

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE BUIS LES BARONNIES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME
PERIMETRE DELIMITEE DES ABORDS
4 octobre 2021 - 2 novembre 2021

PARTIE 1
RAPPORT 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

Table des matières

1.	PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
1.1	Objet de l'enquête	3
1.2	Principales caractéristiques de la commune	3
1.3	Cadre juridique	5
2.	SYNTHESE DU PLU	7
2.1	Objectifs du PLU de Buis les Baronnie	7
2.2	Le zonage	8
2.3	Bilan PLU 2012 / PLU 2021	9
2.4	Effet du projet sur l'environnement.....	9
2.5	Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier	10
3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	10
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	10
3.2	Organisation de l'enquête	10
4.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
4.1	Composition du dossier d'enquête PLU	11
4.2	Composition du dossier d'enquête PDA.....	12
4.3	Informations données au commissaire enquêteur	12
4.4	Visites du territoire	12
4.5	Publicité de l'enquête	12
4.6	Déroulement des permanences	14
5.	OBSERVATIONS	14
5.1	Liste chronologique des observations du public	14
5.2	Synthèse des observations du public.....	19
5.3	Avis des PPA	20
5.4	Observations du Commissaire Enquêteur	22
6.	FIN D'ENQUÊTE	23
6.1	Clôture de l'enquête	23
6.2	PV de synthèse des observations	23
6.3	Mémoire en réponse	23
7.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
7.1	Observations du public.....	23
7.2	Observations du Commissaire Enquêteur	38
7.3	Avis des PPA	41
8.	ANNEXES	43

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols, il couvre l'intégralité du territoire de la commune et doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement communal.

Le Périmètre Délimité des Abords est une servitude de protection des abords d'un monument historique, il remplace le périmètre circulaire de 500 m.

1.2 Principales caractéristiques de la commune

1.2.1 Situation

Buis les Baronnie est une commune située au Sud-Est du département de la Drôme, à proximité des limites avec le Vaucluse et les Alpes de Haute Provence.

Cette situation, si elle présente l'atout d'un cadre naturel remarquable et d'un climat particulièrement attrayant, reste éloignée des grands axes de la vallée du Rhône. Buis les Baronnie est à près de deux heures de voiture du chef-lieu Valence et à environ une heure de Montélimar, d'Orange et d'Avignon.

La ville s'est développée dans une plaine étroite de l'Ouvèze, le long d'une des voies de communication historiques depuis la vallée du Rhône et Vaison la Romaine vers les Alpes. Cet axe est aujourd'hui la RD N°5 qui traverse le centre-ville.

1.2.2 Activités et emplois

Buis les Baronnie est une commune de la Communauté de Communes des Baronnie en Drôme Provençale, intercommunalité d'environ 22 000 habitants.

Après Nyons et avant Séderon, Buis est l'un des pôles d'activités et de services de ce territoire.

On trouve à Buis de nombreux commerces de proximité, quelques entreprises artisanales, des négoce de matériaux, des entreprises des filières agroalimentaires de l'huile d'olive et des plantes aromatiques.

L'agriculture est majoritairement de l'arboriculture, abricotiers et oliviers. Les oliveraies étant le marqueur emblématique des paysages du territoire. Les appellations d'origines protégées AOP « Olives de Nyons » et AOP « Huile d'olives de Nyons » couvrent tout le canton de Buis les Baronnie.

Le tourisme avec ses pratiques sportives associées - randonnées, cyclisme, escalade - est une activité majeure de l'économie locale. Il y a pratiquement autant de lits d'hébergement à Buis (3 140) qu'à Valence (3 776), les nombreuses résidences secondaires participent également au triplement de la population en période estivale.

Outre une trésorerie et un bureau de poste, il y a à Buis une école élémentaire de 8 classes, gérée par un SIVOS¹, un collège, un hôpital et une maison de santé.

1.2.3 Démographie, habitat, économie

Concernant la démographie, l'accroissement de l'ordre de 1% par an jusqu'en 2000, s'est ensuite significativement tassé pour rebondir entre 2010 et 2016 (autour de +1,5%), essentiellement par apport migratoire.

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 60-74 ans, l'indice de jeunesse² était en 2016 de 0,46, celui du département étant de 0,9. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 1,98. Ce desserrement est une tendance nationale qui a un fort impact sur les besoins de logements.

La part de la population active ayant un emploi est de 84 %, le taux de chômage est de 15,7% (en 2016). En termes de catégories, ces emplois sont par ordre décroissant : des employés, des ouvriers, des artisans et commerçants, des professions intermédiaires, des cadres et des agriculteurs.

L'indicateur de concentration d'emplois³ montre que la commune constitue un pôle d'emplois pour le bassin de vie, situation confirmée par le nombre d'emplois de la commune occupés par des actifs d'autres communes : un peu moins de la moitié.

Le centre bourg médiéval, facilement identifiable dans sa ceinture de remparts ou de traces de remparts et ses ruelles étroites, s'est peu à peu étendu le long des voies de circulation. Ce nouvel habitat est essentiellement composé de pavillons en rive droite de l'Ouvèze, puis en rive gauche et en amont du centre bourg, grignotant les secteurs de plaine jusqu'aux pieds des coteaux agricoles.

Il faut noter au cœur de cet espace résidentiel la présence d'un tènement de 5 700 m², l'ancien site industriel « DUCROS », site peu valorisant, siège de quelques entreprises dont une est source de nuisances pour les riverains.

Les établissements d'artisanat et de commerce de gros sont disséminés de part et d'autre de la RD 5 et dans la zone de La Palun.

1.2.4 Documents supra communaux

Les documents supra communaux s'appliquant sont : la loi Montagne, la charte du PNR⁴ des Baronnies Provençales, le SRADDET⁵ Auvergne-Rhône Alpes, le SDAGE⁶ du bassin Rhône Méditerranée et le PPRn⁷ inondations et feux de forêt.

1 SIVOS : Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire

2 Représente la part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans, si <1 signifie qu'il y a plus d'âgés que de jeunes

3 Nombre d'emplois dans la commune rapporté au nombre de résidents

4 PNR : Parc National Naturel

5 SRADDET : Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

6 SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

7 PPRn : Plan de Prévention des Risques Naturels

1.2.5 Patrimoine et paysages

Trente et une entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire de la commune. Un édifice est inscrit à l'inventaire des monuments historiques : la porte LOUIS XIII de la maison des Ursulines. Deux sites bâtis : la place du marché et l'esplanade de la digue, et un site naturel, les gorges de l'Ubriex, sont répertoriés.

Le marqueur emblématique de Buis les Baronnies est les oliveraies en coteaux. Les paysages alternent entre cultures arboricoles, boisements de conifères et feuillus et, anciens secteurs agricoles.

1.2.6 Milieu naturel et biodiversité

Le milieu naturel représente 74% de la surface de la commune, il est un réservoir de biodiversité à préserver, notamment la trame bleue de la rivière et des zones humides, les falaises, les milieux semi-ouverts des piémonts et les quelques éléments de relais de la trame verte, talus, haies, alignements d'arbres au plus près de la zone urbaine.

Quelques secteurs sont l'objet de protections réglementaires : la rivière Ouvèze et ses affluents, les ZNIEFF⁸ de type 1, la Charte du PNR et les sites NATURA 2000.

1.3 Cadre juridique

1.3.1 le PLU

Le plan local d'urbanisme est un document de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement et, avec l'intercommunalité, d'activité économique.

La commune est dotée d'un PLU approuvé fin 2012. Par délibération du conseil municipal en date du 18/11/2014 elle en a prescrit une révision permettant une mise en conformité avec les nombreuses évolutions des codes de l'environnement et de l'urbanisme depuis 2010.

L'élaboration d'un PLU doit satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme :

- L.110 : Règles générales d'utilisation des sols.

- L.121-1 du code de l'urbanisme : dispositions générales applicables aux PLU, maîtrise du développement urbain, utilisation économe des espaces, protection des sites, diversité des fonctions urbaines et rurales, préservation de l'environnement, réduction des émissions de gaz à effet de serre...

- L.123-1 et suivant décrivent le contenu d'un PLU :
 - un rapport de présentation qui contient un diagnostic et explique les choix effectués,
 - un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme,
 - des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs,

⁸ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

- un règlement écrit et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.

Le règlement (écrit et graphique) est opposable en terme de conformité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le PLU est complété par des annexes (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plans d'expositions aux risques, secteurs sauvegardés...).

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

- L.123-10 du code de l'urbanisme : Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Elle prône l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, la mixité sociale et la lutte contre l'étalement urbain.
Cette loi impose un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations d'urbanismes et d'aménagements retenues avec une vision de l'ordre de 10 à 15 ans.

Trois axes sont obligatoires :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat,
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces,
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires : elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme l'objectif de densification des espaces bâtis.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La loi de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 07 août 2015 portant sur la réorganisation des territoires administratifs, notamment sur les

compétences de l'état, des régions, des départements, des communes et des intercommunalités.

- La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques. Toutes ces nouvelles dispositions poursuivent un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle et de protection des espaces agricoles et des espaces naturels.
- La commune est concernée par la loi, dite « Loi Montagne », du 9 janvier 1985, complétée en 2016, relative au développement et à la protection de la montagne.

1.3.2 le PDA

La notion de « périmètre délimité des abords » (PDA) introduite par la loi LCAP de 2016, est l'objet des articles L621-30 et suivants du code du patrimoine.

Ces périmètres délimités par l'autorité administrative remplacent les anciens périmètres de protection modifiés (PPM). Contrairement aux anciens périmètres de protection, la notion de covisibilité ne s'applique plus dans les PDA, où tout projet est soumis à l'accord, éventuellement assorti de prescriptions, de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce PDA proposé par l'ABF a été approuvé par la délibération N°2021-38 du conseil municipal le 3 juin 2021.

Le monument à protéger est la porte LOUIS XIII de la maison des Ursulines, monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 21 octobre 1926.

Le périmètre actuel est un rayon arbitraire de 500 m autour de la porte, incluant les zones pavillonnaires créées au XX^e siècle, selon un urbanisme sans lien avec le cœur historique.

