

Département de Lot et Garonne

RAPPORT et CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur le projet

**De la révision du PLU de la commune de
BUZET SUR BAÏSE - Lot et Garonne**



Enquête Publique du 4 février 2019 au 6 mars 2019

Décision : E18000171/33 TA Bordeaux

Commissaire enquêteur : Michel SEGUIN, tel : 0677084548

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 – LE PROJET

1.1 – Objet du projet	3
1.2 – cadre Réglementaire du projet	3
1.3 – Cadre général du projet	
1.3.1.– Généralités	4
1.3.2 – Présentation générale du PLU	5
1.3.3 – Le PADD	7
1.3.4 – les orientations d'aménagement	7
1.3.5 – le règlement	
1.3.6 – les documents graphiques	9
1.3.6 – les PPA	9

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	10
2.2 – Modalités de l'enquête	10
2.3 – Information du public	10
2.4 – Incidents relevés	11
2.5 – Climat général	11
2.6 – Ouverture et clôture et transferts des registres	11
2.7 – Comptabilité des Observations	11

3 – PV DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RETOUR 12

4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

4.1 - Consultation des PPA	13
4.2 – Avis de la MRAe	21
4.3 – Observations du public	23
4.3.1 - Registre papier Mairie de Buzet	23
4.3.2 – Les courriers annexés au registre de Buzet	25
4.3.3 – Le registre électronique « www.registre-dematerialise.fr/1119 »	29
4.3.3 – Les observations du commissaire enquêteur	31

5 - ÉVALUATION DU PROJET DE PLU 33

CONCLUSIONS 35

PIECES JOINTES

- 1- Arrêté AR-2019-014 Albret Communautés 10/01/19
- 2 – Avis d'enquête publique
- 3 – Parutions dans les journaux
- 4 -Procès verbal de synthèse
- 5 – Mails de report de délais de remise mémoire en réponse
- 6 - Mémoire en réponse
- 7 – (nouvelle) Procédure de dérogation

1 - LE PROJET

1.1 – OBJET DU PROJET

Par délibération en date du 19 mars 2015, la commune de Buzet sur Baïse (Lot et Garonne) a décidé de réviser son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2012.

Il s'agit d'intégrer les nouvelles dispositions des lois ALUR, Grenelle 2, Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, de tenir compte des futures dispositions du SCOT de l'Albret ainsi que de préparer le développement de la commune.

La communauté de communes "Albret Communautés" désormais compétente en matière d'urbanisme a poursuivi l'étude de cette révision et a arrêté le nouveau PLU le 3 mai 2018.

1.2 – CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Les délibérations suivantes lancent la procédure d'élaboration de la révision du PLU:

- La **délibération** du conseil municipal de Buzet sur Baïse du 19 mars 2015 **prescrivant** la révision du PLU approuvé de 2012.

- la **concertation** du 9 avril 2015 au 30 mai 2015 et deux réunions publiques des 20 et 29 janvier 2017 menées par la communauté de l'Albret.

- la **délibération** du conseil communautaire du 3 mai 2018 tirant un **bilan positif** de la concertation.

- la **délibération** du conseil communautaire du 3 mai 2018 **arrêtant** le projet de PLU et lançant la procédure d'enquête publique et la consultation des personnes publiques associées (PPA).

L'élaboration du PLU doit prendre en compte, entr'autres, les directives et orientations réglementaires et législatives d'intégration des dispositions des lois ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové), Grenelle 2 et LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt).

Il s'agit de bien gérer et contrôler les espaces à urbaniser en tenant compte du SCOT de l'Albret en cours d'élaboration tout en tenant compte par ailleurs des plans de prévention des risques naturels (PPRN) inondation et retraits/gonflement des argiles et autres servitudes.

Le projet présenté au public comporte les documents demandés par les articles R123.1 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir:

- **le rapport de présentation** de 157 pages qui expose l'état initial de l'environnement, les prévisions de développement et la justification des choix retenus.
- **La procédure de dérogation** à l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisme, en l'absence de SCOT, des zones délimitées naturelles, agricoles ou forestières, sur avis de la CDPNAF.
- **le PADD** (projet d'aménagement et de développement durable) de 25 pages et ses plans descriptifs.

1. **les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)** expliquant les principes à respecter et présentant en détail les zones Ressegayre, Nord bourg, Est bourg. Une OAP présente la politique de la mobilité sur la commune.
- **le règlement du PLU** à savoir un règlement écrit descriptif de toutes les zones de la commune et un règlement **graphique** permettant de localiser les zones.
- **Les plans de servitude** d'utilité publique: le PPRN inondation, le PPRN retrait/gonflement des argiles, la servitude des monuments historiques, la servitude attachée à la protection des eaux potables, la servitude de halage et de marchepied, la servitude des conduites d'irrigations souterraines, la servitude de passage d'engins d'entretien des canaux et émissaires et la servitude de transport de gaz naturel.
- **Une note de synthèse et une notice non technique** décrivant le PLU.
- **des annexes informatives** dont la procédure de dérogation à l'art L142-4 du code de l'urbanisme relative au SCOT et une étude appliquée aux abords l'autoroute A62 qui longe la commune.
- **Les avis des PPA** (personnes publiques associées) le département de lot et garonne, l'ESID Bordeaux (défense), la DDT, la CDPENAF (espaces naturels agricoles et forestiers), RTE (pour ligne électrique moyenne et haute tension), la direction de l'aviation civile, la chambre d'agriculture, l'INAO, la commune de Thouars/G, Albret communauté pour le projet SCOT.
- **La procédure de dérogation au titre art L142-5 code urbanisme**
- **l'arrêté préfectoral 47-2018-09-10-008** portant accord à la dérogation.

1.3 – CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

1.3.1.– Généralités

La commune de Buzet sur Baïse compte 1319 habitants (en 2014) répartis sur un territoire de 2120 hectares. Elle fait partie avec 34 autres communes de la communauté de communes « Albret communautés » et subit l'influence de communes plus importantes Aiguillon, Damazan, Nérac et Agen.

Une économie globale relativement dynamique puisque le nombre d'emploi sur la commune est 456 pour 553 actifs au total pour 122 établissements dont 29% dans le domaine de l'agriculture.

Une agriculture variée sur 47 exploitations agricoles sur 1140 hectares, de maraîchage et de fruits et légumes et une très spécialisée dans la viticulture de l'appellation AOC « Buzet » pour 3 exploitations sur 54% des terres agricoles.

Des équipements structurants sont présents sur le territoire de la commune:

- au plan scolaire et éducatif, 1 groupe scolaire de 100 élèves.
- au plan associatif, la commune compte une trentaine d'associations essentiellement dans le milieu des activités du sport et des loisirs.
- au plan sportif la commune dispose un secteur sportif de tennis, salle multi-sport et un stade ainsi que 2 terrains de pétanque.

