

Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 18/11/2014 et 12/12/2016

Arrêt : 31/05/2021

Avis des personnes publiques consultées

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

octobre 21
5.16.107

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUIS-LES-BARONNIES a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 31 mai 2021.

Conformément au code de l'urbanisme, avant sa mise à l'enquête publique ce projet de PLU a fait l'objet :

> d'une transmission aux personnes publiques associées, qui avaient 3 mois pour donner un avis écrit sur le projet. A défaut de réponse, leur avis est réputé favorable.

> d'une demande d'avis auprès de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.).

Sont présentés dans ce dossier :

I- le compte-rendu de la consultation des personnes publiques associées avec la reproduction intégrale de leurs avis

II- l'avis de la C.D.P.E.N.A.F.

I. Compte-rendu de la Consultation des Personnes Publiques Associées

PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	RÉPONSES
Préfet et services de l'État concernés	Courrier du 24/09/2021: Avis favorable sous réserve de compléter le rapport de présentation. <i>Nota : l'avis du Préfet synthétise l'ensemble des avis des services de l'État, dont certains ont aussi été transmis en mairie et sont donc reproduits à la suite de l'avis du Préfet : avis de l'ARS et de la DREAL.</i>
Conseil Régional	-
Conseil Départemental	Courrier du 21/09/2021 : Avis favorable avec des observations
Chambre d'Agriculture	Courrier du 03/08/2021 : Avis défavorable en raison des impacts du projet de zone d'activités AUi.
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	-
Chambre de Commerce et d'Industrie	Mail du 19/07/2021 : Absence de remarques.
INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)	-
CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)	-
Communauté de Communes Baronnie en Drôme Provençale	Courrier du 28/09/2021 : Avis favorable avec des remarques
SCOT Rhône Provence Baronnie	-
Communauté de communes Pays Vaison Ventoux au titre du SCOT Vaison Ventoux (SCOT limitrophe)	-
Autorité environnementale	Avis du 28/09/2021 comportant des observations et recommandations.

L'avis des personnes publiques consultées qui n'ont pas répondu dans les 3 mois est réputé favorable.

Nota : RTE (Réseau de transport d'électricité), informé de la révision du PLU par la Chambre d'agriculture, a indiqué l'absence d'observation par un courrier, qui est également reproduit.

**Tous les avis formulés lors de la consultation
sont intégralement reproduits ci-après.**



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Pôle Aménagement**

Affaire suivie par Marie Chauvot
04 81 66 80 79
marie.chauvot@drome.gouv.fr

La préfète

Valence, le **24 SEP. 2021**

à

Monsieur le Maire de Buis-les-
Baronnies
Hôtel de ville
1 boulevard Aristide Briand
26170 BUIS LES BARONNIES

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme
Avis des services de l'État sur le projet arrêté
P.J. : Synthèse détaillée des services de l'État
Carte des aléas feux de forêt et sa notice d'utilisation

Par délibération en date du 31 mai 2021, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme et l'a communiqué, par courrier reçu le 29 juin 2021, aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Ce projet arrêté fait l'objet d'un examen, au titre des articles L.153-16, L.153-33, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) par voie électronique entre le 7 et le 23 septembre 2021.

Le secteur de Cost, présenté en zone à urbaniser stricte AU1 dans le projet de PLU arrêté, a d'ores-et-déjà fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) dans le cadre d'une étude de discontinuité au titre de l'article L 122-7 du code de l'urbanisme (Loi Montagne). L'ensemble des recommandations émises par la CDNPS devra être pris en compte à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, à l'issue d'une procédure secondaire d'évolution du PLU.

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, j'ai l'honneur de vous informer que j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve :

- de compléter le PLU en démontrant le caractère exceptionnel et limité des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au regard des constructions et installations déjà présentes sur les différents sites, notamment des capacités touristiques ;
- D'apporter des éléments montrant que la commune va, sur le secteur de Cost, accompagner l'agriculteur et permettre la compensation surfacique, suite à l'urbanisation du secteur actuellement cultivé. La commune devra également s'assurer de la mise en œuvre de l'OAP mise en place sur le site au regard de l'enjeu paysager de cette entrée de ville.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de ce PLU, ainsi que l'ensemble des observations destiné à accroître la cohérence et la qualité du projet, qu'il conviendra de prendre en compte.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite de votre procédure de révision.

Bien à vous

La préfète



Elodie DEGIOVANNI

Copie : SATR/PA – chrono, UT Sud



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Pôle Aménagement**

Affaire suivie par Marie Chauvot
04 81 66 80 79
marie.chauvot@drome.gouv.fr

Révision du PLU de la commune de Buis-les-Baronnies

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 31 mai 2021

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur les besoins en logements :

La commune de Buis-les-Baronnies dispose d'un PLU approuvé en septembre 2012. Par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2016, la commune a décidé de prescrire la révision de son PLU.

La commune appartient à la communauté de communes des Baronnies en Drôme Provençale. Elle appartient au périmètre du SCoT Rhône-Provence-Baronnies en cours d'élaboration et n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

La commune, dont la croissance démographique entre 1968 et 1999 était autour d'1 %/an, connaît, durant la période 1999-2018, une croissance démographique annuelle fortement diminuée avec une moyenne à 0,4 % entre 1999 et 2008, puis à -0,4 % entre 2008 et 2013 et à nouveau à 0,4 % entre 2013 et 2018.

La population communale en 2018 est de 2305 habitants (données INSEE). La commune dispose d'un parc de 1687 logements dont 1105 résidences principales, 321 résidences secondaires et logements occasionnels, et 261 logements vacants (soit 15,5 % du parc de logements). Selon la commune, le besoin en logements pour le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux habitants correspond à 85 logements sur 10 ans. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec un développement communal caractérisé par une attractivité touristique estivale qui explique le fort taux de résidences secondaires et par une tendance forte à l'augmentation de la vacance des logements passant de 8,4 % en 2008 à 15,5 % du parc de logements en 2018.

Prenant en compte ce contexte, le projet de PLU se fixe un objectif de progression démographique annuel volontariste de 0,8 %.

Le PLU présente des projections de population calculées à partir d'une estimation à 2305 habitants en 2021. La commune compterait 2496 habitants en 2032 (+191 habitants).

Cet objectif démographique nécessite la réalisation d'environ 18,3 logements/an soit 183 logements à produire, selon la commune, sur 10 ans (horizon 2031). La reconquête des logements vacants représente 45 logements (4,5 lgts/an). Elle traduit un effort particulier qui devra se poursuivre au-delà de la durée du PLU pour rétablir un taux de vacance en logements dit « naturel » de 7 %. Cent trente-huit logements neufs sont à produire par densification et mutation des espaces bâtis, sans extension de l'enveloppe bâtie.

Le PLU prévoit une offre diversifiée adaptée à chacun en proposant des logements adaptés aux personnes âgées comme aux jeunes ménages dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

→ La croissance démographique projetée est cohérente au regard de celle des vingt dernières années et du contexte communal.

→ Les objectifs en matière de reconquête des logements vacants sont ambitieux pour cette commune de 2305 habitants (chiffres INSEE 2018), mais s'expliquent par la nécessité d'inverser la tendance à l'augmentation des logements vacants sur la commune, qui comprenait 8,4 % de logements vacants (soit 133 logements) en 2008 et qui en comprend désormais 15,5 % (soit 261 logements). L'engagement d'une vraie démarche de reconquête des logements vacants est une nécessité, jusqu'à un taux naturel de 7 %, même si cette démarche doit aller au-delà de la durée du PLU pour revitaliser le centre-ville.

► Sur la consommation de foncier :

Le bilan de la consommation d'espace (art. L.151-4 CU) depuis la dernière révision du PLU (durée de 8 ans) présente une surface utilisée pour l'habitat de 9,96 ha pour 109 logements, soit une moyenne de la consommation foncière par logement de 900 m² entre 2009 et 2019, de 0,78 ha pour les équipements publics (environ 0,11 ha) et pour les activités économiques (0,67 ha). Cela représente 10,05 hectares consommés en 8 ans, soit 1,26 ha/an. Ce bilan montre une densité moyenne faible de 10,9 logements/ha.

Cette analyse permet également d'établir un repère, pour s'inscrire dans l'objectif de réduction de 50 % de cette consommation d'espaces (objectif issu de la Loi Climat et Résilience, similaire à celui de la Stratégie Régionale Eau-Air-Sol), avec un ratio à atteindre de 0,63 ha/an maximum. Cela représente une consommation d'espaces maximale de 6,3 ha d'habitat durant le PLU.

Dans le PADD, le projet de PLU fixe comme objectif de maîtrise de consommation foncière une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha sur l'ensemble des zones à urbaniser et des tenements de plus de 3000 m² en zone urbaine (hors secteur UCa non desservi par l'assainissement collectif). Cet objectif chiffré pour l'habitat pourrait être accompagné d'une superficie maximale de consommation foncière. Enfin, le PLU doit également intégrer au PADD un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace pour les activités économiques, touristiques et pour les équipements publics.

Dans le projet de PLU, la consommation en espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal correspond à 4,29 ha, soit 1,55 ha d'espaces agricoles et 2,74 ha d'espaces naturels. Des secteurs d'équipements publics (extension limitée du secteur Ne dédié à la station d'épuration et à la gestion des déchets) et d'activités économiques (1,3 ha de la zone Aui stricte à Cost, couvert par une OAP d'activités économiques) sont prévus sur les espaces agricoles. La zone Aui stricte à Cost prendra également place sur 0,7 ha d'espaces naturels correspondant à d'anciens vergers. De l'habitat (les zones AUa1 et AUa2 de l'OAP 1 du quartier les grands jardins, l'OAP 2 « Terrain Marcellin ») est prévu sur les espaces naturels dans l'enveloppe bâtie. En parallèle de ces OAP, la commune favorise la reconquête des logements vacants et la densification de l'enveloppe bâtie, en instaurant une OAP « densité » sur les grosses dents creuses du centre bourg sans consommation d'espaces naturels ni agricoles.

Les surfaces objets d'une demande d'ouverture à l'urbanisation ne correspondent qu'à des ajustements de zonage sur des espaces déjà anthropisés.

À travers ce projet de PLU, la commune de Buis-les-Baronnies se donne les moyens de préserver les caractéristiques de cette petite ville patrimoniale en recentrant son urbanisation autour du village.

La réduction des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU actuel traduit une bonne prise en compte par la collectivité des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et d'utilisation économe des espaces.

Ce projet interroge toutefois sur la zone Aui de Cost, qui, malgré l'avis favorable sous réserve de la CDNPS en septembre 2019, reste un site en discontinuité de l'urbanisation qui prend place sur des espaces agricoles, au sud du bourg.

→ Le PLU doit intégrer au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace pour les activités économiques, touristiques, et pour les équipements publics. L'objectif d'habitat, traduit en densité moyenne à atteindre, pourrait être accompagné d'une superficie maximale de consommation foncière.

- **Sur le foncier à vocation d'habitat**

La commune consomme 2,04 ha d'espaces naturels pour l'habitat contre un rythme de consommation pour l'habitat de 1,25 ha/an durant le PLU opposable, soit une consommation bien inférieure à l'objectif de moins 50 % de consommation d'espaces issue de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. La densité moyenne sur les OAP de secteur correspond à 36,5 lgts/ha hors zone Uca (assainissement non collectif), soit une densité supérieure à l'objectif du PADD (20 lgts/ha en moyenne). En effet, les densités des 2 OAP de secteurs contribuent à atteindre l'objectif du PADD :

- l'OAP 1 « quartier les grands jardins » comprend deux zones d'habitat proches de l'Ouvèze, enserrées dans le tissu urbain existant :
 - sur 0,8 ha, la zone Aua1 prévoit un minimum de 40 lgts collectifs sur une superficie de 0,66 ha utile (0,14 ha étant inconstructible selon le règlement du PPRNm, la densité minimale étant de 50 lgts/ha). Il s'agit d'une opération d'ensemble.
 - sur 0,29 ha, la zone Aua2 prévoit la production de 6 logements minimum, de type individuel groupé et/ou intermédiaire en majorité et individuel (densité minimale de 21 lgts/ha). Il s'agit aussi d'une opération d'ensemble.
- l'OAP 2 « Terrain Marcellin » sur 0,53 ha dans une dent creuse de grande superficie où il est prévu la production de 8 à 10 logements environ sur l'ensemble du secteur: des logements de type groupé ou intermédiaire majoritairement, et des logements de type individuel pur résiduellement (densité minimale de 15 lgts/ha). Ce terme « résiduellement » mériterait d'être quantifié pour préciser le potentiel en logement individuel attendu.

La commune met en place en parallèle une OAP « densité » pour favoriser la densification sur les grands tènements en dent creuse. À l'aide de cet outil, la commune définit un nombre de logements minimal à produire sur chaque site identifié dans l'OAP « densité », c'est-à-dire sur des sites qui ne se prêtent pas à une opération d'ensemble. Ainsi, les secteurs de développement d'habitat se trouvent intégralement dans l'enveloppe bâtie avec une densité maîtrisée par rapport au contexte communal.

Toutefois, le PLU arrêté amorce le projet de réhabilitation du tènement « DUCROS » dans l'OAP 1 « Quartier les grands jardins », concernée par une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette servitude, d'une durée de 5 ans, est d'éviter l'implantation d'activités pas ou peu compatibles avec le voisinage de l'habitat et d'améliorer la qualité architecturale et urbaine de ce tènement en entrée du centre bourg en prévoyant un usage mixte (habitat, activités compatibles avec l'habitat, équipements). Dans ce cadre, la commune devrait théoriquement comptabiliser les logements à produire sur ce tènement, mais n'en prévoit pas à ce stade. Les justifications sont l'absence de maîtrise foncière publique du site et le besoin de dépolluer les anciens bâtiments et les sols. La production des logements induite aura lieu au-delà de la durée du PLU. Ainsi, ce potentiel n'est pas comptabilisé dans celui du PLU arrêté.

→ **Le PLU arrêté prévoit de remobiliser des logements vacants à un rythme accru par rapport aux tendances actuelles, de densifier les espaces bâtis et de combler les dents creuses. La commune met en place une OAP « densité » sur les grandes dents creuses. Aucune extension urbaine d'habitat n'est prévue.**

→ **Le terme « résiduellement » de l'OAP 2 « Terrain Marcellin » mériterait d'être quantifié pour préciser le potentiel en logement individuel attendu.**

→ **La commune devrait intégrer au potentiel du futur PLU les logements attendus sur le tènement DUCROS (tènement présentant une OAP mixte comprenant de l'habitat). Toutefois, compte tenu de l'absence de maîtrise foncière publique et de la pollution du site qui amènera la production de logements au-delà de l'horizon du PLU, ce potentiel n'est pas comptabilisé dans celui du PLU arrêté.**

- **Sur le foncier à vocation économique et touristique :**

La commune permet via son projet de PLU :

- de maintenir et pérenniser la structure économique et de service à la population dans le centre-bourg et dans la zone d'activités économiques (zones UI et Uia) grâce à un règlement adapté. Seule une disposition comprend un seuil maximum trop élevé qu'il convient d'ajuster à la baisse : en zone UA, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées en dehors du secteur UAe et à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 1000 m². Ce seuil semble disproportionné pour des activités artisanales et commerciales en cœur de bourg patrimonial d'une ville de moins de 5000 habitants.
- de créer un site dédié aux activités économiques en zone Aui stricte (fermée à l'urbanisation) de 2,4 ha au quartier de Cost. Une OAP est instaurée sur ce site, qui fixe des garanties pour la préservation de la ripisylve au sud et prévoit des lots de surface adaptable selon l'entreprise qui pourrait s'implanter. Il s'agit d'un espace cultivé, situé en entrée de bourg et qui doit faire l'objet d'attentions particulières sur le plan paysager. L'exploitation agricole concernée se verra grevée de surfaces de fourrages nécessaires pour son atelier de bovin viande en Agriculture Biologique (AB) avec vente en directe. Le projet de PLU ne précise pas si un accord a été trouvé avec l'exploitation agricole prélevée, ni si des compensations surfaciques sont prévues. Il sera nécessaire d'éclaircir ce point avant toute ouverture à l'urbanisation (réalisée par une procédure secondaire, et avec accord préalable du Préfet au titre de l'art. L142-5 du code de l'urbanisme). Le besoin d'implantation d'entreprises est avéré, et la localisation à Buis les Baronnies est validée par l'intercommunalité. Toutefois, celle-ci ne dispose actuellement que d'une étude de gisements fonciers potentiels pour l'accueil d'activités économiques, réalisée en 2018, et non pas d'un schéma intercommunal de développement des zones d'activités, plus précis sur les choix stratégiques de développement effectués, mais en cours d'élaboration.
- de favoriser le tourisme en confortant les sites existants sans toutefois préciser dans le diagnostic les capacités de chaque secteur, ni les projets prévus dans les 10 ans du PLU. De plus, le règlement des zones UT et UTa autorise les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». L'interrogation porte sur l'intégration dans le règlement écrit de cette disposition pour des sites touristiques, de sports, et de loisirs, non justifiée. Il conviendra donc de supprimer cette possibilité.

→ En zone UA, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, en dehors du secteur UAe, et à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 1000 m². Ce seuil maximum est trop élevé et doit être ajusté à la baisse au regard du contexte communal.

→ La future zone d'activités économiques de zone Aui stricte (fermée à l'urbanisation) de 2,4 ha au quartier de Cost s'inscrit sur un espace cultivé, situé en entrée de bourg et qui doit faire l'objet d'attentions particulières sur le plan paysager. L'exploitation agricole concernée se verra grevée de surfaces de fourrages nécessaires pour son atelier de bovin viande en Agriculture Biologique (AB) avec vente en directe. Il est nécessaire de préciser dans le projet de PLU si un accord a été trouvé avec l'exploitation agricole prélevée, et si des compensations surfaciques sont prévues.

Il sera également nécessaire d'éclaircir ce point avant toute ouverture à l'urbanisation (réalisée par une procédure secondaire, et avec accord préalable du Préfet au titre de l'art. L142-5 du code de l'urbanisme).

→ Sur les activités touristiques, il est nécessaire de préciser dans le diagnostic les capacités de chaque secteur, et les projets prévus dans les 10 ans du PLU pour l'ensemble des sites.

→ Le règlement des zones UT et UTa autorise les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ; il conviendra de retirer cette disposition sur ces secteurs à vocation touristique, sportive et de loisirs.

- **Sur le foncier pour les équipements publics :**

Dans le diagnostic, les besoins fonciers en équipements publics ne sont pas développés dans le PLU, alors qu'il existe un projet d'extension du secteur Ne. En effet, le périmètre de la station d'épuration est modifié en rendant 1,7 ha d'espaces naturels et agricoles classés en zone U à l'ouest du

site tandis qu'il est étendu au nord sur 0,25 ha. L'extension prévue impacte des espaces agricoles, sur une superficie inférieure à celle reclassée en zone naturelle. L'objectif de cette extension côté nord est de permettre une éventuelle extension des équipements publics existants et de nouveaux équipements publics dans le domaine de la gestion des déchets. Cependant, il convient de veiller à la conservation des accès pour l'exploitation agricole des terrains à l'ouest du site.