Le périmètre délimité des abords proposé prend en compte le noyau médiéval de forme circulaire, ainsi que les faubourgs des XVIII^e siècle et XIX^e siècle, et l'esplanade des platanes, auquel s'ajoute la friche située à l'entrée Sud-Ouest du bourg afin de garantir la qualité de cette entrée de ville conditionnant une bonne perception d'un ensemble paysager homogène d'un point de vue historique

2. SYNTHÈSE DU PLU

2.1 Objectifs du PLU de Buis les Baronnie

Le **Projet d'Aménagement et Développement Durable** définit le projet communal pour les 10 à 12 ans à venir et notamment :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les objectifs définis par la commune et les principes fondamentaux énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le développement futur souhaité par la commune repose sur neuf orientations :

- 1 - l'ambition générale : confirmer le rôle de Ville-Centre de Buis les Baronnies,
- 2 - diversifier les équilibres démographiques et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels,
- 3 - maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune,
- 4 - organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives,
- 5 - renforcer les emplois locaux et l'attractivité économique,
- 6 - valoriser le potentiel touristique, notamment en s'appuyant sur le tourisme de pleine nature,
- 7 - renforcer et faire évoluer les équipements collectifs en lien avec le projet communal,
- 8 - promouvoir une agriculture de production support d'attractivité communale,
- 9 - appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères,

2.2 Le zonage

2.2.1 Principes

Les évolutions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, rappelées ci-dessus au § 1-3 « Cadre juridique », conduisent à redéfinir le zonage du territoire selon les grands secteurs suivants :

- Zone Ua : centre historique dense du village
- Zone Ub : zone urbaine en rive droite de l'Ouvèze
- Zone Uc : zone urbaine pavillonnaire
- Zone Ui : secteur réservé aux activités économiques
- Zone UT : Zone urbaine réservée aux activités de tourisme, de sport et de loisirs
- Zone Au : Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation
- Zone AUi : Zone à urbaniser à vocation économique
- Zone A : Zone agricole à protéger
- Zone N : Zone naturelle à protéger

2.2.2 Les secteurs couverts par des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, suivant L151-6 du code de l'urbanisme : « ...des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Ces dispositions participent à la maîtrise de l'urbanisation par la collectivité, notamment en imposant une densification des zones urbaines et des zones d'activités économiques, en favorisant les déplacements non motorisés et en préservant des espaces de biodiversité.

Sur la base d'une perspective de croissance démographique de 0,8% par an, le besoin de logements est estimé à 183 sur 10 ans. La commune envisage la mobilisation d'environ 45 logements vacants dans le centre ancien, il restera donc 138 logements neufs à produire. Une centaine de logements sont prévus dans les OAP, avec un objectif de densité de 20 lgt/ha. Les OAP prévues se situent au Grand Jardin, à Villecroze, sur le terrain Marcellin et des parcelles dénommées OAP densité à la Savoillane, à Guilhottes, au Grand Chemin, au Menon, à Jalinier et au Jonchier.

Le projet a aussi pour ambition de maîtriser le déséquilibre entre l'économie touristique et les activités commerciales, artisanales et agricoles.

Il n'y a plus de foncier disponible dans la zone artisanale actuelle de La Palun et le tènement « Ducros », en entrée de ville est requalifié en zone à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Aussi il est prévu la création, sous forme d'OAP, d'une nouvelle zone à COST. Cette zone de 2,5 ha, à prendre sur des terres agricoles, se situe sur la RD5 à environ 2,5 km du centre de Buis.

2.3 Bilan PLU 2012 / PLU 2021

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 affirme l'engagement national en faveur de l'environnement et renforce le rôle des PLU. Ainsi, « *les rapports de présentation des SCoT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer les objectifs de limitation de cette consommation* ». L'objectif est de maîtriser la consommation d'espace et la croissance urbaine pour limiter la consommation énergétique et l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dus aux déplacements quotidiens individuels.

L'analyse des consommations d'espaces est présentée en page 158 du rapport, en résumé :

- Réduction des zones U de plus de 30 ha (- 17%)
- Augmentation des zones A de 37 ha
- Réduction de zones N de 7 ha. Cette réduction est généralement due au reclassement en A de surfaces N réellement cultivées.

La réduction des zones U est faite en fermant à l'urbanisation des secteurs éloignés du centre bourg et en densifiant par des OAP les « dents creuses » des zones déjà urbanisées.

2.4 Effet du projet sur l'environnement

L'impact principal du projet de PLU sur l'environnement est la destruction de friches, prairies et (vieux) vergers, potentiels habitats d'espèces, par l'urbanisation de 1,5 ha des secteurs des OAP. L'effet positif est la réduction des zones U de 30 ha.

L'autre impact négatif est la création de la zone de COST sur 2,5 ha de terres agricoles.

Bien que la démonstration soit parfois insuffisante, il n'est pas noté d'effets majeurs sur les milieux sensibles ou protégés : site NATURA 2000, Ouvèze et ruisseaux, ZNIEFF, ...

2.5 Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier

La qualité du dossier est satisfaisante. Les enjeux : confirmer le rôle de ville-centre des Baronnies, conserver l'attractivité, retrouver une dynamique démographique, préserver les sites malgré les contraintes (risques naturels et réglementations, sont clairement expliqués et illustrés).

Le chapitre présentant la justification des actions retenues au regard du PADD, notamment des OAP et des règles, permet au public de comprendre les choix de la collectivité.

J'aurais cependant souhaité plus de développement sur la géologie et sur les problématiques des eaux de nappes (qualité biologique, pollutions).

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête, prescrite par Monsieur le Maire de Buis les Baronnies le 08/09/2021, est organisée suivant les articles R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Ces articles ont été modifiés par le décret N°2017-626 du 25 avril 2017, dont l'objectif est d'améliorer l'information et la participation du public, notamment par la mobilisation de moyens dématérialisés.

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance N° E21000 131/38 du 28/07/2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désigne Monsieur Bernard MAMALET comme commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête.

3.2 Organisation de l'enquête

L'organisation de l'enquête a été définie le 19 août au cours d'une réunion en mairie avec Monsieur BERNARD, Maire et, de Madame DELOS, Directrice des Services Techniques.

A cette occasion, j'ai rappelé que cette enquête devait être effectuée conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement en précisant les nouvelles dispositions de dématérialisation de l'enquête publique, notamment le décret du 25 avril 2017 :

- Mise à disposition d'un poste informatique au siège de l'enquête
- Obligation de pouvoir consulter le dossier sur un site Internet
- Obligation de pouvoir déposer les observations par voie dématérialisée.

Les dates de permanences sont les suivantes :

- Lundi 4 octobre 14h-17h, 1ère permanence
- Mercredi 13 octobre 9h-12h30, 2ème permanence
- Samedi 30 octobre 9h-12h, 3ème permanence
- Mardi 2 novembre 14h-17h, 4ème permanence et clôture de l'enquête

Les modalités de publicité de l'enquête sont décrites par l'article R 123-11.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront disponibles, dès leur remise, en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Composition du dossier d'enquête PLU

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le 19 août 2021 au cours de la première réunion.

Les pièces « avis des PPA » et d'autres annexes remises le 20 septembre en mairie.

Ce dossier, arrêté le 31/05/2021, se compose des pièces suivantes :

- Pièce 1 : Rapport de présentation, 260 pages
- Pièce 2a : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), 17 pages
- Pièce 2b : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), 16 pages
- Pièce 3 : Règlement écrit, 87 pages
- Pièce 4 : Règlement graphique 2 plans au format A0
- Pièce 5 : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- Pièce 6 : Servitudes d'Utilité Publique
- Pièce 7 : Annexes sanitaires
 - Réseau d'eau potable
 - Réseau d'assainissement
 - Elimination des déchets
 - Zonage d'assainissement
- Pièce 8 : Autres annexes
 - Bois soumis au régime forestier
 - Etude d'urbanisme en discontinuité
 - Défense incendie et débroussaillage
 - Zone à risque d'exposition au plomb
- Personnes Publiques Associées : liste des services consultés
 - DDT⁹ Drôme (service aménagement/pôle planification)
 - Agence Régionale de Santé
 - DRAC, UDAP Drôme
 - DREAL UT¹⁰ Drôme
 - MRAE¹¹
 - CDPNAF¹²
 - Conseil Départemental Drôme
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - Chambre d'Agriculture
 - Chambre de Commerce et d'Industrie
 - INAO¹³
 - Centre National de la Propriété Forestière
 - Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale

9 DDT : Direction Départementale des Territoires

10 DREAL UT : Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement, Unité Territoriale

11 Mission Régionale Autorité Environnementale

12 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

13 INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

- SCOT¹⁴ (SCOT en cours d'élaboration)
- SCOT Vaison-Ventoux
- Parc Régional des Baronnies
- Réseau de Transport d'Electricité
- Le Périmètre Délimité des Abords
 - Note argumentaire de 10 pages
 - Plan au format dwg

Les pièces du dossier destinées au public ont été paraphées par mes soins le 20 septembre 2021 et le jour d'ouverture de l'enquête pour les pièces annexes.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier et le registre, avec les courriers et les éditions des courriers électroniques reçus et annexés, ont été à la disposition du public en mairie.

Le poste informatique est resté à la disposition du public, le site Internet a été opérationnel et l'adresse mail de réception des observations dématérialisées sont restés disponibles sans interruption.

4.2 Composition du dossier d'enquête PDA

Ce dossier est la note argumentaire de dix pages et le plan rédigés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne-Rhône-Alpes

4.3 Informations données au commissaire enquêteur

Au cours de la réunion du 19 août, Monsieur le Maire m'a expliqué les principaux enjeux et objectifs de la commune et présenté le projet, notamment le PADD et les OAP.

4.4 Visites du territoire

Le 20 septembre, Monsieur le Maire m'a fait visiter les principaux secteurs concernés par le plan :

- Le centre ancien et la porte des Ursulines classée MH
- Le tènement « Ducros »
- Les OAP de Villecroze
- La zone d'activité de La Palun
- La zone AU_i de COST

Le 13 octobre :

- OAP Marcellin
- Quartier du Jonchier
- Quartier du Grand Chemin
- Quartier des Guihottes

4.5 Publicité de l'enquête

4.5.1 Publicité légale

La publicité conforme à l'article R 123-11 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

Affichage de l'avis :

- Site internet de la commune
- Panneau d'affichage extérieur à la mairie
- Panneaux d'affichage Boulevard Aristide BRIANT
- Pavillon du QUINCONCE
- Panneaux d'affichage parking salle des fêtes Jean-Joseph COUPON
- Quartier « Les Grands-Jardins »
- Terrain « Marcellin »
- Quartier COST
- Zone UCA SAVOILLANNE
- Zone UCA LAVAL
- Zone UC Le Grand Chemin
- Zones UC GUILHOTTES et UCA JONCHIER
- Zone UC MENON
- Zone UC JALINIER
- Panneau lumineux parking de l'esplanade

J'ai vérifié la présence de quelques affiches le 20 septembre et le 13 octobre.