En matière de déplacements scolaires, la commune dispose de plusieurs liaisons autocars vers les lycées et collèges voisins de Nérac, Lavardac et Aiguillon.

Il n'y a pas d'autres déplacements bus ou rail qui desservent la commune.

La ressource en eau assurée par un délégataire du syndicat intercommunal des eaux de Damazan-Buzet est en partie assurée par la source de Caillerot sur la commune voisine de Caubeyres et par le forage profond de Marchepin sur la commune de Buzet.

L'assainissement collectif se fait en une station communale de capacité de 1500 EH pour une charge mesurée actuelle de 780 EH sur 7,8 km de réseau et l'assainissement individuel concerne 299 installations.

1.3.2 – Présentation générale du PLU

le paysage

Le paysage est porteur de l'identité locale en notant sur le sud de la commune un paysage remarquable de vignobles et de forêts alors que le nord en plaine inondable de grande culture et de culture maraîchère.

Le patrimoine est composé d'éléments qui font l'histoire de la commune. Ce patrimoine est mis en valeur. Il s'agit du château de Buzet du XI à XVIII siècle et du bourg village du XIX siècle. Le village dispose d'une cale sur la Baïse aujourd'hui un port important de la navigation fluviale.

la morphologie urbaine

Le centre ancien est un village « rue » le long de la RN12, baptisé boulevard de la République. Les extensions anciennes agrandissent l'ancien tandis que les extensions récentes voit un habitat pavillonnaire se développer le long des principaux axes. On notera que le développement de ce village quasi sans mitage des espaces.

Une zone d'activité en sortie de village liée à la vigne s'est développée.

la population

La population est de 1319 habitants en 2014. Elle a connu des diminutions et des augmentations mais la croissance a repris depuis les années 2000.

L'indice de jeunesse, indice de dynamique et de santé du territoire reste bas en dessous de 1 ce qui signifie que la part des plus de 60 ans est plus important que la part des moins de 20 ans. La variation de population permet de prévoir une population en 2030 entre 1400 et 1540 habitants selon la prospective retenue 1999-2014 ou 2007-2014. La population croît depuis 2007.

l'habitat

La commune dispose de 716 logements. Un effort en matière de réhabilitation des logements pourra être un enjeu de ce PLU.

Le taux de logement libre est de 14,4% soit 103 logements ce qui est élevé. Le PLU envisage de remettre sur le marché 15% de ces logements vacants et abaisser le taux de 3% logements secondaires à 1,5%. Il y aurait ainsi environ 30 logements à imputer au nombre de nouveaux logements à produire.

L'économie

122 établissements (en 2015) existent sur la commune. Environ 50% sont dans le domaine du transport, des services et du commerce et environ un tiers dans le domaine de l'agriculture.

Ceci permet l'emploi de 456 personnes (données 2014) en augmentation puisque 410 emplois existaient en 2009.

Les pôles d'emploi proches de Nérac, Damazan et Agen additionnés à ceux de Buzet porte le nombre d'actifs à 553 (taux 2014) soit 26 actifs supplémentaires depuis 2009.

Le PLU vise une augmentation des actifs à 580 en 2030 voire même 622 si la zone d'activités de la commune évolue par l'installation de nouvelles structures.

L'agriculture

La commune occupe un espace de 2120 hectares pour une surface agricole de 1140 hectares. Par contre le nombre d'exploitation est passée de 75 en 1988 à 47 en 2010, dans les mêmes proportions que sur le territoire national, par agrandissement/fusion des entreprises existantes. La grande culture représente 13% de la surface agricole, le maraîchage/horticulture 37% , la viticulture 16%, les fruitiers 21% et la polyculture/polyélevage 13%.

Le PLU affiche des objectifs de maintien de cette activité en évitant de prélever des terres à forte valeur agricole et en préservant les terres irriguées.

Les implantations des activités sera concentrée sur des secteurs dédiés à cette vocation.

Equipements, services et réseaux

Les équipements de première nécessité existent (Mairie et ateliers municipaux).

Loisirs

Une bibliothèque et une salle des fêtes sont à la disposition des habitants ou associations.

Un vaste secteur sportif accueille un stade, une salle multisport et un tennis. Deux terrains de pétanque, dont un en centre bourg, sont à la disposition de la population.

Scolaire

Un groupe scolaire, niveau maternelle et primaire, accueille environ 100 élèves. La restauration scolaire est sur place.

Des liaisons autocars emmènent les élèves des niveaux collèges et lycées vers les communes voisines d'Aiguillon, Lavardac et Nérac.

Associations

Il existe une trentaine d'associations sportives et culturelles sur la commune.

Commerces et artisanats

Il existe de nombreux commerces permettant de faire face à tous les besoins journaliers (superette, journaux, banque, boulangerie/pâtisserie, restaurants, une poste, un coiffeur...). Pour la santé il existe une pharmacie, des infirmières et médecins et un service aux personnes âgées.

Pour l'artisanat il existe taxi, maçon, menuisier, plombier.....

Réseaux

Le PLU optimise l'urbanisation en utilisant les capacités des réseaux déjà existants.

La couverture ADSL et 3G est bonne (source opérateurs). La 4G se déploie.

La commune dispose de 7 bornes incendie; de nombreux secteurs ne sont pas couverts. Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation nécessitera un préalable de mise aux normes de la protection incendie.

La capacité du réseau électrique reste à vérifier sur les nouvelles zones à urbaniser.

La commune fait partie du SMICTOM LGB pour la collecte des ordures ménagères.

La distribution de l'eau est assurée par Veolia et les prélèvements ont peu d'impacts sur la masse d'eau souterraine. La densification de l'urbanisation améliorera le rendement des installations existantes.

1.3.3 – Le PADD

Le PADD expose les intentions de la municipalité pour satisfaire les besoins actuels en préservant les besoins futurs en 4 actions.

Action 1 :

Un projet démographique corrélé au maintien et au développement des équipements communaux (école, bibliothèque, stade de sport), des activités économiques et au dimensionnement des réseaux.

A savoir de tirer profit de l'activité économique de Damazan et de Vianne, conforter et développer la cave coopérative de l'AOC Buzet, prévoir l'extension de la zone d'activité de Pécarrière et soutenir l'activité touristique liée au port et à la halte nautique de Coustet.

La commune vise un accroissement de la population de 140 habitants pour 2030.

Action 2 :

Une urbanisation centrée sur le bourg en respectant la morphologie urbaine en urbanisant les dents creuses et contrôler les zones à urbaniser hors enveloppe urbaine (Est Soubouère et rue Padouan).

