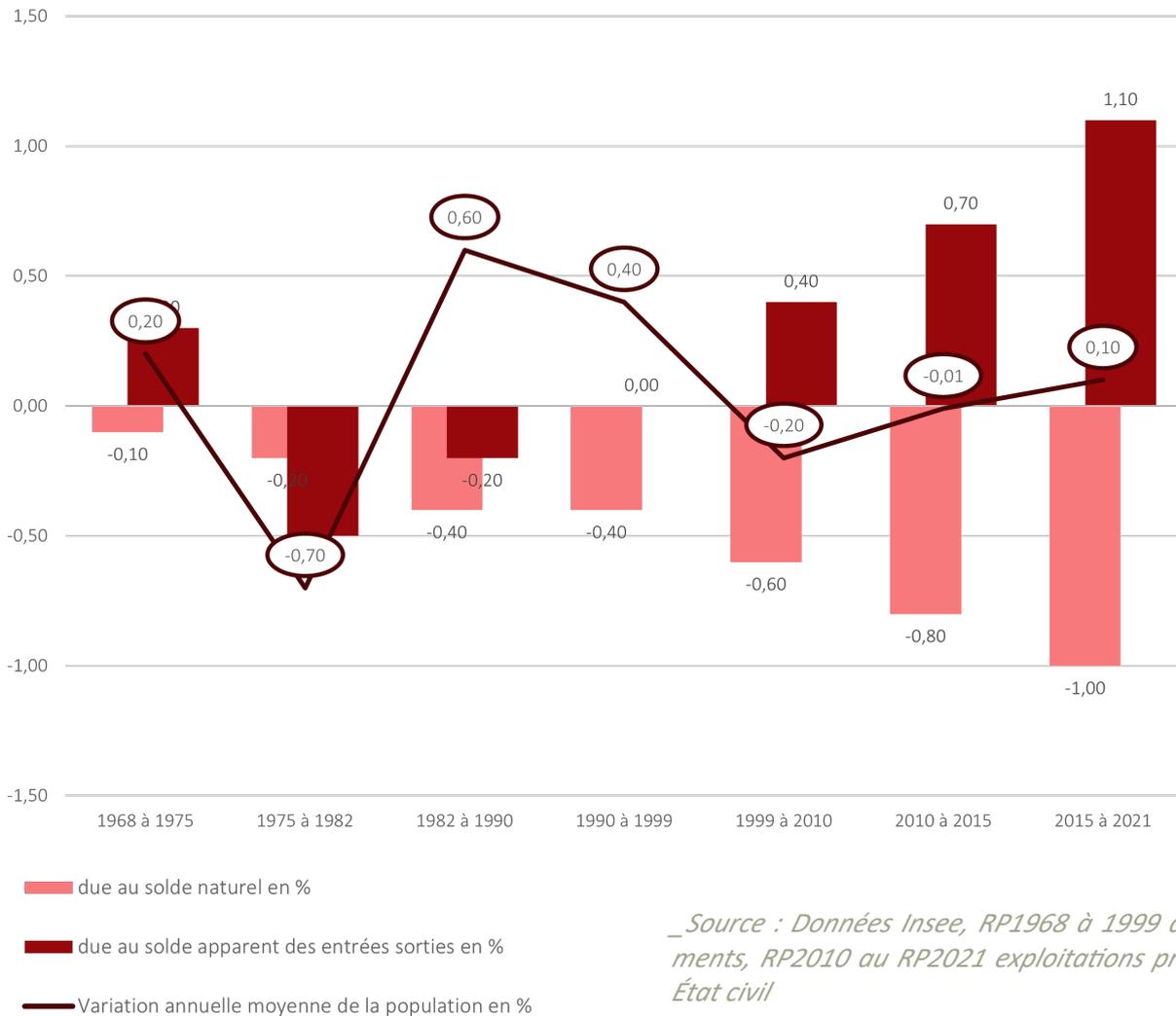
La commune de Buzançais connaît depuis la fin des années 1990 une relative stagnation de son nombre d'habitants, après une période de croissance démographique pendant les Trente glorieuses. En cause : un solde naturel toujours négatif, mais compensé par un solde migratoire toujours positif depuis le début des années 2000. Toutefois, la commune a gagné 31 habitants entre 2015 et 2021.



Population communale

_Source : Données Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil

Les classes d'âge les plus représentées dans la population sont les 45-59 ans ((20,4% des habitants en 2021) et les 60-74 ans (19,7%). En 2021, les plus de 60 ans représentent près de 36,7% des habitants de la commune, contre 31,1% en 2010. La part des moins de 30 ans demeure relativement stable ces dix dernières années, avec 28,1% en 2021 contre 18,4% en 2010.



En 2021, ménages les plus nombreux sur le territoire sont des ménages d'une seule personne (40,3% des ménages), suivi des couples sans enfants (31,3%) et des couples avec enfant(s) (20,3%). Entre 2010 et 2021, la part des ménages d'une seule personne a augmenté au détriment des couples avec enfant(s). La taille moyenne des ménages atteint 2 personnes par ménage, chiffre en constant diminution depuis 1968, un phénomène observable à l'échelle du pays.

C) Logement

En 2021, la commune de Buzançais compte 2602 logements, dont plus de 82% correspondent à des résidences principales. Les logements vacants représentent un taux plutôt élevé autour de 14,1%, tandis que la part des résidences secondaires est bien moindre (moins de 3,1%). Entre 2010 et 2021, la part des résidences principales a progressé d'1,6 point tandis que la part des logements vacants a diminué (-1,2 point), la part des résidences secondaires étant relativement stable sur la période..

Le parc de logements est composé de :

- › Maisons à 87,4%,
- › Plutôt grands logements (31,5% des résidences principales sont des T4 et 33,3% sont des T5 ou plus),
- › Résidences principales construites avant 1970 en majorité (55,6% des résidences principales),
- › Résidences principales occupées par leur propriétaire à 66,8%.

D) Déplacements et activités économiques

Le territoire communal bénéficie d'une bonne connexion routière, avec notamment la proximité de l'autoroute A20 qui permet de relier les autoroutes A10 et A85 en 1h30 environ, avec l'échangeur le plus proche situé à Châteauroux à 20 minutes. Buzançais bénéficie aussi d'une position privilégiée située sur l'axe Châteauroux-Tours.

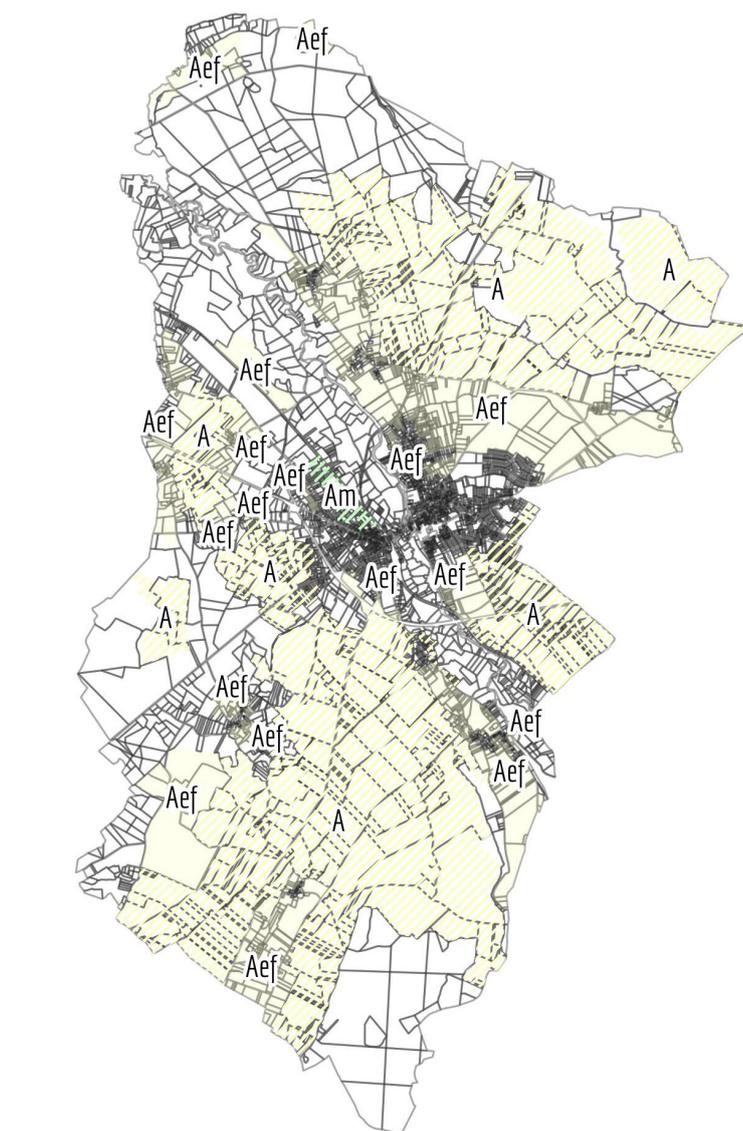
La voiture est le mode de transport largement dominant pour tous les types de déplacements ; le territoire n'est plus accessible pour les usagers via les lignes ferroviaires depuis la fin des années 2000. En revanche, la ligne de bus régionale RéMi assure les transports publics sur l'axe Châteauroux-Tours (17 passages de bus par jour).