Une attestation d'affichage et de parution dans les journaux locaux est jointe en annexe.

4.5.2 Autres publicités

Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a été organisée. Cette concertation a fait l'objet de :

- affichages en mairie,
- informations dans la presse locale : Dauphiné Libéré et La Tribune,
- informations sur le site Internet de la commune et dans le bulletin municipal,
- réunions publiques le 20/06/2018 et le 03/04/2019,
- éléments d'études mis à disposition du public en mairie,
- plusieurs réunions de présentation et de travail avec les partenaires qualifiés et les personnes publiques associées,
- un cahier de concertation mis à la disposition du public en mairie le 14 décembre 2014

Le commissaire enquêteur a pu consulter ce cahier, de nombreuses observations ont été notées, elles portent généralement sur des demandes de constructibilité ou de changement de destination.

Le bilan de cette concertation a été fait en conseil municipal le 31/05/2021, la délibération N° 2021-36 est une des pièces du dossier d'enquête.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le dossier mis à l'enquête est complet, conforme à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme et à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Les modalités de la concertation sont satisfaisantes.

La publicité d'enquête a été conforme au code de l'environnement R 123-11 et l'affichage jugé satisfaisant.

4.6 Déroulement des permanences

Une salle de réunion, accessible aux personnes à mobilité réduite, a été mise à ma disposition pour les quatre permanences.

Ces permanences ont été organisées à des jours et horaires différents, notamment une le mercredi matin jour de marché, une le samedi et deux pendant les vacances scolaires.

- 1ère permanence du lundi 4 octobre, de 14h à 17h

Treize personnes ou groupes de personnes se sont présentées et sept observations sont notées sur le registre.

- 2ème permanence du mercredi 13 octobre de 9h à 12h30

Douze personnes ou groupe de personnes se sont présentées à la permanence, dix observations sont notées sur le registre, et un courrier a été annexé.

- 3ème permanence du samedi 30 octobre de 9h à 12h

Neuf observations ont été notées depuis le 13 octobre.

J'ai reçu quinze personnes ou groupes de personnes qui ont porté treize observations sur le registre.

- 4ème permanence du mardi 2 novembre de 14h à 17h

Neuf personnes se sont présentées pendant la permanence, treize observations sont notées sur le registre.

Au cours des quatre permanences 49 personnes ou groupes de personnes se sont présentées, il y a 43 observations notées sur le registre, 6 courriers, 31 courriers électroniques et une pétition sont annexés.

5. OBSERVATIONS

5.1 Liste chronologique des observations du public

L'enquête s'est déroulée en conformité avec les textes règlementaires, du gel hydroalcoolique et des masques « de secours » étaient disponibles, j'ai globalement veillé au respect des gestes barrières recommandés.

A noter : un petit incident le jour d'ouverture de l'enquête le 4 octobre vers 14h en début de la première permanence.

Une personne, qui ne s'est pas présentée, réclamait haut et fort d'avoir accès au second dossier d'enquête et au poste informatique mis à disposition. J'ai dû intervenir pour rappeler à

cette personne les dispositions règlementaires d'organisation de l'enquête et lui ai demandé de bien vouloir attendre son tour pour me rencontrer.

Le 26 octobre, Me GERMAIN-MOREL a adressé au président du Tribunal Administratif de Grenoble un courrier faisant grief de la mauvaise organisation de l'enquête. Ce courrier ainsi que la réponse du vice-président WEGNER m'ont été transmis par le TA le 28 octobre, ils sont joints au registre d'enquête sous le N° chrono 38.

N°	Date	Nom	Support	Objet
1	04/10	Propriétaire zone AUi	Obs. orale	Souhaite garder en zone A ce tènement
2	04/10	M. RICARD Henri	Obs. orale	Demande que les parcelles viabilisées AC 75 et AC 76 à Guilhottes soient classées en zone constructible.
3	04/10	M. EYME	Obs. orale	Demande passage en zone U de OI 565 et OI 566 à Grand Adret
4	04/10	Mme et M BATUT	Obs. registre page 1	Font observer qu'ils ont un CU valable jusqu'en octobre 2022 sur la parcelle AD 12 au Jonchier. ils demandent que cette parcelle soit constructible
5	04/10	M. BONFILS	Obs. registre, page 1	Demande que le tènement AUa2 à Villecroze ne soit pas contraint par l'OAP
6	04/10	Mme et M. AUBERT		Veulent confirmation que la parcelle AD 31 au Jonchier est bien constructible, parcelle de 3 111 m ² objet d'un OAP densité.
7	4/10	Collectif « Baronnies en transition »	Obs. registre, page 1 e-mail N° 2	Souhaite connaître la liste des parcelles rendues à la zone agricole
8	4/10	Anonyme	Obs. registre, page 1	Demande pourquoi y a-t-il eu en 2021 une construction sur la parcelle 0H 728 en zone naturelle.
9	4/10	M. BEAUME Philippe	Obs. registre, page1	Demande pourquoi la parcelle AI 88 à Jalinier est en zone A Demande pourquoi la parcelle de 600 m ² AI 9 à Rieu-Chaud n'est plus constructible
10	4/10	M. CHOMEL		Demande confirmation que la parcelle AI 8 de 1 871 m ² à Jalinier, (OAP densité) est bien constructible
11	4/10	Mme FOUGERAT		Vérifie que les parcelles AB 112 et AB 118 au Menon sont bien constructibles
12	4/10	M. SAISSE	Obs. registre, page 2 Courrier N°2	Demande pourquoi les parcelles AC 76 et AC 78 à Guilhottes sont en zone A.

13	4/10	M. FAVIER	Obs. registre, page 2	Demande pourquoi la parcelle OI 535 à Grand Adret est devenue totalement zone agricole
14	5/10	M. LEBON Eric	e-mail N° 1	Demande quel est le délai de raccordement au réseau d'eaux usées
15	8/10	M. GAMET	Obs. registre, page 6	Conteste la pertinence du PDA
16	13/10	M. CORREARD Guy	Doit écrire	OAP Marcelin, voir Chrono N° 27
17	13/10	M. TOULOUSE	Obs. registre, page 9 e-mail N°3	Demande le maintien en zone constructible des parcelles AD 13 (devenues AD 167, 168 et 169) et AD14 (devenues AD170 et 171) à Jonchier
18	13/10	M. WEILEMANN	Obs. registre, page 9	Demande le rétablissement de la constructibilité des parcelles OI 1674, 1675 et 1676 Grand Adret. Est opposé à la zone AUI de COST
19	13/10	M. WOJTASIK	Obs registre, page 10 Voir N° 66	Demande d'éclaircissement sur possibilités éoliennes et photovoltaïque en zone A
20	13/10	M. BOURSIN	e-mail N°4	Demande les justifications de création de la ZAC de COST. Observations sur les OAP Ducros et Grands Jardins.
21	13/10	M COUTTON	Obs. registre, page 10	Signale des problèmes de ruissellement sur leur parcelle 323 (cimetière ?)
22	13/10	Mme MOUCHEL	Obs. registre, page 10	Demande la constructibilité de sa parcelle AD13 devenue AD167 à Jonchier PC N° 26 06321 N0021 du 23/09/2021
23	13/10	M. HOURCEIN Hocine	Obs. registre, page 11	Demande la constructibilité de sa parcelle AN 121 à Villecroze, en zone orange et rouge du PPRI
24	13/10	M. ALARCON	e-mail N°11 e-mail N° 19 Voir aussi N° 74	AD174 (143 ?) OAP de 3301 m2 à Jonchier, CU déjà accordé
25	13/10	M. MAUBOUSSIN Mme BERNARD	Obs. registre, page 11	Conteste le tracé de l'ER1 de desserte de l'OAP Marcellin qui se situe sur une voie privée. Propose de rediriger l'accès sur le chemin de Villecroze vers La Palun
26	13/10	M. VALENTIN	Obs. registre, page 12	Même remarque que N° 17 et 22
27	13/10	M. CORREARD Guy	Registre Obs N°17 : remise du Courrier N°1 Voir Chrono 16	OAP Marcelin : rappelle que le chemin de l'ER1, coté RD 5 est privé et souligne la dangerosité de cet accès sur la RD5

28	13/10	M. JEAN	Obs. registre, page 12	Note des manques dans le dossier : la géologie, la description des nappes d'eau, l'inventaire des puits et des canaux existants.
29	19/10	M. CORREARD JP	Courrier N°3	Conteste le règlement du PPRI, parcelle AN 42 à COST : Ula et zone orange du PPRI
30	13/10	M. VERRIER	e-mail N°6	Stationnement place aux herbes
31	17/10	M. GIRY Michel	e-mail N°5	Diverses questions sur la production de logements, la démographie, l'OAP Marcelin
32	19/10	Mme MUNEREZ	e-mail N°7	Demande la mise à jour de la liste des hébergements touristiques
33	24/10	Mme MICHELIN	e-mail N°8	S'oppose à la création de la ZAC de COST
34	25/10	M. PERREAU	e-mail N°9	Demande de raccordements au réseau d'assainissement
35	26/10	M. RIGAUD	e-mail N°10	Demande de constructibilité a Guilhottes : AC 108, 109, 110 et 111
36	26/10	Me GERMAIN -MOREL Conseil SCi BEUGONS	e-mail N°12	Demande de constructibilité AB 70 et AB 71 à FONT GUENIBEAU
37	27/10	Me MOREE	e-mail N°13	S'oppose à la création de la ZAC de COST
38	28/10	TA Grenoble Me GERMAIN -MOREL	e-mail N°14	Remet en cause l'organisation de l'enquête
39	28/10	M. LEBON	e-mail N°15	Assainissement, voir N° chrono 14
40	28/10	TOULOUSE	e-mail N°16	Idem chrono N°17
41	22/10	Transit. en Baronnie	Pages 17 et 19 du registre	Liste des parcelles rendues à l'agriculture. Calendrier OAP UBc Ducros Dimensionnement ZAE de COST Questions sur le besoin et le types de logements neufs à 10 ans
42	26/10	M. MUNEREZ	Page 21 du registre	Justification ZAE de COST
43	28/10	M. SELIC	Page 23 du registre	Opposé à la ZAE de COST
44	28/10	Pétition Assoc. Coquelicots du Ventoux	Page 24 du registre	Opposé à la ZAE de COST
45	29/10	M. DELHOMME	Page 25 du registre	Opposé à la ZAE de COST
46	29/10	Mme FARHI	Page 25 du registre	Propositions sur le PDA

