



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la révision allégée n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Buzançais (36)**

N°MRAe 2025-5189

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collectivement le 25 juillet 2025, en présence de

Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE, et Jérôme PEYRAT.

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Buzançais (36), reçue le 4 juin 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 16 juin 2025 ;

Considérant que le projet de révision allégée n°2 du PLU de Buzançais prévoit la modification du règlement écrit et du règlement graphique par :

- le classement en zone UA* (noyau historique concerné par le risque inondation) d'une surface de 378 m² actuellement classée en zone Np,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4189 en date du 25 juillet 2025

Révision allégée n°2 du PLU de Buzançais (36)

- la création de 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) à vocation d'équipements publics sportifs, pour des projets à court et long terme pour la commune et la création de règles relatives à ces Stecal dans le règlement écrit ;

Considérant que le classement en zone UA* vise à permettre la reconstruction d'un magasin LIDL ayant brûlé en 2021 et détruit à ce jour, selon une implantation un peu différente ; que 2133 m² du nouveau bâtiment prévu seront situés en zone UA* actuelle, et 125 m² sur la partie de zone Np qui sera reclassée en zone UA* ;

Considérant que le projet devra notamment respecter l'emprise au sol maximale de 30 % du règlement de la zone UA* construction projetée ; que selon le dossier, la surface artificialisée sur la zone du projet évoluera de 49,53% à 49,8% ;

Considérant que la question de l'imperméabilisation et de la gestion des eaux pluviales est prise en compte avec :

- le traitement des eaux pluviales géré dans le secteur Np à l'est du projet par une nouvelle noue paysagère au sein de l'unité foncière,
- la mise en place d'un revêtement perméable des surfaces de stationnement à la place d'un revêtement goudronné,
- la désimperméabilisation de zone de l'unité foncière située en Np, avec la réduction de l'emprise du futur parc de stationnement sur le secteur Np par rapport au parc existant et la destruction du bâtiment de 222 m² initialement situé en zone Np et le traitement en espace vert de la zone libérée ;

Considérant que la création des 4 Stecal vise à permettre la création :

- d'un équipement de football (construction d'une emprise au sol maximale de 300 m²) sur le Stecal Ne1 d'une surface de 2 322 m²,
- d'un équipement de rugby (tribunes d'une emprise au sol maximale de 300 m²) sur le Stecal Ne2 d'une surface de 1 294 m²,
- d'un équipement de tir sportif (local de stockage d'une emprise au sol maximale de 60 m²) sur le Stecal Ne3 d'une surface de 11 248 m²,
- d'un équipement de tennis (extension du terrain de tennis et des équipements liés, avec la construction éventuelle d'un préau d'une emprise au sol maximale de 1 400 m²) sur le Stecal Ne4 d'une surface de 18 090 m² ;

Considérant que ces quatre Stecal sont actuellement situées en zone Ne dont le règlement n'autorise pas la construction de nouveaux équipements ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4189 en date du 25 juillet 2025

Révision allégée n°2 du PLU de Buzançais (36)

Considérant que le règlement écrit est modifié pour permettre dans ces 4 Stecal « les constructions et installations d'équipements sportifs à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée », et pour imposer des hauteurs et des emprises au sol maximales spécifiques à chaque secteur ;

Considérant que les Stecal Ne1, Ne2 et Ne3 sont situés en zone A3 (zone non urbanisée ou peu urbanisée avec un aléa fort) du plan de protection du risque inondation (PPRi) de l'Indre approuvé le 14 janvier 2008 ; que le règlement de la zone A3 permet sous conditions « les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs, de tourisme ou d'observation du milieu naturel n'assurant pas l'hébergement et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations, le logement du gardien » ;

Considérant que les trois projets devront dans ce cadre respecter le règlement du PPRi sur la zone A3, notamment concernant les dispositions constructives ;

Considérant que le projet d'équipement de football (Stecal Ne1) a déjà fait l'objet d'un travail de réflexion et prévoit à court terme une construction d'une emprise au sol maximale de 300 m² sur pilotis pour prendre en compte ce risque inondation ;

Considérant que le projet de LIDL est situé en zones A3 et B2 du PPRi de l'Indre sur lesquelles la reconstruction après sinistre d'un bâtiment légalement implanté est autorisée sous conditions ; que ce projet devra respecter le règlement de ces zones ;

Considérant que les quatre Stecal sont situées en zones de probabilité de zone humide ;

Considérant que le dossier indique réduire au strict nécessaire pour les équipements sportifs les surfaces d'emprise sur les Stecal Ne1, Ne2 et Ne3, en vallée de l'Indre ;

Considérant que d'après le dossier, l'implantation du Stecal Ne1 serait en continuité de la tribune existante sur un sol déjà imperméabilisé ;

Considérant que 44% de la surface du Stecal Ne4 est déjà imperméabilisée, avec l'existence en son sein d'un bâtiment et d'un parc de stationnement ; que les probabilités de zones humides sont néanmoins très fortes sur ce Stecal ; qu'il appartient au porteur de projet d'effectuer un diagnostic de zones humides et qu'en fonction de ce diagnostic, le projet est susceptible d'être soumis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau au regard de son emprise au sol maximale du projet de 1 300 m² ;

Considérant que la zone d'implantation du LIDL est située à proximité du captage d'alimentation en eau potable de « La Gare » à Buzançais ; qu'une procédure de création des périmètres de protection a été initiée au début des années 2000 mais n'a jamais abouti, le captage devant être abandonné au vu de sa vulnérabilité ;

Considérant que le Stecal Ne4 se situe dans le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable de « La Grosse Planche », exploité par la commune de Buzançais ;

Considérant qu'il appartient dans ce cadre aux porteurs de projet du LIDL et de l'équipement de tennis prévu en Stecal Ne4 de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau vis-à-vis des risques de pollution accidentelle, pendant la phase de travaux et la phase d'exploitation ;

Considérant que les secteurs concernés sont situés en dehors de tout zonage d'inventaire et de protection relatif à la biodiversité ; que les Stecal Ne1, Ne2, Ne3 et la surface classée en zone UA* sont néanmoins situés en trame bleue mais présentent des emprises au sol limitées et sont proches ou dans des milieux anthropisés ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Buzançais, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais (36) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune de Buzançais.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Buzançais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 25 juillet 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4189 en date du 25 juillet 2025

Révision allégée n°2 du PLU de Buzançais (36)