Le projet de classement en zone urbaine UAe de l'esplanade publique, site inscrit depuis le 21 octobre 1938, ne constitue pas une consommation d'espaces naturels ou agricoles, mais fait l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée puisqu'elle est classée en zone N inconstructible dans le PLU opposable. Dans le projet de PLU, le règlement autorise dans ce secteur UAe uniquement les équipements d'intérêt collectif et service public. Il s'agit de permettre l'évolution, dans les limites fixées par le règlement du PPRNm, qui recouvre l'ensemble du secteur, des locaux publics et aménagements publics existants sur ce site, dont les alignements de platane sont par ailleurs protégés. Toutefois, même pour la destination « équipements d'intérêt collectif », il n'est pas opportun d'autoriser des constructions sur ce site inscrit.

*→ Afin d'améliorer la lisibilité du projet de PLU sur les perspectives d'évolution des équipements publics, les besoins en foncier liés à l'extension de 0,25 ha au nord du secteur Ne (projet de plate-forme de gestion des déchets et d'extension éventuelle de la station d'épuration), bien que très limités, doivent être exprimés dès le diagnostic dans le chapitre dédié aux équipements publics.
→ L'esplanade publique est un site patrimonial inscrit depuis 1938 sur lequel il n'est pas opportun d'autoriser des constructions, même pour des « équipements collectifs ».*

► **Sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL):**

Le PLU identifie quatre secteurs :

- le STECAL Na dédié à une entreprise existante pour des activités économiques (menuiserie) ;
- trois STECAL Nt à vocation touristique : un pour l'aire naturelle de camping de La Savoillane, un pour le camping du Moulin de Cost et un pour le domaine touristique de Bois Joli.

Ces secteurs sont identifiés sur des activités existantes, et ne voient pas leur périmètre s'étendre. Le règlement prévoit sur chacun des sites des possibilités d'extensions limitées.

Toutefois, pour le secteur Na, il est nécessaire d'étayer le rapport de présentation vis-à-vis de l'activité existante et de ses projets d'évolution pour démontrer davantage le caractère exceptionnel de ce STECAL. De plus, conformément à l'article L.151-13 CU, le règlement ce STECAL doit fixer des règles complémentaires sur l'implantation et la 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, la simple référence aux règles applicables dans le PPRNm étant insuffisante.

Concernant les secteurs Nt, il est également nécessaire d'étayer le rapport de présentation vis-à-vis de chaque activité existante et de ses projets d'évolution pour démontrer davantage le caractère exceptionnel des STECAL Nt et leur capacité d'« accueil limité » conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du CU.

→ Le rapport de présentation doit être étayé vis-à-vis de chacune des activités existantes et des projets d'évolution pour démontrer davantage le caractère exceptionnel des STECAL. Pour les STECAL Nt, ces compléments doivent également permettre de souligner leur capacité d'« accueil limité » dans le cadre du projet de PLU.

→ Le règlement du STECAL Na doit être complété en fixant des règles complémentaires sur l'implantation et la 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.

► **Sur la préservation du patrimoine, des ressources et des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

Des arbres à préserver et des éléments de paysage ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (CU). La commune a également choisi de préserver les

ripisylves et les zones humides, qui sont bien reprises au plan de zonage. Malgré tout, deux zones humides, « Le Ménon », et le « ruisseau des pêchières » n'ont pas été classées en zones humides sur le règlement graphique. Or, les prescriptions associées aux zones humides étant différentes, il est nécessaire de les répertorier en tant que telles dans le PLU, la mention « cours d'eau et ripisylves » ne suffisant pas à assurer une protection adaptée.

Concernant la préservation du patrimoine bâti, il est vivement conseillé de réaliser un inventaire des éléments patrimoniaux remarquables pour les protéger dans le cadre du PLU via une identification sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 CU. Il est possible de s'appuyer sur les inventaires des petits éléments du patrimoine du PNR des Baronnies Provençales si la commune n'a pas eu la possibilité de réaliser cet inventaire dans le cadre du PLU.

Sur le plan du paysage, la commune a travaillé dans son projet de PLU sur ses entrées de ville et prévoit des zones Ap paysagères sur des sites stratégiques. Elle met en place un périmètre délimité des abords (PDA) en même temps que le PLU. La commune oblige également, en zone Uca, le remplacement systématique des oliviers, ce qui permet de préserver le patrimoine paysager et traditionnel des coteaux agricole (AOP Huile d'olives de Nyons et Olives noires de Nyons). Cette attention particulière aux paysages traduit l'un des engagements pris par la commune en adhérant à la Charte du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales (I.4.2). Il est à noter que ce PLU est compatible avec l'ensemble de ses orientations.

→ **Deux zones humides, « Le Ménon », et le « ruisseau des pêchières » doivent être identifiées comme zones humides sur le règlement graphique et non protégées comme simple ripisylves (les prescriptions associées sont plus adaptées à la préservation de ces sites).**
→ **Il est vivement conseillé de réaliser un inventaire des éléments patrimoniaux remarquables pour les protéger dans le cadre du PLU via une identification sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 CU.**
→ **La commune a porté une attention particulière au patrimoine paysager et traditionnel dans ce projet de PLU, qui mérite d'être soulignée.**

II – REMARQUES APRÈS ANALYSE DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

► Sur le rapport de présentation :

Des incohérences ou erreurs matérielles sont identifiées dans le rapport de présentation (RP) qu'il convient de modifier :

- en page 119, la carte des aléas feux de forêt du diagnostic, datant de 2010, n'est pas à jour. Il convient d'intégrer la carte publiée sur le site des services de l'État dans la Drôme en septembre 2018, accessible via le lien suivant : http://www.drôme.gouv.fr/IMG/pdf/26063_buis-les-baronnies_alea_fdf_2017.pdf et en annexe de l'avis de l'État avec sa notice d'accompagnement. Cette carte doit être annexée au PLU ;
- en page 158, la liste des Emplacements Réservés (ER) ne comprend pas les superficies correspondantes à chaque ER. Ces superficies doivent également être reprises sur le règlement graphique.
- en page 158, il est nécessaire de développer les justifications de l'ER n°3 pour la création d'un cheminement doux sur environ 0,43 ha. L'objectif est de reconnecter le chemin de Sous-ville au chemin de Villecrozes, le long de l'Ouvèze. Il apparaît pertinent de créer ce cheminement sur les berges, dans le bourg, dans un secteur où le maillage et la desserte « piéton » sont insuffisants. Toutefois, il sera essentiel de préserver au maximum la ripisylve et notamment de protéger les arbres remarquables lors de la réalisation du projet, et de mettre en valeur le paysage. Pour préserver au maximum la ripisylve, il est préconisé de conserver un minimum de 2/3 de la ripisylve présente sur la rive lors de la conception du chemin ;
- en page 119, il est nécessaire d'ajouter la référence de l'arrêté préfectoral d'autorisation de l'installation SPAGGIARI FRÈRES SARL, i.e. arrêté préfectoral n°07- 0705 du 16 février 2007;

La problématique de la prolifération de l'ambrosie pourrait être évoquée. Il est rappelé que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte

contre les espèces d'Ambroisie dans le département de la Drôme doivent être mises en œuvre sur la commune.

► **Sur le règlement :**

Concernant les dispositions réglementaires liées aux risques naturels, il est à noter qu'un article des dispositions générales ainsi qu'un rappel en chaque début de règlement de zone renvoient au Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques (PPRNm) et précisent que son règlement s'applique en plus de celui du PLU. Il conviendrait d'ajouter qu'un projet ne peut être autorisé que si les deux règlements (PPR et PLU) permettent sa réalisation.

Il convient d'intégrer la problématique du « moustique Tigre » au règlement pour interdire ou encadrer certains ouvrages (interdiction de toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau, pose verticale de coffrets techniques, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses sur plots...).

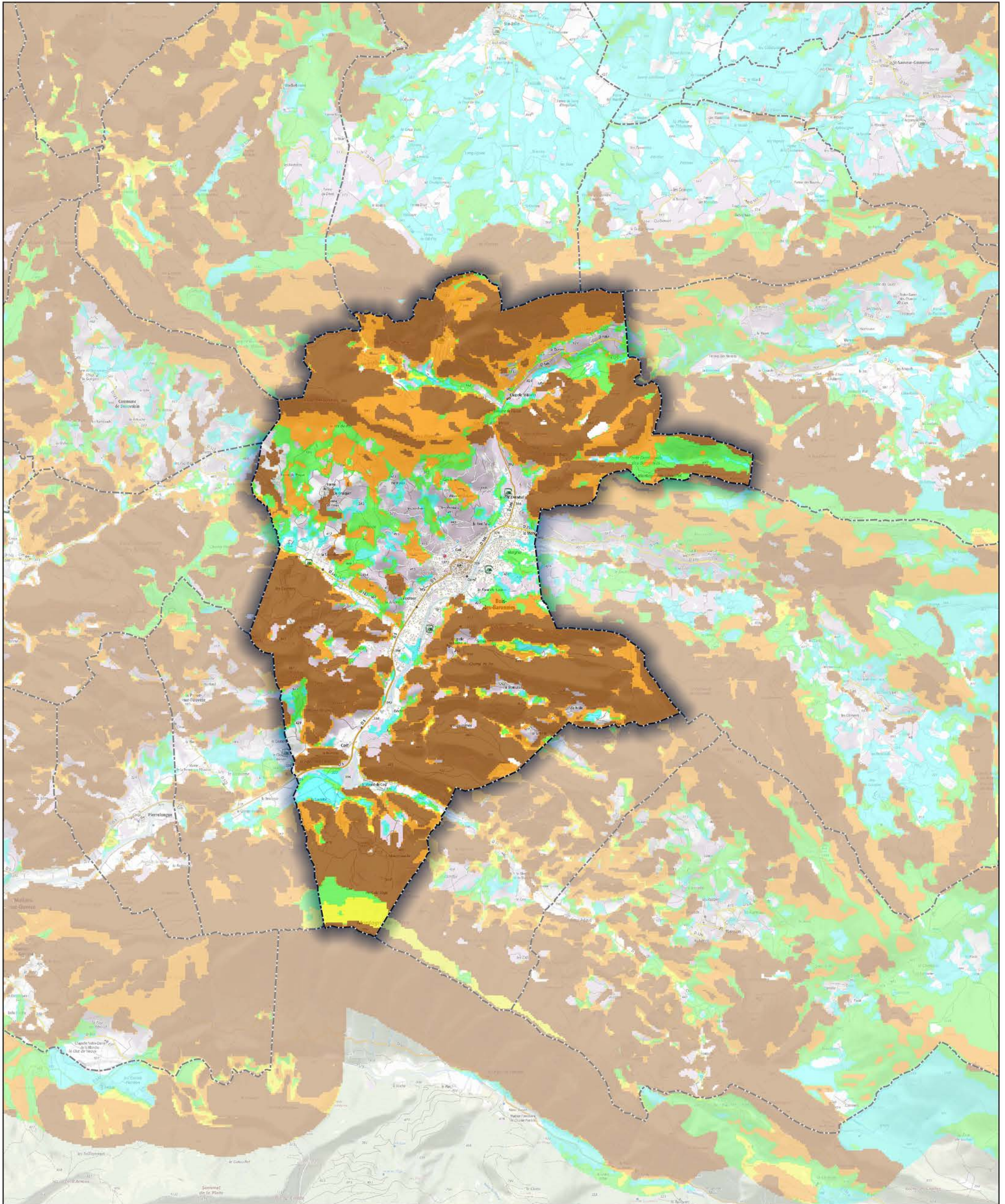
Le règlement des zones A et N conditionne la possibilité de réaliser des constructions agricoles à une surface minimale d'assujettissement. Or, il convient de ne pas faire usage de cette référence dans un PLU dès lors qu'il n'existe pas de consensus dans la profession sur la définition de l'exploitation agricole, et qu'elle n'a pas vocation à être utilisée en urbanisme.

Le règlement graphique fait apparaître un chorème (ligne verte discontinue) dans le paragraphe relatif aux éléments protégés au titre du L.151-23 du CU sans légende.

► **Sur le format du PLU :**

Dans sa version informatique, le PLU n'est pas présenté sous format CNIG. Pour rappel, il sera nécessaire de transmettre le PLU approuvé au standard CNIG aux services de l'État dès son approbation. De plus, toute révision d'un PLU doit faire l'objet d'une publication sous le géoportail de l'urbanisme (GPU) au format .CNIG.

Commune de Buis-les-Baronnies



- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

Sources : ©IGNF Scan 25®,
©IGNF BD CARTO® version 3-1,
Agence MTD, Juin 2017

Réalisation : D.D.T. de la Drôme - septembre 2018

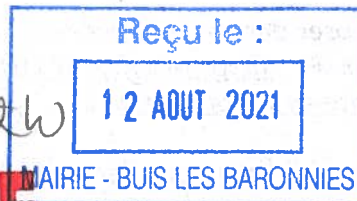
ECHELLE : 1 / 50000



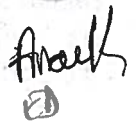
PORTER A CONNAISSANCE INCENDIE DE FORET
RECOMMANDATIONS EN FONCTION DE TYPES DE PROJETS ET DE NIVEAU D'ALEA

Type et Occupation du sol	Aléa faible		Aléa moyen à fort		Aléa très fort	
	Urbanisé	Non urbanisé	Urbanisé et équipé	Non urbanisé	Urbanisé	Non urbanisé
<p>Immeubles d'habitation ou d'occupation</p> <p>Habitations individuelles isolées</p> <p>Habitations individuelles non isolées, ZAC, lotissement, permis groupé, PRL, villages de vacances</p> <p>Habitations collectives</p>	Peu réglementé		Eventuellement constructible sous conditions	Majoritairement inconstructible	Majoritairement inconstructible	
<p>Établissements installés dans un bâtiment</p> <p>Établissements destinés à l'accueil des personnes sensibles tels que Maisons de retraite, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires</p> <p>Autres établissements tels que salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple, Magasins de vente, centres commerciaux, Restaurants et débits de boissons, Hôtels et pensions de famille, Salles de danse et salles de jeux, Bibliothèques, centres de documentation, Salles d'expositions, Établissements de culte, Administrations, banques, bureaux, Établissements sportifs couverts, Musées</p>						
<p>Établissements spéciaux</p> <p>Établissements de plein air, Chapiteaux, Tentes et structures, Structures gonflables, Parcs de stationnement couverts, Gares, Hôtels Restaurants d'altitude, Établissements flottants, Refuges de montagne</p> <p>Bâtiments destinés aux activités liées à l'agriculture, à la forêt et à l'élevage, garages, annexes et abris légers</p> <p>Bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crise</p>						
<p>Usines, ateliers et installations</p> <p>Installations classées susceptibles de générer ou d'accroître de manière importante, par les substances détenues ou par la nature des activités pratiquées, le risque d'incendie ou d'explosion</p>	Majoritairement inconstructible		Eventuellement constructible sous conditions	Majoritairement inconstructible	Majoritairement inconstructible	
<p>Autres usines, ateliers et installations classées,</p> <p>Parcs éoliens, parcs photovoltaïques ...</p>						
<p>Espaces ouverts</p> <p>Routes, pistes cyclables, parkings</p> <p>Campings-caravanings, parcs d'attraction, aires de sport, de jeux ou de loisirs, cabanes dans les arbres, yourtes.</p> <p>Terrains de stationnement de caravanes et terrains d'accueil pour les gens du voyage</p>						
<p>Activités et travaux</p> <p>Travaux de défense et travaux destinés à diminuer les risques, travaux de démolition, construction de bassins et piscines</p>	Peu réglementé		Peu réglementé			
<p>Travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements des façades et la réfection des toitures</p> <p>Travaux de réparation ou de reconstruction de bâtiments sinistrés</p> <p>Travaux rendus nécessaires pour la mise en conformité des installations classées</p>			Prescriptions simples	Prescriptions renforcées		

Homonymes de
Zeendou à
Anouba +
Elisabeth W



**COPIE**

Anouba


La délégation départementale
de la Drôme

Affaire suivie par :
Armelle MERCUROL
Responsable de l'Unité Environnement extérieur
04 26 20 91 70
armelle.mercurolo@ars.sante.fr

Marie CHAUVOT
Pôle Aménagement
Direction Départementale des Territoires
S.A.T.R.
4, place Laennec
26015 VALENCE CEDEX

Ref. : 2021 - 262

Valence, le 6 AOÛT 2021

Objet : Révision du PLU de BUIS-LES-BARONNIES / Consultation sur le projet de PLU arrêté le 31/05/2021

PJ :

La population 2018 est évaluée par l'INSEE à 2305 habitants. Le scénario démographique retenu est basé sur une perspective de croissance autour de 0,8% par an en moyenne. Ce niveau de croissance démographique conduirait à accueillir 191 habitants supplémentaires en 10 ans.

La production de logements pour répondre à cette perspective démographique est estimée à 183 logements sur les 10 prochaines années.

Environnement et cadre de vie favorable à la santé :

Un aménagement favorable à la santé correspond à promouvoir des choix d'aménagement qui permettent de :

- ⇒ **(Axe 1) Réduire les polluants (air, eau, sol, gaz à effet de serre ...), les nuisances (bruit, odeurs, ondes électromagnétiques ...)** et autres **agents délétères (composés chimiques des matériaux de construction, ...)**.
Ces choix doivent se faire dans une perspective de réduction à la source mais également de réduction de l'exposition des populations.
- ⇒ **(Axe 2) Promouvoir des comportements ou des styles de vie sains des individus (via l'installation d'équipements ou d'infrastructure adaptés et accessibles à tous)** et plus spécifiquement :
 - Favoriser l'activité physique et la non sédentarité
 - Inciter à une alimentation saine
- ⇒ **(Axe 3) Contribuer à changer l'environnement social** en proposant des espaces de vie qui soient agréables, sécurisés et qui permettent de favoriser le bien-être des habitants et la cohésion sociale.
- ⇒ **(Axe 4) Corriger les inégalités de santé** entre les différents groupes sociaux économiques et les personnes vulnérables, en termes d'accès à un cadre de vie de qualité et d'exposition aux polluants, diminution des nuisances et agents délétères.
- ⇒ **(Axe 5) Un autre point majeur pour tendre vers un urbanisme favorable à la santé consiste à soulever et gérer** autant que possible les antagonismes et les possibles synergies lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets. *Des exemples en relation avec la thématique de la densité*

urbaine sont proposés dans la fiche support P2.10 du guide "Agir pour un urbanisme favorable à la santé" de l'EHESP (<http://www.ehesp.fr/2014/09/16/nouveau-guide-agir-pour-un-urbanisme-favorable-a-la-sante-concepts-outils/>).

Cette façon d'aborder la santé dans le champ de l'urbanisme basée sur une approche plus "positive" (moins axée sur les risques), plus globale et intersectorielle est en cohérence avec les pratiques d'urbanisme prônées aujourd'hui. C'est sous cet angle que l'ARS émet son avis sur ce document d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme en lien avec le PLU (SCOT Rhône-Provence-Baronnies, PCAET, charte du PNR des Baronnies en Drôme provençale, CLS...) devront porter les enjeux de santé-environnement de manière cohérente et intégrative.