47	30/10	M. CLEMENT	Page 27 du registre	Remet le courrier de Me GERMAIN-MOREL sur les parcelles 70 et 71 (voir N°36)
48	30/10	M. FOUQUET	Page 27 du registre	Demande raccordement au réseau EU
49	30/10	M. BRUSSET	Page 27 du registre	Demande la constructibilité de sa parcelle AL0079 à la Glacière
50	30/10	M. TOULOUSE	Page 27 du registre	Parcelles AD 13 et AD 14 au Jonchier (voir N° 17 et N°40)
51	30/10	Mme BEGNIS	Page 27 du registre	Demande la constructibilité de sa parcelle AD 79 au Pialat, parcelle en zones PPRn
52	30/10	Mme ZANINETTA M. BOULLERY	Page 28 du registre	Demande confirmation du classement en A de la parcelle I-737 à Savoullanne
53	30/10	M. GIRY et résidents du lotissement Villecroze	Page 28 du registre	PB de l'ER1 sur domaine privé (voir N° 16, 25, 31 et 55)
54	30/10	Mme et M. DROMEL	Page 29 du registre	Commentaires sur l'OAP Marcelin
55	30/10	M. CASTAIGNOS	Page 29 du registre	PB de l'ER1 sur domaine privé (voir N° 16, 25 31 et 53)
56	30/10	Mme et M. TOUQUET	Page 29 du registre	Commentaires sur les OAP AUa1 et AUa2
57	30/10	M. GIRARD	Obs. orale et e-mail 20	Demande raccordement réseau EU Jonchier
58	30/10	Mme et M. ESTEBAN	Page 30 du registre	Demande la constructibilité de ses parcelles AD 106 et AD107 à Guilhottes
59	30/10	M. BORREL	Page 30 du registre	Opposé à la création de la zone de COST
60	29/10	M. PERREAU	e-mail N° 17	Entretien chemin du Buis, GR9
61	30/10	Mme BORLA	e-mail N° 18	Raccordement Jonchier au réseau EU
62	31/10	Mme CHAUVIN	e-mail N° 21 et 22	Pb numérotations de rues AN78 et AN79
63	01/11	M. CAILLET	e-mail N° 23	Constructibilité AB 81, 82, 83 et 84
64	02/11	Mme CAPET	e-mail N° 24	Raccordement Jonchier au réseau EU
65	02/11	M. Mme PEYRE	e-mail N° 25	Raccordement Jonchier au réseau EU
66	02/11	M. WOJTASIK	e-mail N°26 Voir N° 19	Eoliennes en zone A et voir N°70
67	02/11	Mme RACLET	Registre pages 31 à 35 et courrier N° 4	Propositions pour améliorer la qualité du cadre de vie à Buis

68	02/11	Mme CHASTEL	Registre page 35	Demande de constructibilité parcelles H 689 et H690 à Rieux de la Motte
69	02/11	Mme DUBOIS	Registre page 35	Remarques sur la prise en compte de critères bioclimatiques dans la conception des bâtiments
70	02/11	Me BENOIT Mme M. WOJTAJIK	e-mail N° 27	Demande le maintien en zone N (ou Ap) de parcelles à Jonchier
71	02/11	M. BONIFACY	Courrier N° 5	Demande la constructibilité de ses parcelles I 1542, I 1686 et I 773
72	02/11	M. TOULOUSE	e-mail N°28 e-mail N°29	Parcelles AD13 et AD14, Voir N°17
73	02/11	Mme M. MEYNAUD	e-mail N°30	Parcelle AI 90 à Rieu-Chaud, demande rectification du tracé de la limite zone Ap avec zone Uc
74	02/11	Mme CHARPIAT	e-mail N°31 Voir aussi N°24	Parcelles AD 173, OAP Jonchier, signale difficulté d'implanter 3 habitations
75	02/11	Commune de Buis	Courrier N°6	Corrections à apporter au dossier
76	02/11	Mme BART-PETIT	Registre page 31	Opposée à la ZAE de COST

Remarque : mail de Mme. ZANINETTA demandant un rendez-vous. Ce mail est daté du vendredi 01 octobre 16h 33, donc avant l'ouverture de l'enquête, n'est pas recevable. Cependant j'ai demandé à la mairie d'informer cette personne, que hors périodes de confinements et hors couvre-feu, il n'est pas prévu de prises de rendez-vous.

5.2 Synthèse des observations du public

L'analyse des observations du public, des réponses du Maître d'Ouvrage et de l'avis du commissaire enquêteur est développée au Chapitre 7.

5.2.1 Observations sur le dossier

Les neuf observations portent principalement sur la liste des parcelles rendues à l'agriculture, sur l'absence de traitement de la géologie, l'hydrologie et l'hydrogéologie dans le rapport de présentation, sur des propositions d'amélioration du cadre de vie et sur le classement en zone N ou Ap de zones A pour mieux protéger la qualité patrimoniale du Jonchier.

5.2.2 Demandes de constructibilité

Ces dix-sept observations sont des demandes de reclassement de parcelles prévus en N ou A en parcelles de zone constructibles au Jonchier, à Guilhottes, au Grand Adret,

5.2.3 Demandes d'explications

Les demandes d'explications portent sur le déclassement de parcelles qui étaient constructibles et sur une clarification des possibilités (ou impossibilité) de construction d'éoliennes et de sites photovoltaïques en zone A.

5.2.4 Observations sur les OAP

L'objet des observations sur les OAP est soit une opposition, soit une non-acceptation des dispositions de l'OAP, soit des propositions de modifications.

5.2.5 Observations sur la ZAE de COST

Les cinq observations sont des oppositions à la création de la ZAE, le collectif « Transition en Baronnies » demande des justifications de cette création et de son dimensionnement.

5.2.6 Déplacements

Un résident propose de réhabiliter le chemin de Buis au Jonchier, chemin faisant la jonction entre le centre bourg et le GR9.

5.2.7 Organisation de l'enquête

Le 28 octobre, M. Stéphane WEGNER, vice-président du TA de Grenoble, m'a transmis un courrier de Maître GERMAIN-MOREL faisant grief du non-respect des modalités d'organisation de l'enquête.

5.2.8 Observations sur le Périmètre Délimité des Abords

Les deux observations sont des propositions et une contestation de la pertinence du PDA.

5.2.9 Observations ne concernant pas cette enquête

Sept observations sont des demandes de raccordement d'habitations du Jonchier au réseau d'eaux usées et quatre sont des demandes de constructibilité ou de contestation des périmètres des secteurs du PPRn.

Ni le schéma d'assainissement, ni le PPRn ne font l'objet de cette enquête, ces demandes ne peuvent être traitées ici.

5.3 Avis des PPA

5.3.1 Conseil départemental

Le CD 26 émet un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

- Les dessertes des OAP de Villecroze, de Marcellin et de la ZAE de COST doivent être plus précises, et intégrer l'augmentation du trafic prévisible sans dégrader la sécurité sur la RD5.
- Dans le règlement, les marges de recul ne sont pas conformes aux préconisations du département.

5.3.2 Direction Départementale des Territoires (Pôle Aménagement)

La DDT émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Démontrer le caractère exceptionnel des STECAL, notamment au regard des capacités touristiques
- Accompagner l'agriculteur et compenser l'artificialisation des terres agricoles de COST

- Expliquer les raisons de limitation à 1 000 m² de la surface de plancher des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la zone UA.

5.3.3 Agence Régionale de Santé

L'ARS émet un avis favorable sous réserve de prise en compte de la remarque sur la lutte contre la prolifération du « moustique Tigre », cette lutte passe par des prescriptions visant à interdire ou encadrer tout aménagement ou structure favorisant des eaux stagnantes.

5.3.4 CDPNAF

La CDPNAF émet un avis favorable avec les trois réserves suivantes :

- Si l'évitement n'est pas possible pour l'OAP de la ZAE de COST, mener une démarche de compensation du foncier agricole.
- Etayer le rapport de présentation sur le caractère exceptionnel du STCAL Na et compléter le règlement pour garantir la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.
- Etayer le rapport de présentation sur le caractère exceptionnel des STCAL Nt et leur caractéristique d'accueil limité.

5.3.5 Chambre d'agriculture

La chambre émet un avis défavorable au projet de PLU en raison des impacts que le projet de la zone d'activité AUi sur la plaine de COST causerait à des terres à fort potentiel agronomique.

La chambre relève quelques corrections à apporter au règlement de la zone A : réseaux enterrés, définition de l'exploitation agricole, loi ELAN, implantation de bâtiments ou d'installations de CUMA.

5.3.6 Communauté de Communes des Baronnie

La CCBDP¹⁵ émet un avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

- Intégrer le projet de Vélo route - Voie verte de l'Ouvèze à l'étude du carrefour de COST.
- Mettre à jour le diagnostic en mentionnant les projets de SCOT et de PCAET.
- Compléter le dossier par des éléments relatifs à la transition énergétique, notamment sur les possibilités d'installations de panneaux photovoltaïques en toiture.

5.3.7 Autorité Environnementale

Nous rappelons que l'avis de l'AE ne porte que sur la qualité du rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier.

L'avis de l'AE ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Les principales recommandations de l'AE sont les suivantes :

- Consommation d'espaces naturels et agricoles :
 - Justifier l'artificialisation de COST par une analyse plus fine de besoins de ZAE au niveau intercommunal et par les (in)disponibilités du secteur de La Palun.
 - Préciser les surfaces des ER et des STECAL.
 - Appliquer la trame « zone humide » du règlement graphique suivant l'inventaire départemental.

¹⁵ CCBDP : Communauté de Commune des Baronnie en Drôme Provençale

- Appliquer la trame verte et bleue telle qu'identifiée dans le Sraddet¹⁶ Auvergne-Rhône-Alpes.
- Prise en compte des enjeux environnementaux
 - Compléter l'état initial avec les thématiques concernant la pollution de l'air, l'énergie et l'état des masses d'eau souterraines.
 - Examiner les incidences des OAP sur l'environnement en particulier l'irrigation.
 - Evaluer la vulnérabilité du projet de PLU au changement climatique.
 - Intégrer dans les OAP les prescriptions de constructions économes en consommation d'énergie.
- Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
 - Développer la démarche ERC pour la zone de COST.
 - Préciser quelle est l'action prévue pour conserver le bosquet de l'OAP Marcellin.