Action 3 :

Préserver et mettre en valeur l'identité rurale de la commune en favorisant la diversification des activités agricoles donc en accompagnant les exploitants dans leur projet de diversification.

Action 4 :

Protéger la biodiversité et les milieux naturels. Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Ce PADD est axé sur les points suivants :

- préserver et valoriser le centre ancien doté d'une qualité architecturale remarquable,
- pérenniser et conforter le panel de services et de commerces existants,
- autoriser l'urbanisation en continuité de l'existant autour du bourg,
- préserver les sites naturels
- soutenir et développer les activités, les loisirs et la vie associative.

1.3.4 – les orientations d'aménagement

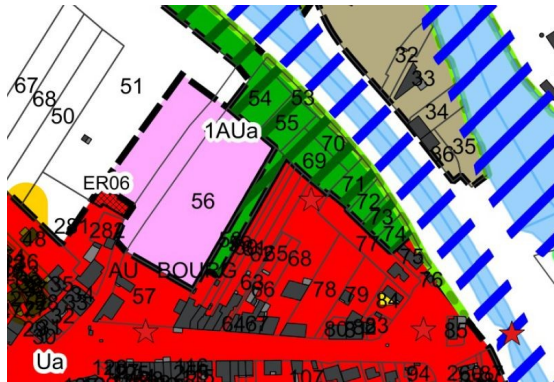
Trois zones d'urbanisation futures ont été définies permettant environ 80 lots sur 7,75 hectares. Ces zones satisfont à une densification raisonnée de la commune.

Zone Ub 0,54 ha secteur de Ressegayre



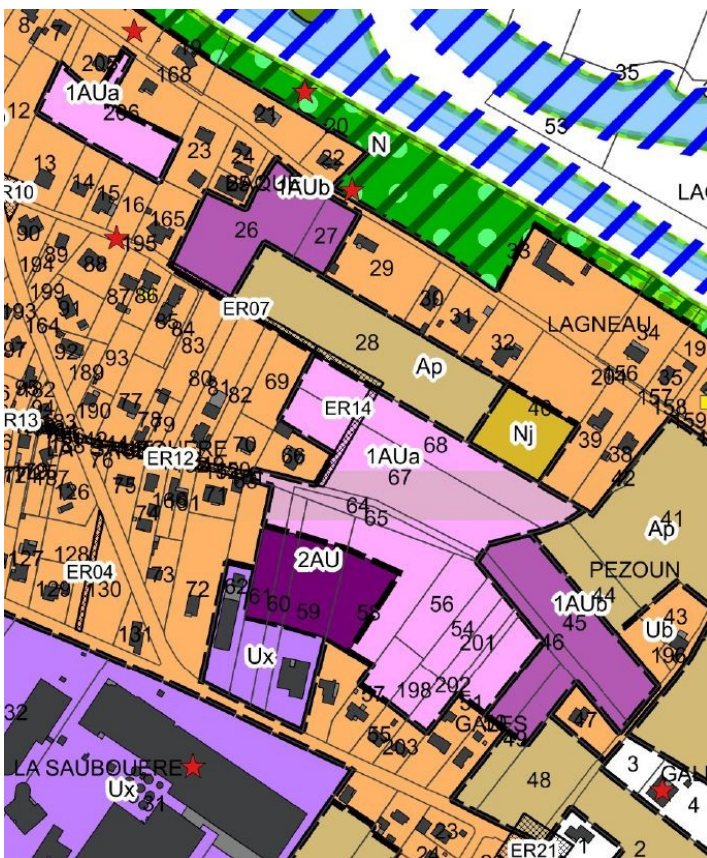
Cette zone fait partie de la zone cadastre N°27 et peut accueillir 4 logements. Située au nord-Est du bourg cette zone longe la RD438 rue de la Gravère et participe à la densification de la zone.

Zone 1AUa de 1,22 ha secteur Nord du bourg



Cette zone cadastre N°56 peut accueillir 2 à 4 logements sur 0,36 ha et 5 à 7 logements sur 0,86 ha de part et d'autre de la rue du Padouen.

Zone 1AUa de 0,51 ha, 1AUB de 0,93 ha et 2AU de 5,99 ha secteur Est de bourg



Il s'agit de densifier les zones déjà urbanisées en marge des chemins de Jouau, Baque et Saubouère. Ces zones peuvent être concernées par 65 logements environ.

La partie de la vigne AO49 classée 1AUB représente 1540 m².

La totalité de la parcelle AO61 perdra sa vocation viticole au profit de la zone Ux de 1401 m², de la zone 2AU de 1474 m² et de la zone 1AUa de 628 m².

Les autres secteurs sont clairement définis.

OAP mobilité

Cette OAP définit les trottoirs et voiries à créer ainsi que deux emplacements réservés « piétons » sur les zones décrites ci-avant.

1.3.5 – le règlement

Le règlement définit les zones et les caractéristiques architecturales autorisées ou interdites selon le type de zone considérée.

Des zones U :	Ua centre ancien et sauvegarde du patrimoine Ub extension pavillonnaire proche du bourg Ue zone d'équipements publics ou d'intérêt UL zone d'activités ludo-sportives ou touristiques Up zone pavillonnaire insuffisamment desservies par les réseaux Ux zone à vocation artisanale, industrielle et commerciale
Des zones AU :	1AU zone à urbaniser sur secteurs desservis par des réseaux proches 1AUx idem pour les activités artisanales, commerciales et industrielles 2AU zone à urbaniser réservée ouverte sur révision du PLU
Des zones A :	A secteurs à vocation agricole Ap espaces agricoles protégés A1 zone STECAL (activité de charpente)
Des zones N :	N zone à protéger (trames verte et bleue) Nc zone d'extraction « carrière » Ng zone d'extraction « gravière » Nj espaces jardins NL espaces naturels et loisirs

1.3.6 – les documents graphiques

La taille modeste de la commune permet de disposer de tous les éléments graphiques de zonage sur une seule carte de la commune au 7500^e.

Par ailleurs les plans de servitude d'utilité publique joints au dossier (PPRN inondation, PPRN retrait/gonflement des argiles, la servitude des monuments historiques, la servitude attachée à la protection des eaux potables, la servitude de halage et de marchepied, la servitude des conduites d'irrigations souterraines, le servitude de passage d'engins d'entretien des canaux et émissaires et la servitude de transport de gaz naturel) sont à la même échelle au 7500^e millième.

1.3.7 – les personnes publiques associées

Conformément à l'article L123.9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées sont consultées dès lors que le PLU est arrêté.

Ces avis sont détaillés plus avant dans ce rapport paragraphe 4.1.

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir pris mon avis sur le sujet et la période prévue d'enquête, le président du tribunal administratif de Bordeaux m'a désigné commissaire enquêteur pour ce dossier par décision N° E18000171/33 du 18 décembre 2018.