Protection des ressources et sécurisation de l'alimentation publique en eau potable :

L'eau potable distribuée sur la commune provient de 2 sources :

- Annibal, sur le territoire communal (protégée par DUP du 23/10/1998) ;
- Chaussène, sur le territoire de la commune de Plaisians, mise en service en 2015. Cette nouvelle ressource permet de garantir un approvisionnement en quantité et en qualité pour les décennies à venir.

Il existe également un captage d'eau privé pour le camping « le Romegas ».

Le rapport de présentation précise que la ressource en eau potable est suffisante et en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune.

Nuisances sonores :

La commune de BUIS-LES BARONNIES n'est pas concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014324-0013 du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Qualité de l'air :

Le projet va dans le sens d'une maîtrise des déplacements. L'étude mobilité réalisée par la commune en 2016 a abouti à la proposition de scénarios pour améliorer la circulation en centre-ville, particulièrement pour les piétons, et le stationnement, dans une perspective de requalification du centre, aujourd'hui « phagocyté » par les voitures. C'est pourquoi le PADD prévoit :

> A l'échelle de l'enveloppe urbaine, de mettre en lien les différents quartiers, en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux :

- Entre les équipements structurants, le centre et les quartiers d'habitat (valorisation du chemin du canal pour une meilleure accessibilité du site de l'Ubrioux),
- De part et d'autre des berges de l'Ouvèze : aménagement d'une passerelle piétonne d'une rive à l'autre de l'Ouvèze, au niveau de Tuves,
- La valorisation des parcours existants notamment une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de randonnées et les sites touristiques (gorges d'Ubrioux, Via Ferrata, St Julien).
- Le développement des modes doux dans tous les projets d'aménagement communaux.

> D'organiser les stationnements permettant à terme un équilibre entre capacités de stationnement nécessaires aux logements et au tourisme et équilibre économique des opérations de restructuration urbaine.

> Favoriser les déplacements moins polluants. Plusieurs actions sont proposées dans ce sens, notamment pour favoriser les parcours piétons dans le centre-ville, pour favoriser l'utilisation du vélo, des places et bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les parkings publics, ...

Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie :

La problématique n'a pas été abordée.

Il est rappelé que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambroisie dans le département de la Drôme doivent être mises en œuvre sur la commune.

Lutte contre l'installation du moustique *Aedes albopictus*, vecteur potentiel d'arboviroses (dengue, chikungunya, zika) :

L'intégration de la problématique "moustique Tigre" devrait idéalement être réalisée de manière transversale au sein de la collectivité étant donné que de nombreux secteurs peuvent contribuer à une politique générale de réduction des conditions propices au développement des moustiques.

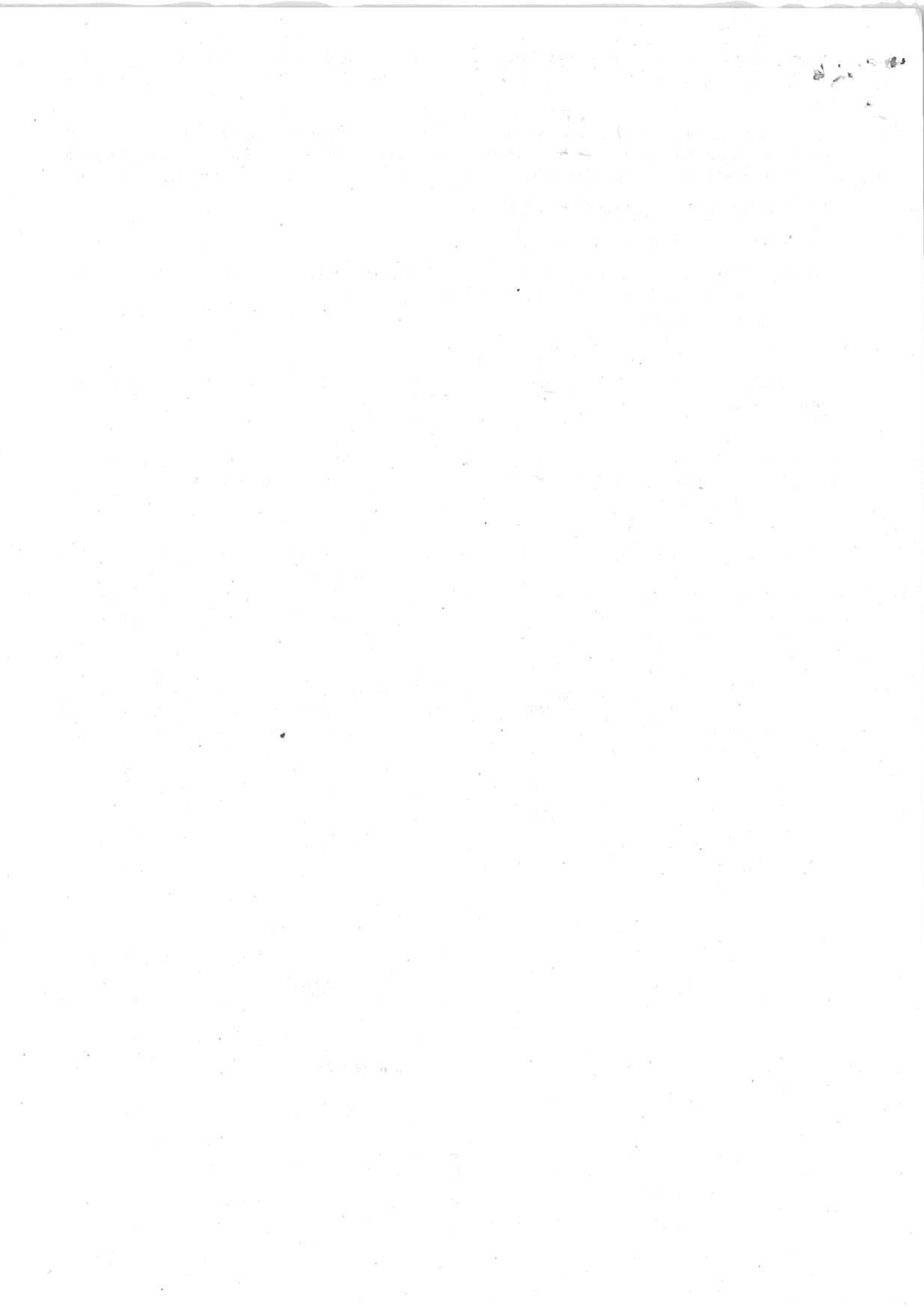
Ceci passe notamment par la gestion des espaces verts, propices au repos des moustiques adultes, par la prise en compte du risque moustique dans les projets d'aménagements urbains. Ainsi, le risque de stagnation de l'eau favorable au développement des moustiques, peut être pris en compte à travers les documents locaux d'urbanisme, en particulier le règlement d'urbanisme du PLU qui permet d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages (interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau, pose verticale de coffrets techniques, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses sur plots...).

En particulier, la collectivité pourra faire preuve d'exemplarité lors de tout nouveau projet de construction porté par la collectivité, en intégrant au cahier des charges une demande de description de la prise en compte du risque de stagnation de l'eau et donc du développement de moustiques. Dans ce cadre, le recours à certains ouvrages ou équipements particulièrement difficiles à suivre et traiter en routine (terrasses à plots, gouttières en particulier inaccessibles, ...) pourrait être limité ou proscrit."

En conséquence, je vous informe qu'en ce qui me concerne, j'émet un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte de la remarque formulée ci-dessus.

Pour le directeur général et par délégation,
Directrice départementale et par délégation
pour la Direction départementale des services départementaux de la Drôme,
La Responsable du Pôle de Santé Publique
Dri
Brigitte VITEX

Copie : Mairie de Buis Les Baronnies, Boulevard A. Briand 26170 BUIS LES BARONNIES





PRÉFET DE LA DRÔME

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes

Valence,

Affaire suivie par : Christophe BOUILLOUX
et/ou Stéphane MAILLET

UiD Drôme-Ardèche

Cellule contrôles techniques et urbanisme

Tél. : 04 75 82 46 46

Courriel : christophe.bouilloux@developpement-durable.gouv.fr

et/ou stephane-l.millet@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : 20210705-LET-DAURO215-AvisPluBuisLesB-v01s

Le Chef de l'unité inter-départementale
Drôme et Ardèche

à

M. le responsable
du Service Aménagement du Territoire et Risques
DDT de la Drôme
4 place Laënnec
BP 1013
26015 VALENCE Cedex

OBJET : *Révision du PLU de la commune de BUIS-LES-BARONNIES.*

REFER : *Courrier de la commune en date du 30-06-2021.*

Par courrier cité en référence, la commune de BUIS-LES-BARONNIES m'interroge sur son Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par son conseil municipal le 31 mai dernier.

Ce projet de PLU n'appelle pas d'observation particulière de ma part, pour les thèmes qui me concernent.

Je vous propose, seulement, de rajouter en page 119 du rapport de présentation, la référence de l'arrêté préfectoral d'autorisation de l'installation SPAGGIARI FRÈRES SARL, i.e. arrêté préfectoral n°07-0705 du 16 février 2007.

Pour le directeur de la DREAL, et par délégation,
Le chef de l'unité inter-départementale Drôme-Ardèche,

Signature numérique de
Gilles GEFFRAYE
gilles.geffraye
Date : 2021.07.13 11:08:57
+02'00'

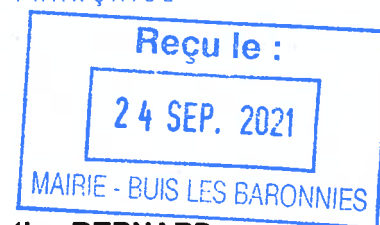
Gilles GEFFRAYE



LE DÉPARTEMENT

- MARIE-PIERRE MOUTON
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Monsieur Sébastien BERNARD
Maire
MAIRIE DE BUIS LES BARONNIES
1 Boulevard Aristide-Briand
26170 BUIS LES BARONNIES

MPM/BP/AM/D2105984

À Valence, le

27 SEPT 2021

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L-153.16 et L-153.17 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUIS LES BARONNIES.

Après étude des documents, je vous fais part des observations suivantes :

AU TITRE DES DÉPLACEMENTS

1 – Rapport de Présentation (RP)

Aucune observation.

2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le volet « déplacements » est bien abordé dans le chapitre 4 « Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives » page 9 et 10 du document. Notamment, la commune affiche sa volonté de poursuivre sa politique d'aménagement des cheminements doux pour valoriser les parcours déjà existants et les développer dans tous les projets d'aménagements communaux. C'est un bon principe à souligner. Cependant les schémas de principe figurant au PADD ne sont pas suffisamment précis et explicites pour bien comprendre le fonctionnement du réseau modes doux envisagé.

Les orientations portent également sur la promotion des modes de déplacements moins polluants avec le développement d'une aire de covoiturage et d'emplacement pour les vélos.

A noter, le réaménagement des rues du centre bourg destiné à favoriser les parcours de flâneries et l'attractivité commerciale a été partiellement réalisé. Cependant, à ce jour, le tronçon devant la mairie en bordure des RD 5 et RD 546 n'est pas encore aménagé.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.

L'étroitesse de ce secteur avec la présence de platanes classés, de commerces et de stationnement conjugué au trafic de transit important, rendent cet aménagement complexe.

2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

D'une manière générale, les conditions de desserte et d'accès de ces zones à urbaniser, notamment au réseau routier départemental, ne sont pas très bien précisées dans les OAP.

Quartier Les Grands Jardins

La desserte de la zone UBc de ce secteur, destinée à un quartier mixte d'activités et d'habitat, est prévue par 3 carrefours d'accès à la RD 5. Deux sont existants, a priori à repositionner, le troisième serait à créer.

Les aménagements de ces accès devront être étudiés en adéquation avec le surcroît de trafic généré par le développement de cette zone, si besoin sur la base d'une étude de trafic et en concertation avec les services du Département. Il convient de rappeler que ces aménagements seront à la charge financière de l'aménageur de la zone ou de la commune.

Par ailleurs, un maillage modes doux de ce quartier est prévu en direction de l'Ouvèze et du centre-ville. Cependant la continuité de ce maillage n'est pas assurée sur le secteur « Ducros ». Cela peut faire l'objet d'une réflexion en lien avec la requalification de l'entrée de ville « Ouest » envisagée à terme.

Quartier Marcellin

Cette nouvelle zone d'habitat, prévue pour 8 à 10 lots, se situe rive droite de l'Ouvèze en bordure de la RD 5, hors agglomération. L'accès est, a priori, prévu par la future voie de liaison projetée entre la RD 5 et le chemin de Villecrozes et matérialisé par l'emplacement réservé ER 1.

Cet accès, proche d'un tourne à gauche sur la RD 5, n'est pas souhaitable. L'accès par la VC de Villecrozes est donc à privilégier et en particulier pour les cheminements doux.

De plus, si le projet de liaison, RD 5 / chemin de Villecrozes est maintenu, il conviendrait de retravailler le débouché sur la RD 5, situé entre 2 parapets de pont. En effet, si les conditions de sécurité sont suffisantes pour l'accès particulier existant, il conviendrait d'améliorer les conditions de visibilité en adéquation avec le surcroît de trafic généré par cette liaison.

Par ailleurs le front bâti semble prévu à la limite du domaine public. Pour donner de la cohérence à cette zone située hors agglomération il faudrait aligner le front bâti avec les constructions existantes à proximité.

Quartier Cost

Cette nouvelle zone artisanale à urbaniser est située hors agglomération, loin du centre bourg, le long de la RD 5 sur un tènement de 2,4 hectares. Les dispositions de sa desserte et du débouché de la RD 72 sur la RD 5 ne sont pas arrêtées à ce jour. Aussi, la poursuite de l'urbanisation de ce quartier doit s'accompagner d'une réflexion globale sur les dessertes et l'accès visant à intégrer le trafic supplémentaire. A toutes fins utiles, il convient de rappeler que l'aménagement de cet accès sera à charge de l'aménageur de la zone.

OAP « densité »

En ce qui concerne les zones d'habitat prévues sur les quartiers la Savouilane et Laval, le long de la RD 147, et le Grand Chemin le long de la RD 5

- Les constructions devront respecter les marges de recul par rapport aux routes départementales rappelées dans le tableau ci-dessous.
- Les accès devront se faire en priorité sur la voie supportant le trafic le plus faible.
- En cas de division parcellaire, aucun nouvel accès ne sera autorisé.
- L'aménagement des accès sur RD devra faire l'objet d'un accord du département

Pour les quartiers Guilhottes et Jonchier :

Aucune observation.

3 - Règlement

Au chapitre « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », il est mentionné des marges de recul, par rapport à l'alignement de la voie, qui ne sont pas conformes aux préconisations du Département pour ce qui concerne les routes départementales hors agglomération. Il conviendrait de reprendre, en particulier pour les zones A, N et AU, les marges de recul spécifiées dans le Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme, rappelées dans le tableau ci-après au chapitre « Documents graphiques ».

D'une manière générale et pour l'ensemble des zones, afin d'être conforme au règlement de voirie départemental, il conviendrait de préciser les dispositions suivantes pour les accès sur les routes départementales :

- Lorsqu'un tènement foncier est contigu à deux voies, l'accès est à privilégier sur la voie de moindre importance, dans la mesure où les conditions de sécurité sur cette voie secondaire demeurent satisfaisantes.
- Un seul accès est autorisé par tènement foncier sur les routes départementales dans la mesure où celui-ci ne pourrait être aménagé sur une voie secondaire.
- Les accès à créer sur routes départementales devront être de forme trapézoïdale, trapèze de dimensions : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

4 - Documents graphiques

- Emplacements réservés

Des emplacements réservés, inscrits au bénéfice de la commune, sont proches ou touchent des routes départementales. Plus précisément, les emplacements réservés ER 1 pour une voirie entre la RD 5 et le chemin de Villecrozes et ER 2, pour une voirie entre la RD 5 et la Place de la Gare impactent directement le réseau routier départemental. Aussi, les projets relatifs à tous ces aménagements devront être définis en concertation avec les services du Département.

- Largeurs de plates-formes et marges de recul

Aucune marge de recul à appliquer aux routes départementales, ne sont indiquées sur le document graphique.

En application du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme, adopté en 2007 et actualisé en 2013, et du règlement de voirie départemental, il conviendrait d'indiquer les marges de recul et les largeurs de plates-formes suivantes

Catégorie	RD	largeurs de Plates-formes	Marges de recul habitations	Marges de recul autres construct ions
2 ^{ème} catégorie	RD 5	11,00	25 m	15 m
	RD 546	9,50		
4 ^{ème} catégorie	RD 159, RD 72, RD 108		9,00	15 m
	RD 108A, RD 147			
5 ^{ème} catégorie	RD 805			

- Les routes de 1ère catégorie sont les axes structurants du Département et servent à relier les grands axes de transit que constituent les autoroutes et les routes nationales aux autres départements.

- Les routes de 2ème catégorie relient un pôle de service principal à un échangeur autoroutier, à une route nationale ou à une route de 1ère catégorie.

- Les routes de 3ème catégorie relient un pôle de service secondaire à un échangeur autoroutier, à une route nationale, à une route de 1ère catégorie, à une route de 2ème catégorie ou à un autre pôle de service.

- Les routes de 4ème catégorie relient deux communes entre elles dès lors que l'une des deux n'est pas un pôle de service. Il peut aussi s'agir d'un itinéraire parallèle à une route de catégorie supérieure.

- Les routes de 5ème catégorie sont des routes qui n'ont d'intérêt que pour les seuls motifs de déplacement routier à l'intérieur du périmètre d'une même commune.

Il est précisé que pour les zones déjà urbanisées, ou vouées à être urbanisées, et situées dans le prolongement de l'agglomération, mais en-dehors de ses limites, (au sens du code de la route c'est-à-dire matérialisées par le panneau d'agglomération), les marges de recul sont laissées à l'initiative de la commune. Dans ce cadre, les déplacements mode doux, piétons et cycles, doivent avoir été prévus et pris en compte.

AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Aucune observation. Carte jointe.

AU TITRE DU PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE (PDIPR) ET DE LA POLITIQUE SPORTS DE NATURE

Le Département est désigné par le législateur pour être le gestionnaire du plan. Outil conservatoire de portée juridique, il permet d'assurer dans le temps la continuité des cheminements et de préserver le patrimoine rural des communes. Par voie de conséquence, le plan contribue également à faire une sélection qualitative des itinéraires et à pérenniser les éditions de guides touristiques, sportifs...

Le Département est chargé de valider les demandes d'inscription émanant des communes ou de leur délégataire. Le Maire de la commune demanderesse conserve son pouvoir de police sur les chemins ruraux que son conseil municipal demande d'inscrire au PDIPR, ainsi que sur les chemins privés ouverts à la circulation publique.

Dans la Drôme, les communes ont approuvé le PDIPR26, entre 1994 et 2004, date à laquelle il a été validé par l'Assemblée départementale. Il est exclusivement composé de chemins ruraux. A l'occasion de nouveaux projets d'itinéraires de randonnée, les inscriptions de chemins ruraux au PDIPR peuvent être actualisées dans la limite du respect de l'article L361-1 du code de l'environnement notamment son alinéa 2 :

« Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité »

Le diagnostic ne fait pas mention des sports de nature. Le PADD à contrario souligne leur importance pour la commune de Buis-les-Baronnies et la volonté des élus de s'appuyer sur ces derniers pour le développement touristique de la commune.