La commune compte 1979 emplois en 2021. Ce chiffre est en légère baisse depuis 2010, avec une perte de 73 emplois entre 2010 et 2015, et avec une accélération du phénomène de perte entre 2015 et 2021. L'indicateur de concentration de l'emploi demeure largement positif avec 123.5 emplois pour 100 actifs habitants sur la commune. La majorité des emplois offerts sur le territoire est occupé par des employés ou des ouvriers, en adéquation avec les profils des actifs parmi lesquels les employés, ouvriers, et professions intermédiaires sont les plus représentés.

En 2021, les retraités occupent près de 38,7% de la population de 15 ans et plus.

L'activité agricole a une emprise historique très visible sur le territoire communal : malgré la pression accrue par le développement de l'urbanisation, une activité de production céréalière importante demeure sur le territoire. Le nombre d'exploitants agricoles a toutefois largement chuté depuis 1968, passant de 106 à 25 agriculteurs en 2021. Les exploitations sont aujourd'hui majoritairement de grande taille, avec des phénomènes d'uniformisation de culture.

La zone d'activité de Buzançais à l'Ouest du bourg est identifiée comme un des pôles économiques parmi les plus dynamiques de la région : elle accueille une trentaine d'entreprises et représente une large part des emplois à l'échelle de la commune.



_Zone A de Buzançais (source : PLU en vigueur)

_Zone UY et UYz de Buzançais (source : PLU en vigueur)

Commercialement, la commune offre un panel riche de commerces de proximité ainsi que de grandes surfaces permettant aux habitants du bassin de vie de profiter d'un pôle relativement stable en matière d'offre commerciale. Le centre-ville accueille ainsi les petits commerces de bouche surtout, tandis que les périphéries du bourg accueillent davantage de commerces et services de grandes surfaces : supermarchés, garages automobiles, salle de sport, etc.

E) Cadre de vie

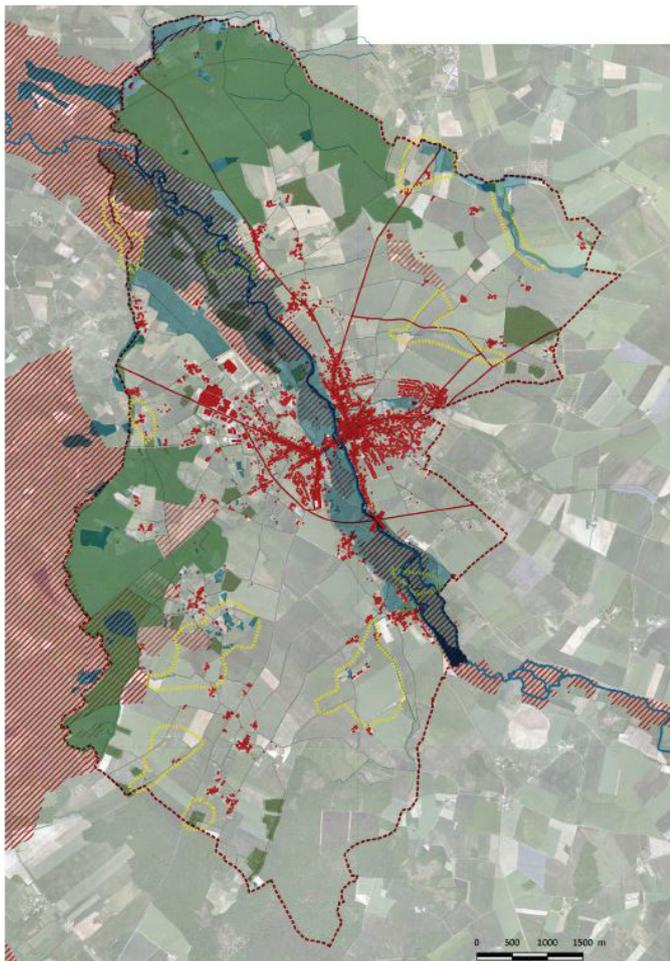
La commune de Buzançais bénéficie d'une diversité de paysages liées à la présence :

- › De la vallée de l'Indre qui traverse la commune du nord au sud et crée une césure géographique en scindant la commune en deux moitiés,
- › Des plateaux de part et d'autres de la vallée, supports de l'urbanisation
- › Des vallons non bâtis qui entaillent ces coteaux

La commune est située à l'interface de trois grandes régions naturelles :

- › La Champagne berrichonne au Nord-Est de la commune
- › La Brenne sur la partie Ouest de la commune
- › Le Boischaud Nord dans une moindre mesure.

La présence de l'eau est importante, structurée autour de l'Indre alimentée par plusieurs cours d'eau.



_Habilly

_Trame verte et bleue à l'échelle de la commune (source PLU en vigueur)

Légende

Eléments constitutifs de la trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité
- Trame verte
- Trame bleue

Élément fragmentant ou limitant

- Recul du maillage bocager
- Espace urbanisé
- Infrastructure fragmentant
- Rupture

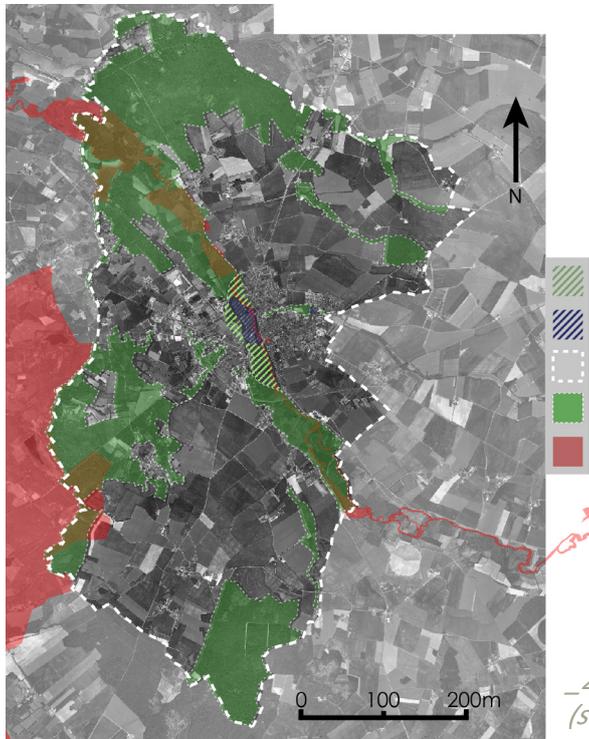
La géologie et la pédologie se retrouvent dans les matériaux de construction du bâti ancien, avec une présence encore marquée de murs de moellons en calcaire ou en grès, d'enduits à la chaux, etc. dans le centre ancien, dont le patrimoine bâti a été largement conservé.. Les constructions récentes ont emprunté les codes couleurs clairs qui rappellent ces matériaux historiques. Le patrimoine bâti

agricole historique complète ce tableau et constitue encore un patrimoine identitaire particulier dans la région, à travers son architecture et des matériaux utilisés.

Le cadre de vie réside par ailleurs dans la présence d'équipements et de commerces, globalement bien répartis de part et d'autre de l'Indre; à ce titre, Buzançais est identifié comme un noyau d'équipements et de services par rapport aux autres communes du territoire intercommunal.

F) Environnement

Buzançais se situe à la croisée de deux entités naturelles fortes à l'échelle du département et à forte valeur environnementale : la vallée de l'Indre et le Parc Naturel de la Brenne font l'objet de classement, d'inventaires et de protections à ce titre. Trois sites Natura 2000 sont identifiés constituant deux périmètres distincts. La présence de marais et de prairies humides complète ce panorama de protections avec 4 ZNIEFF identifiées.