2.2 - MODALITÉ DE L'ENQUÊTE

J'ai pris connaissance du dossier d'enquête le 10 janvier 2019 auprès de la Mairie de Buzet sur Baïse en présence de Monsieur le Maire de Buzet, de l'adjoint urbanisme de Buzet et de la représentante chargée de ce dossier à Albret communauté à Nérac.

Le dossier complet m'est remis avec un registre à l'issue de la réunion.

Le périmètre de l'enquête concerne la seule commune de Buzet.

Il a été décidé de fixer les dates d'enquête publique du 4 février 2019 au 6 mars 2019 à 17h et de fixer les dates des permanences comme suit :

Mairie de Buzet :	le lundi 4 février 2019	de 09h00 à 12h00
	le mercredi 13 février	de 14h00 à 17h00
	le jeudi 21 février 2019	de 09h00 à 12h00
	le vendredi 1 mars 2019	de 14h00 à 17h00
	le mercredi 6 mars 2019	de 14h00 à 17h00

2.3 - INFORMATION DU PUBLIC

L'arrêté (pièce jointe N°1), l'avis d'enquête publique et leurs modalités sont rédigés par Albret communauté avec publication de l'annonce légale dans les journaux suivants:

- LA DEPECHE 18 janvier 2019 et 6 février 2019 (PJ N°2 et 3)
- SUD-OUEST 19 janvier 2019 et 13 février 2019 (PJ N°4 et 5)

Le contenu est conforme.

Affichage sur les panneaux municipaux.

La commune a assuré la publicité de cet arrêté par un affichage sur le panneau officiel de la Mairie.

J'ai contrôlé la permanence de cet affichage à chacune de mes visites.

Autres moyens de publicité :

Bulletin municipal: Le projet a fait l'objet d'un court article dans le bulletin municipal. Cette enquête est aussi citée dans " le mot du Maire " en édit de ce bulletin. Ce dernier est distribué à tous les administrés.

Appli smartphone «ma commune dans la poche» qui alerte sur tous les évènements de la commune: cette enquête est annoncée sur cette application smartphone pour les habitants qui s'y sont connectés en téléchargeant cette application.

Site internet de la commune Buzet-sur-Baise.fr/public

L'avis d'enquête publique est publiée dans la rubrique PLU de la commune.

Accès numérique :

Albret communauté permet l'accès au dossier sur son site internet www.albretcommunauté.fr et offre aux visiteurs de pouvoir déposer leur observation sur un registre dématérialisé accessible à l'adresse internet <https://www.registre-dématérialisé.fr/1119>.

Conformément aux procédures mises en place par la société Préambule, éditeur du registre dématérialisé, j'ai validé et " verrouillé " la procédure sur ce site le 4 février 2019 vers 09h00; ceci confirme l'ouverture et la fermeture du registre électroniques aux dates et heures fixées par l'arrêté d'enquête publique.

2.4 - INCIDENTS RELEVÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE

Il n'a pas été noté d'incident.

2.5 - CLIMAT GÉNÉRAL

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

2.6 – OUVERTURE ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET MODALITÉS DE TRANSFERT DES DOSSIERS

Conformément aux dispositions de l'arrêté:

- j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête publique, vérifié sa pagination, paraphé le dossier soumis au public et vérifié le tout le 4 février 2019, date d'ouverture de l'enquête publique.

- j'ai clos le registre d'enquête publique le 6 mars 2019 à 20h, après l'avoir emporté, avec ses pièces annexées, ce même jour à 17h, heure de fermeture de la Mairie au public.

2.7 - COMPTABILITE DES OBSERVATIONS

Observations	oral	écrites	Pièces jointe
Registre Papier	3	8	2+6
Mails	0	0	0
Registre électronique	0	4	4

Nous avons donc 3 observations orales, 8 observations écrites dont 2 avec une pièce jointe, 6 lettres annexées au registre et 4 courriers annexés au registre électronique.

Les personnes publiques associées ont formulés des observations dont certaines seront présentées dans le PV des observations et devraient recevoir une réponse qui permettra d'étayer mon avis.

3 – PV DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RETOUR

Le procès verbal de synthèse des observations (pièce jointe N°4) est remis à Mme Laetitia Gorends à Albret communautés le 11 mars 2019 au cours d'une réunion.

Par message du 14/03/19, Albret communauté reporte de 15 jours la remise de son mémoire en réponse, soit pour le 5 avril 2019. (pièce jointe N°5a)

Par un second message du 4/04/19, Albret communauté reporte la remise de son mémoire en réponse au 15 avril 2019. (pièce jointe N°5b)

Le mémoire en réponse (pièce jointe N°6) m'est adressé le 12 avril 2019 par mail et par courrier recommandé A/R N° 1A 159 049 9333 4 reçu le 17 avril 2019.

4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

4.1- CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Il ne s'agit pas de donner un avis sur le résultat de la consultation des personnes publiques associées mais de tenir compte des arguments ou critiques exprimés pour étayer l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de PLU.

Conseil départemental

Le conseil départemental émet :

- une réserve relative à la sécurisation du carrefour chemin de Galès/chemin de Gavachs/D642 en raison de l'augmentation du trafic attendus
- une réserve relative à la création d'un chemin piéton sur la bande lotie le long de la D408.

Commentaire de la commune

Une réflexion avec les services concernés sera engagée en temps voulu et l'aménagement piéton envisagé lorsque ce secteur sera densifié.

Commentaire commissaire enquêteur :

Ces réserves apparaissent logiques et la commune les prend en compte.

CDPENAF (Conseil Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

- Le classement des ripisylves en espace « boisé classé » sera limité aux secteurs en zone Natura 2000 et en ZNIEFF.
- le règlement des zones A et N doit être mieux précisé.
(Pour les extensions préciser que la règle la plus favorable sera appliquée sous réserve que l'extension reste inférieure à la construction principale existante).
Pour les annexes préciser qu'une dérogation de la hauteur des extensions est possible pour les animaux à usage de loisirs.
Pour la zone A, sur 100m, reprendre l'art L111-6 code urbanisme pour l'A62 mentionnée en zone N).

Commentaire Albret communautés

Avis de la commune : favorable, reprise des EBC pour protéger les ripisylves, les zones de pentes et les boisements de « caractère ».

- Améliorer la rédaction du règlement des zones A et N pour les extensions et les annexes

Avis de la commune : favorable, proposition de nouvelle rédaction :

Articles A2 et N2 :

Pour les extensions :

Elles devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Les extensions seront limitées ou mesurées.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que l'extension reste inférieure à la construction principale existante :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site. L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site, elle doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Pour les annexes :

Elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validée du PLU.