Buis-les-Baronnies est une des communes les plus dotées en Espaces, Sites et Itinéraires de sports de nature de notre département. Ces derniers ont de plus une notoriété importante qui dépasse les frontières de notre département et une fréquentation élevée.

Pour mémoire :

- 6 Sites d'escalade
- 1 Via Ferrata
- 1 Espace Sport Orientation
- 4 itinéraires de Canoë-kayak
- 4 itinéraires de randonnée équestre
- 10 itinéraires de randonnée pédestre
- 5 itinéraires de vélo de route
- 8 itinéraires de VTT

Ainsi, il est nécessaire de veiller aux espaces, sites et itinéraires de pratique de sports de nature existants, leurs accès, leur espaces de stationnement, ainsi que le balisage et la signalétique afférents à ces derniers.

Vous trouverez ci-joint la carte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR), ainsi que la carte des espaces, sites et itinéraires.

Après études des documents, le Département émet un avis favorable à la révision du PLU de la commune de BUIS LES BARONNIES, sous réserve de la prise en compte des observations.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

et cordialement

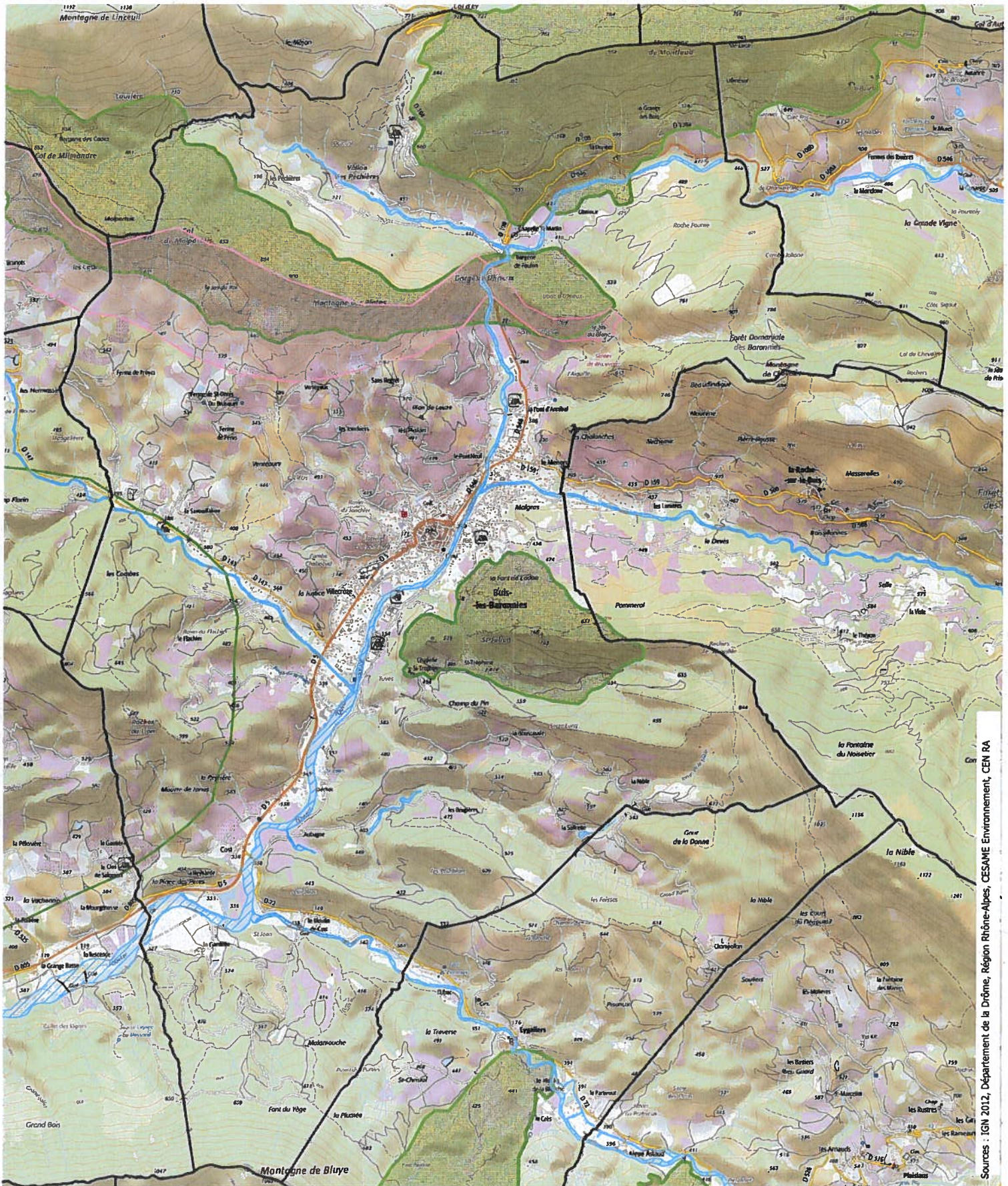


Marie-Pierre MOUTON

Copie

Madame le Préfet de la Drome

Madame Pascale ROCHAS et Monsieur Pierre COMBES- Conseillers départementaux du Canton de NYONS ET BARONNIES.



Les espaces naturels potentiels

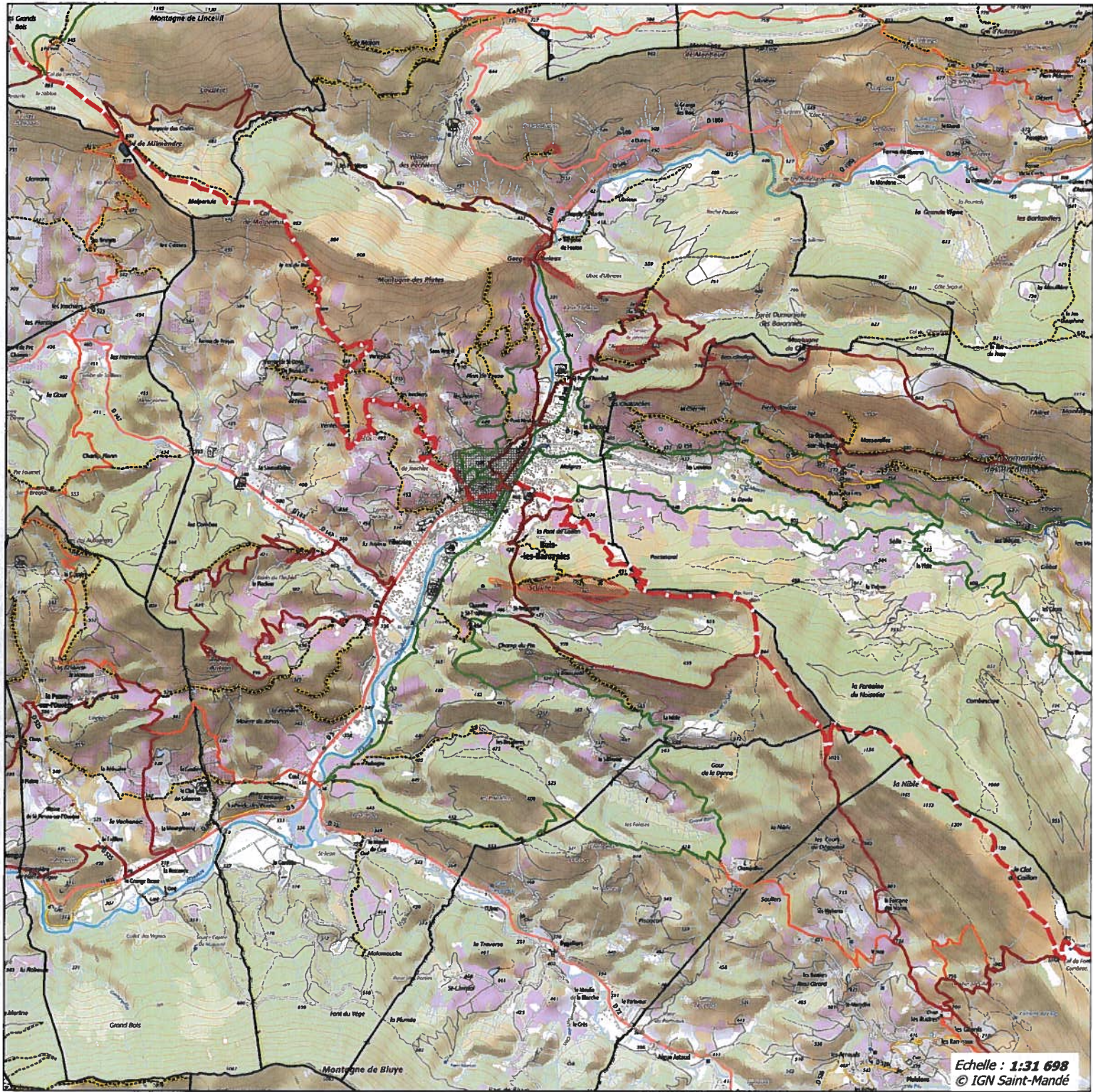
- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2
- inventaire pelouses sèches (2009, ouest drômois)

- zones humides
- Natura 2000 SIC
- Natura 2000 ZPS

- ZICO
- espaces naturels sensibles
- ENS départemental
- ENS local

0,5 0 0,5 km
échelle :





Espaces et sites

- Escalade
- Espace Sports Orientation
- Via ferrata / Via corda
- Vol libre

Itinérance

- GR
- Réseau local**
- Randonnée pédestre
- VTT

Randonnée équestre

- Canoë-Kayak
- Canyoning
- Vélo de route

Autres itinéraires

- PDIPR
- Territoires**
- Limites communales



Commentaires :

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Siège social
145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr

→ AB, A. Barneron (BEAUR), ED



Mairie de BUIS LES BARONNIES
Boulevard A. BRIAND
26170 BUIS LES BARONNIES

Bourg-lès-Valence, le 3 août 2021

Objet : **Projet révision PLU BUIS LES BARONNIES**
Avis chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu notification le 1^{er} juillet 2021 du projet de révision du PLU de BUIS LES BARONNIES, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

SUR LE PROJET DEMOGRAPHIQUE

Le projet démographique communal, tel qu'exprimé en page 132 du rapport de présentation et en page 6 du PADD, consiste à prévoir une croissance démographique de 0,8% sur 10 ans, ce qui correspond à 191 habitants supplémentaires nécessitant 98 logements. Le phénomène de desserrement des ménages engendre selon le PADD un besoin de 85 logements, ce qui porte l'objectif global de production sur ce PLU à 183 logements au total.

Ces 183 logements à réaliser se décomposent de 138 logements neufs à produire, et de 45 logements à mobiliser dans le parc de logements vacants. Ces 45 logements à mobiliser représentent un tiers des logements qui sont vacants depuis plus an sur la commune. Cet objectif de mobilisation est vertueux mais nous apparaît nécessaire à la traduction des impératifs de lutte contre l'étalement urbain assignés par le code de l'urbanisme aux PLU.

Les 138 logements à réaliser en neuf se répartissent entre les deux zones à urbaniser AUa (46 logements) et les dents creuses et divisions parcellaires des zones urbaines (potentiel évalué de 85 à 96 logements).

Pour vérifier que le volet habitat des PLU traduit une gestion économe de l'espace, nous prenons en compte la densité moyenne appliquée sur les zones à urbaniser et sur les tènements des zones U dont la surface est suffisamment importante pour y prévoir raisonnablement des objectifs de densité.



Dans votre projet de PLU, les deux zones AUa et les tènements des zones U de plus de 3000 m² doivent accueillir 74 logements sur 3,48 ha, ce qui représente une densité moyenne de 21 logements/ha. Compte tenu de la pente de certains terrains, cette densité moyenne nous apparaît traduire assez correctement les objectifs légaux de gestion économe des sols.

La taille des ménages actuelle à utiliser pour calculer le nombre de logements nécessaire au phénomène de desserrement des ménages devrait être de 2,1 et non de 1,99 comme mentionné en page 132 du rapport (voir remarques à caractère technique en fin d'avis). En se basant sur une taille moyenne des ménages qui ne serait que de 1,95 à l'issue du PLU, votre projet prend en compte une baisse de cette taille moyenne de 0,15 personne/ménage en 10 ans, ce qui paraît excessif. Cette baisse excessive est toutefois contrebalancée par :

- . un taux annuel de croissance démographique qui reste mesuré,
- . un effort certain fait en matière de mobilisation de logements vacants,
- . Une densité moyenne relativement correcte sur les tènements constructibles de plus de 3000 m²
- . et surtout une localisation des zones d'habitat qui reste intégralement incluse à l'intérieur du tissu urbanisé existant puisqu'aucune urbanisation à usage d'habitat n'est prévue hors enveloppe urbaine.

Dans ces conditions, nous ne pouvons porter qu'un regard favorable sur le volet habitat de votre PLU.

SUR LE PROJET DE ZONE D'ACTIVITES AUi DE LA PLAINE DE COST

Considérant que le règlement du PPRi n'autorise pas l'extension ni la densification de la zone d'activités de LA PALUN, et que la commune n'identifie en pages 134 et 142 du rapport qu'un potentiel de 33 ares pour du foncier à usage d'activités économiques sur les 58 ares qui paraissent disponibles dans la zone UI (à l'ouest de la RD5), le projet de PLU positionne une zone d'activités AUi de 2,44 ha sur la PLAINE DE COST. Cette zone, pour l'instant fermée à l'urbanisation en l'absence de réseau d'assainissement, est en quasi-totalité (2,3 ha) à vocation agricole, et comprend une surface cultivée de 1,7 ha (vieux verger de 0,6 ha non exploité depuis plusieurs années, mais fauché pour le fourrage).

L'article L.122-10 du code de l'urbanisme dispose qu'en zone de montagne « *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.* »

. Des terres de fond de vallée à fort potentiel agronomique

Les terres sur lesquelles se positionne ce projet de zone AUi sont des terres de fond de vallée, alluvionnaires, profondes, fertiles, plates, facilement accessibles en engin agricole, bien exposées, et irrigables (par forage). Elles sont exploitées en agriculture biologique. Elles sont dotées d'un fort potentiel agronomique pour les cultures céréalières et fourragères et assurent de bons rendements pour ces cultures annuelles.

De plus, ce projet de zone AUi entame un espace agricole homogène d'un dizaine d'hectare d'un seul tenant, déconnecté de toute zone d'urbanisation et relativement peu mité par des bâtiments. Cette plaine de COST est ainsi, avec La GARDETTE, le dernier ensemble de plaine conservant une cohérence agricole sur la commune.

. Un système d'exploitation polyculture-élevage à ne pas oublier et à maintenir

Si le système d'exploitation agricole très dominant sur la commune est le système oléicole, complété la plupart du temps par des abricotiers, parfois par de la vigne, il ne faut pas oublier le système d'exploitation en polyculture-élevage. Ce système existe sur la commune. En effet, si le rapport note en page 23 que seul un élevage ovin de 25 brebis mères est installé sur la commune, il omet l'existence d'une exploitation en élevage bovin (voir ci-après), de même qu'un éleveur caprin (environ 40 chèvres). Nous notons que le rapport indique également qu'une exploitation en double activité cherche des surfaces afin de pouvoir installer un cheptel. De plus, les surfaces en fourrage ne sont pas utilisées que pour des élevages extérieurs à la commune, comme il est noté en page 21 du rapport, mais bien par des exploitations de la commune.

Le rapport de présentation note en page 21 que les surfaces en herbe représentent 85 ha, soit 22% de la surface agricole communale, mais que celles-ci sont constituées pour une grande partie par des estives et landes, et seulement quelques surfaces de fourrage ou de prairie. Or, si les surfaces extensives sont utiles pour les exploitations d'élevage, les surfaces labourables plates et fertiles, qui plus est irrigables, sont absolument essentielles pour ces exploitations d'élevage car ce sont elles qui permettent de produire du fourrage en quantité suffisante et leur permettent de parvenir à une autonomie alimentaire.

Ces surfaces fourragères productives de plaine sont rares dans la commune, de l'ordre de 20 à 25 ha. Elles suffisent aujourd'hui à peine à garantir l'autonomie alimentaire des exploitations d'élevage communales, lesquelles sont tenues de trouver quelques surfaces complémentaires sur les communes voisines. Leur réduction porterait fortement atteinte au maintien d'un système d'exploitation polyculture-élevage sur la commune.

. Le préjudice porté à l'exploitation d'un jeune éleveur

Mis à part le verger de 60 ares inexploité, les terres convoitées par ce projet de zone AUI sont exploitées depuis 11 ans par un jeune éleveur bovin. Les ayant d'abord exploitées comme cotisant solidaire, il s'est installé en agriculture biologique en 2018 et les cultive depuis en tant qu'exploitant agricole à titre exclusif. Il est aujourd'hui parvenu à constituer un troupeau de 30 vaches allaitantes. Ce jeune éleveur a son siège d'exploitation quartier des TUVES à BUIS. Ayant eu du mal à trouver des terres fourragères supplémentaires sur la commune (nous avons vu qu'elles y étaient rares), il a été obligé de trouver d'autres terres sur SAINT AUBAN SUR L'OUVEZE, commune sur laquelle il a été amené à construire une stabulation. Mais son siège d'exploitation, où il conserve un atelier, un petit bâtiment bovin et où il exploite le principal de ses terres labourables, est bien situé à BUIS LES BARONNIES, quartier Les TUVES, à 2,4 km seulement des terres convoitées par la zone AUI (distance pouvant être considérée comme « proche » en zone de montagne).

N'exploitant que 15 ha labourables, la perte d'1,7 ha porterait une atteinte grave à l'autonomie alimentaire de son troupeau. Ce préjudice serait d'autant plus important que la zone AUI viendrait déstructurer pour lui un îlot d'exploitation de 5,5 ha d'un seul tenant, îlot qui est le plus proche de son siège d'exploitation.

Ce projet de zone d'activités impacte donc des terres de fond de vallée à fort potentiel agronomique. Ces terres jouent un rôle important dans le maintien d'un système d'exploitation polyculture-élevage sur la commune. Elles sont proches du siège d'exploitation du jeune éleveur qui les travaille, elles sont plates et bénéficient d'une bonne exposition. Ce projet de zone AUI nous apparaît donc comme contraire à l'objectif de protection des terres agricoles de la loi Montagne, et c'est pourquoi nous y émettons un avis défavorable.

SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Si le règlement écrit de la zone agricole répond globalement à nos attentes, il suscite plusieurs remarques de notre part.

. La page 12 du règlement prévoit que les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Ce cas d'exception n'est pas prévu pour les réseaux téléphoniques et de communications électroniques alors que nombre de sièges d'exploitation agricoles sont situés en coteau, sur ou à proximité de sols rocheux, ce qui constitue une contrainte rédhibitoire pour l'enfouissement des réseaux. C'est pourquoi, il serait nécessaire de prévoir en zone agricole que les réseaux pourront être réalisés en aérien lorsque la nature rocheuse du sol conduirait à des coûts d'enfouissement disproportionnés.

. Page 63 du règlement, au 1 l'article A-I.2, nous demandons que les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ne soient autorisées en zone agricole qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'activité agricole (...), mais également à condition de ne pas être destinées à l'accueil de personnes.

