

**DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE BUIS LES BARONNIES**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME
4 octobre 2021 - 2 novembre 2021**

**PARTIE 2-1
CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Arrêté municipal N° P2021_11 de Monsieur le Maire de Buis les Baronnie
**Décision N° E 21000131/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif
de GRENOBLE**

Diffusion : Monsieur le Maire de Buis les Baronnie

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Novembre 2021 Enquête Unique conclusion PLU Buis les Baronnie

1 - Objet de l'enquête

La commune de Buis les Baronnies est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2012. La commune a souhaité une révision de ce PLU pour le mettre en conformité avec le « Grenelle de l'Environnement », la loi ALUR et les évolutions règlementaires depuis 2012, et le rendre cohérent avec l'ensemble des projets d'aménagement du territoire.

La révision a été prescrite par la délibération du 18 novembre 2014 et le projet arrêté le 21 mai 2021.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté municipal N° P2021_11 de M. le Maire le 8 septembre 2021

Mr. Bernard MAMALET a été désigné commissaire enquêteur le 28 juillet 2021 par le Tribunal Administratif de Grenoble.

2 - Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 4 octobre au 2 novembre 2021, soit 30 jours consécutifs. Le dossier d'enquête, le registre et le poste informatique dédié ont été à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier est resté disponible sur le site Internet de la commune sans interruption.

L'adresse électronique à laquelle le public pouvait déposer ses observations a été opérationnelle pendant toute la durée de l'enquête, du 4 octobre 9h au 2 novembre 17h.

Quatre permanences, dont une le mercredi, jour du marché hebdomadaire, une un samedi matin et deux pendant les vacances scolaires de la Toussaint, ont été tenues par le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie.

Aucun incident important ou incivilité n'est à signaler.

Les dispositions et recommandations de lutte contre la pandémie de COVID19, gel hydroalcoolique, port du masque et distanciation, ont été respectées.

La publicité conforme à l'article R 123-11 du code de l'Environnement a été la suivante :

Dans les pages d'annonces légales des journaux locaux :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - Le Dauphiné daté du 15 septembre 2021
 - La Tribune daté du 16 septembre 2021
- dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - Le Dauphiné daté du 7 octobre 2021
 - La Tribune daté du 7 octobre 2021

L'avis d'enquête a été affiché dans les panneaux d'affichage communaux, sur les sites des OAP et publié sur le site Internet de la mairie.

Quarante-neuf personnes ou groupes de personnes se sont présentées aux permanences. Quarante-trois observations ont été notées sur le registre, une pétition, six courriers et trente et un courriers électroniques ont été annexés. Toutes les personnes s'étant présentées ont été reçues par le commissaire enquêteur.

3 – Synthèse du PLU

L'objectif est de disposer d'un cadre permettant de contenir l'étalement urbain, de stopper le mitage des paysages et d'organiser l'occupation des sols en préservant l'attractivité de Buis et son rôle de ville-centre des Baronniees.

Cet objectif est à satisfaire avec deux très fortes contraintes, celle du PPRn, notamment le risque inondation, qui interdit toute construction et activité dans de nombreux secteurs et celle que s'impose la commune de protéger les oliveraies emblématiques des paysages des Baronniees.

Il faut noter que le résultat de cette volonté est la réduction de 30 ha des zones constructibles et l'augmentation de 37 ha des zones agricoles.

Concernant l'habitat, la commune estime à 183 le besoin de logements sur 10 ans. Déduction de 45 logements vacants, il faut en produire 138, une centaine est déjà prévue dans les OAP du projet.

Il n'y a plus sur la commune de foncier disponible pour les activités économiques. Une zone dédiée aux activités artisanales et commerciales est prévue sur 2,5 ha de terres agricoles en entrée de ville mais hors zone urbaine sur la RD 5.

4 – Avis du Commissaire enquêteur

4.1 Sur le Projet

L'atteinte des objectifs du PADD : conforter le rôle de Buis de ville-centre des Baronniees, diversifier les équilibres démographiques et satisfaire la demande de logements en maîtrisant la consommation foncière, rééquilibrer les dynamiques économiques vers l'artisanat et l'agriculture en respectant les contraintes physiques, environnementales et réglementaires est un défi demandant des compromis parfois difficilement acceptables par les résidents.