5.3.8 Autres PPA

Des autres PPA dont il y a un retour, le RTE et la CCI, seule la DREAL formule une remarque : rajouter en page 119 du rapport la référence de l'arrêté préfectoral d'autorisation de l'installation SPAGGIARI FRERES SARL.

5.4 Observations du Commissaire Enquêteur

5.4.1 Sur le rapport de présentation

- Quelle action ou disposition est prévue pour répondre à la remarque de la page 175 : « Toutefois, un **point d'attention est porté à connaissance** concernant les orientations relatives au développement des équipements de loisirs aux abords de l'Ouvèze » ?
- Est-il possible de préciser dans le tableau bas de page 242, quelles sont les mesures qui visent à réduire et quelles sont les mesures qui visent à compenser les impacts résiduels ?

5.4.2 Sur les OAP

- Est-il possible d'avoir un indicateur permettant d'évaluer le poids des activités touristiques sur la commune ?
- Concernant l'OAP de COST :
 - Avez-vous des éléments communicables du Schéma Directeur Economie cité en page 33 du rapport :

“Un état des lieux du foncier économique potentiellement mobilisable dans les documents d'urbanisme communaux a été réalisé en 2018 en préalable à l'élaboration d'un schéma directeur d'implantation des futures zones d'activités économiques (ZAE) à l'échelle de l'intercommunalité, qui est en cours.”

- Ou en sont les recherches de mesures compensant la perte de la prairie de fauche pour l'exploitant ?
- Y a-t-il des demandes non satisfaites d'installation d'entreprises sur la commune ?

6. FIN D'ENQUÊTE

6.1 Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête à la date prévue, le mardi 2 novembre à 17h.

M. le Maire m'a remis immédiatement le registre, les courriers, l'édition des e-mails et la pétition.

6.2 PV de synthèse des observations

Le 4 novembre, j'ai remis et commenté à M. le Maire, à M. le Directeur Général des Services et à Mme la Directrice des Services Techniques la note de dix pages synthétisant par thèmes les observations du public et les avis des Personnes Publiques. Cette note était accompagnée d'un tableau récapitulatif des observations écrites du registre, des originaux des courriers et de la pétition et les éditions des e-mails.

6.3 Mémoire en réponse

Le courrier de mémoire en réponse à ma note de synthèse m'est parvenu le jeudi 18 novembre 2021, dans le délai de 15 jours réglementaire.

7. ANALYSE DES OBSERVATIONS

7.1 Observations du public

7.1.1 Sur le dossier en général

N° Chrono N° 7, M. BOURSIN pour le collectif « Baronnie en Transition » demande la liste des parcelles qui rendent 37 ha à l'agriculture comme indiqué page 156 du rapport de présentation.

Position de la commune :

La liste des parcelles rendues à l'agriculture se déduit de la distinction entre la cartographie de l'ancien PLU et celle objet de la présente enquête publique. Ces parcelles ont été rendues à l'agriculture dans une logique de densification du centre bourg et d'une contenance de l'étalement urbain.

Le commissaire enquêteur :

J'ai répondu pendant la permanence que la liste n'était pas dans le dossier, et que si je l'obtenais elle ne serait disponible qu'en pièce annexe du rapport d'enquête.

Le collectif a reformulé la demande à Monsieur le Maire par e-mail daté du 10/11/2021.

Si ce document existe, je regrette que la commune n'ait pas pu le fournir.

N° Chrono N° 41, Baronnie en Transition interroge sur le calendrier de l'OAP Ducros et le besoin de logements

Position de la commune :

- a) Concernant l'échéance de la réalisation de l'OAP « tènement Ducros », celle-ci relève de la volonté des propriétaires.
- b) Concernant les besoins en logements, se référer au PADD – Partie 2 et au D-Habitat et Urbanisation du rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur :

Le tènement DUCROS est un domaine privé, la commune n'a pas, ou peu, de possibilité d'intervention.

N° Chrono N° 28, M. JEAN note des manques dans le dossier sur la géologie et l'hydraulique.

Position de la commune :

La commune prend note de la remarque et pourra apporter des précisions au contexte hydrogéologique, le contexte géologique et hydraulique étant déjà traité dans le rapport de présentation

Le commissaire enquêteur :

La demande est à transmettre au bureau d'études.

N° Chrono N° 30, M. VERRIER, fait une proposition sur le stationnement place aux herbes

Position de la commune :

La commune prend note de la remarque. Une attention y sera apportée lors de la réflexion globale sur le stationnement en centre-ville.

Le commissaire enquêteur :

Dont acte

N° Chrono N° 32, Mme MUNEREZ demande la mise à jour de la liste des hébergements dans le rapport de présentation

Position de la commune :

La commune prend note de la remarque et pourra rajouter cet établissement sur la liste.

Le commissaire enquêteur :

Dont acte

N° Chrono N° 67, Mme RACLET fait des propositions pour améliorer le cadre de vie à Buis

Position de la commune :

La commune prend note des remarques

Le commissaire enquêteur :

Dont acte.

N° Chrono N° 69, Mme DUBOIS demande une meilleure prise en compte de critères bioclimatiques dans la conception des bâtiments.

Position de la commune :

L'orientation des faîtages correspond à un principe d'architecture vernaculaire tenant compte des spécificités locales, comme notamment les pentes et volumes de toit, ainsi que leur orientation selon les vents dominants des vallées. Le volet bioclimatique n'est pas écarté, celui-ci étant instruit au cas par cas lors des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur :

Les articles II.4 des zones UB et UC précisent que « dans la mesure du possible, les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, végétation, etc ...) pour se chauffer et se ventiler ... »

Ces recommandations auraient pu être étendues à d'autres zones, UA, Uj, ...

N° Chrono 70, M. WOJTAJIK et son conseil Me BENOIT demandent le maintien en zone N de parcelles au Jonchier

Position de la commune :

La majorité du tènement mentionnée est en verger ou en oliveraie. La commune a pris note des observations, mais souhaite conserver le classement en zone A au titre de sa volonté globale du maintien de terres agricoles et du renforcement de l'attractivité du territoire.

Le commissaire enquêteur :

La demande concerne les parcelles suivantes (page 3 de la note de Me BENOIT), avec une occupation des sols d'après les photos aériennes de l'IGN datées de 2020 :

- OI 166 est une lande
- OI 167 est cultivée (verger)
- OI 169 est un pied de coteau boisé (environ 1700 m2)
- OI 170 est un petit ravin en partie boisé
- AD 1 et AD 13 sont deux grandes parcelles cultivées
- AD 12 et AD 13 sont de petites parcelles (500 à 600 m2) en parties cultivées.

La majorité des surfaces est effectivement soit cultivée, soit cultivable (les landes). Il serait contraire aux principes du PADD et à la loi Montagne de les classer en N, même au motif, fort louable, de protection des paysages, et privilégier ainsi la protection des zones naturelles plutôt que celle des zones agricoles.

D'autant plus qu'une lecture attentive du règlement écrit démontre que la constructibilité en zone A est soumise à des conditions très restrictives, en effet, pages 63 et 64 de ce règlement :

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap, sont autorisés :

Article I.2.2 :

« L'évolution des habitations **existantes sans changement de destination**, sous réserve qu'elle ne **compromette pas ... la qualité paysagère du site** et à condition ... »

En dehors du secteur Ap sont autorisés :

Article I.2 1 :

« – *L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole* **elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation...**

– *Les constructions liées à l'accueil touristique (auberge rurale, table d'hôte, gîtes ruraux, ...)* **peuvent être autorisées à condition de s'implanter dans un bâtiment existant.** »

Article I.2 2 :

« *Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole* Elles seront **implantées à proximité immédiate de bâtiments existants ...** »

Article I.2 3 : « *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,* **Elles seront implantées à proximité immédiate de bâtiments existants ...** »

Dans toutes les zones A et Ap, seule l'évolution sous conditions des habitations existantes est autorisée, et hors zone Ap, les constructions ne sont autorisées qu'à proximité immédiate de bâtiments existants.

Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole, pas de bâtiments existants, pas d'habitations sur les parcelles citées, il n'est pas possible à (extrait note Me BENOIT, page 5) : « ... *des exploitants de construire des bâtiments d'élevage intensifs ...* » ni d'ailleurs tout autre type de construction.

Pour cette même raison, un classement en zone Ap ne serait pas pertinent.

De plus, il faut souligner que le règlement de la zone N n'autorise pas les activités agricoles.

Le commissaire enquêteur rappelle que c'est le PADD qui définit les orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage et de protection des espaces, notamment dans l'orientation 8 :

« *Il s'agit à travers le PLU, conformément aux dispositions de la loi Montagne, de pérenniser ces territoires agricoles et les structures d'exploitation professionnelles pour :*

- *Le maintien du potentiel de production de proximité ;*
- *La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;*
- *La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et le renforcement des débouchés touristiques* »

Le commissaire enquêteur partage la position de la commune : ces parcelles doivent rester en zone A.

N° Chrono 75 : Corrections demandées par la commune

Position de la commune :

La commune confirme ses souhaits de correction.

Le commissaire enquêteur :

Il s'agit de corrections ayant échappé à la relecture du dossier, le commissaire les valide.

7.1.2 Demandes de constructibilité

N° Chrono N°2 : M. RICART, parcelles AC 75 et AC 76 à Guilhottes

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone Ap

Le commissaire enquêteur :

Les parcelles AC 75 et AC 76 à Guilhottes sont prévues en zone Ap (Agricole protégé) dans laquelle même les constructions agricoles sont interdites (règlement zone A, article I.1).

N° Chrono N°3 : M. EYME : parcelles OI 565 et 566

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone A

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles à Grand Adret sont prévues en zone A, de plus 565 est en partie sur un secteur de continuité écologique de trame verte.

N° Chrono 4 : Mme et M. BATUT : parcelle AD 12

Position de la commune :

Un Certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré sur cette parcelle avec maintien des droits à construire jusqu'au 8 octobre 2022. Par ailleurs, la commune a fait une proposition de correction sur cette parcelle (cf contribution 75).

Le commissaire enquêteur :

Cette parcelle au Jonchier est prévue en zone A, donc non constructible.

Cependant la réponse de la commune dans sa note N°75 ci-dessus corrige ce classement : « *celles-ci (les parcelles) doivent rester pour partie en zone U tel que sur le projet de zonage (document de travail) du 15/09/2020.* »

Le commissaire enquêteur n'a pas pour mission de commenter les documents d'urbanisme antérieurs.

