

COMMUNE DE SAINT BAUZILE

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

concernant l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune

En application du code de l'urbanisme, une enquête publique en vue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Bauzile (07) a été menée du 4 septembre au 4 octobre 2017 inclus.

Les principaux objectifs du projet de PLU sont résumés par ses 4 orientations générales suivantes :

- Renforcer la « centralité villageoise » en particulier en améliorant la visibilité du centre-bourg ;
- Concilier développement économique et cadre de vie qualitatif ;
- Préserver les paysages, le patrimoine et le cadre de vie ;
- Maîtriser la consommation d'espace avec le souci de préserver les espaces non urbanisés et lutter contre l'étalement urbain.

La mise en œuvre opérationnelle des orientations ainsi définies est prévue, en matière d'opérations d'ensemble, à travers 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles qui conduisent à une programmation de production globale de 30 à 40 logements sur la durée du PLU compatible avec le Programme Local d'Habitat fixé par la Communauté de communes dont relève la commune de saint Bauzile.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, les prescriptions réglementaires relatives à son déroulement ont été respectées, le public a pu s'exprimer librement.

Après recueil et analyse des observations enregistrées,

Considérant que :

- La procédure d'élaboration du PLU engagée respecte les dispositions afférentes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires : il a été établi de manière lisible et compréhensible ; il décrit clairement le projet,
- la population a été pleinement informée de l'enquête et a pu s'exprimer librement,
- l'enquête n'a pas fait apparaître de critiques de fond importantes de la part de la population sur le projet,
- les réponses des Personnes Publiques Associées ou concernées sont favorables tout en formulant des réserves et des recommandations,
- les enjeux du territoire sont pris en considération,
- Le projet de PLU est compatible avec les documents de portée supérieure existants : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée, Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Barres-Coiron,
- Les choix arrêtés par la Collectivité sont cohérents avec les objectifs du PLU détaillés dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable et ses orientations générales d'urbanisme. Ces choix sont pertinents car ils visent à :
 - intégrer les évolutions réglementaires récentes notamment en matière environnementale,

- maîtriser l'urbanisation pour les 10/12 ans à venir en modérant l'étalement urbain et en limitant l'urbanisation au comblement des « dents creuses » et à l'aménagement de 5 secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - phaser l'urbanisation au regard des prévisions démographiques du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de l'ordre de 3 à 4 logements par an,
 - concilier développement économique et cadre de vie,
 - adapter les formes urbaines à l'identité du territoire.
- Les moyens mis en œuvre pour les réaliser sont judicieux, l'intérêt général prévaut sur les intérêts particuliers. Dans ce cadre, les demandes exprimées au cours de l'enquête pour rendre « constructible » certaines parcelles, ne peuvent recevoir une suite favorable.

En conséquence,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT BAUZILE

avec les recommandations et réserves suivantes :

RESERVES :

- suppression des emplacements réservés n° 5 et 6,
- correction de l'erreur graphique faisant référence à une reconversion de bâtiment parcelle 416,
- rectification des erreurs et incohérences dans les documents constitutifs du PLU relevées par les Personnes Publiques Associées et listées dans leurs avis,
- autoriser en zone N les installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière,
- mise à jour de tous les documents concernant les SUP relatives aux canalisations gaz et intégration de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2016 intervenu en cours d'étude,
- rappeler dans le PADD que l'OAP n° 3 Dianoux est impactée par la présence de la canalisation gaz,
- clarifier les dispositions relatives aux éléments protégés : terrasses, zones humides,..
- imposer une part minimum de logements individuels groupés dans les OAP de Charnareilles et des Chalets ; concernant l'OAP des Chalets, remplacer « la création d'environ 6 logements » par « un minimum de 6 logements » ,
- dans le règlement écrit, régler en zone A et N la hauteur des annexes et reprendre la rédaction des stipulations relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics,
- interdire en zone A et N, toute construction de part et d'autre des berges des cours d'eau et ravins sur une distance de 10 mètres en vue de la préservation de la biodiversité,
- modifier le règlement graphique afin d'y indiquer les informations relatives à la mixité sociale, corriger les informations relatives aux lignes électriques et mettre à jour les documents relatifs à la servitude gaz,
- compléter le rapport de présentation pour ce qui concerne l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement des activités agricoles (Charnareilles) et justifier les règles relatives à la limitation de l'imperméabilisation.

RECOMMANDATIONS :

- prévoir un plafond à la surface de plancher pour les habitations de la zone Ue et ouvrir la possibilité de construction, sous conditions, de bâtiments d'exploitation agricole en zone N,
- intégrer dans le règlement du PLU, pour toutes les zones, un article 3 définissant précisément les conditions de desserte et d'accès aux terrains,
- fixer à 2 (et non 2 minimum) le nombre de logements prévus sur le secteur de l'OAP n° 3 afin de permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectifs et préciser le nombre maximal de logements à prévoir dans les secteurs Dianoux et La Treille,
- dans le règlement graphique, conserver le classement en zone A d'une bande de terrain permettant un accès indépendant à l'agriculteur dans le secteur OAP Dianoux, et corrections diverses,
- dans le règlement écrit, réglementer la teinte des matériaux en zone Ue comme dans la zone Uc ; imposer l'obligation de plantation d'arbres d'ombrage sur aire de stationnement comme en zone Ui,
- revoir les dispositions relatives aux destinations autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A,
- OAP Chalets : ajouter photos et prévoir des densités plus élevées sur la bande sud,
- effectuer un certain nombre de corrections mineures dans le rapport de présentation,
- prendre en compte la charte paysagère du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional et ajouter éventuellement un titre VII au règlement.

Fait le 27-10-2017

Le commissaire enquêteur
Luc LEROY