. Il convient de modifier quelque peu la définition de l'exploitation agricole au bas de la page 63 : la SMA est fixée par l'arrêté préfectoral n°26-2016-10-12-002 du 12 octobre 2016 (qui n'a pour objet que de fixer la SMA, à 10 pondérés en l'occurrence), et non par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles. D'autre part, il conviendrait de supprimer les termes « telle que définie à l'article L.311-1 du code rural » car le champ d'application de cet article est devenu trop en large en termes d'urbanisme depuis la loi ELAN.

. Pour la même raison, le dernier tiret de la page 63 devra être supprimé : depuis la loi ELAN, on doit considérer que les constructions d'agritourisme ne peuvent malheureusement plus être autorisées en zone agricole générique.

. Au 1^{er} alinéa de la page 64, il ne faut pas que les constructions nécessaires aux C.U.M.A. soient assujetties à la condition de s'implanter à proximité immédiate de bâtiments existants. Une C.U.M.A. est une structure indépendante de ses membres. Il convient de ne pas attacher un bâtiment de C.U.M.A. à un bâtiment d'un associé qui peut être amené à quitter la C.U.M.A. au cours de sa vie professionnelle. La 2^{ème} phrase de cet alinéa doit donc être supprimée.

. Page 64, à l'article A-II.1, il semblerait que la possibilité pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante de ne pas respecter le recul ne concerne que le recul vis-à-vis des fossés et cours d'eau. Il serait nécessaire de modifier la rédaction pour que cette possibilité de dérogation concerne également le recul vis à vis des voies et emprises publiques.

Remarque à caractère technique

Si on prend en compte la taille moyenne actuelle des ménages de 1,99 utilisée en p. 132 du rapport, le nombre de logements dû au phénomène de desserrement des ménages devrait être de 24 logements, et non de 85. Ce chiffre de 1,99 semble en réalité erroné dans la mesure où il provient d'une population estimée en p. 15 à 2165 habitants, alors que la population actuelle est plutôt de l'ordre de 2300 habitants. La taille moyenne actuelle des ménages à prendre en compte devrait être plutôt de 2,1 (2293 hab. en 2016 mentionnés en p. 12 / 1087 résidences principales en 2016 mentionnées en p. 40 du rapport).

Au terme de cette analyse, si nous regrettons, comme la commune probablement, que le règlement du PPRI ne permette pas de densifier, voire d'étendre quelque peu la zone d'activités de LA PALUN, notre mission de représentation des intérêts agricoles auprès des collectivités nous amène à devoir émettre un avis défavorable à ce projet de PLU en raison des impacts que le projet de zone d'activités AUi sur la PLAINE DE COST causerait à des terres de fond de vallée à fort potentiel agronomique ayant un rôle important dans le maintien d'un système d'exploitation polyculture-élevage sur la commune. Il va sans dire que si la commune supprimait cette zone, l'avis de notre compagnie consulaire serait favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte de nos remarques sur le règlement de la zone agricole.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ

Sujet **Fwd: CCI Drôme - Avis PLU**
De Anouk Breyton <a.breyton@mairie.buislesbaronnies.fr>
À Fabien Baudin <f.baudin@mairie.buislesbaronnies.fr>
Date 2021-07-19 17:09

Bonjour,
Ci-joint l'avis de la CCI sur PLU.
Bonne fin de journée.

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

Expéditeur: MME Chantal GENEVOIS <C.GENEVOIS@drome.cci.fr>
Date: 19 juillet 2021 à 16:01:25 UTC+2
Destinataire: a.breyton@mairie.buislesbaronnies.fr
Objet: CCI Drôme - Avis PLU

Bonjour,

A l'attention de Mme BREYTON

Bonjour Madame,

Suite à votre demande d'avis sur le projet de PLU de votre commune, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme n'a pas de remarques particulières.

Cordialement,

Chantal GENEVOIS
Responsable TPE

52 – 74 rue Barthélemy de Laffemas – BP 1023
26010 Valence Cedex
T. +33 4 75 75 70 17 M. +33674081288
www.drome.cci.fr

Suivez-nous sur : @ccidrome 



Conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD), vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données.

Vous pouvez vous opposer à tout moment à la communication de vos données pour des traitements à d'autres fins que celles pour lesquelles ces données ont été collectées.

Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter : dpo@drome.cci.fr - 04 75 75 70 00

Nyons, le 28 septembre 2021

Mairie de BUIS-LES-BARONNIES
À l'attention de Monsieur le Maire,
Sébastien BERNARD
1 boulevard Aristide Briand
26170 BUIS-LES-BARONNIES

**DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
SERVICE ADS**

Dossier suivi par : VP / EC-EM

Tél : 04 75 26 97 76

Courriel : ads@cc-bdp.fr

Réf : EzCCBDP211961D

Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de BUIS-LES-BARONNIES

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 30 juin 2021, réceptionné le 1 juillet 2021, vous avez sollicité mon avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune et je vous en remercie.

Après analyse de ce dossier au regard des compétences de la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale, **j'émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessous.**

1/ Au regard de la compétence « Actions de développement économique et touristiques » :

Rappel des constats faits dans le cadre du diagnostic :

La commune de Buis-les-Baronnies propose une part importante des emplois du bassin de vie. Elle dispose d'espaces réservés aux activités économiques et notamment la zone d'activités intercommunale de Lapalun, dont la capacité d'accueil est restreinte car soumise à des contraintes, telles que l'accessibilité et les risques. En tant que centralité relais, la commune dispose aussi d'une offre commerciale qui répond aux besoins quotidiens, mais dont la lisibilité serait à améliorer. Buis-les Baronnies bénéficie aussi de services publics qui constituent un point d'appui au développement.

L'agriculture constitue une activité économique importante, qui permet de développer une production locale et notamment une production d'olives particulièrement valorisée grâce à l'AOP Olives de Nyons. Les oliveraies constituent également un marqueur fort du paysage communal, une vitrine paysagère.

Enfin la commune est située au cœur du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales, en terre d'élection des plantes aromatiques et médicinales et Buis-les-Baronnies est un site touristique majeur. Le tourisme est une source de développement économique qui pourrait être encore plus valorisé.

Le PLU traduit ce constat en deux orientations :

1 - Créer les conditions favorables aux évolutions des entreprises existantes et à l'accueil de nouvelles activités artisanales, de services ou de production.

Il s'agit de proposer de nouvelles surfaces pour l'implantation d'activités économiques en définissant un nouveau site pour une zone d'activités, l'extension des espaces d'activités actuels étant impossible compte tenu des contraintes imposées par le plan de prévention des risques.

Une zone d'urbanisation future, réservée aux activités économiques non ou peu compatibles avec l'habitat, sera délimitée quartier Cost, le long de la RD5.

2 - Maintenir l'équilibre commercial.

Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes du bourg centre et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres en préservant des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le centre et ses abords. Sur ces linéaires, les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).

Parallèlement la commune accompagnera l'activité commerciale en poursuivant le réaménagement des espaces publics.

Enfin, pour éviter tout développement du commerce en dehors du bourg, ce qui nuirait à son attractivité, leur présence en zone d'activités économiques devra être strictement encadrée.

Avis du service économie de la CCBDP

La question du maintien de l'équilibre commercial entre centre bourg et périphérie est un enjeu majeur.

La commune de Buis-les-Baronnies a la chance de disposer d'un centre-ville vivant et dynamique avec l'ensemble des activités commerciales et artisanales de proximité. Il est indispensable de veiller à sa préservation et son développement. La préservation des cellules commerciales et l'interdiction de changement de destination sur des linéaires identifiés est une mesure à encourager. Le réaménagement des espaces publics contribuera également à l'attractivité du centre-ville.

En continuité avec le centre-ville, la commune a prévu une OAP sur le quartier « Les Grands Jardins ». Ce quartier d'environ 2,5 hectares correspond essentiellement à l'ancien tènement Ducros le long de la RD5, à l'entrée Ouest du bourg. Le PADD prévoit la reconversion de ce secteur vers un quartier mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette reconversion est envisagée sur le long terme. Elle présente un potentiel intéressant pour installer des activités commerciales ou de services renforçant l'attractivité du centre-ville.

La création d'une zone d'activités de 2,4 hectares au quartier de Cost est un enjeu majeur pour la commune et la Communauté de Communes. Cette zone permettra d'accueillir à terme une dizaine d'entreprises prioritairement dans les domaines industriels et artisanaux. La Communauté de Communes a engagé l'étude préliminaire d'aménagement de cette future zone qui permettra, comme celle du Grand Tilleul à Nyons et du Plan d'Oriol à Séderon, d'offrir des espaces d'accueil aux entreprises sur les trois principaux secteurs géographiques du territoire de l'intercommunalité.

Enfin, il est également important de souligner la volonté forte de la commune de lutter contre l'artificialisation des sols et la préservation du foncier agricole en restituant à l'agriculture de nombreux hectares de terres agricoles précédemment classés à zone à urbaniser.

2/ Au regard de la compétence « Aménagement et Activités de Pleine Nature » :

La Communauté de Commune est mobilisée pour l'entretien et la promotion de sentiers de randonnée d'intérêt communautaire dans le domaine du pédestre, du VTT et de l'équestre. Elle travaille également sur la création et l'entretien de voies douces et de Véloroutes Voies Vertes pour promouvoir la mobilité douce entre les communes à destination des cyclotouristes. Cela ne concerne pas les schémas de mobilité internes à la commune, notamment intramuros.

Le PLU intègre la place des activités de pleine nature dans les enjeux économiques et touristiques. Concernant, plus précisément les infrastructures de mobilité douce, le PLU préconise le développement des modes doux dans tous les projets d'aménagement communaux.

La commune de Buis-les-Baronnies est bénéficiaire d'un projet de création d'une Véloroute Voie verte permettant de relier la ville à Sablet dans le Vaucluse. Les études sont en cours.

Si le PLU a bien intégré la place importante des aménagements et activités de pleine nature, notamment par l'enjeu des sentiers de randonnées communautaires sur le territoire communal et la mobilité douce, le PLU ne fait pas mention du projet de création de la Véloroute Voie verte de l'Ouvèze. Ce cheminement, actuellement en cours d'étude, va nécessiter notamment de la signalétique et de refaire le carrefour de Cost, également concerné par un projet de création d'une ZAE. Ce projet va également générer l'aménagement de la RD5 sur 100 m depuis ce carrefour, en direction du Sud.

3/ Au regard de la compétence « Déploiement de la fibre optique » :

La Communauté de Commune s'est engagée à hauteur d'un montant prévisionnel de 5 226 000 € afin de permettre au Syndicat Ardèche Drôme Numérique de déployer la fibre optique à la maison (FTTH). La commune de Buis-les-Baronnies est bénéficiaire de cette démarche pour un montant prévisionnel de 720 000 € (2 400 prises).

Le PLU a bien intégré cette action de la CCBDP sur le territoire communal.

4/ Au regard de la compétence « Aménagement de l'espace » :

Au titre de l'aménagement du territoire :

La CCBDP est aujourd'hui engagée dans l'élaboration de plusieurs plans et documents de planification qu'il serait nécessaire d'inscrire dans le PLU à titre d'information :

- Élaboration en cours du SCOT Rhône Provence Baronnies : la CCBDP et 7 autres intercommunalités, sont engagées dans l'élaboration de ce document de planification qui vise la mise en cohérence de l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.
- Élaboration en cours du Plan Climat Air-Energie Territorial : ce document, qui sera élaborée en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire, sera la traduction locale des objectifs énergétiques et climatiques fixés à l'échelle nationale, en réponse aux enjeux du changement climatique.

A terme, le SCOT et le PCAET s'imposeront au PLU. Ces documents sont soit en phase de démarrage soit en cours d'élaboration (phase diagnostic / état des lieux). Le diagnostic mériterait d'être mis à jour sur ce point.

Au titre de la mobilité :

Là encore, la CCBDP s'est engagée dans l'élaboration de plusieurs schémas qu'il conviendrait de présenter dans le PLU à titre d'information :

- Élaboration du Schéma des mobilités : ce schéma vise la définition d'une stratégie et d'un plan d'actions permettant le développement d'une mobilité durable pour les Baronnies en Drôme Provençale.
- Élaboration d'un schéma directeur cyclable qui encadrera le développement des pistes cyclables, véloroutes, voies partagées, voie en site propre, voie verte et de leurs usages.

L'étude sur la définition d'une stratégie et d'un plan d'actions pour les mobilités durables en Baronnies provençales vient d'être lancée. Les objectifs et les futures actions qui découleront de cette étude seront repris dans le cadre du PCAET.

Le diagnostic nécessiterait notamment d'être complété par les éléments suivants :

- La CCBDP n'a pas pris la compétence mobilité.
- Une convention est existante entre la Région et la commune de BUIS pour l'offre de service estivale d'une navette gratuite les jours de marché.
- Sur la partie des transports collectif, il conviendrait de préciser que le transport interurbain, dont fait partie la ligne 39, relève d'une compétence régionale.
- Depuis le 01/07/2021, la Région est AOM locale. Une convention de coopération en matière de mobilité est en cours d'élaboration afin que la CCBDP devienne AO2 avec un certain nombre de délégation.
- La partie sur le transport à la demande est restée en suspens dans un paragraphe page 53. Par ce biais, il y a une possibilité de desserte vers Carpentras et elle relève d'une compétence régionale.
- L'évolution des transports en commun est un des sujets en cours d'analyse dans le schéma des mobilités pour une amélioration des services, notamment vers Vaison la Romaine.
- Il serait bien de préciser l'existence du transport scolaire géré par la Région, ainsi que les transports périscolaires gérés par la commune.

Les orientations définies dans le PADD, et notamment l'objectif « 4. Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives », font échos au travail en cours concernant le PCAET et l'étude sur les mobilités à l'échelle intercommunale.

L'analyse et les propositions sur les mobilités permettent une stratégie territoriale et notamment urbaine cohérente avec le tissu urbain existant et les potentialités de développement. Cela permet de justifier un certain nombre de propositions d'aménagement qui structureront à long terme le développement de la ville dans une hiérarchisation des déplacements de manière pertinente (place de la voiture en réduisant les conflits avec des modes actifs comme le vélo et la marche).

Au titre de l'habitat :

En matière de politique de l'habitat, la CCBDP ne dispose d'aucun document prescriptif encadrant la construction des nouveaux logements. Il conviendrait cependant de rappeler que l'intercommunalité s'engage depuis plusieurs années dans le déploiement de dispositifs visant le conseil et l'accompagnement des particuliers dans le processus de rénovation des logements :

- Financement depuis 2007 du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental d'amélioration de l'habitat. Cette mission, confiée à SOLIHA, vise les travaux d'économie d'énergie, d'adaptation au vieillissement ou au handicap, et le traitement de l'habitat indigne ;
- Engagement de la collectivité (en association avec la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, la Communauté de communes Drôme Sud Provence, la Communauté de communes Dieulefit-Bourdeaux et la Communauté de communes Enclave des Papes – Pays de Grignan) dans le déploiement du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH), structure destinée à devenir la porte d'entrée unique pour toutes les questions de rénovation énergétique de l'habitat.
- Financement de la mission de l'Architecte conseiller qui apporte un primo-conseil en architecture à destination des administrés, élus communaux et des entreprises du territoire. Les conseils donnés visent particulièrement l'implantation du projet (ancrage, intégration paysagère etc.), les aménagements extérieurs, les proportions et l'implantation des ouvertures, la nature des enduits et de la toiture, le traitement architectural traditionnel ou contemporain. La CCBDP centralise les demandes de rendez-vous et coordonne la planification des permanences.

Concernant le PLU, le projet communal apparaît comme très équilibré entre la volonté de redynamisation qui prévoit une augmentation démographique pertinente en adéquation avec les logements vacants et les possibilités de densification (projet d'habitat diversifié et solidaire). Ce choix se fait dans une optique de préparer un renouvellement de la population qui reste vieillissante.

Ces axes de développement démontrent leur impact minime sur l'environnement avec des focus sur des OAP qualitatifs : bonne équilibre entre préservation, valorisation, aménagement de cheminement doux et plantations en renforcement d'armature végétale.

Au titre de la transition énergétique :

Il aurait été intéressant d'avoir d'avantage d'éléments sur les questions de transitions énergétiques, notamment par rapport au développement des panneaux photovoltaïques en toiture avec quelques projets déjà existants.

Le projet communal intègre et favorise la production d'énergie renouvelable, qui sera l'une des thématiques développées dans le cadre du PCAET.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Vice-Président
en charge du service ADS,
Jean-Michel LAGET**



**Le Président,
Thierry DAYRE**





Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Buis-les-Baronnies
(26)**

Avis n° 2021-ARA-AUPP-1060

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 28 septembre 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buis-les-Baronnies (26).

Ont délibéré : Catherine Argile, Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Stéphanie Gaucherand, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Jean Paul Martin, Yves Sarrand, Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 30 juin 2021, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 13 juillet 2021 et a produit une contribution le 12 août 2021.

A en outre été consultée, la direction départementale des territoires du département de la Drôme qui a produit une contribution le 18 août 2021 ;

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La commune de Buis-les-Baronnies, située dans le département de la Drôme, compte 2305 habitants, avec une population stable entre 2008 et 2018. S'étendant sur 3374 hectares, la commune se caractérise par la richesse de ses milieux naturels et de son paysage.

De nombreuses parties du territoire sont concernées par des périmètres de protection et d'inventaires, avec la présence de 3 sites inscrits, d'un périmètre des abords des monuments historiques, d'une zone Natura 2000, de 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1, de 2 Znieff de type 2, et de 8 zones humides.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux concernant ce projet de révision du PLU sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles, en particulier au quartier Cost pour la création du secteur AUi ;
- les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, particulièrement pour la création des secteurs AUi, AUa1 et AUa2 ;
- les risques naturels présents sur les secteurs AUi, AUa1 et AUa2 ;
- les paysages, les sites et le patrimoine bâtis, concernant particulièrement les sites inscrits du centre-ville ;
- la ressource en eau en qualité et en quantité, dans le contexte du changement climatique.

Le projet de révision du PLU prévoit de contenir l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante. Une consommation modérée de 2,44 ha, pour la création d'une zone réservée aux activités économiques (AUi) est cependant prévue en discontinuité du centre-bourg, en zone agricole et naturelle, sur des tènements en partie concernés par des enjeux forts pour la protection de la biodiversité et également par des risques naturels.

Bien que globalement, le projet de révision du PLU conduise à diminuer de plus de 30ha les surfaces attribuées aux zones U et AU par rapport au PLU actuel, l'Autorité environnementale recommande de justifier la création de la zone AUi aux regards des disponibilités au niveau de l'intercommunalité, et des enjeux écologiques présents en particulier ceux situés au niveau du vieux verger.

En ce qui concerne les incidences du projet sur le site Natura 2000, les mesures d'évitement préconisées par le bureau d'étude n'ayant pas été totalement retenues, la conclusion selon laquelle « le projet de PLU aura donc une incidence non notable sur ce site Natura 2000 » n'est pas justifiée. L'Autorité environnementale rappelle que le projet de révision du PLU ne doit pas présenter d'incidences notables sur le site Natura 2000.