N° Chrono 12, M. SAISSE parcelles AC 76 et AC 78 aux Guilhottes

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone Ap

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont en zone Ap, le critère de présence du réseau d'assainissement n'est pas déterminant. L'argument est la conformité avec l'orientation 8 du PADD et avec la Loi Montagne : pérenniser les espaces agricoles et protéger la qualité environnementale des coteaux.

N° Chrono 17, 40 et 50, M. TOULOUSE parcelles AD 13 (devenue AD 167, 168 et 169) et AD 14 (devenue AD 170 et 171) au Jonchier

Position de la commune :

Un permis de construire est en cours d'instruction. Une Déclaration préalable de division a été accordée en date du 2 octobre 2019 maintenant les droits à construire pendant 5 ans. Par ailleurs, la commune a fait une proposition de correction sur cette parcelle (cf contribution 75).

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont prévues en zone A au dossier.

Le commissaire acte que des documents d'urbanisme sont déjà en cours d'instruction sans opposition formelle de la commune.

N° Chrono N°22, Mme MOUCHEL parcelle AD 167 au Jonchier (voir ci-dessus)

Position de la commune :

Un permis de construire est en cours d'instruction. Une Déclaration préalable de division a été accordée en date du 2 octobre 2019 maintenant les droits à construire pendant 5 ans. Par ailleurs, la commune a fait une proposition de correction sur cette parcelle (cf contribution 75).

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont prévues en zone A au dossier.

Le commissaire acte que des documents d'urbanisme sont déjà en cours d'instruction sans opposition formelle de la commune.

N° Chrono N° 18, M. WEILEMAN, parcelles OI 1674, 1675 et 1676 au Grand Adret

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone N

Le commissaire enquêteur :

Malgré la coupure de la route de Propriac, ces parcelles avec les parcelles 482, 483 et 484 sont les seules permettant la continuité écologique entre le secteur de la Justice et le ruisseau de Laval.

Je recommande de les classer en zone N.

N° Chrono N° 35, M. RIGAUD parcelles AC 108, 109, 110 et 111 aux Guilhottes

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone Ap

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont cultivées, elles sont classées en zone Ap.

N° Chrono 58, Mme ESTEBAN parcelles AD 106 et 107 à Guilhottes

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone Ap

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont cultivées, elles sont logiquement classées en zone Ap.

N° Chrono 36 et 47, SC BEUGONS, parcelles AB 70 et 71 à Font Guenibeau

Position de la commune :

Nous notons une incohérence entre la section cadastrale, le nom du demandeur et le zonage. La commune maintient son souhait de classement

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles, sont prévues être classées en zone N, et non en zone A. Il faut rappeler ici l'objectif N° 3 du PADD : « *limiter les extensions urbaines ...le plus proche possible des équipements et services publics ...* »

Ces deux parcelles sont très éloignées du centre bourg et des services publics (commerces, écoles, administrations, établissements de santé, ...), il n'est pas souhaitable de les classer en zone constructible.

N° Chrono 63, M. CAILLET parcelles AB 81, 82, 83 et 84 à Pont Neuf-Menon

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone A, identique au précédent PLU

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles classées en zone A n'ont pas vocation à être urbanisées

N° Chrono 49, M. BRUSSET, parcelles AL 0079 à la Glacière

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone Ap

Le commissaire enquêteur :

Parcelle cultivée, logiquement classée en zone Ap

N° Chrono 68, Mme CHASTEL parcelles H689 et 690 au Rieux de la Motte

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone A au Rieux de la Motte

Le commissaire enquêteur :

Ces parcelles ne sont ni zone N ni en zone UCa, mais en zone A

N° Chrono 71, M. BONIFACY, parcelles I 1542, 1686 et 773 à Savoullane

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone A

Le commissaire enquêteur :

Ces trois parcelles sont à classer en zone A

N° Chrono 73, Mme MEYNAUD demande de rectification du tracé de la parcelle AI 90 à Rieu-Chaud

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de tracé

Le commissaire enquêteur :

Je ne comprends pas très bien si le bâtiment dit « garage agricole », est un garage ou un bâtiment d'exploitation agricole avec un besoin de point d'eau.

D'après la comparaison des photos IGN de 2017 et de 2020, il semble que la piscine récemment construite l'ait été en partie sur une oliveraie. Un des objectifs du PLU est de protéger les oliveraies en les classant en zone Ap.

L'argument de l'alimentation en eau n'est pas suffisant pour justifier une modification du zonage.

7.1.3 Demandes d'explications

N° Chrono 8 : Anonyme, Demande pourquoi y a-t-il eu en 2021 une construction sur la parcelle 728 en zone naturelle

Position de la commune :

Pas de réponse

Le commissaire enquêteur :

La section du cadastre n'étant pas indiquée, il n'est pas possible de répondre.

N° Chrono 9 : M. BEAUME Philippe demande pourquoi la parcelle AI 88 est classée en zone A, et pourquoi la parcelle AI 9 n'est plus constructible.

Position de la commune :

Le secteur du Jalinier présente des contraintes pour la desserte en eau. Les extensions de réseau ne sont pas prévues à l'échéance du PLU

Le commissaire enquêteur :

L'objectif affiché de lutte contre l'étalement urbain au bénéfice des surfaces réservées à l'agriculture et aux espaces naturels ne peut être atteint qu'en limitant les zones constructibles à l'enveloppe urbaine. Ces deux parcelles, même si elles sont facilement raccordables aux réseaux, sont trop éloignées des secteurs urbains denses, elles sont classées en zone Ap : agricole protégé.

N° Chrono 12 : M. SAISSE demande pourquoi les parcelles AC 78 et AC 76 à Guilhottes, récemment dotées des réseaux humides ne sont pas constructibles, alors qu'il est créé des zones constructibles sans réseaux.

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone Ap

Le commissaire enquêteur :

Ces deux parcelles sont classées en zone Ap (Agricole protégé), situées sur un coteau exposé sud, elles sont particulièrement bien représentatives des oliveraies emblématiques de la commune. Nous rappelons les objectifs 8 et 9 du PADD :

« *Promouvoir une agriculture de production support d'attractivité communale* »

« *Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles et paysagères* »

N° Chrono 13 : M. FAVIER Demande pourquoi la parcelle 01 535 à Grand Adret est devenue totalement zone agricole

Position de la commune :

La commune a fait une proposition de correction sur cette parcelle (cf contribution 75).

Le commissaire enquêteur :

Dont acte

N° Chrono 19 et 66 : M. M. WOJTAZSIK demande d'éclaircissement sur possibilités éoliennes et photovoltaïque en zone A

Position de la commune :

La commune a fait une proposition de correction sur ce sujet (cf contribution 75).

Le commissaire enquêteur :

Effectivement, la rédaction n'est pas claire, la correction est d'interdire la construction d'éoliennes et de centrales photovoltaïques au sol.

N° chrono 72, Mme ZANITETTA et M. BOULLERY demandent confirmation de classement en non constructible, donc non imperméabilisation, de la parcelle I 737 à la Savoullanne

Position de la commune :

La commune maintient son souhait de classement en zone A

Le commissaire enquêteur :

Ce secteur est soumis à de fort aléas de ruissellement, il est impératif de ne pas les aggraver en imperméabilisant les sols.

7.1.4 Observations sur les OAP

N° Chrono 5, M. BONFILS, ne souhaite pas avoir la contrainte d'un nombre minimum de logements sur la parcelle de l'OAP de Villecroze

Position de la commune :

La commune maintient son souhait des dispositions prévues par l'OAP

Le commissaire enquêteur :

L'objectif des OAP est d'organiser l'urbanisation et de densifier les zones urbaines. Ce tènement d'environ 2 900 m² n'est constructible que sous les conditions définies dans le dossier d'OAP : 6 logements minimum, de type individuel groupé et/ou intermédiaire en majorité individuel, les bâtiments étant en R+ au maximum.

N° Chrono 56, M. TOUQUET propriétaire résident de la parcelle située entre les 2 OAP de Villecroze fait part de sa consternation de perdre sa tranquillité.

Position de la commune :

La commune maintient son souhait des dispositions prévues par les OAP

Le commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

N° Chrono 31, 16, 27, 54, sur l'OAP Marcellin et l'ER1, le débouché sur la RD5

Position de la commune :

La commune prend note des diverses remarques. Concernant les besoins en logements, se référer au PADD – Partie 2 et au D-Habitat et Urbanisation du rapport de présentation.

Débouché sur la RD5 : l'emplacement réservé ne constitue pas un projet d'aménagement en soi. Les études définiront le type de voie qu'il conviendra de créer pour répondre aux enjeux de mobilité et de sécurité.

OAP Marcellin : La commune propose le maintien du projet d'OAP et d'emplacement réservé.

Le commissaire enquêteur :

Ce projet d'OAP Marcellin inquiète fortement les résidents du lotissement « Les Villecroze ». Ils font remarquer que l'emplacement de l'ER1 est sur un domaine privé (celui du lotissement), que l'accès aux futures habitations par la RD5, face à la RD147, est extrêmement dangereux et que sur le chemin de Villecroze, dont un linéaire important est en zone rouge du PPRn, la circulation est déjà difficile.

N° Chrono 54, M. DROMEL, commentaires sur l'OAP Marcellin

Position de la commune :

La commune prend note des commentaires et maintient son souhait des dispositions prévues dans le cadre de la révision du PLU.

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante

N° Chrono 20 : M. BOURSIN (Baronnies en Transition) questionne sur les OAP Ducros et Grands Jardins

Position de la commune :

La commune prend note des commentaires et maintient son souhait des dispositions prévues dans le cadre de la révision du PLU.

Le commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

N° Chrono 24, M. ALARCON fait des propositions tenant compte des caractéristiques géologiques de la parcelle AD174 (ancienne 143) objet de l'OAP densité à Jonchier

Position de la commune :

La commune précise que l'OAP ne parle pas de l'implantation de plusieurs maisons, mais de plusieurs logements, ce qui signifie qu'une unité d'habitation de type maison peut comporter plusieurs logements. Par conséquent, la commune maintient son souhait des dispositions prévues dans le cadre de la révision du PLU en ce qui concerne l'OAP.

Le commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

N° Chrono 74, Mme CHARPIAT signale les difficultés d'implanter 3 maisons sur l'OAP densité de la parcelle AD 173 au Jonchier

Position de la commune :

La commune précise que l'OAP ne parle pas de l'implantation de 3 maisons, mais de trois logements, ce qui signifie qu'une unité d'habitation de type maison peut comporter plusieurs logements. Par conséquent, la commune maintient les dispositions prévues dans le cadre de la révision du PLU en ce qui concerne l'OAP.