Zones Np protégeant et valorisant l'environnement
Zones Ne avec équipements soumis au risque inondation
Limites communales
Zones N strictes
Zones Natura 2000

*— Zones N, Ne et Np protégeant les sites Natura
 (source : PLU en vigueur)*

1.2. LE PLU EN VIGUEUR ET LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

A) Le PLU en vigueur

La ville de Buzançais dispose d'un PLU approuvé le 15 mars 2018. Le projet d'aménagement et de développement durable repose sur cinq axes :

- › Axe 1 - Organiser le territoire en valorisant l'identité de la Vallée de l'Indre

Historiquement implantée à proximité de l'Indre, l'entité urbaine de Buzançais est imprégnée de cette relation particulière au cours d'eau. Initialement tournée vers l'Indre pour utiliser ses ressources, le développement urbain s'est poursuivi vers les plateaux agricoles, tournant progressivement le dos à l'Indre. Espace sanctuarisé par le risque inondation et vu progressivement comme un espace

contraint, la commune souhaite aujourd'hui retrouver le lien initial à sa rivière.

Ainsi, dans une démarche de réappropriation de l'espace naturel par ses habitants et de valorisation des atouts environnementaux communaux, Buzançais a orienté son premier axe sur l'identité de l'Indre.

› **Axe 2 - Organiser le développement du territoire en veillant à développer une offre diversifiée en logements et empreinte de la structure urbaine originelle**

Imprégnée des problématiques liées à un centre urbain ancien et à la forte part de logements vacants, mais également à l'attractivité de son territoire pour les jeunes familles et les personnes travaillant sur la commune, Buzançais a souhaité intégrer pleinement à son projet de territoire la question du logement.

Ainsi, avec un fort taux de vacance dans le tissu ancien, un vieillissement de la population, et une taille des ménages qui diminue, Buzançais initie une réflexion globale sur son parc de logements et la relation avec l'attractivité du territoire.

› **Axe 3 - Conforter et développer l'économie du territoire en veillant au maintien des qualités environnementales et paysagères**

Buzançais présente la particularité d'accueillir sur son territoire une zone d'activités intégrant des entreprises de renommée nationales et internationales dans des domaines de développement innovants et performants. Forte de cette attractivité économique, Buzançais souhaite pouvoir perpétuer cette particularité territoriale en permettant l'accueil de nouvelles activités. Elle souhaite parallèlement garantir la préservation de ses atouts environnementaux et paysagers.

De même, l'observation des départs des commerces et services locaux dans le centre est un frein à l'attractivité du territoire communal. C'est pourquoi, la commune a choisi de faire de son axe dédié à l'économie, un axe fort intégrant l'ensemble des économies locales.

C'est pourquoi, l'activité agricole est également inscrite au sein de cet axe, comme une économie locale et à préserver dans sa diversité.

› **Axe 4 - Faire connaître et préserver les atouts paysagers, bâtis et environnementaux de Buzançais tout en assurant leur pérennité**

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable reconnu et protégé à travers l'inventaire et la classification de plusieurs espaces dont 3 Sites Natura 2000 (directive Habitat et Oiseaux, 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II)

Le patrimoine naturel de Buzançais n'est pas uniquement représenté par ces espaces protégés et inventoriés. La nature s'insère également au sein du tissu urbain par des ruisseaux ou des espaces humides de qualité. Aujourd'hui identifiés comme véritable atout communal, les paysages et les milieux naturels font partie intégrante du projet de la commune. De même, en répondant à l'appel à manifestation d'intérêt de l'État, la commune de Buzançais a démontré l'intérêt porté à son patrimoine et à la nécessité de le préserver.

Plus qu'une logique de préservation, une logique de pérennisation et de valorisation a été souhaitée par la commune.

› **Axe 5 - Assurer une desserte et une gestion durable du territoire**

Le PLU doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des projets envisagés notamment en terme d'impact environnemental et d'exposition aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long terme. Sur le territoire de Buzançais, il paraît ainsi important d'intégrer les perspectives de développement sous un angle respectueux de l'environnement et d'une desserte durable en cohérence avec le développement prévu.

B) Justification de la procédure de révision allégée

Par délibération en date du 17 juin 2024, la commune de Buzançais a prescrit la procédure de révision allégée n°2 du PLU, avec pour objectifs :

- › Le classement en zone UA d'un espace d'une surface de 390m² actuellement en zone Np
- › La création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'équipements publics

Suivant l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, « Le plan local d'urbanisme est révisé la commune décide :

- › 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- › 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- › 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- › 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- › 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme stipule que : « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- › 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- › 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- › 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- › 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la commune intéressée par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Les évolutions souhaitées s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de révision allégée dans la mesure où elles visent à réduire une protection édictée, et qu'elle ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elle s'inscrit pleinement en réponse aux exigences portées par le PADD, puisque l'objet justifiant la procédure de révision allégée entre pleinement dans le cadre de l'axe 3 : « Conforter et développer l'économie du territoire en veillant au maintien des qualités environnementales et paysagères ». En effet, il permet de soutenir le commerce de proximité en mettant à disposition au sein des bourgs du foncier adapté, objectif défini dans cet axe 3 du PADD. La modification à la marge de la frontière entre la zone UA* et la zone Np permettra ainsi de libérer une surface minimale pour permettre à un commerce de se réimplanter à la suite de la destruction de ses anciens locaux, lors d'un incendie en septembre 2021.

D'autre part, le second objet de la révision allégée n°2 entre en réponse avec l'axe 1 du PADD : « Organiser le territoire en valorisant l'identité de l'Indre ». En effet, les projets de STECAL destinés à accueillir ou soutenir des équipements sportifs sont situés pour leur grande majorité dans la vallée de l'Indre, dans le secteur d'équipements sportifs prévu dans le PLU actuel.

1.3. RAPPELS DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

A) Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 avril 2022



Dix actions clés ont été définies par l'Etat

- › Mettre en place des projets de territoire
- › Mobiliser les acteurs de l'aménagement et de la gestion des eaux
- › S'appuyer sur une coordination départementale active et renforcer la coordination au niveau des sous-bassins
- › Améliorer la gestion de crise
- › Traiter les ouvrages prioritaires faisant obstacle à la continuité des cours d'eau
- › Protéger les milieux humides
- › Protéger les captages
- › Mettre en oeuvre des programmes d'actions pour diminuer la teneur en nitrates et en pesticides des eaux
- › Améliorer et contrôler les systèmes d'assainissement
- › Renforcer les actions au niveau des «baies algues vertes».

L'objectif principal du SDAGE et de son programme de mesures est celui d'atteindre le bon état des masses d'eau, autant sur les cours d'eau, les plans d'eau, les eaux littorales que les eaux souterraines.



B) Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 29 novembre 2012 et révisé en 2018

Le SCOT s'organise autour de deux grandes orientations majeures qui sont :

- › Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future, avec Buzançais identifié comme pôle urbain majeur aux côtés du pôle majeur départemental que représente Châteauroux et son agglomération.
- › Conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au-delà du territoire

Des orientations complémentaires viennent enrichir le document :

- › La restructuration des espaces urbanisés
- › La recherche d'une optimisation des déplacements
- › Encadrer le développement résidentiel
- › Consolider la politique foncière
- › Des prescriptions en matière d'activités économiques, notamment dans les zones d'activités économiques
- › Développer une armature commerciale plus proche et plus accessible
- › Maintenir une agriculture performante
- › Poursuivre la valorisation du potentiel touristique
- › Développer l'aménagement numérique
- › Lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles
- › Intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales
- › Respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire
- › Protéger prioritairement les captages existants et rechercher de nouvelles ressources
- › Gérer de manière cohérente cette ressource
- › Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable

- › Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire repartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage
- › Maintenir et restaurer les continuités écologiques à travers la Trame Verte et Bleue
- › Mettre en valeur les éléments naturels identitaires et remarquables des paysages
- › Soigner l'articulation entre les espaces urbains, agricoles et naturels afin d'améliorer les zones de transition
- › Préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux spécifiques aux entités paysagères
- › Constituer une identité touristique cohérente sur l'ensemble du Pays
- › Intégrer les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances dans le développement du territoire
- › Permettre le développement des énergies renouvelables tout en maîtrisant leur implantation
- › Maîtriser la consommation d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effets de serre sur le territoire
- › Maîtriser l'exploitation des ressources du sous-sol

L'ensemble du PLU de Buzançais se doit d'être compatible avec les objectifs du SCOT Pays Castelroussin suivant l'article L. 123-1 : ainsi, la révision allégée n°2 s'inscrit en compatibilité avec ces objectifs.

2. POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE ET PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Structuration du propos

La révision allégée n°2 prévoit la modification des pièces n°4 (plan de zonage et règlement écrit) concernant les objets suivant :

- › Le classement en zone UA* d'un espace d'une surface de 378m² actuellement en zone Np
- › La création de 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation d'équipements publics sportifs, pour des projets à court et long terme pour la commune.