La commune de Buis-les-Baronnies a pris des dispositions permettant le développement des cheminements doux. En complément, l'Autorité environnementale recommande d'intégrer des prescriptions favorisant l'utilisation des énergies renouvelables au sein des OAP, et d'évaluer la vulnérabilité du projet au changement climatique, en particulier ses conséquences sur la ressource en eau.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux.....	6
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	6
1.2. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	7
1.3. Procédures relatives au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	9
1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné.....	9
2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation	10
2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	10
2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	11
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	14
2.3.1. Le projet démographique.....	14
2.3.2. La consommation d'espaces projetée	14
2.3.3. La prise en compte des milieux naturels.....	15
2.4. Incidences du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser.....	16
2.4.1. Incidences concernant les milieux naturels.....	16
2.4.2. Incidences au titre de Natura 2000.....	17
2.4.3. Autres incidences.....	18
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	18
2.6. Méthodes.....	19
2.7. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	19
3. Prise en compte de l'environnement par la révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	20
3.1. Prise en compte des enjeux environnementaux.....	20
3.1.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	20
3.1.2. Risques naturels.....	23
3.1.3. Paysage, sites et patrimoine bâti.....	24
3.1.4. Énergie et émissions de gaz à effet de serre.....	25

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

Buis-les-Baronnies est une commune de 3374 hectares (ha) située au sud du département de la Drôme, limitrophe avec celui du Vaucluse, à une trentaine de kilomètres au sud-est de Nyons, chef-lieu d'arrondissement. Son territoire montagneux est traversé par la rivière Ouvèze sur un axe nord-est sud-ouest. Son altitude varie de 319 m le long de l'Ouvéze, à 1 080 m sur les reliefs.

La commune compte 2305 habitants¹. Sur la période 2008-2018, sa population est stable. Elle appartient à la communauté de communes des Baronnies en Drôme Provençale et fait partie du parc naturel régional des Baronnies Provençales. Elle est soumise aux dispositions de la loi dite loi Montagne.

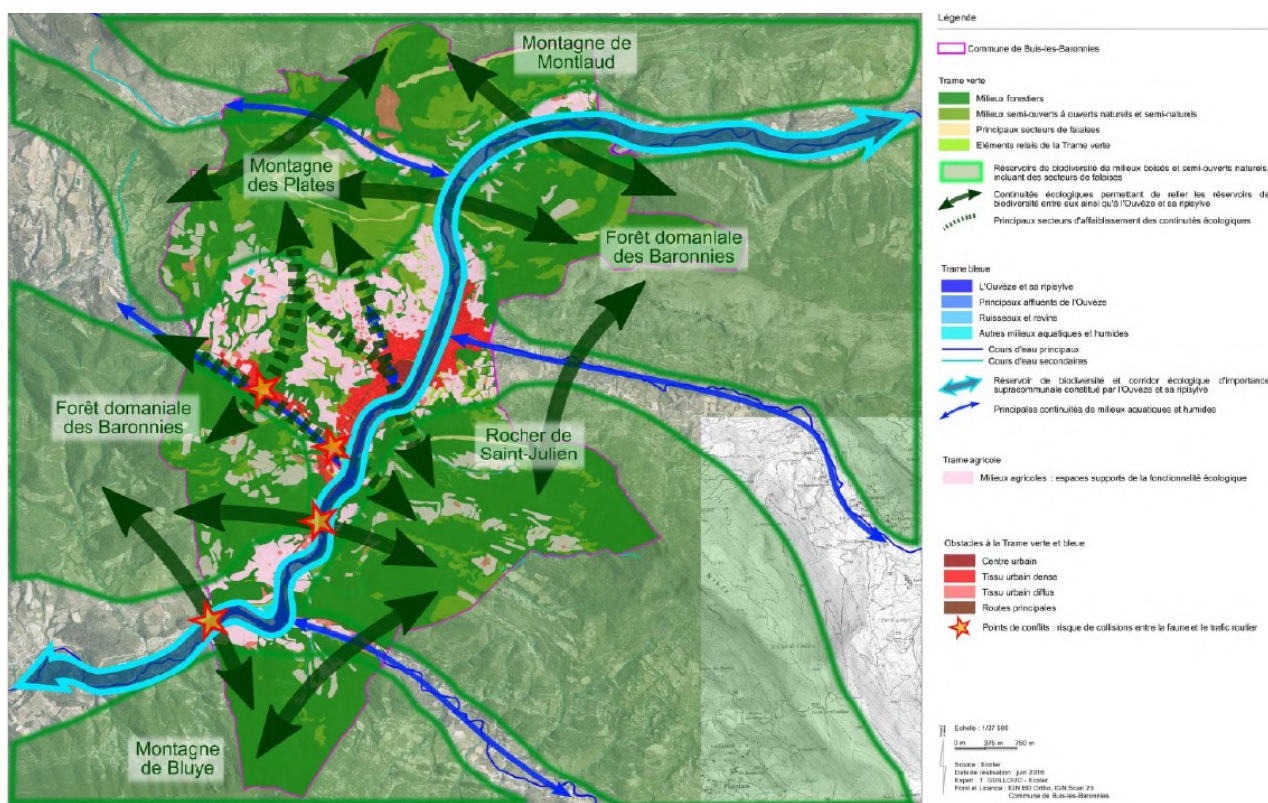


Figure 1: Fonctionnalités écologiques sur le territoire de Buis-les-Baronnies – ECOTER (Rapport de Présentation)

1 Donnée INSEE 2018

1.2. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buis-les-Baronnies a été approuvé le 24 septembre 2012. Sa révision a été arrêtée par délibération du conseil municipal le 31 mai 2021.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est structuré autour d'orientations générales distribuées de la manière suivante :

- L'ambition générale : confirmer le rôle de Ville Centre de Buis-les-Baronnies ;
- Diversifier les équilibres démographiques et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels ;
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;
- Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives ;
- Renforcer les emplois locaux et l'attractivité économique ;
- Valoriser le potentiel touristique, notamment en s'appuyant sur le tourisme de pleine nature ;
- Renforcer et faire évoluer les équipements collectifs en lien avec le projet communal ;
- Promouvoir une agriculture de production support d'attractivité communale ;
- Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères.

Le projet démographique se fonde sur une hypothèse de croissance de 0,8 % par an sur 10 ans, ce qui correspond à l'accueil de 191 habitants supplémentaires. Les besoins en nouveaux logements sont estimés à 183 incluant la mobilisation d'environ 45 logements vacants et la production de 138 logements neufs au sein du tissu urbain. La densité moyenne visée est de l'ordre de 20 logements/ha sur l'ensemble des zones à urbaniser et des tènements de plus de 3 000 m² en zone urbaine, hors secteur UCa non desservi par l'assainissement collectif.

En termes de consommation d'espace, le projet annonce :

- une capacité théorique de 9,25 ha à vocation d'habitat, en dents creuses ou sur des tènements plus importants, déjà présents dans l'enveloppe urbaine, sans consommation en extension sur les zones A et N, dont 0,94 ha en zone ouverte à l'urbanisation Aua, couverte par une OAP ; la densité moyenne visée est de 20 logements/ha ;
- 2,44 ha en zone à urbaniser « fermée » à l'urbanisation, nécessitant une modification du PLU pour être ouverte et réservée aux activités économiques (AUi) ;
- 1,35 ha en secteur UAe réservé aux équipements publics, permettant l'évolution des locaux et aménagement publics existants situé sur l'esplanade des Platanes ;
- sept emplacements réservés, dont les surfaces ne sont pas communiquées, situés dans l'enveloppe urbaine, réservé à la création ou l'intégration de voirie et à l'aménagement de cheminements doux.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les surfaces des emplacements réservés.

Quatre secteurs particuliers sont délimités en zone N :

- un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) Na, d'environ 1 500 m², permettant une évolution limitée, en raison notamment du règlement du PPRN, d'une entreprise déjà existante ;
- un secteur Ne, en rive gauche de l'Ouvèze, délimitant la station d'épuration et la déchetterie ;
- trois Stecal Nt correspondant à des activités d'hébergement touristique et de loisirs existantes ;
- un secteur Nj concernant des jardins familiaux.

Les surfaces de ces secteurs nouvellement créés ou modifiés ne sont pas précisées. Leurs emplacements ne sont pas cartographiés dans le rapport de présentation.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les surfaces des secteurs Na, Ne, Nt et Nj créés ou modifiés à l'occasion de la révision du PLU, et de les localiser sur un extrait cartographique.

Le projet de révision du PLU permet la réduction des surfaces urbanisables (zones U et AU) de plus de 30ha. Toutefois, cette diminution de surfaces constructibles fait référence à un ancien zonage peu vertueux vis-à-vis de la consommation foncière, et ne suffit donc pas à caractériser une maîtrise foncière suffisante.

2.3. ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU 2012 ET LE PLU RÉVISÉ

PLU 2021		PLU 2012		Evolution 2012-2021
	Surface totale		Surface totale	
UA	12,85	UA	12,63	
UAe	1,35			
UB	27,04	UB	61,93	
UBc	1,44			
UC	75,77	UC	47,38	
UCa	29,02	UDn	40,30	
Zones U habitat	147,46		162,24	-14,78
		UE	1,25	
Ui	7,97	UI	10,07	
Uia	3,46	UIn	3,44	
UT	9,18	UL-UT	8,44	
UTa	8,32	UTn	8,32	
Zones U spécialisées	28,92		31,52	-2,60
AUa	1,09	AUa/AUan	5,43	
		AU	1,98	
Zones AU habitat	1,09		7,41	-6,32
AUi	2,44	AUi	3,85	
		AUatn	5,32	
Zones AU spécialisée	2,44		9,17	-6,74
A	663,47	A	638,19	
Ap	92,43	Ap	80,61	
Zones A	755,90		718,80	37,10
N	2470,69	N	2461,13	
Na	0,15	Ntn	4,54	
Nj	1,08	Nca	10,35	
Ne	1,83	Np	9,06	
Nt	4,75			
Zones N	2478,50		2485,08	-6,58
Total	3414,32		3414,22	

Tableau 1: Evolution des surfaces entre le PLU de 2012 et le PLU révisé (BEAUR-rapport de présentation p.157)

1.3. Procédures relatives au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Le projet de révision du PLU requiert une évaluation environnementale en raison de la présence, sur une bande est-ouest située au nord de son territoire, de la zone Natura 2000 ZPS n°FR8212019 « Baronnies – Gorges de l'Eygues ».

1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de révision du PLU sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles, en particulier au quartier Cost pour la création du secteur AUi ;

- les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, particulièrement pour la création des secteurs AUi, AUa1 et AUa2 ;
- les risques naturels présents sur les secteurs AUi, AUa1 et AUa2,
- les paysages, les sites et le patrimoine bâtis, concernant particulièrement les sites inscrits du centre-ville ;
- la ressource en eau en qualité et en quantité, dans le contexte du changement climatique.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme consiste en une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document d'urbanisme au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement. Le rapport de présentation doit ainsi retranscrire cette démarche en intégrant notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, une justification des choix effectués, une évaluation des incidences du projet de document ainsi qu'une description des mesures prises par la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs prévisibles.

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU transmis à l'Autorité environnementale comporte globalement, au plan formel, les éléments prévus par le code de l'urbanisme (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-4).

Cependant, les différentes propositions des bureaux d'études et les contre-propositions sont parfois présentées plusieurs pages plus tard. Si cela démontre bien le caractère itératif du rapport de présentation, cela nuit à la compréhension du projet de révision du PLU, particulièrement dans la partie sur les mesures prises pour la protection des milieux naturels. S'il est bien de signaler les nombreux échanges entre les différents intervenants, il faut ensuite s'assurer que le public ne puisse faire la confusion entre les mesures d'évitement et de réduction proposées et celles qui sont effectivement validées et que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre et qui se traduisent dans le règlement (graphique et écrit).

2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Le chapitre « Articulation du PLU avec les autres documents » rappelle qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (Scot)² opposable, le PLU doit être compatible avec :

- la charte du parc naturel régional (PNR) des Baronnies Provençales ;
- les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du Bassin Rhône-Méditerranée ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Rhône-Méditerranée ;

et qu'il doit prendre en compte le schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de la région Auvergne-Rhône-Alpes³.

² L'élaboration du Scot Rhône Provence Baronnies a été prescrite le 27 avril 2021.

³ <https://www.civocracy.org/sraddet/sraddet-projet-definitif>

L'Autorité environnementale rappelle que le PLU doit prendre en compte le Sraddet et non être rendu compatible avec ce dernier.

Le rapport de présentation rappelle les différentes orientations de ces documents et apporte une explication concernant leur articulation avec le PLU.

2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution

La partie « Diagnostic socio-économique et urbain » comprend des éléments relatifs :

- à l'analyse socio-démographique ;
- aux activités économiques ;
- à l'habitat et l'urbanisation ;
- aux services et équipements ;
- aux transports et déplacements.

La partie « Analyse de l'état initial de l'environnement » traite :

- du contexte physique ;
- des paysages et du patrimoine ;
- des milieux naturels ;
- des risques et nuisances.

La partie « Évaluation environnementale » propose un rappel de l'état initial de l'environnement et des enjeux écologiques.

Une grande partie du territoire communal est identifiée, soit comme espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue⁴, soit comme réservoir de biodiversité, par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)⁵.

La commune se caractérise par la richesse de son paysage et de ses milieux naturels. De nombreuses parties du territoire sont concernées par des périmètres de protection et d'inventaires, avec la présence :

- de trois sites inscrits,
- d'un périmètre des abords des monuments historiques,
- d'une zone Natura 2000 – Directive oiseaux⁶,
- de trois Znieff⁷ de type 1,

4 La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. La trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

5 Approuvé par arrêté de M.le préfet de région le 10 avril 2020.

6 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

7 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff: les Znieff de type I : secteurs

- de deux Znieff de type 2,
- de huit zones humides inventoriées au niveau départemental.

Globalement, l'état initial de l'environnement est lisible par le public, sauf certaines illustrations .

De nombreuses illustrations viennent agrémenter et appuyer le texte. Cependant, il est fréquent de noter l'absence de titres et de sources.

Dans la sous-partie « B. Paysage », les différentes photographies proposées ne sont pas accompagnées d'une carte permettant de localiser les cônes de vue correspondants. Une telle carte aurait permis au lecteur de mieux s'orienter dans la lecture de cette partie. Enfin, des photographies de terrain auraient pu appuyer certaines descriptions fournies et les rendre plus attractives pour le lecteur, sur le modèle de ce qui a été fait pour illustrer les différents milieux naturels présents sur la commune. Des illustrations auraient pu appuyer les parties décrivant l'activité agricole, les types de logements, le développement urbain, la topographie, l'hydrologie et la géologie.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les illustrations avec un titre, les sources utilisées et de s'assurer qu'elles soient suffisamment lisibles. Elle recommande également de fournir une carte permettant de localiser les différentes prises de vues provenant de l'état initial de la partie concernant le paysage.

L'état initial aurait dû aborder les thématiques concernant la qualité de l'air, l'énergie et les gaz à effet de serre, et l'état qualitatif des masses d'eaux souterraines.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial avec les thématiques concernant la pollution de l'air, l'énergie et l'état des masses d'eau souterraines.

En dehors de ceux liés aux milieux naturels, les enjeux ne sont pas hiérarchisés.

L'Autorité environnementale recommande de hiérarchiser les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal.

Enfin, l'état initial pourrait utilement être complété sur les points suivants :

- l'analyse démographique

L'analyse socio-démographique se base sur les données INSEE de 2016. Leur analyse est cohérente. Cependant, les données pour l'année 2018 étant disponibles, cette analyse devrait être mise à jour.

L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour les données socio-démographiques et l'analyse qui en résulte, avec les chiffres fournis par l'INSEE pour l'année 2018.

- la ressource en eau

L'état initial concernant la ressource en eau potable indique la « *ressource permet de garantir un approvisionnement en quantité et en qualité pour les décennies à venir⁸* ». Cependant, l'état initial ne précise pas le volume d'eau potable consommé actuellement.

de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

8 Rapport de présentation p.49

En ce qui concerne l'usage agricole de la ressource en eau, le rapport de présentation n'indique pas les volumes nécessaires à cette activité, ni s'ils sont suffisants pour atteindre les objectifs du PADD, visant à promouvoir une agriculture de production.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation avec des données chiffrées concernant la qualité et la quantité d'eau consommée, et leur dynamique d'évolution, pour l'usage domestique et agricole.

- les milieux naturels

La sous-partie « C. Milieux naturels » présente de façon claire les principaux enjeux, les hiérarchise et les cartographie. Cet état initial ne s'arrête pas aux limites administratives de la commune. Les périmètres de protection et d'inventaires situés à proximité de la commune sont également listés et cartographiés. Un schéma des fonctionnalités écologiques sur le territoire de Buis-les-Baronnies permettant de visualiser les enjeux écologiques est proposé. Ce schéma ne s'arrête pas aux limites communales, ce qui permet d'avoir une vision d'ensemble de ces enjeux. Il est également positif de noter la prise en compte de la nature dite « ordinaire » et de son importance.

Cependant, cette partie du dossier évoque à plusieurs reprises le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Les cartes du SRCE sont également utilisées. Il serait nécessaire de faire désormais référence au schéma régional d'aménagement, de développement durable, et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes,

L'Autorité environnementale recommande d'utiliser la cartographie prévue dans le Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes pour illustrer l'état initial de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le dossier précise « *qu'aucun inventaire naturaliste détaillé n'a été entrepris conformément aux attentes sur ce type de dossier*⁹ ».

Effectivement, il n'est pas attendu d'inventaire « 4 saisons » sur ce dossier. Cependant, les cinq journées de terrain auraient pu permettre de localiser certaines espèces animales et végétales remarquables présentes sur le territoire de la commune. Les données bibliographiques utilisées auraient ainsi pu être illustrées par des cartographies localisant les points de rencontres de ces espèces remarquables. D'ailleurs, dans la partie incidence au titre de Natura 2000, plusieurs espèces d'oiseaux protégées sont qualifiées de présentes dans la commune, voire localisées dans les périmètres d'OAP.

- les risques

La carte des risques concernant les feux de forêt présentée p.118 du rapport de présentation et datée de mai 2010 n'est pas à jour. Il conviendrait désormais de faire référence à la carte établie par la DDT de la Drôme et datée de septembre 2018.

En outre, le dossier ne fait pas état du programme d'actions pour la prévention des inondations du bassin versant de l'Ouvèze provençale (2016-2019), ni de son état d'avancement et de ses conséquences pour le territoire.

9 rapport de présentation p.113

L'Autorité environnementale recommande d'utiliser la dernière version de la carte des aléas aux feux de forêts du département de la Drôme et de mettre à jour les informations relatives à la connaissance et à la prévention du risque d'inondation sur le territoire.

- la santé

La révision du document d'urbanisme ne traite pas de la prolifération de l'Ambroisie.

L'Autorité environnementale rappelle que la collectivité doit mettre en œuvre les dispositions de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambroisie dans le département de la Drôme.

2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

La partie « Justification des choix retenus dans le PLU » détaille les raisons des choix opérés, en décrivant :

- d'une part, les choix retenus pour les orientations du PADD et le développement de ses justifications ;
- d'autre part, les motifs de la délimitation des différentes zones et le développement des justifications des règles applicables.