Le commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

7.1.5 Zone de COST

N° Chrono 1 : Le propriétaire des parcelles de la zone AUi à COST s'oppose à la création d'une zone à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service sur ce tènement.

Position de la commune :

La révision du PLU a été conduite en prenant en compte l'intérêt général de la commune dans l'idée conductrice de contenir l'étalement urbain tout en restituant le maximum de parcelles agricoles et en maintenant un souhait d'attractivité pour les entreprises du territoire (cf analyse intercommunale). La résultante de cette équation a conduit au reclassement de ce tènement en zone AUi.

Le commissaire enquêteur :

Un des objectifs de la commune est de maintenir des activités économiques variées sur le territoire. Les contraintes du plan de prévention des risques naturels sont telles qu'il y a très peu, voire pas, de disponibilité d'agrandissement ou d'implantation dans les zones AI existantes.

N° Chrono 20 et 41 : M. BOURSIN (Baronnies en Transition) demande les justifications de création et de dimensionnement de la ZAE de COST et interroge sur les OAP Ducros et Grands Jardins

Position de la commune :

Rappel du rapport de présentation du PLU page 30 :

- La ZA de La Palun est quasiment entièrement située en zone inconstructible du plan de prévention des risques naturels, du fait de sa position en zone inondable. Les quelques espaces hors zone inconstructible sont déjà bâtis ou occupés (espaces de circulation autour des bâtiments). Aucune surface n'est donc disponible pour accueillir de nouvelles implantations dans cette zone.

- L'ancien tènement « Ducros » est un site peu valorisant, alors qu'il est situé en entrée du centre bourg, avec des bâtiments vétustes et pas ou peu occupés pour certains et des abords peu qualitatifs. Deux entreprises de conditionnement et transformation de plantes à parfum sont implantées sur ce site, dont l'une génère des conflits d'usage avec l'habitat voisin en raison des nuisances sonores essentiellement (activités dans des locaux vétustes, ouverts et non insonorisés). La question du devenir de ce site est un enjeu important dans le cadre de la révision du PLU.

Les activités économiques implantées au coup par coup le long de la RD (au sud du bourg), ne peuvent être support du développement de nouvelles surfaces à vocation économique, étant toutes situées en zone inconstructible du Plan de Prévention des Risques naturels (zones inondables).

La zone AU_i est un projet de zone d'activités intercommunale, la seule prévue par la communauté de communes sur le pays de Buis, car ce secteur ne dispose pas de foncier suffisant pour accueillir les activités économiques.

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante, voir des compléments au § 7.2.2

N° Chrono 33 de Mme MICHELIN, N°37 de Mme MOREE, N° 42 de M. MUNEREZ, N°43 de M. SELIC, N° 44 de Assos. Les Coquelicots et N°45 de M. DELHOMME, s'opposent à la création de la ZAE de COST.

Position de la commune :

Même réponse qu'à l'observation orale n°1

Le commissaire enquêteur :

Dont acte

N° Chrono 59 : M. BOREL est opposé à la création de la ZAE de COST

Position de la commune :

Même réponse qu'à l'observation orale n°1

Le commissaire enquêteur :

Dont acte

N° Chrono 76 : Mme BART-PETIT est opposée à la création de la ZAE de COST

Position de la commune :

Même réponse qu'à l'observation orale n°1

Le commissaire enquêteur :

Dont acte

7.1.6 Déplacements

N° Chrono 60, M. PERREAU propose de réhabiliter le chemin du Buis. Il s'agit sans doute du GR9, GR de pays Tour des Baronnie Provençales.

Position de la commune :

La commune prend note de la proposition.

Le commissaire enquêteur :

Je rappelle l'observation du CD 26 sur l'importance de maintenir la continuité des cheminements et de préserver le patrimoine rural des communes. Buis les Baronnie est une des communes les plus dotées en Espaces, Sites et Itinéraires de sports de nature du département.

7.1.7 Organisation de l'enquête

Rappel des faits : le 28 octobre, M. Stéphane WEGNER, vice-président du TA de Grenoble, m'a transmis un courrier de Maitre GERMAIN-MOREL faisant grief du non-respect des modalités d'organisation de l'enquête.

Position de la commune :

Les conditions de l'organisation de l'enquête ont été conduites selon les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. Aucune anomalie n'a été constatée durant la durée de l'enquête, que ce soit du côté du commissaire enquêteur ou du nôtre

Le commissaire enquêteur :

Etant personnellement mis en cause, je tiens à apporter les précisions suivantes :

a) Sur la compétence d'organisation de l'enquête

L.153-19 Code de l'urbanisme : « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.* »

L.123-3 Code de l'environnement : « *L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.* »

R.123-10 Code de L'environnement : « *L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. ...* »

Ce n'est donc ni le Tribunal Administratif, ni le Préfet qui organise une enquête d'urbanisme, mais le Maire de la commune en concertation avec le Commissaire Enquêteur.

b) Sur les éléments factuels avancés par Me GERMAIN-MOREL

Courrier de Me GERMAIN-MOREL :

« L'avis d'enquête publique précise que le dossier d'enquête dans ses versions papier et numérique est mis à la disposition du public et consultable pendant toute la durée de l'enquête en mairie du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 15h30.

Or, le lundi 4 octobre 2021 à 14h, le dossier du projet arrêté du PLU n'était consultable ni dans sa version papier, ni dans sa version numérique aux motifs suivants :

- Les deux versions étaient mises à la disposition du public dans la salle où le commissaire enquêteur tenait sa permanence*
- Le commissaire enquêteur refusait l'accès à cette pièce à toute personne autre(s) que celle(s) qu'il recevait au motif respectable de la confidentialité des propos échangés. »*

Le commissaire enquêteur :

Effectivement, le lundi 4 octobre 14h est le début de la première permanence, une dizaine de personnes est présente dans le hall et à l'extérieur de la Mairie.

Il est exact aussi que les deux versions, papier et numérique, ne sont disponibles que dans la salle où se tiennent les permanences.

Ceci pour la raison suivante : cette salle, salle du conseil, salle des mariages, salle d'honneur est **la seule salle de la mairie accessible aux personnes à mobilité réduite.**

Courrier de Me GERMAIN-MOREL :

« Le commissaire enquêteur n'ayant pas pris son propre dossier utilisait la version papier affectée à la mise à disposition du public pour tenir sa permanence et échanger avec le public, aucune autre version papier n'étant consultable »

Le commissaire enquêteur :

Comme tous les commissaires enquêteurs, **je prends toujours, y compris le 4 octobre**, mon propre dossier en permanence.

Ce dossier personnel est un dossier de travail enrichi d'annotations, de remarques et de repères qui sont parfois très utiles pour renseigner le public.

Mais, ces annotations, remarques et repères n'ont pas à être communiqués au public.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier utilisé par le public doit rester neutre et vierge de tout commentaire.

D'autre part, il n'y a toujours qu'un seul dossier papier destiné au public dans un lieu d'enquête.

Courrier de Me GERMAIN-MOREL :

« la version numérique n'étant consultable que sur l'ordinateur situé dans la salle de permanence du commissaire enquêteur et aucun autre ordinateur n'était disponible. Or, la configuration des pièces du rez-de-chaussée de la mairie aurait pu permettre de positionner l'ordinateur sur lequel était installé la version numérique du projet arrêté de PLU dans le hall d'accueil. »

Le commissaire enquêteur :

Comme indiqué ci-dessus, le poste informatique a été installé dans la seule salle de la mairie accessible aux personnes à mobilité réduite.

Je rappelle que Buis les Baronnie est une petite commune et que la mairie est située dans une ancienne maison d'habitation.

La proposition d'installer le poste informatique avec sa table et ses sièges dans le hall n'est pas pertinente. Ce hall, d'environ 8 m², hall d'une ancienne maison d'habitation, est le passage obligé du public et du personnel communal vers l'accueil, les étages et les locaux administratifs.

Cet emplacement ne satisfait pas aux conditions de tranquillité et de confidentialité requises pour effectuer une recherche dans le dossier numérique du projet de PLU.

c) En conclusion et après vérifications, je confirme :

1. Que pendant les quatre permanences, dont une le jour de marché du mercredi, une le samedi matin et deux pendant les vacances scolaires de Toussaint, toutes les personnes s'étant présentées ont été reçues par le commissaire enquêteur.
2. Que le dossier papier et le dossier numérique sur le poste informatique ont été disponibles du 4 octobre 9h au 2 novembre 17h aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Buis les Baronnie.
Sauf, évidemment, pendant leur utilisation par une tierce personne.
3. Que le dossier en ligne sur le site de la mairie, dont l'adresse est précisée dans l'avis d'enquête, est resté consultable 7j/7 et 24h/24 du 4 octobre 9h au 2 novembre 17h.
4. Que l'adresse électronique ouverte pour recueillir les observations du public, dont l'adresse est précisée dans l'avis d'enquête, est restée opérationnelle du 4 octobre 9h au 2 novembre 17h sans interruption.
5. Que, Me GERMAIN-MOREL a pu formuler et transmettre ses observations par courrier électronique daté du 26 octobre, enregistré sous le N° Chrono 36, courrier

remis ensuite par son client M. CLEMENT au cours de la permanence du samedi 30 octobre et annexé au registre d'enquête sous le N° Chrono 47.

7.1.8 Observations relatives au Plan Délimité des Abords

N° Chrono 15, M. GAMET conteste la pertinence du PDA

Position de la commune :

Le PDA a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine de la Drôme (UDAP) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et validé par la commune. La commune propose le maintien du PDA tel que présenté à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur :

L'article L. 621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « *immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur* ».

Le mot important est l'adjectif « cohérent », il justifie que le périmètre ne se limite ni à la covisibilité avec le monument historique ni avec un rayon de 500m incluant des immeubles sans intérêt patrimonial.

N° Chrono 46, Mme FARHI commente le PDA

Position de la commune :

Le PDA a été réalisé en concertation et selon l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine de la Drôme (UDAP) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Les dossiers seront ensuite instruits au cas par cas dans le cadre des procédures d'urbanisme, ce qui n'est pas contraire au principe de « liberté de création à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016, cité dans la remarque

Le commissaire enquêteur :

Cette contribution est très pertinente, elle s'adresse surtout aux acteurs de l'urbanisme de la commune. Elle pose le problème des enjeux autres que patrimoniaux, enjeux de développement durable, de constructions bioclimatiques, de densification, ... dans le périmètre protégé.