Dans un objectif de lisibilité du document, les objets de la procédure et les modifications engendrées dans le cadre de la révision seront détaillés objet par objet.

2.1. CLASSEMENT EN ZONE UA D'UNE SURFACE DE 378M²

A) Justification des projets

Le premier motif de la révision allégée n°2 et l'objet pour lequel cette procédure est nécessaire concerne le classement en zone UA* d'une surface de moins de 380m² actuellement en zone Np.

Il s'agit en effet d'un reclassement en zone U d'une surface relativement faible, dans le centre-ville de Buzançais et qui profitera à un commerce de Buzançais.

En effet, le magasin Lidl a partagé avec la commune son projet de reconstruction, qui intervient après la destruction totale de l'ancien magasin à la suite d'un incendie, en 2021. A l'époque, les 600m² du magasin disparaissaient en laissant place à une friche commerciale importante, à proximité immédiate du centre-ville de Buzançais..

La commune souhaite accompagner le porteur de projet afin de revaloriser ce site du centre-ville et voir réouvrir le commerce, avec la volonté d'un rééquilibrage de l'offre commerciale alimentaire de la ville.

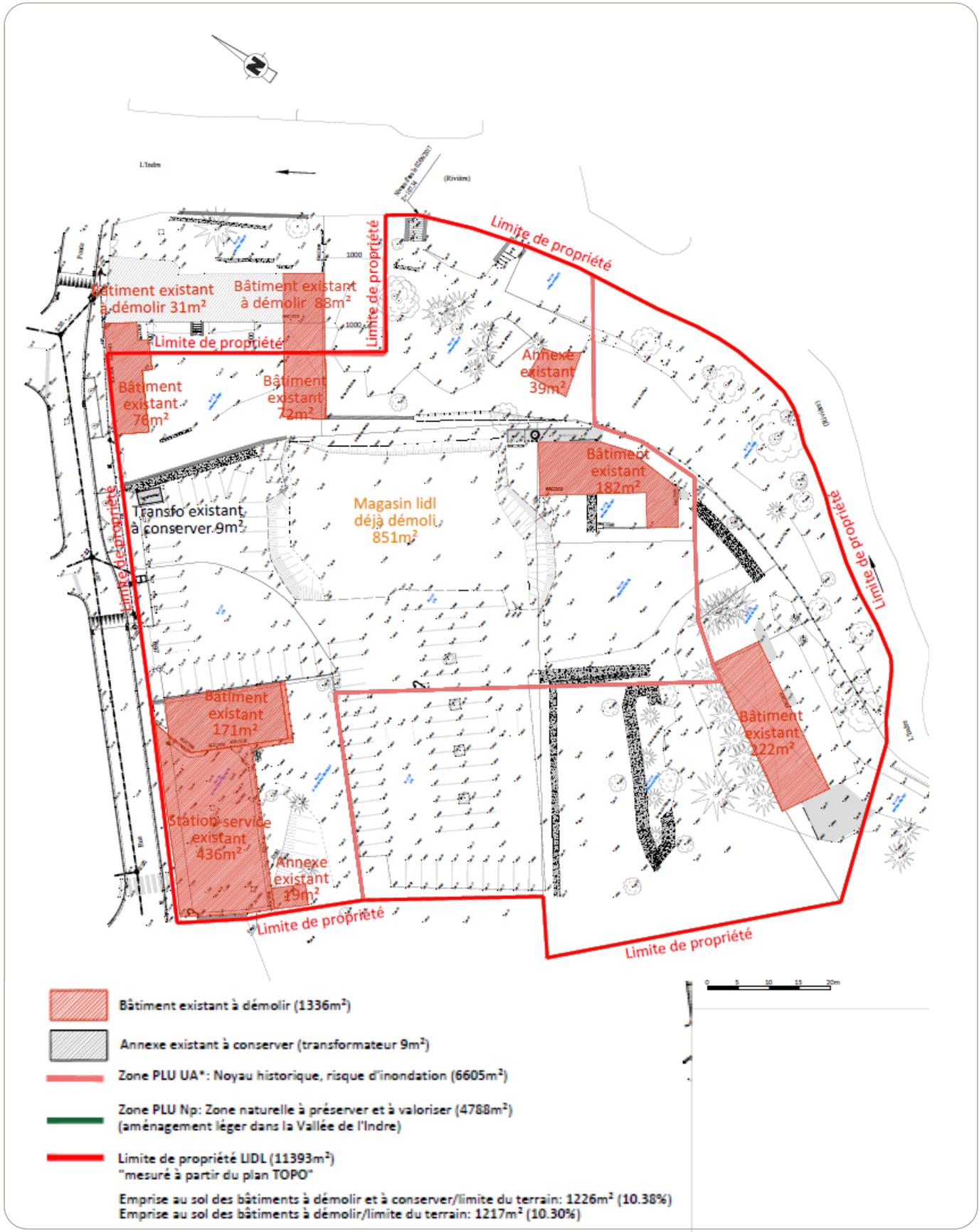
Dans un esprit de concertation avec les élus, le porteur de projet a partagé un projet intégrant des espaces de circulations piétons et des accès qui lient le site de projet aux circulations douces avoisinantes. Le porteur de projet et la commune souhaitent s'engager la signature d'une convention afin d'officialiser et de pérenniser les futures circulations publiques douces sur la zone.

L'essentiel du projet de reconstruction est situé en secteur UA*, secteur de centre-ville conditionné au PPRI en vigueur sur la commune de Buzançais. Le projet inclut la démolition des derniers bâtiments encore sur place (1336m² au total), et la reconstruction d'un bâtiment suivant une implantation légèrement différente de celle de l'ancien magasin. L'emprise au sol de la construction projetée répond aux exigences du règlement actuel qui fixe un seuil maximal d'emprise au sol à 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Par ailleurs, le traitement des surfaces de stationnement fera l'objet d'un revêtement perméable sur la majorité des places de stationnements prévues. Le projet permettra ainsi un meilleur écoulement des eaux que ce qui préexistait avant l'incendie du magasin, où l'essentiel des espaces laissés libre de construction disposait d'un revêtement goudronné (espaces de circulations, parc de stationnement).

A l'Est du projet, dans le secteur Np, une noue paysagère permettra aux eaux pluviales d'être gérées au sein de l'unité foncière. Plus largement, la zone de l'unité foncière située en Np bénéficiera d'une désimperméabilisation avec la réduction de l'emprise du futur parc de stationnement sur le secteur Np, par rapport au parc existant. Dans le même esprit, le bâtiment de 222m² initialement

situé en zone Np sera démolit, et la surface ainsi récupérée sera rendue au socle naturel, et sera traitée en espace vert.

_bâtiments détruits dans le cadre du projet de construction du Lidl partagé à la commune