2.3.1. Le projet démographique

Un seul scénario de croissance démographique est retenu : celui d'une croissance annuelle moyenne de 0,8 %. Cet objectif apparaît justifié, malgré les derniers chiffres INSEE du nombre d'habitants qui indiquent une stagnation du nombre d'habitants entre 2008 et 2018.

L'objectif annoncé par la commune est de renouveler la population et de rééquilibrer la pyramide des âges. Pour y parvenir, elle souhaite diversifier l'offre en logements afin de permettre aux jeunes ménages de s'installer, et aux personnes âgées de disposer de logements adaptés.

Cette croissance de 0,8 % par an en moyenne, correspond à l'accueil de 191 habitants supplémentaire en 10 ans. Le phénomène de desserrement des ménages est évoqué. Le scénario retenu est une diminution de la taille moyenne des ménages, qui passerait de 1,99 personnes par ménage à 1,95. Le nombre de logements nécessaires au projet démographique serait de 183, dont 85 pour compenser le phénomène de desserrement des ménages.

L'Autorité environnementale recommande de préciser le mode de calcul des besoins en logement au regard du projet démographique retenu.

2.3.2. La consommation d'espaces projetée

Le projet prévoit la création d'une zone réservée aux activités économiques Aui, actuellement fermée à l'urbanisation, de 2,44 ha. Cette zone, qui est annoncée comme devant être aménagée par la communauté de communes, est située dans le quartier Cost, au sud-ouest du centre-bourg, en discontinuité de l'enveloppe urbaine, sur des zones actuellement classées agricoles (A) et naturelles (N).

La création de cette zone est justifiée par :

- le besoin de la commune de maintenir son statut de pôle d'emplois ;
- une étude des gisements fonciers potentiels indiquant :
 - la présence d'un seul tènement de 3 000 m² dans la zone artisanale de La Palun, en zone Ui, dont le développement est également limité par la présence de zones inconstructibles en raison des risques naturels ;
 - que l'ancien site industriel, tènement « Ducros », situé à proximité du centre-bourg doit être requalifié vers un quartier mixte d'habitats et d'activités compatibles avec l'habitat.

Le rapport de présentation n'est pas très précis sur le dimensionnement du tènement disponible dans la zone d'activité de La Palun : il est parfois question de 3 000 m², et parfois de 2 000 m². Une représentation cartographique aurait pu appuyer l'information indiquant que cette zone d'activité ne dispose pas de parcelles suffisamment grandes pour le projet économique de la commune.

L'Autorité environnementale recommande d'uniformiser les chiffres présentés concernant les tènements encore disponibles dans la zone d'activité de La Palun et de l'illustrer par une cartographie, afin d'étayer le besoin de l'ouverture de la zone Aui.

2.3.3. La prise en compte des milieux naturels

Le rapport de présentation propose une partie spécifique concernant la justification du projet de révision du PLU « *au regard des objectifs de protection de l'environnement¹⁰* ».

En ce qui concerne la zone AUi située dans le quartier des Cost, la partie « Justification des choix retenus dans le PLU » et la sous-partie « B. Nécessité des règles pour la mise en œuvre du PADD et cohérence des OAP avec le PADD », indiquent qu'il s'agit d'un « *secteur sans enjeu écologique notable* »¹¹. Pourtant, plusieurs enjeux relatifs à la biodiversité et aux fonctionnalités écologiques sont identifiés au niveau de ce secteur. Il s'agit de la présence « *d'un corridor continu de la trame verte et bleue formé d'un cours d'eau et de sa ripisylve* », et « *d'un vieux verger à l'abandon présentant de nombreux arbres fissurés, à l'écorces décollées et à cavités* ». « *La présence d'espèces patrimoniales floristiques ou faunistiques* » y est qualifiée de « *probable* »¹².

L'Autorité environnementale recommande de réévaluer le niveau d'enjeu du secteur AUi au regard des données de terrain.

L'argumentation présentée ne propose pas solutions de substitution raisonnables à la création de la zone AUi.

L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix de la localisation de la zone AUi sur la base de critères environnementaux et de présenter des solutions de substitutions raisonnables étudiées.

Les justifications et explications concernant les zonages ne sont accompagnées d'aucune illustration. L'ajout d'extrait du plan de zonage comparant le PLU actuel et le projet de PLU par des focus sur les points modifiés aurait permis de favoriser la bonne compréhension du public sur les modifications apportées sur le périmètre des différents zonages sans pour autant suffire à les justifier et à démontrer leur adéquation aux objectifs affichés.

¹⁰ rapport de présentation p.176.

¹¹ rapport de présentation p.147.

¹² rapport de présentation p.190

2.4. Incidences du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser

2.4.1. Incidences concernant les milieux naturels

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU font l'objet d'une partie spécifique sur les milieux naturels et les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser leurs conséquences dommageables.

Cette partie décrit notamment les incidences et les mesures d'évitement et de réduction concernant les OAP du secteur du Grand Jardin (zone AU), du terrain Marcellin, et du quartier Cost.

Une matrice d'évaluation est proposée et permet pour chaque OAP d'identifier : les recommandations de l'écologue, les impacts prévisibles sur la faune et la flore et sur la fonctionnalité écologique. Les incidences sont hiérarchisées.

Un enjeu de préservation des éléments de la trame verte au sein des zones à urbaniser a été identifié pour l'OAP – Terrain Marcellin. Il s'agit de l'existence d'un bosquet boisé. Le bureau d'étude Ecoter a recommandé une mesure d'évitement par le classement de ce bosquet parmi les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le projet de règlement graphique n'a pas retenu cette mesure. L'OAP décrit un secteur composé d' « *arbres à conserver dans la mesure du possible* »¹³ mais sans mesures contraignantes.

La partie « Évaluation environnementale » recommande d'ailleurs dans la sous-partie « D. Incidence prévisible de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables » de « *conserver les vieux vergers remarquables, éléments relais de la trame verte et habitats de vie d'espèces patrimoniales et protégées avec mise en protection en EBC* »¹⁴. La partie « Justification des choix retenus dans le PLU » semble donc minimiser les enjeux écologiques relevés.

Les travaux de l'OAP du Quartier Cost risquent de provoquer la « *destruction possible d'éventuelles espèces fréquentant les arbres du vieux verger*¹⁵ ». Les impacts du projet sur ce secteur sont qualifiés de forts. Il est donc proposé la préservation du vieux verger par sa mise en protection en espace boisé classé (EBC). Cependant, ni le projet de règlement graphique, ni l'OAP ne retiennent cette mesure de protection du verger.

L'Autorité environnementale recommande de justifier les raisons pour lesquelles cette mesure d'évitement par le classement EBC du vieux verger, pourtant justifiée dans le rapport de présentation, n'a pas été retenue dans le projet final.

L'Autorité environnementale rappelle que la destruction d'espèces protégées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de destruction auprès des services de la DREAL, et qu'elle nécessitera la mise en place de mesures de compensation.

Quelques mesures d'évitement et de réduction sont néanmoins retenues :

13 OAP p.11

14 Idem.

15 rapport de présentation p.205.

- au niveau de l'OAP-Quartier Cost, une mesure d'évitement de destruction de certains arbres favorables à la faune arboricole, « en particulier ceux de plus de 50 cm de diamètre », et la préservation d'un « espace non imperméabilisé d'1,5 m de rayon minimum autour de ces arbres », et deux mesures de réduction, l'une par « l'abattage de moindre impact » des arbres à gîtes potentiels ne pouvant bénéficier de la mesure d'évitement précédente, et l'autre par l'intégration écologique et paysagère de la future zone d'activité ;
- pour les trois OAP, l'établissement d'un calendrier des travaux pour l'abattage des arbres, les défrichements et autres travaux.

Ces mesures ne sont cependant pas reprises dans le descriptif des OAP.

Afin de s'assurer de la prise en compte des mesures d'évitement et de réduction proposées dans le rapport de présentation, l'Autorité environnementale recommande de les intégrer dans les OAP¹⁶.

Une matrice d'évaluation des impacts sur les différents secteurs du territoire communal est également proposée. Les impacts prévisibles sur la faune, la flore et la fonctionnalité écologique sont hiérarchisés. Des mesures ERC sont ensuite listées. Mais toutes n'ont pas été retenues dans les règlements écrits et graphiques définitifs. De ce fait, la conclusion du bureau d'étude qui précise que « *sous réserve que les mesures proposées soient appliquées, l'impact du zonage et du règlement peut être considéré comme très faible sur la préservation du patrimoine naturel communal.* »¹⁷, ne peut être considérée comme valide.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures ERC retenues dans le projet de révision du PLU et de démontrer qu'elles sont suffisantes pour que l'impact du projet de règlement du PLU soit toujours considéré comme très faible.

2.4.2. Incidences au titre de Natura 2000

Les incidences au titre de Natura 2000 font l'objet de la sous-partie « E. Évaluation des incidences au titre de Natura 2000 » du rapport de présentation.

Cette analyse conclut à la présence d'impacts modérés du projet de révision du PLU au niveau du linéaire de platanes du centre-ville. Des mesures d'évitement sont proposées. Il s'agit du classement en EBC de l'alignement de platanes du boulevard Aristide Briand et de précisions apportées au niveau du règlement du PLU.

Cependant, ces mesures d'évitement n'ont finalement pas été retenues. La conclusion selon laquelle « le projet de PLU aura donc une incidence non notable sur ce site NATURA 2000 » n'est pas justifiée¹⁸.

L'Autorité environnementale rappelle que le projet de révision du PLU doit démontrer l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000, ce qui n'est pas le cas puisque les mesures d'évitement préconisées par le bureau d'étude n'ont pas été totalement suivies.

16 Voir le document « [Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme](#)-Guide de recommandations juridiques » publié par le Ministère de la Transition Ecologique en novembre 2019, page 32, à propos du recours aux illustrations à valeur prescriptive :

17 rapport de présentation p. 232.

18 rapport de présentation p. 242.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation avec des mesures d'évitement et de réduction adaptées afin de garantir l'absence d'incidence notable sur la zone Natura 2000 n°FR8212019 « Baronnies – Gorges de l'Eygues ».

2.4.3. Autres incidences

Les incidences concernant les autres thématiques sont traitées dans la sous-partie « G. Incidence prévisible du PLU sur les autres composants de l'environnement – Mesures - Indicateurs ».

Les incidences décrites sont très générales. Il n'y a pas de focus sur les incidences des OAP, en particulier sur celle du Quartier des Cost. Cette OAP consomme des terrains situés en zones agricoles et naturelles. Les incidences liées à l'imperméabilisation ne peuvent donc pas être qualifiées de positives. De plus l'installation d'une zone d'activité sur ce secteur va induire le développement du trafic routier. Ce point n'est pas évoqué dans les incidences relatives aux déplacements et à la qualité de l'air. Cette zone consomme également des terres agricoles exploitées. Ce point ne fait pas l'objet d'évaluation des incidences sur la consommation de terres agricoles ni de mesures ERC.

Les incidences concernant la disponibilité de la ressource en eau pour l'irrigation ne sont pas abordées.

La vulnérabilité du projet de PLU au changement climatique et la façon dont le projet de révision prend en compte ses conséquences, et en particulier la raréfaction de la ressource en eau, ne sont pas abordées alors que la commune est située en zone de répartition des eaux¹⁹ (ZRE) et est concernée par le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'Ouvèze provençale²⁰. Le dossier ne fait pas état de l'avancement du programme d'action du PGRE notamment. Tout en mentionnant l'existence du contrat de rivière de l'Ouvèze²¹, ses problématiques spécifiques au territoire concerné ne sont pas développées. L'existence de ces éléments témoigne pourtant de l'enjeu que représente l'eau sur le territoire. Un tel sujet, au vu notamment de l'importance des productions agricoles irriguées sur le territoire et de son attractivité touristique, et plus généralement pour les populations, ne peut être passé sous silence, ce que fait pourtant le dossier dont a été saisi l'Autorité environnementale .

Les incidences ne sont pas hiérarchisées. Aucune mesure ERC n'est proposée.

L'Autorité environnementale recommande d'examiner les incidences sur l'environnement de chacune des OAP, en particulier sur celles concernant l'irrigation et l'aménagement du Quartier Cost, de les hiérarchiser et, le cas échéant, de proposer les mesures d'évitement et de réduction nécessaires. Elle recommande enfin, plus généralement, d'évaluer la vulnérabilité du projet de révision de PLU au changement climatique et de présenter les mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation en conséquence.

2.5. Dispositif de suivi proposé

Un tableau décrivant les indicateurs de suivis pour les milieux naturels est proposé dans la sous-partie « F. Synthèse du volet écologique et indicateurs ».

19 [ZRE](#)

20 [PGRE](#)

21 [Contrat de rivière](#)

Ce tableau ne propose pas d'état « zéro », ni ne donne d'objectifs chiffrés à atteindre ; les fréquences proposées sont souvent de 10 ans, ce qui n'est pas suffisant pour réagir à une dérive possible concernant l'efficacité des mesures de protection sur les milieux naturels.

Les indicateurs de suivis pour les autres thématiques sont évoqués dans la sous-partie « G. Incidence prévisible du PLU sur les autres composantes de l'environnement – Mesures - Indicateurs ».

Le tableau proposé concerne uniquement le suivi de la production de logements, et de la consommation d'espace qui y est lié. Les autres éléments de l'environnement communal ne sont pas traités. L'état « zéro » n'est pas indiqué, les objectifs ne sont pas chiffrés en dehors du nombre de logements à atteindre à échéance du PLU, la périodicité de suivi est de 9 ans, ce qui est insuffisant pour éviter les dérives pour un projet prévu sur 10 ans.

L'Autorité environnementale recommande de compléter la démarche de suivi en intégrant des indicateurs supplémentaires couvrant les éléments de l'environnement communal nécessitant une attention particulière, de proposer un état « zéro » lorsque c'est possible, en fixant des objectifs chiffrés et en réduisant les fréquences de suivi, afin de s'assurer de l'efficacité des mesures prises pour limiter les incidences du projet de révision du PLU sur l'environnement.

2.6. Méthodes

Le rapport de présentation indique que *« l'évaluation environnementale place l'environnement au cœur du processus de décision et de planification, dès le début du document d'urbanisme, et contribue donc au développement durable des territoires. Elle découle d'une démarche intégratrice, consultative et collaborative menée tout au long de l'élaboration du PLU et induit en particulier de nombreux échanges entre les différentes parties prenantes du projet d'aménagement (durable) »*. Il précise également que *« la présente partie fait suite à l'État initial de l'environnement et prend place, comme cela est préconisé, au sein d'une démarche consultative et collaborative amorcée dès le lancement de la mission. En particuliers, il intègre les résultats des échanges qui ont eu lieu tout au long du processus entre la commune de Buis-les-Baronnies, le bureau d'études BEAUR et les écologues du bureau d'études ECOTER²² »*.

Il est fait référence à plusieurs reprises à des concertations entre les différents acteurs qui ont permis d'aboutir au projet définitif. Ces échanges sont illustrés par des extraits cartographiques présentant les modifications proposées par le bureau d'étude Ecoter. Cependant ces propositions n'ayant pas toutes été retenues, il est parfois difficile de comprendre ce qui a été définitivement validé. Les raisons de la non-validation de certaines propositions ne sont pas expliquées.

Afin de rendre claires les propositions de zonage issues des échanges entre les différents intervenants, l'Autorité environnementale recommande de ne conserver que les extraits cartographiques ayant été validés et retranscrits dans le règlement graphique du PLU, et de supprimer les suggestions non retenues.

2.7. Résumé non technique de l'étude d'impact

La première partie du résumé non technique de l'évaluation environnementale est en fait un résumé du PADD. Un tableau résume ensuite les incidences du projet de révision du PLU, hiérarchise

22 rapport de présentation p.162 et 163

les impacts et décrit certaines mesures adoptées pour les éviter ou les réduire. Ce tableau aurait pu accompagner la sous-partie « G.Incidence prévisible du PLU sur les autres composants de l'environnement – Mesures - Indicateurs », mais ne constitue pas à lui seul un résumé non technique. Ce tableau traite des différents habitats naturels présents sur la commune ainsi que de thématiques générales concernant les milieux humain et physique, mais il ne permet pas de se faire une idée des enjeux par secteurs géographiques en particulier sur les zones modifiées du PLU.

L'Autorité environnementale recommande pour la complète information du public de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

3.1. Prise en compte des enjeux environnementaux

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-dessus.

3.1.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le diagnostic territorial indique la consommation de 10,74 ha entre 2012 et 2020, dont 9,96 ha pour l'habitat, ayant permis la réalisation de 109 logements. La densité moyenne s'élevait donc à environ 10,9 logement/ha. La construction d'une maison de santé a mobilisé 0,11 ha, tandis que des constructions à usages économiques en ont consommé 0,67.

Le PADD évoque la consommation d'espaces dans :

- sa partie 2 – Diversifier les équilibres démographiques et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels ;
- sa partie 3 – Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;
- et sa partie 5 – Renforcer les emplois locaux et l'attractivité économique.

Le projet démographique du projet de révision se fonde sur :

- une croissance annuelle moyenne d'environ 0,8 %;
- 191 nouveaux habitants en 10 ans ;
- 183 nouveaux logements, dont 45 issus de la mobilisation de logements vacants, le reste étant situés dans l'enveloppe urbaine existante.

La consommation foncière projetée se décline entre :

- une capacité théorique de 9,25 ha à vocation d'habitat, en dents creuses ou sur des tènements plus importants, déjà présents dans l'enveloppe urbaine, sans consommation en extension sur les zones A et N, dont 0,94 ha en zone ouverte à l'urbanisation Aua, couverte par une OAP ; la densité moyenne visée est de 20 logements/ha ;

- 2,44 ha à vocation économique, en zone fermée AU_i, en discontinuité de l'urbanisation, dans le quartier Cost, faisant l'objet d'une OAP.

La commune compte également des Stecal encadrant des activités déjà existantes ;

- la création d'un secteur Na, d'environ 1 500 m², permettant une évolution limitée, en raison notamment du règlement du PPRN, d'une entreprise déjà existante ;
- la modification d'un secteur Ne, en rive gauche de l'Ouvèze, délimitant la station d'épuration et la déchetterie, et rendant globalement 1,45 ha aux zones A et N ;
- un léger agrandissement afin d'intégrer les bâtiments du Moulin de Cost, l'un des 3 Stecal Nt correspondant à des activités d'hébergement touristique et de loisirs déjà existants.

Sur le volet habitat, le projet de révision du PLU permet de rendre aux espaces agricoles et naturels 30 ha auparavant classés en AU ou en U. Deux OAP, situées secteur Tuves et quartier Jalnier, consommant environ 3,5 ha pour l'habitat, n'ont finalement pas été retenues pour le projet de révision du PLU. Enfin une OAP « densité » permet de bien cadrer la densification de l'habitat en dents creuses.

Concernant le bilan de la consommation foncière par rapport au précédent PLU, des efforts sont faits pour créer les logements dans l'enveloppe urbaine existante, avec des densités adaptées à la morphologie de la commune.

Cependant, la création de l'OAP du quartier Cost interpelle. Cette zone se situe en discontinuité de l'urbanisation, nécessite une dérogation à la loi dite « Montagne » et consomme des terres agricoles actuellement exploitées en agriculture biologique. Cette zone AU_i entraîne l'artificialisation de ce secteur.