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que l'annexe reste inférieure à la construction principale existante :

- *soit 60 m² maximum de surface par annexe ;*
- *soit 30% de la surface de la construction principale.*

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Zone d'implantation

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Des dérogations sont possibles pour les annexes à usages de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Des dérogations pourront être prévues :

Les constructions doivent s'implanter à :

- *10 mètres minimum du domaine public (voie existante ou à créer) ou privé.*
- *15 mètres minimum du domaine publiques des voies départementales*
- *10 mètres minimum le long du domaine public du canal.*

Pour les parcelles jouxtant la marge de recul de l'Autoroute A62, en dehors de celles, à proximité du bourg (qui ont déjà fait l'objet d'une étude), à l'exception d'une étude Amendement Dupont, toute nouvelle construction devra être à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- *pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie*
- *en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers.*
- *dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment)*

- Pour la zone A, sur 100m, reprendre l'art L111-6 code urbanisme pour l'A62 mentionnée en zone N

Avis de la commune : favorable, proposition de nouvelle rédaction :

Article A 6 :

Dans la zone A :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum du domaine public (voie existante ou à créer) ou privé.
- 15 mètres minimum du domaine publiques des voies départementales
- 10 mètres minimum le long du domaine public du canal.

Pour les parcelles jouxtant la marge de recul de l'Autoroute A62, en dehors de celles, à proximité du bourg (qui ont déjà fait l'objet d'une étude), à l'exception d'une étude Amendement Dupont, toute nouvelle construction devra être à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

Commentaire global commissaire enquêteur :

La ripisylve du canal est classée EBC.

Ce classement dans le PLU précédent et reconduit ici, visait à protéger le boisement nécessaire au maintien de la rive du cours d'eau, ici le canal, d'éventuels défrichements, qui compliquerait une restauration de la ripisylve.

La CDPNAF demande un classement EBC des ripisylves qui se trouvent en zone NATURA2000 ou ZNIEFF. Ce n'est pas le cas ici.

Le classement de protection dans ce PLU, hors zones ZNIEFF ou NATURA2000, n'a pas lieu d'être en raison des programmes de gestion des bassins des cours d'eau qui gèrent, entr'autres, ces ripisylves.

Par ailleurs, je note que le maître d'œuvre intégrera les remarques sur le règlement des zones A et N au dossier de PLU avant approbation.

Préfecture de Lot et Garonne/DDT/urbanisme habitat Accorde une dérogation au principe d'urbanisation en l'absence d'un SCOT pour : 1,88 ha à vocation habitat Bourg Est
12,05 ha à vocation activités Bourg Sud Est.

Commentaire commissaire enquêteur :

Ce point fait l'objet de remarques et de réponses plus précises plus loin dans ce rapport. Une demande de dérogation remplaçant l'ancienne demande est proposée.

RTE : (ligne > 50 kV) sans observation.

DGAC : (aviation civile)

La DGAC demande d'ajouter dans la liste des servitudes d'utilité publique la servitude T7 de l'aviation civile qui limite la hauteur des installations à 50 mètres hors agglomération ou 100 mètres en agglomération.

Commentaire commissaire enquêteur :

Cette servitude sera intégrée au dossier de PLU avant approbation.

ESID Bordeaux (pour la défense nationale): sans observation

Chambre d'Agriculture

- Les schémas d'aménagement imposent des dispositions de lisières urbaines dont l'emprise donc l'efficacité doit être conservée.

- Demande que seule la réglementation opposable des installations agricoles doit être appliquée au lieu des 200m imposés par ce PLU sur les zones U et AU.
- Demande l'inscription aux OAP de préconisations en matière des gestion des eaux pluviales et de traitement des lisières agro-urbaines.
- Demande d'optimiser la surface globale de foncier à mobiliser sur les lots à bâtir.
- Demande de pouvoir dépasser les 12m de hauteur sur les zones A et N pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles.
- Demande qu'en trame verte et bleue, en complément des infrastructures existantes liées à l'irrigation, les ouvrages de gestion des cours d'eau soient autorisés.
- La zone Ap comportant des parcelles viticoles ou agricoles enclavées ou isolées ne doit pas être une réserve foncière. Le zonage doit rester clair sur la destination de ces fonciers.

Commentaire de la commune

Les remarques seront prises en compte.

Pour ce qui concerne les infrastructures en trame vertes et bleues, ce n'est pas au PLU de réglementer ces ouvrages. Ils dépendent de réglementation " loi sur l'eau ". Les zones Ap seront revues et justifiées pour chaque secteur. Le conseil municipal a souhaité protéger les vignes dans le bourg, bien que parfois enclavées, afin de mettre en avant l'image de la commune et la défense de l'appellation " Buzet ".

Commentaire commissaire enquêteur

Les réponses sont claires, la commune défend son vignoble et prend en compte les remarques.

INAO

Avis favorable en regrettant l'impact sur le vignoble en terrasse dans le milieu périurbain.

SCOT Albret Communauté (en cours d'élaboration)

Le SCOT en cours d'élaboration demande un argumentaire pour une partie zone 1AUx et zone Ux et que la procédure en secteur 3 s'applique aux zones 1AUa, 1AUb et Ub.

Nota commissaire enquêteur: une réponse est apportée plus avant dans ce rapport.

Commune de Thouars sur Garonne

Le conseil municipal de Thouars donne un avis favorable au projet de PLU.

Préfecture de Lot et Garonne

1 – le projet démographique

L'augmentation de 140 habitants projeté jusque 2030 est cohérent avec le SCOT en cours d'élaboration qui place Buzet comme polarité secondaire de territoire de l'Albret.

2 –La programmation des logements

Le PADD prévoit 105 logements supplémentaires alors que le taux de logements vacants sera de 14,4 % pour une moyenne dans l'Albret de 11 %. Le PLU prévoit une remise sur le marché de 15 % des logements vacants. Il faudrait monter ce taux à 20 %.

Avis de la commune :

Albret Communauté lance en 2019 un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat et réalisera un diagnostic des logements sur l'ensemble du territoire afin de relancer une OPAH-RU.

Commentaire commissaire enquêteur :

Ce taux de 20 % peut être atteignable.

3- Le besoin foncier

Pour accueillir ces 105 nouveaux logements le PLU prévoit 13,65 ha avec un potentiel de 5,83 ha en zone U, 5,9 ha en zone 1AUa, 2,16 ha en zone 1AUb soit 13,89 ha. En ajoutant la zone 2AU de 0,82 ha l'enveloppe foncière totale dépasse de 7 % l'enveloppe du PADD prévue.

De plus la densité moyenne prévue amène une superficie des terrains à 1458 m² alors que la moyenne de département est à 1300 m².

Il est demandé de réduire le potentiel constructible en conformité avec le PADD et d'augmenter la densité de construction par hectare.