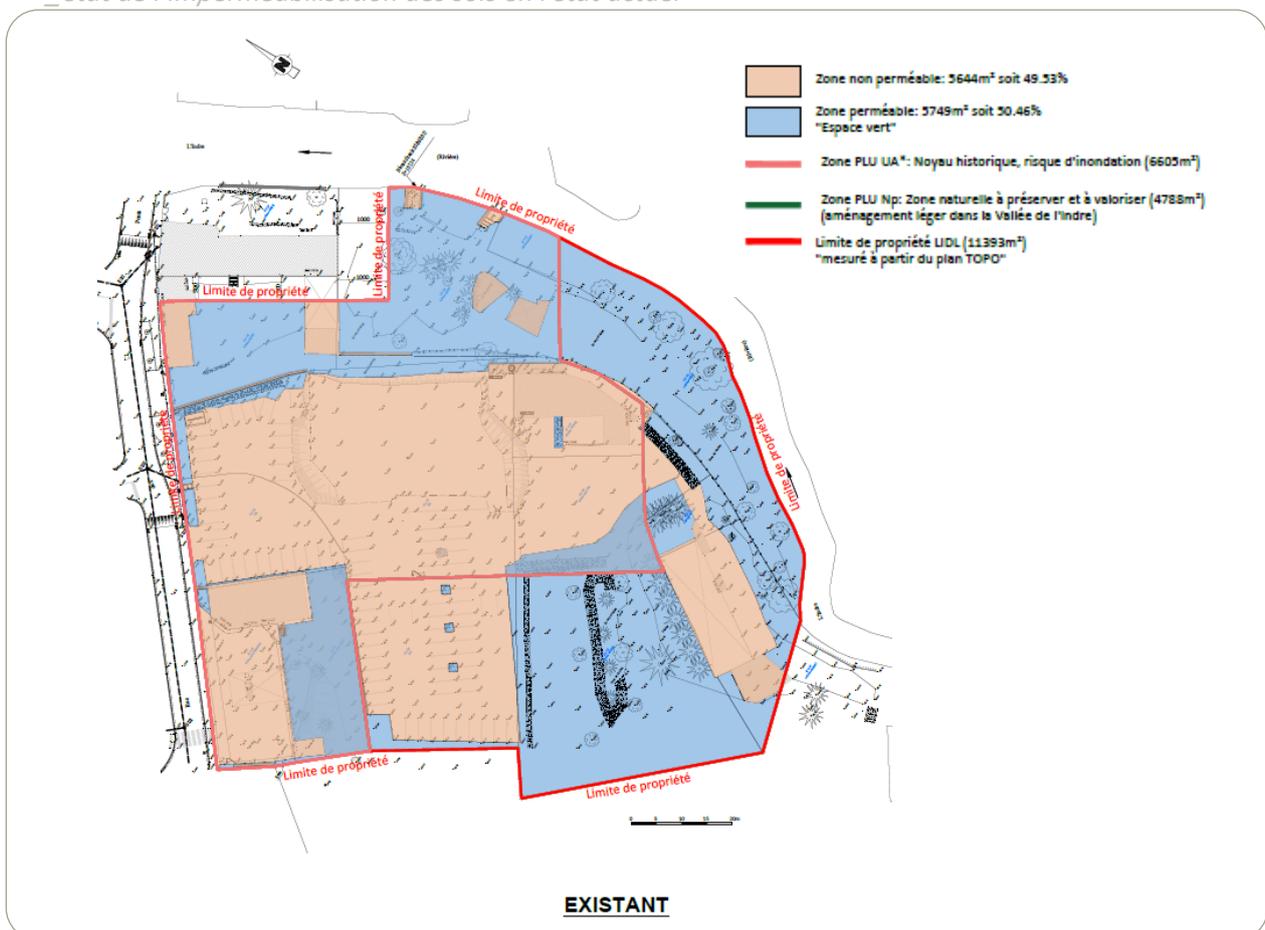
B) Justification de l'évolution des règles du PLU

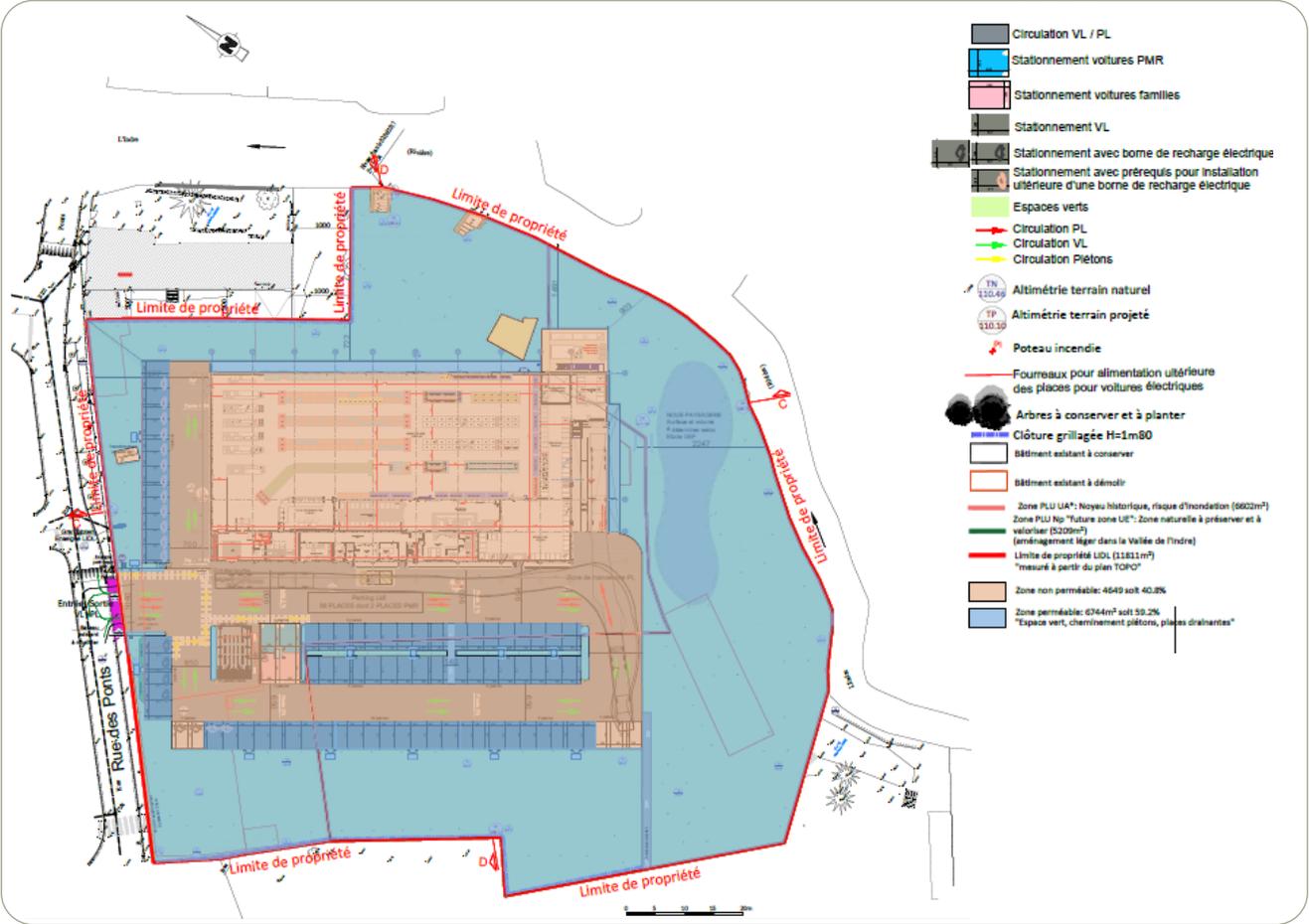
La modification envisagée porte sur une zone d'environ 378m².

En effet, pour permettre au projet de voir le jour, il est nécessaire de reconsidérer cette surface de 378m² aujourd'hui en zone Np afin de l'inclure dans la zone UA* adjacente. L'emprise au sol du bâtiment en projet sera très largement assurée en zone UA* puisque les surfaces prévues en UA* sont de 2133m². La modification du zonage de 378m² permettra au porteur de projet de réaliser l'ensemble du bâtiment prévu, puisqu'à l'heure actuelle, seule une surface construite de 125m² sur les 378m² est prévue en zone Np. Cet emprise au sol minimale par rapport à l'ensemble du futur bâtiment est toutefois primordiale pour la réalisation du projet. Elle permet au porteur de projet d'assurer une meilleure sécurité du projet, mais permet également d'envisager de manière efficace la question des déplacements véhiculés sur la zone (automobiles et camions de livraison).

Sur la zone de projet, la surface artificialisée passera de 49,53% à 49,8% de la surface totale du site, soit une perte minime de surface non imperméabilisée. La commune reste particulièrement favorable au projet grâce à la désimpermeabilisation importante dans l'actuelle zone Np. Aujourd'hui, la zone accueille un bâtiment de 222m² destiné à être détruit. En lieu et place de ce bâtiment existant, la zone sera désimpermeabilisée et le sud-est du projet accueillera une noue paysagère. D'autre part, la surface actuelle du parc de stationnement imperméable sera réduite en zone Np, puisque le parking sera doté d'une large part de places désimpermeabilisées. La commune est particulièrement favorable à ce type d'aménagement permettant au projet de mieux s'insérer dans son environnement tout en limitant au maximum son impact sur les sols. Le projet de construction permet à une friche commerciale d'être renouvelée en limitant son impact sur les sols.

état de l'imperméabilisation des sols en l'état actuel





C) Traduction réglementaire

- > Modification du règlement graphique
- > Extension de 378m² de la zone UA* sur l'actuelle zone Np.
- > De ce fait, réduction de la zone Np de 378m².



