

## Compte-rendu

Objet de la réunion : Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

12/06/2025

## 1. Objet et déroulé de la séance

---

Réponse à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme :

« 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 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 ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

**Chaque point de la révision est présenté puis discuté par les PPA et la commune.**

La présentation projetée lors de la réunion est annexée à ce compte-rendu.

## 2. Présents / excusés

---

### PPA présentes :

Luis LERMOYER, Direction Départementale des Territoires, Unité planification

Loïc LIGNELET, Conseil Départemental de L'Indre, Unité territoriale Le Blanc (avis reçu par voie postale le 18/04/2025)

Jérôme PINIAU, Syndicat départemental d'énergies de L'Indre, en charge de l'instruction des demandes d'urbanisme de la commune de Buzançais

## PPA absentes :

Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (excusée) – Avis du 22/05/2025 remis en séance par la DDT

Chambre de commerce et d'Industrie (avis reçu par voie postale le 03/04/2025)

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Indre (CDPENAF) (avis reçu par voie postale le 22/05/2025).

Chambre d'Agriculture de l'Indre (excusée)

Pays Castelroussin Val de l'Indre (excusé)

## Commune de Buzançais :

Michelle YVERNAULT-TROTIGNON (2ème adjointe, urbanisme, logement, patrimoine et marché hebdomadaire)

Mélody Barbet (mairie de Buzançais)

Charlotte BARBIN (bureau d'étude CITTANOVA)

## 3. Résumé de la réunion

---

### 1. Modification mineure du zonage Np au profit de la zone UA\*

*RAPPEL : La commune souhaite modifier le zonage du secteur Np au profit du secteur UA\* sur une surface mineure de 380m<sup>2</sup>. L'objectif est de pouvoir permettre la mise en œuvre du projet de reconstruction du magasin Lidl, après la démolition de l'ancien magasin à la suite d'un incendie. Le projet prévoit également la démolition des autres bâtiments préexistants pour renouveler l'ensemble du site : un nouveau magasin unique y prendra place au sein de la zone UA\*, tandis que le parc de stationnement sera profondément retravaillé pour accueillir des places de stationnement désimperméabilisées. Le traitement des abords se voudra qualitatif et la commune est concertée pour que les espaces laissés perméables puissent bénéficier aux habitants via un cheminement piéton. La commune est favorable au projet, qui revitalisera le centre-ville et permettra à la commune d'avoir une offre de commerce alimentaire à proximité immédiate du centre-ville commerçant.*

- ✓ Le département se dit favorable à la modification de zonage mineure projetée par la commune. Le plan de Buzançais étant déjà aménagé pour la circulation des poids-lourds, les choix techniques proposés par le porteur de projet pour aménager des espaces favorables pour éviter que les camions de livraison ne passent par le centre-bourg sont adaptés.
- ✓ La DDT se dit favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme prévue par la révision allégée n°2 et n'a pas de remarque particulière sur le document de planification.
- ✓ La DDT partage l'avis favorable de l'Union départemental de l'architecture et du patrimoine (UDAP) : le projet Lidl devra s'assurer de ne pas porter atteinte aux abords des Monuments historiques. Elle alerte ainsi sur les bâtiments de l'ancienne ferme, identifiés par le cadastre napoléonien et pour lesquels une démolition devra être démontrée. Le porteur de projet devra ainsi déposer une demande de permis de démolition pour les derniers bâtiments attenants au projet. La commune devra s'assurer de consulter l'UDAP dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire lorsque celle-ci sera déposée.
  - La commune indique qu'une partie de ces bâtiments anciens a été détruite par l'incendie et que les négociations pour l'acquisition des bâtiments restants par Lidl sont en cours. Le reste des bâtiments situés sur l'emprise du projet (ancienne station-service notamment) a été vendu au porteur de projet Lidl.

La DDT alerte la commune sur un autre point spécifique qui concernera la future demande d'urbanisme (permis de construire) : A propos de la ressource en eau, la commune et le SDEI devront s'assurer que toutes les dispositions pour préserver la ressource en eau seront prises, car le projet de reconstruction du magasin Lidl dépend du captage de la gare. Le SDEI partage sa position.

- La commune assure que des travaux ont été menés pour préserver la ressource ; les travaux sont actuellement en cours pour créer un maillage avec le captage de la Demoiselle.

La DDT précise que le projet de reconstruction trouve sa place dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) mené dans le centre-bourg de Buzançais. Elle confirme qu'un passage en CDAC (Commission départementale d'Aménagement Commercial) n'est pas nécessaire.

- ✓ Le SDEI se dit favorable à la modification de zonage pour le projet Lidl. Il partage son intérêt de suivre la démarche depuis le préprojet jusqu'au dépôt de PC, en tant qu'instructeur de la demande.

## 2. Création de 4 STECAL en secteur Ne (naturel équipement) pour permettre la construction d'équipements sportifs d'intérêt collectif

*RAPPEL : La commune souhaite pouvoir faire évolution ses équipements sportifs. A court terme, la commune projette la construction d'un club-house pour le club de football. A plus long terme et dans un objectif de planification, elle souhaite également permettre la construction à proximité du stade de rugby (tribune), de l'équipement de tir à l'arc (local technique) et des équipements tennis et pétanque (hangar, sanitaires...). Les trois premiers STECAL sont situés au sein de la zone soumise au risque inondation et identifiée par le PPRI. La commune est consciente des enjeux liés au risque et proposera des projets de construction intégrant la prise en compte du risque inondation. Elle souhaite pouvoir faire évoluer des équipements situés dans la vallée : il s'agit de permettre l'évolution de l'existant, situé à proximité immédiate du centre-bourg de Buzançais.*

- ✓ Le département n'énonce pas de remarque sur la création des STECAL sportifs.
- ✓ La DDT se dit favorable à la mise en place des STECAL car ils permettent l'évolution de l'existant. Toutefois, elle alerte sur la nécessité de bien prendre en compte le risque inondation dans le cadre des futurs projets de construction, comme cela a été fait par la commune dans son étude pour le futur club-house : les plans et les dispositions permettant d'intégrer le risque dans le projet ont ainsi été discutés en concertation avec les services de l'Etat et le SDEI.
- ✓ La DDT précise que l'UDAP n'a émis aucune observation concernant les STECAL projetés par la commune.
- ✓ Le SDEI n'émet aucune observation à propos des STECAL projetés par la commune.

### Remarques générales

- L'avis conforme de la MRAE sur la demande AH-HOC envoyée par la commune est attendue d'ici le 04 août 2025.
- La commune lancera les démarches pour la nomination d'un commissaire-enquêteur dès le mois d'août après l'avis de la MRAE.
- La commune souhaite lancer l'enquête publique au plus tôt, en début du mois de septembre.
- Après un mois de délai maximum à la fin de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur partagera ses conclusions. La commune approuvera donc le dossier au mois de novembre 2025 au plus tôt.