Avis de la commune : *La densité sera revue secteur par secteur avant l'approbation du PLU en conseil communautaire.*



Le potentiel constructible est revu à la baisse conformément aux

extraits ci-après : -0,91 ha (1 AUb) qui passe en A à Pézoun et - 0,50 ha (Ua) qui passe N au nord du Bourg (si ce secteur n'a pas déjà été « exclu » du potentiel constructible de la zone Ua).



Commentaire commissaire enquêteur :

Ces demandes paraissent cohérentes avec les objectifs affichés dans ce PLU

4 – La mixité sociale

Albret communauté anime une OPAH-CB (opération programmée d'amélioration de l'habitat en centre bourg) pour un objectif de réduction de vacance de 16 logements et de réduction de 28 logements indignes en centre bourg. Buzet n'est pas identifié prioritaire.

Le PLU prévoit 1,8 ha en zones Ueh pour les logements sociaux et équipements publics.

Il est estimé que le projet répond globalement au besoin de mixité sociale.

Commentaire commissaire enquêteur :

Avis conforme.

5 – Localisation spatiale des futurs logements

Des dents creuses ou du potentiel de restructuration sont identifiés dans le rapport de présentation et font l'objet d'une OAP. Aucun taux de rétention foncière ne doit leur être appliqué.

Le secteur Ressegayre doit être classé en AU pour que l'extension des réseaux ne soient pas à la charge de la commune.

Une zone 2AU jouxtant la zone 1AUa Est Bourg a été fermée car non équipée en réseaux (p103 RP). Son potentiel n'est pas intégré au tableau de bord constructible. Son ouverture doit faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les espaces de retournement prévus dans les OAP ne permettent pas un maillage du réseau viaire de la commune.

Une bande 100m inconstructible de part et d'autre de l'autoroute A62 s'applique. Mais l'amendement « Dupont » autorise de réduire cette bande à 70m. Le règlement doit être mis en cohérence avec cet amendement.

En conclusion :

Les réserves émises sont :

- d'intégrer la zone 2AU au potentiel constructible.
- de mettre en cohérence le règlement écrit avec les secteurs faisant l'objet de l'étude « amendement Dupont »

Les recommandations émises sont :

- de requalifier les dents creuses Ressegayre, Est-Nord et Est-Centre en zone AU sans appliquer de taux de rétention foncière.
- de mieux mailler les voiries en supprimant les aires de retournement.

Commentaires de la commune

- *pour intégrer la zone 2AU:favorable, les documents seront modifiés en conséquence (voir nouvelle rédaction plus haut).*
- *favorable pour les dents creuses de Ressegayre, les OAP seront revues pour limiter au maximum les palettes de retournement. Les documents seront modifiés en conséquence.*

Commentaire commissaire enquêteur :

Le MO annonce prendre en compte ces remarques et les intégrera au document final. Réponse satisfaisante.

6 – Préservation des espaces agricoles

61 – les zones AP

54 % de la surface de la commune est dédiée à l'économie agricole.

Le PLU classe treize zones en AP dont l'orientation est notée au PADD.

Les enjeux de chacune des ces zones doivent être analysés pour maintenir ou non ce classement, notamment la zone AP « Lagneau » totalement enclavée en zone urbanisée pouvant générer des problèmes lors des traitements phytosanitaires.

L'avis, avec réserve, concerne la suppression des zones AP ne présentant pas de justification ou compléter le rapport de présentation pour les justifier et les sécuriser au plan juridique.

Commentaires de la commune

favorable, les documents seront modifiés en conséquence.

Commentaire commissaire enquêteur :

Il est utile d'étudier les enjeux de ces zones AP aux fins de maintenir ou non ce classement.

62 – Doctrine CDPENAF relative aux bâtiments d'habitation en zones A et N

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a validé une doctrine départementale relative aux règles particulières applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans ces zones A et N.

Commentaires de la commune

favorable, les documents seront modifiés en conséquence (voir proposition formulée plus haut).

Commentaire commissaire enquêteur :

Les règles, au vu de la doctrine locale de la CDPENAF, seront complétées. Avis conforme.

63 – Bâtiments pouvant changer de destination

La liste des bâtiments pouvant changer de destination comporte des photos aériennes trop imprécises.

Commentaires de la commune

les photographies des bâtiments sont incluses dans le rapport de présentation annexe « fiches techniques des changements de destinations et petits patrimoines ».

Commentaire commissaire enquêteur :

Les bâtiments présentant un aspect architectural doivent être identifiés précisément par leur nature et leur aspect. Les photos aériennes sont à remplacer par des photos au sol.

64 – contraintes d'inconstructibilité agricoles

Le règlement, article 7 des zones A et N impose une contrainte d'inconstructibilité agricole de 200 m des zones U et AU alors que la réglementation des ICPE impose 100 m des bâtiments des tiers.

Commentaires de la commune

défavorable, maintien de la rédaction.

Commentaire commissaire enquêteur :

Le projet de règlement est plus sévère que la norme réglementaire et la commune maintient sa position. Une ICPE et une construction agricole diffèrent par leur nature. Avis conforme.

7 – Préservation des espaces forestiers

Le taux de boisement de la commune (17%) participe à la stabilisation des sols en pente. Certaines zones pentues sont proposés classés EBC.

Commentaire commissaire enquêteur : avis conforme

8- Préservation de la biodiversité des milieux naturels

Dans la zone Natura 2000 de la Garonne les boisements et ripisylves sont à classer en EBC Plusieurs parcelles sont classées EBC à tort comme le long de l'A62 ainsi que des plantations de peupleraies et de vergers. De plus certaines parcelles classées EBC ne sont pas boisées.

Commentaires de la commune

favorable, reprise des EBC pour protéger les ripisylves, les zones de pentes et les boisements de « caractère ».

Commentaire commissaire enquêteur :

Le classement EBC des bois est à vérifier en le maintenant dans les zones Natura 2000.

9- préservation de la ressource et de la qualité de l'eau

91 – Assainissement

La STEU de la commune de capacité de 5000 EH est chargée à 50 % et peut donc recevoir la charge de 140 habitants supplémentaires.

Le zonage du schéma d'assainissement est à annexer au PLU.

Commentaires de la commune

Les documents seront modifiés en conséquence.

Commentaire commissaire enquêteur :

Le zonage d'assainissement fait partie des pièces du PLU.

92 – Eaux pluviales et potables

En zones A et N l'alimentation en eau potable peut être autonome. Le décret 2008-652 du 02/07/2008 relatif à la déclaration en mairie doit être appliqué.

Compléter les articles A4 et N4 du règlement écrit concernant la possibilité d'avoir une alimentation en eau potable autonome en zones A et N par les précisions suivantes : « à défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Cet ouvrage devra faire l'objet d'une déclaration en mairie conformément aux dispositions du Décret 2008-652 du 02/07/2008.