_Zonage actuel du site de projet

_Zonage projeté



--- SITE DE PROJET LIDL

□ Parcelles

■ Bâtiments

Zonage en vigueur

UA : Noyau historique de bourg

UA* : Noyau historique concerné par le risque inondation

Np : Zone naturelle à préserver et valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre)

Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation

--- SITE DE PROJET LIDL

□ Parcelles

■ Bâtiments

Zonage projeté

UA : Noyau historique de bourg

UA* : Noyau historique concerné par le risque inondation

UYg : Secteur d'activité spécifique à usage ferroviaire et multimodal

Np : Zone naturelle à préserver et valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre)

Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation

2.2. CRÉATION DE 4 SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE (STECAL) À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS SPORTIFS

A) Justification des projets

Le second objet de cette révision allégée n°2 vise à permettre le développement à court et long termes des équipements sportifs de la commune. Ils concernent :

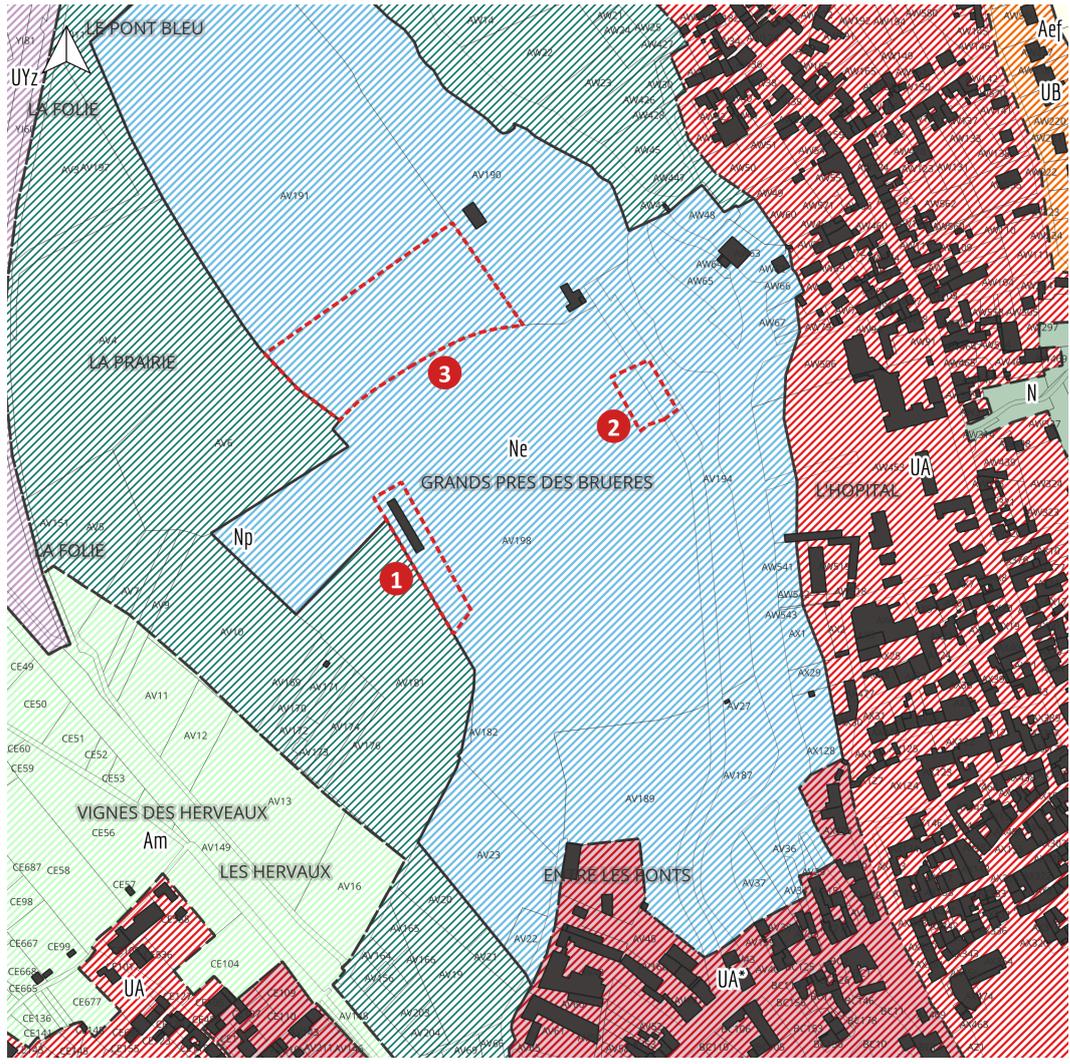
- > L'équipement de football (1)
- > L'équipement de rugby (2)
- > L'équipement de tir sportif (3)
- > L'équipement de tennis (4)

La Commune de Buzançais a créé dans les années 1970/1980 une «plaine des sports» comportant de nombreux équipements indispensables à la vie sociale et sportive de la Commune.

Depuis quelques années, de nombreuses demandes émanent des diverses associations sportives

ou sociales car les pratiques ont changé et les équipements doivent être modernisés. La création de clubs sportifs féminins par exemple a nécessité la recombinaison des locaux. Le développement de clubs dont les parcours sportifs sont exemplaires (résultats nationaux, accompagnement de jeunes, pédagogie spécifique, ...) nécessite l'amélioration de leur conditions d'accueil. Cette évolution est importante pour des activités dont les équipements initiaux étaient sommaires voire inexistantes.

Les trois premiers STECAL (1)(2)(3) projetés sont situés au sein de la vallée de l'Indre. La zone de STECAL (1) est située à la fois dans une zone dédiée aux équipements soumise au risque inondation (zone Ne) des Grands prés des Bruères, à proximité immédiate du cœur de ville et également en zone N (zone naturelle stricte). Les zones de STECAL (2) et (3) sont uniquement situées en zone Ne.

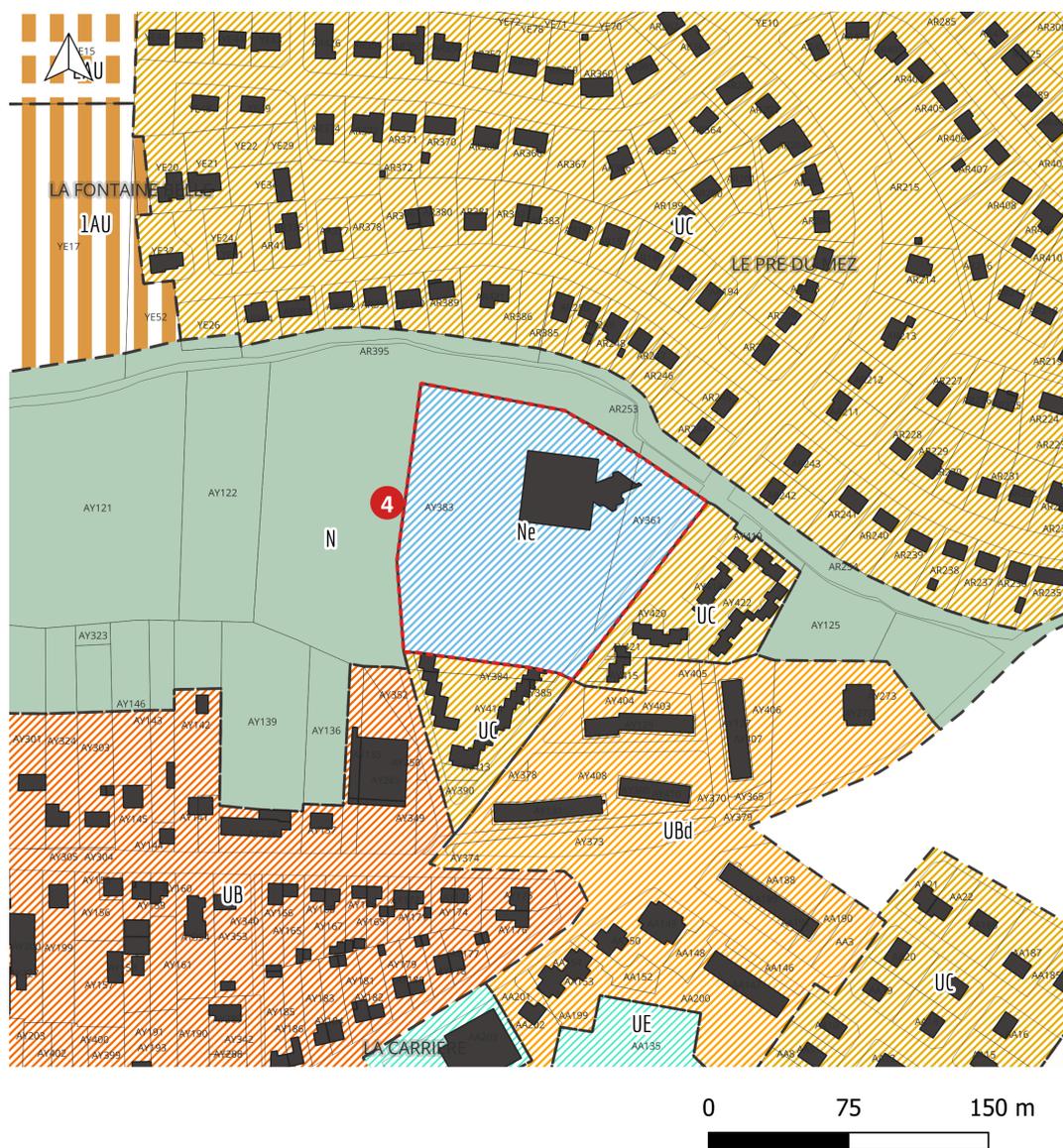


- STECAL projetés
- Parcelles
- Bâtiments
- Zonage actuel
- UA : Noyau historique de bourg
- UA* : Noyau historique concerné par le risque inondation
- UB : Zone urbaine récente à dominante résidentielle
- UYz : Zone urbaine industrielle soumise à un plan de ZAC
- Np : Zone naturelle à préserver et valoriser (aménagement léger dans la vallée de l'Indre)
- N : Zone naturelle stricte
- Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation
- Aef : Zone agricole à enjeux forts où seules les extensions du bâti existant sont autorisées
- Am : Zone agricole permettant la pratique agricole et prioritairement le maraîchage



La totalité de la zone Ne a déjà une vocation d'accueil d'équipements publics sportifs. Elle accueille aujourd'hui les stades de football et de rugby, ainsi que le stand de tir sportif de la commune, à proximité de la piscine, du skate-parc et équipements divers pour enfants et adolescents.