J'estime que si tout n'est pas, et ne peut pas, être satisfaisant ce projet de PLU respecte les objectifs affichés et les contraintes réglementaires avec un minimum d'impact sur les milieux.

4.2 Sur la concertation

J'estime que la population a été correctement informée du projet, par des publications dans le bulletin municipal et les médias locaux, par des réunions publiques et a pu exprimer ses doléances ou propositions dans un registre mis à sa disposition dès décembre 2014.

4.3 Sur les OAP

La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut passer que par des dispositions fortes. Le choix de la commune de cadrer l'urbanisation par des OAP est pertinent, il permet à la fois, de définir les secteurs à urbaniser et de préciser comment les urbaniser : type de logements, nombre, parties non constructibles, principes d'accès et de voiries, ...

Concernant l'OAP de COST, les arguments de la commune dans son mémoire du 18 novembre : impossibilité de nouvelle implantation d'entreprise à La Palun, état et besoin de foncier industriel et artisanal sur le territoire de la communauté de communes et demandes de création d'entreprises sont convaincants.

Mais, il restera à accompagner l'exploitant agricole en lui proposant une compensation pour la suppression de la prairie de fauche.

4.4 Sur les demandes de constructibilité

La réduction de 30 ha des zones constructibles a amené de nombreux propriétaires à demander des modifications du zonage.

Je partage la totalité des réponses négatives de la commune, mais j'attire l'attention du service urbanisme sur le traitement de parcelles au Jonchier qui ont fait l'objet d'accords administratifs antérieurs.

4.5 Sur les avis des PPA

Les avis des PPA sont plutôt favorables au projet.

La commune s'est engagée à donner suite aux observations du Conseil Départemental sur les raccordements à la RD5.

Concernant la création de la ZAE de COST, les réponses sur la justification de besoin foncier à destination économique, sur la volonté d'accompagner l'agriculteur concerné et de soigner le traitement paysager sont satisfaisantes.

5 Conclusion motivée

Considérant que :

- les objectifs et les orientations générales du projet exprimés dans le PADD sont conformes aux principes fondamentaux des textes législatifs et normatifs en vigueur,
- le plan de zonage, les OAP et le règlement respectent ces objectifs et orientations et sont compatibles avec les documents d'urbanisme supérieurs,
- les réponses apportées par la commune aux observations du public, aux personnes publiques associées et au commissaire enquêteur sont satisfaisantes et restent ouvertes à des aménagements qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- concernant la création de la ZAE de COST, les arguments apportés par la commune dans son mémoire en réponse, sont bien documentés, clairement articulés avec la compétence de la communauté de communes et justifiées par des demandes de création d'entreprises non satisfaites,
- la commune a mobilisé des moyens suffisants pour communiquer et informer la population sur l'avancement des études et sur l'enquête publique : presse locale, site Internet, affichage, bulletin municipal,
- le dossier d'enquête est complet et accessible au grand public,
- la procédure d'enquête publique, notamment les dispositions sur la dématérialisation, a été conforme au Code de l'Environnement,

En conséquence, après avoir :

- étudié les pièces du dossier,

- effectué plusieurs visites du territoire communal,
- être resté à la disposition du public lors des permanences,
- pris connaissance des observations et propositions du public,
- pris connaissance des avis des PPA,
- pris en compte le mémoire en réponse du pétitionnaire,

**Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE
au projet de Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Buis les Baronnie**

Avec trois recommandations :

- 1 – Engager une concertation avec les résidents du lotissement de Villecroze sur la voirie de l'OAP Marcellin
- 2 - Réussir l'accompagnement et la compensation foncière avec l'exploitant de la prairie de fauche de COST
- 3 - Bien veiller à l'intégration paysagère et au raccordement avec la RD 5 de la ZAE de COST

Le 29 novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur, Bernard MAMALET



MAMALET.pfx