Le rapport ne présente pas la gestion des eaux pluviales.

Avis de la commune :

*Pour les articles A4 et N4: favorable, les documents seront modifiés en conséquence
Pour les eaux pluviales: défavorable, l'étude ne pourra être réalisée avant
l'approbation du PLU.*

Commentaire commissaire enquêteur :

Le PLU sera modifié en conséquence. Avis conforme.

10 – Protection des sites et paysages

Le château et les sites archéologiques sont correctement décrit dans le dossier.

Il est demandé de numéroté le petit patrimoine identifié et protégé au titre de l'art 151-19 du code de l'urbanisme.

Toujours au même titre de cet article, les entrées du bourg doivent être analysées et le secteur paysager aux abords d'édifices non protégés doit être pris en compte.

Avis de la commune :

L'analyse des entrées du bourg sera effectué en amont du PLUi à venir. Le petit patrimoine sera numéroté.

Commentaire commissaire enquêteur :

Le PLUi intercommunautaire à venir à court terme en tiendra compte. Avis favorable

11- Développement économique, touristique.....mobilité

Trois zones Ux correspondent aux activités existantes de la commune. La cohabitation avec des zones d'habitat n'est pas précisée dans le règlement de ces zones au sens salubrité et sécurité publique.

La zone 1AUx a vocation d'installation de nouveaux acteurs économiques. Des dispositions pourraient être insérées pour prévenir les nuisances.

Avis de la commune :

Cette recommandation ne sera pas prise en compte, les activités existantes qui peuvent se développer ont des nuisances limitées.

Le règlement reste muet sur l'intégration de dispositifs tels que les panneaux photovoltaïque.

Le PADD prévoit des zones de covoiturage qui doivent apparaître dans l'OAP mobilités.

Avis de la commune :

L'OAP sera complétée avant approbation en conseil communautaire

Commentaire global commissaire enquêteur :

Les réponses sont acceptables. Avis conforme.

12 – Les Risques

Le PPRN retrait/gonflement des argiles a été approuvé en 2018. Le prendre en compte pages 14 et 15 du rapport de présentation.

Pour ce qui concerne la défense incendie (pages 38 et 39 du RP) un arrêté identifiant les risques et répertoriant les points d'eau incendie doit être pris.

Avis de la commune :

Les documents seront modifiés en conséquence et complétés des dernières versions PPRN et Inondation approuvés.

Commentaire commissaire enquêteur :

Avis conforme.

13 – les pièces du dossier de PLU

Il est fait une analyse des pièces du dossier de PLU et cette analyse demande de nombreux correctifs pour corriger des erreurs ou pour mieux préciser certains points.

Avis de la commune :

Toutes les remarques seront prises en compte.

Commentaire commissaire enquêteur :

Ces corrections sont évidemment à mener.

4.2- Avis de la MRAE

La mission régionale d’Autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine a donné son avis le 17 octobre 2018 (MRAe 2018ANA143).

Remarque générale

La MRAe demande d’étayer le résumé non technique en y incorporant les principaux éléments du diagnostic et l’explication des choix retenus et de rajouter une synthèse socio-économique à l’instar de celle relative à l’état initial de l’environnement.

Avis de la commune : *défavorable, l’étude ne pourra être réalisée avant l’approbation du PLU.*

Diagnostic socio-économique et analyse de l’état initial de l’environnement

1) Logements vacants :

Recommandation : un recensement précis des logements vacants doit être élaboré pour fiabiliser l’hypothèse de remise sur le marché de 16 logements.

Avis de la commune : *Albret Communauté lance en 2019 un programme d’intérêt général d’amélioration de l’habitat et réalisera un diagnostic des logements sur l’ensemble du territoire afin de relancer une OPAH-RU.*

2) Assainissement :

Recommandations :

- compléter le rapport sur le taux de conformité pour les 84 installations d’assainissement non collectif contrôlées entre 2011 et 2014.

Avis de la commune : *favorable, le document sera complété dans la mesure du possible selon les informations disponibles.*

- Ajouter la carte du zonage d’assainissement en vigueur aux fins de connaître les modalités retenues pour les zones ouvertes à l’urbanisation.

Avis de la commune : *favorable, les documents seront modifiés en conséquence.*

3) Ressource en eau :

Recommandation : Expliciter les capacités résiduelles du captage d’eau potable au regard des autorisations de prélèvement existantes. La mention « bon état global avec une pression de prélèvements d’eau non significative » est insuffisante.

Avis de la commune : *favorable, les documents seront modifiés en conséquence.*

4) Glaïeul d’Italie :

- Mieux préciser la localisation et les mesures de protection du glaïeul d’Italie dans le rapport de présentation.

Avis de la commune : *favorable, les documents seront modifiés en conséquence.*

a. Projet communal et prise en compte de l'environnement

1) Accueil de la population et évaluation des besoins en logements :

Recommandations :

L'estimation globale des besoins en logements doit être corrigé. Les besoins en foncier au regard des réels besoins en logements doivent être ajustés en recherchant une meilleure maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Avis de la commune : *défavorable, la projection correspond aux ambitions du futur SCoT de l'Albret.*

2) Densités :

Recommandation : La densité de logements doit être augmentée surtout en 1AUa.

Avis de la commune : *défavorable, la projection correspond aux ambitions du futur SCoT de l'Albret.*

3) Zones ouvertes à l'urbanisation :

Recommandation :

- Compléter le rapport de présentation afin d'explicitier les enjeux environnementaux pour chaque zone ouverte à l'urbanisation.

Avis de la commune : *favorable, le document sera complété dans la mesure du possible selon les informations disponibles.*

- Compléter les explications fournies et intégrer plus explicitement dans l'OAP des orientations visant à protéger les arbres.

Avis de la commune : *favorable, le document sera complété dans la mesure du possible selon les informations disponibles.*

- Ajouter une OAP pour l'extension de la zone d'activités économiques de 10,12 ha en 1AUx conformément à l'article R.151-20 du code urbanisme.

Avis de la commune : *un complément sera ajouté dans les OAP, mais cette extension n'est prévue que pour l'agrandissement éventuelle des deux entreprises présentes sur cette partie de la zone en non pour l'installation de nouvelles sociétés.*

4) Assainissement :

Recommandation :

Intégrer une analyse détaillée de l'aptitude des sols par l'auto-épuration pour évaluer les incidences de l'urbanisation pour le secteur de Galineau, et le cas échéant les secteurs à densifier non desservis par l'assainissement collectif.