Le dernier STECAL projeté (4) est situé à l'Est de la commune, sur une zone déjà concernée par un bâtiment accueillant un terrain de tennis, également zoné en Ne (zone naturelle d'équipements soumise au risque inondation).



STECAL projeté

Parcelles

Bâtiments

Zonage actuel

UB : Zone urbaine récente à dominante résidentielle

UBd : Zone urbaine résidentielle sous la forme de grands ensembles (collectifs)

UC : Zone urbaine récente à dominante résidentielle sous la forme d'opération d'ensemble

UE : Zone d'équipement périphérique

1AU : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle

2AU : zone de projet à vocation résidentielle à long terme

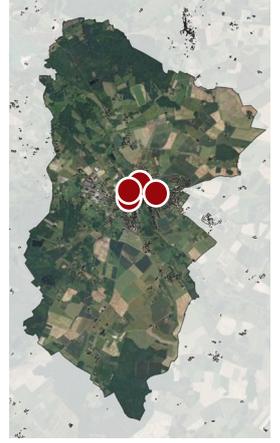
N : Zone naturelle stricte

Ne : Secteur d'équipement soumise au risque inondation

A : Zone agricole permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles

B) Justification de l'évolution des règles du PLU

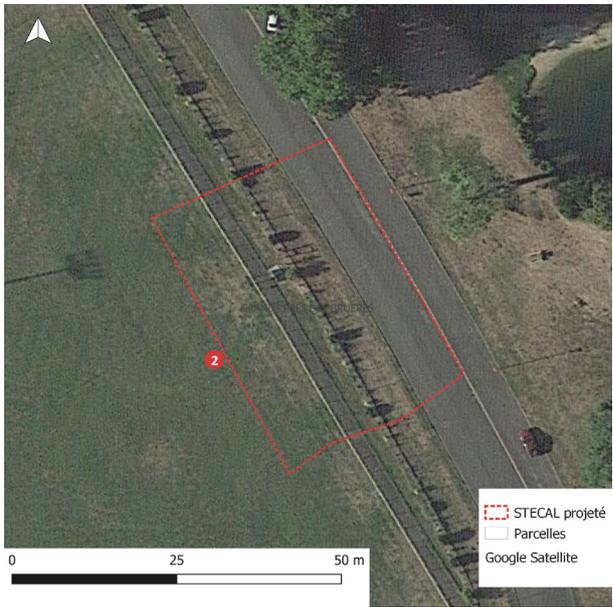
Aujourd'hui, le règlement en vigueur sur la zone Ne actuellement n'autorise pas la construction de nouveaux équipements. Le projet de création de STECAL par la commune ne remet pas en cause la protection édictée par l'actuel PLU en zone Ne. Elle permettra à la commune d'envisager l'avenir de ces sites d'équipements publics de manière sereine.



_STECAL (1) - Club-house du stade de football



_STECAL (2) - Tribunes du stade de rugby



_STECAL (23) - Évolution du club de tir



_STECAL (4) - Évolution des équipements de tennis



Le STECAL (1) concerne un projet déjà en cours d'élaboration de la part de la commune. Elle vise la construction d'un bâtiment sur pilotis

Suivant l'article 151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- › 1° Des constructions ;
- › 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- › 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

C'est dans ce cadre législatif que la commune prévoit la mise en place de ces 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone Ne.

Le premier STECAL (1) sera donc identifié à proximité immédiate du stade de football. La commune a lancé un travail de réflexion avancé sur le projet attendu : il s'agira d'une construction sur pilotis permettant la prise en compte du risque PPRI sur la zone (zonage réglementaire sur le site des Grand Prés des Buères : A3). L'emprise au sol maximale du bâtiment projeté sera de 300m² maximum. Cette emprise au sol inclura une large terrasse couverte de plus de 100m² donnant sur le stade, tandis que le bâtiment comptera environ 75m² ; des passerelles permettant l'accessibilité pour tous les publics compléteront l'ouvrage.

Profitant de la procédure en cours, la commune a souhaité identifier trois autres STECAL pour le long terme.

Ainsi, le deuxième STECAL (2) permettra la construction à plus long terme de tribunes pour le stade de rugby à l'ouest du terrain. Le bâtiment projeté pourra avoir une emprise au sol maximale de 300m² environ.

Le troisième STECAL (3) permettra à terme l'évolution du club de tir sportif de la commune. Il permettra la construction d'un petit local de stockage de 60m² maximum d'emprise au sol.

Enfin, le quatrième STECAL (4) permettra une éventuelle extension du terrain de tennis et des équipements liés, avec la construction éventuelle d'un préau pour abriter les terrains extérieurs. La définition du STECAL est basé sur l'emprise au sol d'un bâtiment déjà existant ainsi que d'un parc de stationnement au sud du site projeté.

Les trois sites (1)(2)(3) de la vallée sont soumis au risque PPRI et au zonage réglementaire qui lui est lié. Les éventuels projets situés dans cette zone seront soumis au règlement lié aux risques inondation du PPRI de l'Indre. Ils sont concerné par le secteur zone A inondable non urbanisée ou peu urbanisée avec un aléa fort.