Pour rappel, le plan national Biodiversité²³ affiche comme objectif de « *limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette* ».

L'Autorité environnementale recommande de mener une analyse plus fine des besoins en zones d'activités à l'échelle intercommunale, afin de justifier l'artificialisation de l'OAP du quartier Cost.

- Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Le PADD affiche la volonté de préserver le patrimoine naturel.

Sa partie 1 « L'ambition générale : confirmer le rôle de Ville Centre de Buis-les-Baronnies » indique vouloir rechercher un équilibre avec « *la préservation des espaces naturels, plus particulièrement ceux présents en écrin autour de l'espace urbain et ceux aux abords de l'Ouvèze et de ses affluents* »²⁴.

Sa partie 9 « Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères » indique vouloir « *préserver et valoriser le patrimoine paysager et les richesses naturelles* » et « *maintenir la biodiversité et les fonctionnalités de la trame verte et bleue et conserver les grands réservoirs de biodiversité et les espaces naturels de la commune* »²⁵.

23 [Plan Biodiversité](#)

24 PADD p.5.

25 PADD p.15 et 16.

Cette volonté de préservation et de valorisation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques, se traduit par :

- le classement de la zone Natura 2000 et des trois Znieff de type 1 essentiellement en zone N, et marginalement en zone Ap et A, qui interdisent ou limitent fortement les constructions ;
- une trame de protection des zones humides selon l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui recouvre la plupart des zones humides recensées à l'inventaire départemental, à l'exception du ruisseau des Péchières (au nord) et du Menon T8 (à l'est). Le Menon T8 et une grande partie du ruisseau des Péchières sont cependant couverts par une trame de protection « Cours d'eau et ripisylve » ;
- d'autres trames couvertes par le règlement L.151-23 du code de l'urbanisme sont prévues, et concernent : certains boisements , les cours d'eau et leur ripisylve , les éléments de continuité écologique de la trame verte.

Cependant, les réservoirs de biodiversité ainsi que certains espaces linéaires relais de la trame bleue, identifiés dans le Sradet Auvergne Rhône-Alpes, ne sont pas protégés autrement que par le règlement du zonage qui leur a été attribué.

La commune, malgré la richesse de ses milieux naturels, n'a pas non plus prévu le classement des boisements importants pour la biodiversité en espace boisés classés (EBC). Les boisements nécessitant une protection sont couverts par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qui propose un degré de protection moindre que celui prévu pour les EBC.

L'Autorité environnementale recommande d'appliquer la trame « zone humide » du règlement graphique à l'ensemble des zones référencées dans l'inventaire départemental, et d'appliquer la trame « éléments de continuité écologique de la trame verte » aux réservoirs de biodiversité et aux espaces linéaires relais de la trame bleue, identifiés dans le Sradet Auvergne Rhône-Alpes.

Le règlement prévoit également d'autres mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité :

- l'implantation des constructions à au moins 10 m de la limite des berges en zones A et N ;
- les clôtures perméables à la petite faune en zones A, N, UB, UC, UT et AUa ;
- les arbres de hautes tiges à remplacer par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pou 1 en zones A, N, UA, UB, UC, UT et Aua.

Les OAP prévoient :

- pour l'aménagement du quartier Les Grands Jardins,
 - au niveau de la zone Aua1, la création de haie d'essences locales, la préservation d'un talus arboré au nord-ouest de la zone, la préservation d'arbres à haute tige en limite est, la création d'un espace vert planté et arboré, dans la continuité de la ripisylve de l'Ouvèze, inconstructible en raison des risques d'inondation ;
 - une bande tampon de 2 m de nature « ordinaire » le long du canal à l'ouest ;

- au niveau de la zone Aua2, le maintien d'une bande tampon enherbée en lien avec le fossé, en limite sud-est, le maintien en espace vert du talus au nord-est, avec plantation d'une haie champêtre ;
- pour l'aménagement du terrain Marcellin, une coulée verte constituée d'une haie d'essence locales mélangées, permettant de maintenir une continuité boisée est-ouest,
 - la préservation « dans la mesure du possible » des arbres existants dans le bosquet au sud-est , la végétalisation des espaces non dédiés à la circulation et au stationnement ;
- pour l'aménagement du quartier Cost, concernant une zone d'activités intercommunale, la préservation de l'intégralité de la ripisylve au sud , la présence d'une zone végétalisée de recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux berges du ruisseau, le maintien d'une haie et la végétalisation des limites de la zone par des haies diversifiées d'essences locales,
 - l'aménagement d'une zone de gestion des eaux pluviales végétalisées,
 - l'intégration de petits éléments structurants existants (vieux arbres, murets, etc.) aux futurs aménagements,
 - l'installation de clôtures perméables à la petite faune.

L'Autorité environnementale recommande de préciser la notion de préservation « dans la mesure du possible » des arbres existants dans le bosquet de l'OAP du terrain Marcellin, et de s'assurer de la continuité écologique entre les collines et l'Ouvèze.

L'Autorité environnementale s'interroge sur la suffisance des mesures prises pour répondre aux enjeux écologiques forts localisés au niveau du vieux verger sur le site de l'OAP du quartier des Cost.

L'Autorité environnementale recommande de cartographier les éléments structurants à conserver²⁶.

Il est à noter que la démarche de l'évaluation environnementale a permis d'abandonner deux projets d'OAP ayant des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité : l'OAP du secteur des Tuves, située dans sa quasi-totalité dans un milieu forestier perméable de la trame verte, en proximité d'une Znieff de type 1, avec une présence d'espèces patrimoniales qualifiée de fortement probable, ainsi que l'OAP du quartier Jalinier, comportant des éléments relais de la trame verte et de vieux vergers, ont été classés en zone N et Ap.

3.1.2. Risques naturels

Le territoire communal est concerné par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) multi-risques inondations, mouvements de terrain et incendies de forêt, approuvé le 3 août 2012.

Le PADD prend en compte les risques naturels.

Sa partie 3 « Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune », précise que son urbanisation doit se faire

« en fonction des contraintes existantes (et plus particulièrement la présence de risques) »²⁷. La commune affirme dans la partie 9 « Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères » vouloir « prendre en compte les risques et les nuisances »²⁸.

Le PPRN est annexé au PLU et le règlement graphique comporte une trame recouvrant toutes les zones soumises au PPRN.

Le règlement écrit indique qu' « il faut se reporter au document du PPRN lui-même, annexé au PLU, pour disposer des périmètres et du règlement opposables. Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRN, le règlement du PPRN s'applique en plus de celui du PLU ».

L'OAP des Grands Jardins est entièrement située dans le périmètre du PPRN. Mais seule son extrémité sud est en zone rouge inconstructible. Le reste est situé en zone jaune, bleue rayée et verte, constructible avec prescriptions. Elle précise que le PPRN interdit les sous-sols et impose une surélévation des constructions par rapport au terrain naturel.

L'OAP du terrain « Marcellin » est également dans le périmètre du PPRN, en zone verte constructible sous conditions

L'OAP du quartier Cost, concernant une zone d'activité intercommunale, est en partie dans le périmètre du PPRN. Elle est partiellement à l'ouest en zone bleue « mouvements de terrain » inconstructible avec prescriptions, au sud en limite avec une zone rouge « mouvements de terrain » inconstructible, à l'est en partie en zone verte « inondation » constructible avec prescriptions, et sur une petite partie au nord-est l'OAP est concernée par une zone orange « inondation », inconstructible.

3.1.3. Paysage, sites et patrimoine bâti

Le PADD, dans sa partie 9 « Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères », prévoit l'orientation « préserver et valoriser le patrimoine paysager et les richesses naturelles »²⁹.

Les règlements écrit et graphique du PLU prévoient des zones Ap paysagères, limitant les possibilités de constructions, sur des sites stratégiques, notamment autour du centre-bourg, mais également plus au nord, le long de l'Ouvèze.

Les sites inscrits sont localisés :

- la place du marché, en zone UA,
- l'esplanade de Buis-les-Baronnies et la digue, en zone UAe « secteur réservé aux équipements publics »,
- les Gorges d'Ubrieux, en zone N et en petite partie en zone Ap.

Ces sites sont concernés par le PPRN :

- la place du marché est située en zone rouge rayée, constructible avec prescriptions ;

27 PADD p.8

28 PADD p.17

29 PADD p.16

- l'esplanade est située en zone rouge, inconstructible ;
- les Gorges d'Ubrieux, sont localisées essentiellement en zone non couverte par le PPRN, et en partie en zones inconstructibles.

L'Autorité environnementale recommande de relever le niveau de protection du site inscrit de la Place du marché.

Les OAP sont situées en dehors du périmètre de protection des sites inscrits et du périmètre des abords des monuments historiques.

3.1.4. Énergie et émissions de gaz à effet de serre

Le PADD dans sa partie 4 « Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives », donne les orientations suivantes :

- « à l'échelle de l'enveloppe urbaine, mettre en lien les différents quartiers en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux »,
- « favoriser les déplacements moins polluants ».

L'OAP du quartier des Grands Jardins prévoit un maillage de liaisons douces le long de l'Ouvèze et permettant de rejoindre sa rive droite, ainsi que des connexions vers le centre-ville. L'OAP précise que pour les secteurs AUa1 et AUa2 « on cherchera à réduire au maximum la circulation automobile au maximum à l'intérieur de l'opération en la contenant sur les parcours, afin de dégager le cœur d'îlot pour les espaces collectifs piétonniers »³⁰.

La réduction des zones urbaines et à urbaniser permet également d'éviter l'étalement de l'habitat et ainsi des déplacements.

La zone AUi quartier Cost entraînera cependant une augmentation localisée du trafic automobile.

Le PADD dans sa partie 9 « Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères » indique vouloir « participer à la transition énergétique ». Il précise que « le PLU de Buis-les-Baronnies intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergies renouvelables. Les zones d'activités pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie »³¹.

S'il est vrai que l'installation de panneaux photovoltaïques est rendue possible par le règlement écrit et qu'en zone UB et UC, le PLU encourage également la construction d'habitations bioclimatiques, et, les prescriptions sont peu incitatives. Les OAP notamment n'encouragent pas l'utilisation des énergies renouvelables.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer des prescriptions incitant les projets concernés par les OAP à favoriser la construction de bâtiments économes en consommation d'énergie, ainsi qu'en production de carbone, et utilisant des énergies renouvelables.

30 OAP p.8

31 PADD p.17



VOS REF.

NOS REF. TER-ART-2021-26063-CAS-161229-S3K2B4

INTERLOCUTEUR Julien Brun

TÉLÉPHONE 06.22.78.35.43

MAIL rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

**Mairie de BUIS-LES-BARONNIES,
Service Urbanisme
1 Boulevard Aristide Briand
26170 Buis-les-Baronnies**

A l'attention de Mme Brunet

OBJET Avis projet d'arrêt – PLU de Buis-les-Baronnies

Lyon, le 27 juillet 2021

Madame, Monsieur,

La Chambre d'agriculture de la Drôme nous a notifié que le **PLU de la commune de Buis-les-Baronnies** était en révision.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension.

Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération très distinguée.

La Chef du Service
Concertation Environnement Tiers,

Marie SEGALA

Copie : DDT de la Drôme.

**Centre développement & ingénierie
de Lyon**
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01



www.rte-france.com

II. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

La CDPENAF se prononce :

- sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : **avis favorable avec une réserve.**
- sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N : **avis favorable avec réserve.**
- sur le règlement concernant l'évolution des habitations en zones A et N : **avis favorable.**

L'avis de la CDPENAF est intégralement reproduit ci-après.



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

217

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDPENAF**

Affaire suivie par Dominique Gutiez
04-81-66-81-05/07 84 17 67 22
dominique.gutiez@drome.gouv.fr]

Valence, le 23 SEP. 2021

Courrier RAR

Monsieur le Maire,

Comme spécifié dans mon courrier du 21 juillet 2021, le dossier de révision du document d'urbanisme de votre collectivité, transmis le 30 juin 2021 au secrétariat de la CDPENAF, a été examiné par consultation électronique de la CDPENAF du 7 au 22 septembre 2021.

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

C'est un bon résultat, grâce à tout le travail fait sur ce PLU. Bien à vous.

Pour la Préfète et par subdélégation ;
La Directrice départementale des territoires

Isabelle NUTI

Monsieur Sébastien BERNARD, Maire
Mairie de BUIS LES BARONNIES
1 Boulevard Aristide BRIAND
26170 BUIS-LES-BARONNIES

4 place Laënnec
26000 VALENCE
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

**REVISION DU PLU
DE LA COMMUNE DE BUIS LES BARONNIES**

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
Consultation électronique du 7 au 22 septembre 2021

1. Concernant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

- Vu l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Vu les articles L153-16 et L153-33 du code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de BUIS-LES-BARONNIES arrêté le 30/06/21 et examiné par la CDPENAF en commission électronique du 7/09/21 au 22/09/21 ;
- Considérant les objectifs du PADD sur une croissance démographique de +0,8 %/an et de maîtrise de la consommation d'espaces pour l'habitat visant une densité de 20 logements/ha minimum sur l'ensemble des zones U et AU dédié à l'habitat ;
- Considérant les outils mis en œuvre pour mettre en application ces objectifs : reconquête des friches, densification de l'ensemble des dents creuses de grande superficie, remobilisation de 45 logements vacants sur 10 ans, aucune extension de l'enveloppe urbaine, mise en œuvre d'OAP dont la densité minimale permet d'atteindre l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation d'espaces ;
- Considérant que la commune a prévu des équipements (extension de la zone Ne ait création d'un emplacement réservé n° 3 pour un cheminement doux) sans surdimensionner ses projets ;
- Considérant que la commune a prévu la création d'une zone d'activités future AU1 au quartier de Cost sur une surface de 2,4 ha de zone agricole dont 1,3 ha d'espaces cultivés ;
- Considérant toutefois que cette zone de Cost est annoncée comme prioritaire pour l'intercommunalité, bien qu'aucun schéma stratégique intercommunal de développement économique, encore en cours d'élaboration, ne soit actuellement établi ;
- Considérant le dimensionnement de la zone de Cost adapté vis-à-vis des besoins ;
- Considérant la localisation de la zone de Cost hors des cultures pérennes, sans enjeu écologique majeur, disposant de contraintes faibles vis-à-vis du PPRNm au regard de celles applicables ailleurs sur le territoire communal et avec une desserte facile pour les poids lourds ;
- Considérant que le site d'une superficie de 2,4 ha comprend pour moitié des espaces cultivés sur 1,3 ha et que le projet, de par le prélèvement du foncier agricole, est susceptible de déstabiliser le bilan économique d'une exploitation agricole et de réduire son foncier ;
- Considérant que ce prélèvement foncier agricole, s'il ne peut être évité ni réduit, doit s'accompagner d'une démarche de compensation pour le maintien de l'exploitation agricole impactée ;

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de mener une démarche de compensation du foncier agricole, si l'évitement et la réduction ne sont pas possibles sur la zone de Cost, afin de limiter au maximum les impacts engendrés par ce prélèvement de foncier sur l'exploitation agricole concernée.

2. Concernant les secteurs de taille et de capacité limités

- Vu l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de BUIS-LES-BARONNIES arrêté le 30/05/21 et examiné par la CDPENAF en commission électronique du 7/09/21 au 22/09/21 ;
- Vu la doctrine relative à l'implantation des STECAL validée par la CDPENAF de la Drôme le 06/10/2020 ;
- Considérant l'absence d'extension des périmètres des activités existantes sur l'ensemble des secteurs classés en STECAL dans le projet de PLU ;
- Considérant le manque d'éléments de diagnostic sur l'activité existante présente sur le site classé en Na au projet de PLU, et sur ses projets d'évolution afin de démontrer le caractère exceptionnel du STECAL ;
- Considérant que le règlement Na, qui ne fait qu'une référence aux règles applicables dans le PPRNm, doit être complété a minima par des dispositions sur l'implantation et la 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 conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Considérant le manque de précision et de clarté sur l'état des lieux de chaque site touristique (superficie du secteur, nombre d'emplacements, nombre de HLL, nombre de lits, surface de plancher cumulée) objets d'un classement en Nt et sur leurs projets d'évolutions ;
- Considérant que le règlement des STECAL Nt se réfère à une surface totale initiale à la date d'approbation du PLU, alors que cette surface n'est pas mentionnée dans le PLU, ce qui pose problème pour juger d'une capacité d'accueil limitée issue de l'art. L.151-13 CU ;
- Considérant dès lors que la démonstration du caractère exceptionnel du STECAL et de l'« accueil limité » ne sont pas suffisamment justifiés sur l'ensemble des secteurs Nt ;
- Considérant que le projet de PLU doit apporter plus de précisions sur les justifications relatives à la création du STECAL Na et des STECAL Nt ;

La CDPENAF a émis

un avis favorable sur le STECAL n°1 sous réserve :

1. d'étayer le rapport de présentation vis-à-vis de l'activité existante et de ses projets d'évolution pour démontrer davantage le caractère exceptionnel du STECAL Na ;
2. de compléter le règlement de STECAL Na fixant des règles complémentaires sur l'implantation et la 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, la simple référence aux règles applicables dans le PPRNm étant insuffisante.

un avis favorable sur les trois STECAL Nt sous réserve d'étayer le rapport de présentation vis-à-vis de l'activité existante et de ses projets d'évolution pour démontrer davantage le caractère exceptionnel des STECAL Nt et leur caractéristique d'« accueil limité » (art. L.151-13 CU).



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDPENAF**

3. Concernant le règlement des zones A et N

- Vu l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de BUIS-LES-BARONNIES arrêté le 30/06/21 et examiné par la CDPENAF en commission électronique du
- Vu le règlement cadre validé par la CDPENAF de la Drôme en date du 31 janvier 2019 ;
- Vu le règlement proposé dans le projet de PLU de la commune de BUIS-LES-BARONNIES arrêté le 30/05/21 et examiné par la CDPENAF en commission électronique du 7/09/21 au 22/09/21 ;

La CDPENAF a émis un avis favorable

Pour la Préfète et par subdélégation ,
La Directrice départementale des territoires

Isabelle NUTI

**REVISION DU PLU
DE LA COMMUNE DE BUIS LES BARONNIES**

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
Consultation électronique du 7 au 22 septembre 2021

Avis au titre la dérogation à l'ouverture à l'urbanisation

- Vu l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Vu les articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de BUIS-LES-BARONNIES arrêté le 30/05/21 et examiné par la CDPENAF en commission électronique du 7/09/21 au 22/09/21 ;
- Vu la demande de dérogation adressée à Monsieur le Préfet en date du 08/07/2021 ;
- Considérant que les secteurs 1a), 1b), 2) et 4) correspondent à des sites déjà artificialisés, bâtis ou non, situés en continuité du tissu urbain existant et ne constituent pas une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier ;
- Considérant que le secteur 3) correspond à des espaces naturels relativement artificialisés (fonds de jardins) dans le bourg, enclavés dans un secteur d'habitat ;
- Considérant que chacun des secteurs objet de la présente demande correspond à une urbanisation qui ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ni à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

La CDPENAF a émis un avis favorable sur l'ensemble des secteurs.

Pour la Préfète et par subdélégation ,
La Directrice départementale des territoires



Isabelle NUTI