7.2 Observations du Commissaire Enquêteur

7.2.1 Sur le rapport de présentation

Le CE regrette que les aspects géologie, hydrogéologie et, d'une manière générale, les problématiques des eaux de surface et de nappes n'aient pas été abordées dans le rapport de présentation. De même, n'est pas abordé la question des plantes invasives dans les cours d'eaux et des plantes allergènes.

Réponse de la commune :

La commune prend note de la remarque et pourra apporter des précisions au contexte hydrogéologique, le contexte géologique et hydraulique étant déjà traité dans le rapport de présentation. Suite à l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 relatif aux modalités de lutte

contre les espèces d'Ambroisie dans le Département de la Drôme, la commune a pris les dispositions adéquates pour assurer le suivi et limiter la propagation de l'espèce. Cette mesure est également appliquée pour l'Ailante.

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

Quelle action ou disposition est prévue pour répondre à la remarque de la page 175 : « *Toutefois, un **point d'attention est porté à connaissance** concernant les orientations relatives au développement des équipements de loisirs aux abords de l'Ouvèze* » ?

Réponse de la commune :

Il s'agit simplement d'une remarque pour signaler que « les orientations relatives au développement des équipements de loisirs aux abords de l'Ouvèze » qui figurent dans le PADD devront être compatibles avec la préservation des enjeux naturels. Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière, ces enjeux ayant été pris en compte dans le règlement du PLU avec les protections instaurées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme concernant la zone humide de l'Ouvèze et sa ripisylve

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

Est-il possible de préciser dans le tableau bas de page 242, quelles sont les mesures qui visent à réduire et quelles sont les mesures qui visent à compenser les impacts résiduels ?

Réponse de la commune :

Les mesures décrites dans ce tableau sont pour la plupart des mesures de réduction des impacts, la principale mesure de compensation étant l'intégration écologique et paysagère de la future zone d'activité

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

7.2.2 Sur les OAP

Pourquoi l'ancien tènement DUCROS UBc est en « U », alors qu'il est indiqué en page 3, § 1.1 : « 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. »

Position de la commune :

Le secteur Ducros est un secteur urbanisé et desservi par les réseaux, il répond donc à la définition de la zone U du code de l'urbanisme. Il est mentionné que la reconversion est envisagée sur le long terme car ce tènement ne fait l'objet d'aucune maîtrise publique et que la reconversion d'un ancien site industriel nécessite toujours des temps de réflexion, d'études préalables, de portage financier, qui s'entendent sur des temps assez longs.

Le PLU prend en compte cette dimension puisque le secteur est identifié comme un secteur en attente de projet au titre de l'art L151-41 5° ce qui permet de figer les possibilités de construction jusqu'à ce que la commune approuve un projet d'aménagement global. D'ores et

déjà, la commune a engagé l'établissement public foncier EPORA pour débiter un travail de concertation avec les propriétaires concernés par l'OAP

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

Est-il possible d'avoir un indicateur permettant d'évaluer le poids des activités touristiques sur la commune ?

Réponse de la commune :

Le poids du tourisme, bien que différentes méthodes existent pour le mesurer, peut être considéré comme très important dans l'économie du village. Selon que l'on mesure les retombées directes ou indirectes de l'économie touristique, on peut affirmer que celle-ci représente plus de 60% de l'économie du territoire. A titre d'illustration et en prenant l'année 2019 en référence pour s'extraire des conditions sanitaires, près de 77 000 nuitées ont été déclarées en 2019, ce qui représente une collecte de taxe de séjour de l'ordre de 30 000€. Si l'on applique un ratio de consommation moyenne journalière par type d'hébergement (cf tableau annexé), on aboutit à une consommation touristique de plus de 5,3 millions d'euros pour les seules nuitées réservées. C'est un poids considérable au sein de l'économie locale et tout l'enjeu de la stratégie économique de la CCBDP et du territoire consiste à rééquilibrer l'économie entre économie touristique et résidentielle, économie de service et productive.

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante, qui est un des arguments justifiant le besoin de ZAE sur le territoire de la commune.

Concernant l'OAP de COST, avez-vous des éléments communicables du Schéma Directeur Economie cité en page 33 du rapport de présentation ?

Réponse de la commune :

Sur la zone de La Palun, nous rappelons que tous les tènements sont privés à l'exception d'une parcelle communale. Il est vrai que certains bâtiments sont mobilisables (à la location comme à la vente) et la commune a engagé un travail avec les propriétaires pour réaménager la zone (voirie, réseau, ...) pour permettre de faciliter la mobilisation de ces tènements. Il est en revanche très surestimé de considérer que de nouvelles constructions puissent intervenir compte tenu des limites du PPRI.

L'analyse des potentiels d'installation conduite à l'échelle de la CCBDP démontre que les seules possibilités sont contenues dans les zones du Grand tilleul à Nyons et de la ZA de Séderon. A l'horizon de 10 ans, cette offre sera mobilisée et le territoire ne bénéficiera plus d'offre d'installation. A l'échelle de la commune, nous avons démontré, après analyse, qu'il n'y avait pas de solutions de substitution, ni en continuité de la ZA existante (contrainte PPRI et agricole), ni sur d'autres secteurs.

Le rythme de commercialisation sur les deux zones intercommunales (Nyons et Séderon) peut être synthétisé de la manière suivante : - 3624 m²/an soit une perspective à 8 ans sur la zone de Nyons, - 720 m²/an soit une perspective à 10 ans sur la zone de Séderon, En partant d'une hypothèse médiane de 2000 m² de commercialisation par an, les 15 000m² de la zone de COST seraient mobilisés en moins de 8 ans

Le commissaire enquêteur :

La réponse est argumentée et chiffrée, et replacée dans le contexte de la communauté de communes qui a la compétence économique.

Où en sont les recherches de mesures compensant la perte de la prairie de fauche pour l'exploitant ?

Réponse de la commune :

Deux rencontres ont eu lieu avec l'exploitant concerné par la zone de Cost, une au début de l'été et une au mois de septembre. Lors de la première rencontre, une solution de substitution équivalente en terme de superficie a été trouvée sur des terrains intercommunaux situés à proximité de la déchetterie. Il est à noter que ces terrains présentent l'avantage d'être mitoyens avec des terrains communaux déjà exploités par ce même agriculteur. La proximité est un avantage certain en terme d'exploitation, en revanche, le terrain est actuellement embroussaillé et demande un travail de préparation avant exploitation. C'est pourquoi la commune a fait des propositions complémentaires sur des terrains communaux. Cette proposition est à l'étude par l'exploitant

Le commissaire enquêteur :

Le traitement de cette compensation est très important, l'acceptabilité de la création de la ZAE de COST passe par la recherche de solutions satisfaisant la pérennité de l'activité agricole de l'exploitant.

Y a-t-il des demandes non satisfaites d'installation d'entreprises sur la commune ?

Réponse de la commune :

Oui. A ce jour, un brasseur et une entreprise agroalimentaire ont renoncé à s'installer à Buis les Baronnies faute de surface disponible. Un moulin à huile, une entreprise de construction bois, un projet de fourrière, un imprimeur et une entreprise de manufacture sont aujourd'hui bloqués dans leur développement. Cette liste ne concerne que les personnes qui se sont manifestées en mairie lors des deux dernières années.

Le commissaire enquêteur :

Bien noté

7.3 Avis des PPA

Les avis des PPA sont plutôt favorables au projet, il est souhaitable que la commune donne suite aux quelques observations des services :

- CD 26 : raccordement OAP Marcelin et la RD5, accès zone de COST, marges de recul des constructions.

Réponse de la commune :

a) Raccordement OAP Marcelin et la RD5 L'emprise projetée constitue une intention d'implantation. Le raccordement, le type de voie, et le projet seront établis à l'occasion du projet d'aménagement, en concertation avec les services du Département.

b) Accès à la zone de Cost : les modalités d'accès à la zone de Cost seront établies lors des études préalables à l'aménagement de la zone, et en particulier au moment du permis d'aménager en concertation avec les services du Département.

c) Marges de recul des constructions Les propositions de marge de recul du Département seront examinées au cas par cas

Le commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante

- CDPENAF : Compensation du foncier agricole à COST

Réponse de la commune :

Conformément à la réponse relative à ce sujet au chapitre OAP Cost :

Deux rencontres ont eu lieu avec l'exploitant concerné par la zone de Cost, une au début de l'été et une au mois de septembre. Lors de la première rencontre, une solution de substitution équivalente en terme de superficie a été trouvée sur des terrains intercommunaux situés à proximité de la déchetterie. Il est à noter que ces terrains présentent l'avantage d'être mitoyens avec des terrains communaux déjà exploités par ce même agriculteur. La proximité est un avantage certain en terme d'exploitation, en revanche, le terrain est actuellement embroussaillé et demande un travail de préparation avant exploitation. C'est pourquoi la commune a fait des propositions complémentaires sur des terrains communaux. Cette proposition est à l'étude par l'exploitant.

Le commissaire enquêteur :

Réponse identique à la demande ci-dessus.

- DDT : Seuil de 1000 m² pour les activités de détail en cœur de bourg

Réponse de la commune :

La commune partage l'avis de la DDT et propose l'inscription de la modification suivante :

- Limitation à 200m² de surface commerciale sur les zones Ua et Ub
- Création d'une zone Uac sur les emprises actuelles de SUPER U et Carrefour Market avec intégration dans le règlement d'une surface de vente limitée à 800 m² pour ce zonage.

Le commissaire enquêteur :

La proposition est cohérente avec l'objectif N°1 du PADD de soutenir le dynamisme commercial du centre bourg, et en conséquence, de participer à la limitation des déplacements motorisés vers des commerces éloignés des quartiers résidentiels.

La difficulté reste l'OAP de la ZAE de COST, l'avis du pôle aménagement de la DDT synthétise en une phrase les enjeux : « ... 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.... au regard de l'enjeu paysager de cette entrée de ville. »

Réponse de la commune :

La commune partage les enjeux de la DDT et s'appliquera à mettre en œuvre les points énoncés, notamment au regard de l'enjeu paysager de l'entrée de ville. Concernant l'accompagnement de l'agriculteur et la compensation surfacique, les éléments de réponse figurent au 3-2 du présent document.

Le commissaire enquêteur :

Bien noté.

8. ANNEXES

- Attestation d'affichage
- PV de synthèse
- Mémoire en réponse du pétitionnaire
- Réponse du propriétaire du MH

Le 29 novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur, Bernard MAMALET



MAMALET.pfx