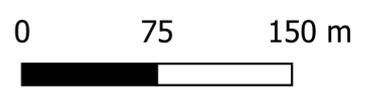


 STECAL projetés

 Parcelles
 Bâtiments

Zonage réglementaire du PPRI de l'Indre

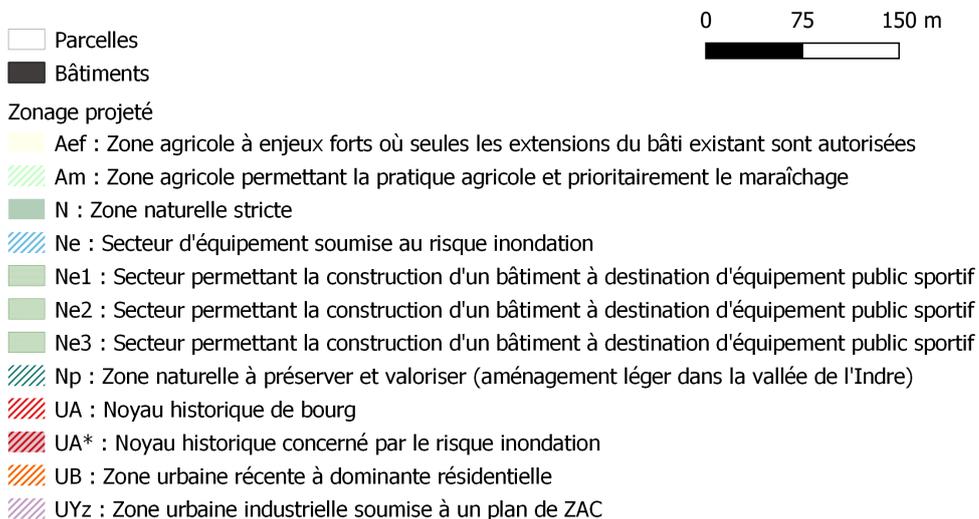
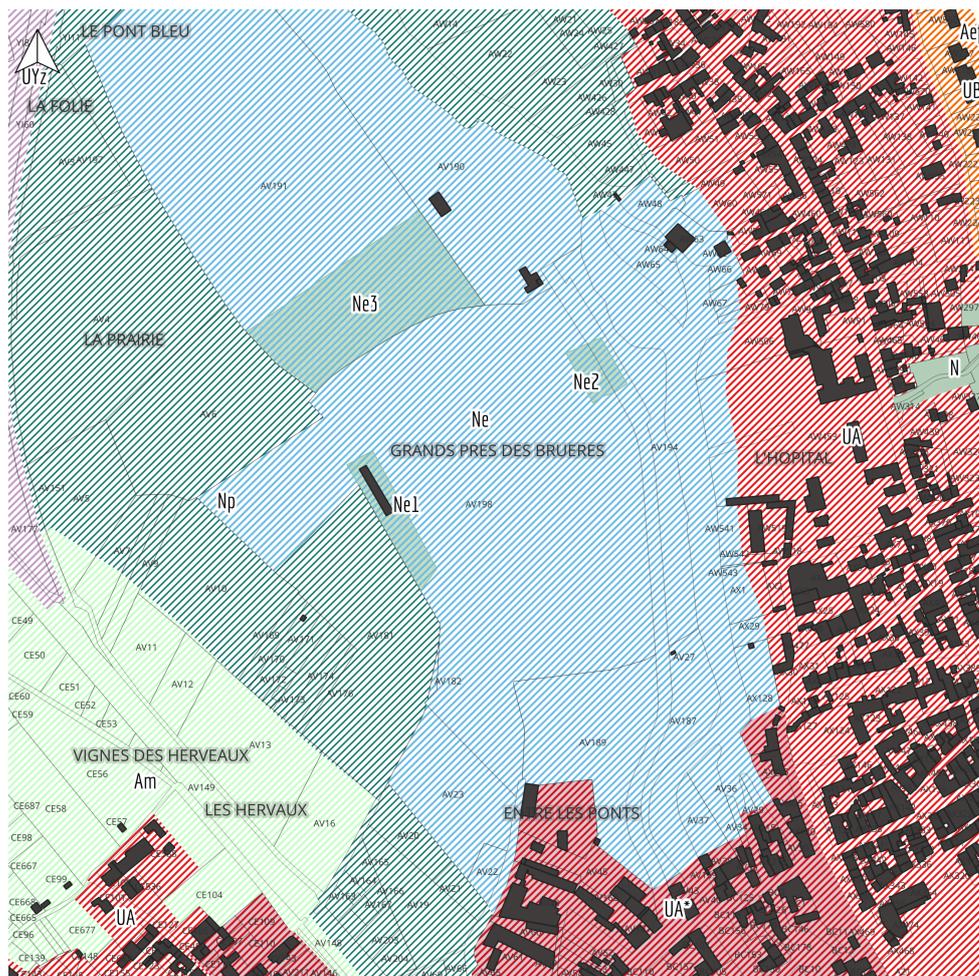
-  A1
-  A2
-  A3
-  A4
-  B1
-  B2

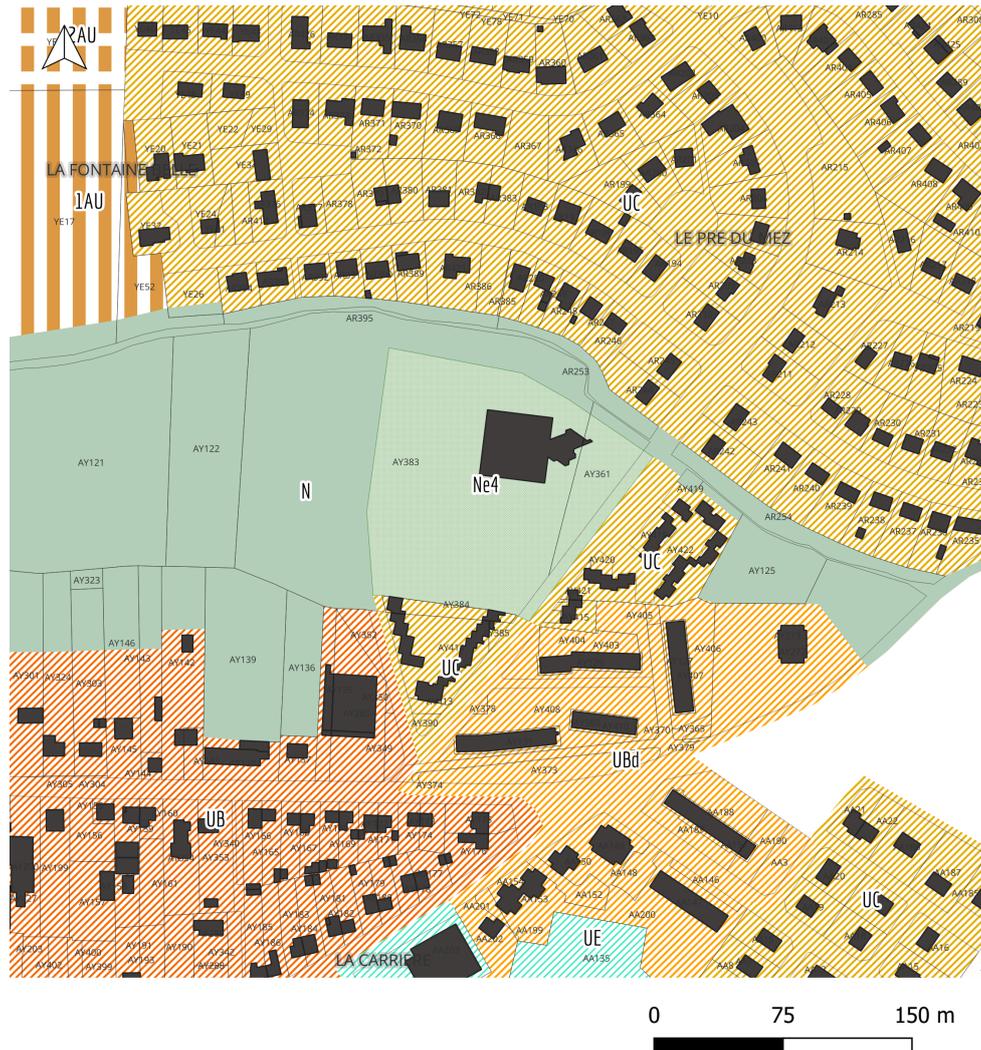


C) Traduction réglementaire

> Modification du règlement graphique

- > Mise en place d'un STECAL Ne1 d'une surface de 2 322m²
- > Mise en place d'un STECAL Ne2 d'une surface de 1 294 m²
- > Mise en place d'un STECAL Ne3 d'une surface de 11 248 m²
- > Mise en place d'un STECAL Ne4 d'une surface de 18 090m²
- > Réduction de la surface de la zone Ne de 32 956m²
- >





- Parcelles
- Bâtiments
- Zonage projeté
- 1AU : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 2AU : zone de projet à vocation résidentielle à long terme
- A : Zone agricole permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles
- N : Zone naturelle stricte
- Ne4 : Secteur permettant la construction d'un bâtiment à destination d'équipement public sportif
- UB : Zone urbaine récente à dominante résidentielle
- UBd : Zone urbaine résidentielle sous la forme de grands ensembles (collectifs)
- UC : Zone urbaine récente à dominante résidentielle sous la forme d'opération d'ensemble
- UE : Zone d'équipement périphérique

> Modification du règlement écrit

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire sont déjà prévues par le règlement écrit de la zone N dans le PLU actuel.

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR

[...]

Les sous-secteurs Ne1, Ne2, Ne3 et Ne4, qui correspondent à des sites de projet d'équipements publics d'intérêt collectif pour les équipements de football, de rugby, de tir sportif et de tennis.

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

[Complément dans le tableau des destinations : équipements sportifs autorisés sous condition dans le secteur Ne]

ARTICLE N 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les sous-secteurs Ne1, Ne2, Ne3 et Ne4, sous réserve de ne pas compromettre la préservation du milieu naturel :

20- Les constructions et installations d'équipements sportifs à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Hauteurs des constructions

Dans le sous-secteur Ne1 uniquement :

La hauteur de la construction nouvelle est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faîtage pour le bâtiment principal.

Dans le sous-secteur Ne2 uniquement :

La hauteur de la construction nouvelle est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage pour le bâtiment principal.

Dans le sous-secteur Ne3 uniquement :

La hauteur de la construction nouvelle est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faîtage pour le bâtiment principal.

Dans le sous-secteur Ne4 uniquement :

La hauteur de la construction nouvelle est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13 mètres au faîtage pour le bâtiment principal.

***Emprise au sol maximale :**

Dans les sous-secteur Ne1 et Ne2 uniquement :

L'emprise au sol maximale des construction est de 300m².

Dans le sous-secteur Ne3 uniquement :

L'emprise au sol maximale des construction est de 60m².

Dans le sous-secteur Ne4 uniquement :

L'emprise au sol maximale des construction est de 1400m².