Avis de la commune : *cette remarque sera prise en compte en temps utile mais pas avant l'approbation du PLU.*

En conclusion, la MRAe demande le respect des orientations nationales sur la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles ce qui amène à densifier l'urbanisation tout en évaluant précisément les impacts environnementaux. Elle demande de reprendre le projet et de compléter le rapport afin de faciliter l'évaluation des enjeux environnementaux des secteurs urbanisables, en extension et en densification notamment sur les sujets de préservation des alignements d'arbres, des arbres remarquables, et pour les incidences des modalités d'assainissement retenues.

Avis de la commune : *il n'est pas possible de reprendre l'intégralité du dossier avant son approbation.*

Commentaire global du commissaire enquêteur sur les avis de la commune:

Je relève que la totalité des recommandations de l'autorité environnementale reçoit un avis de la part de la commune. Elles seront prises en compte sauf celles qui concernent le futur SCoT de l'Albret qui ne peuvent être traitées dans ce PLU.

Le futur PLUi intercommunal en cours d'élaboration par Albret Communautés intégrera tout ou partie des demandes non prises en compte ici.

4.3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il s'agit d'évaluer les observations du public pour corriger des erreurs, des anomalies ou des manques et d'estimer leur poids dans l'évaluation des critères du projet de PLU.

Il s'agit aussi d'apporter des éléments de réponse aux demandes particulières du public aux fins d'aider à la décision d'accéder totalement, partiellement ou non à ladite demande.

4.3.1 Registre papier Mairie de Buzet

1- Jean-Jacques CAOURE, parcelle A1 et A2 Brouquet

L'ancien PLU classe ces deux parcelles en zone constructible.

Les demandes de CU faites en 2018 reçoivent un avis favorable avec un avis à statuer.

En effet ce PLU est en révision, c'est l'objet de cette enquête publique.

Cette révision de PLU classe ces deux parcelles en zone Ap (secteur agricole à protéger).

Il conteste ce classement sachant que ces deux parcelles n'ont rien de particulier.

Avis Albret Communautés

Conformément à la réponse donnée lors du bilan de la concertation, avis défavorable et décide de maintenir le classement en zone Ap (« zone tampon »).

Les CU déposés respectivement en février et mars 2018 précisait la possibilité d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. La demande de DP division foncière a été déposée après l'arrêt du dossier et s'est vue opposer un sursis à statuer le PLU prévoyant une zone Ap sur ces parcelles (A1 et A2)

Avis commissaire enquêteur

La réponse est claire, ces parcelles restent en Ap agricole protégé non constructibles, c'est le choix de la collectivité.

2 – Ghislaine LACHERE Le Bédat

Les documents d'enquête publique sur le site internet d'Albret Communauté n'ont pas de cachet et sont non datés.

Avis Albret Communautés

Les documents du dossier papier sont tous signés et enregistrés à la Sous-Préfecture.

Il n'est pas possible de signer et mettre le cachet sur les versions numériques.

Avis commissaire enquêteur

Avis conforme surtout pour les versions numériques vectorielles (les plans et schémas).

3 – Mr et Mme JOUET 5 et 7 Bd de la République BUZET

La parcelle 58 est classée N alors qu'une vigne y est exploitée.

La parcelle 59 est classée Ua alors que sa partie mitoyenne avec la 58 est aussi une vigne.

La parcelle 58 et la partie mitoyenne de la 59 doivent être classée A (agricole).

Avis Albret Communautés

Le classement en N n'empêche pas la culture des vignes.

La partie de la parcelle 59 ne sera constructible que lorsque la vigne sera arrachée.

Avis commissaire enquêteur

Les classements existants, ici en N, n'empêchent évidemment pas l'exploitation agricole actuelle en vignoble. Le classement Ua de la parcelle 59, mitoyenne sur toute sa longueur de la zone urbaine de la commune, est un choix de la commune utile pour l'avenir de cette zone urbaine. Avis favorable.

4 – Mr HERVILLY Laurent

Il dépose un projet à vocation touristique type « cabanes dans les arbres » sur un terrain qui lui appartient en zone N, le long du canal (avec sa ripisylve donc) face au port touristique fluvial de Buzet. Cette zone boisée est classée EBC.

Il demande de porter ce classement en NL de loisirs.

Avis Albret Communautés

Le classement des ripisylves en EBC a été demandé pendant le travail du zonage par les services de l'État.

Avis favorable du conseil municipal sur le projet touristique et la demande de classement en zone NL tout en conservant le classement en EBC.

Avis commissaire enquêteur

Ce projet ne nuit absolument pas à cette zone boisée. De plus ce projet sera en face des installations portuaires du canal de Buzet ce qui confortera cette zone de part et d'autre du canal en zone touristique. On notera que cette demande est en corrélation avec l'action 1 du PADD sur l'activité touristique. Avis favorable pour classer cette zone NL.

Le classement EBC de cette parcelle me semble aller au-delà des recommandations de la préfecture et de la CDPNAF qui les limite aux ripisylves en Natura2000 ou ZNIEFF.

5 – Mr AILLAUD Jacques

" voir registre "

Commentaire commissaire enquêteur: Le RP page 85 présente un tableau de la consommation foncière entre 1999 et 2016 qui fait état de 4 logements construits en zone Nb sur cette période.

Il m'a demandé de situer cette zone lors de ma permanence, ce que je n'ai pu faire puisque cette dénomination Nb n'existe plus sur le PLU en révision et que le PLU actuellement en vigueur ne fait pas partie des documents présentés à cette enquête publique. J'ai annoncé qu'une réponse sera être apportée ultérieurement.

Mr Aillaud dépose alors un dossier, copie partielle du PLU de 2012, pour situer cette zone Nb. Pas de question posée.

Avis Albret Communautés

Conformément à la loi ALUR, le diagnostic doit faire une analyse sur la dynamique de construction au cours des 10 dernières années. Cette analyse permet de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace pour les 10 prochaines années.

Avis commissaire enquêteur

Avis conforme.

6 – Mr Hurpy

La parcelle 5 Lesparran (Nord-ouest bourg) montre du bâti. L'extrait cadastral joint explique que le bâti existant est plus important en surface que décrit par le dit cadastre.

Ces constructions datant du 17^{ième} siècle doivent être mieux précisées sur les plans et le cadastre.

Avis Albret Communautés

Le document d'urbanisme ne peut pas corriger le cadastre, le demandeur doit se rapprocher des services de l'État.

Avis commissaire enquêteur

Toute construction ou reconstruction sur une parcelle constructible doit faire l'objet d'une déclaration pour le cadastre. Avis conforme.

7 – Mr AILLAUD

S'étonne, ce jour, le 6 mars 2019, que l'enquête est toujours en cours malgré sa mise en demeure auprès de Albret Communautés le 21 février 2019 pour faire stopper cette enquête publique en raison que " *ce PLUouvre à l'urbanisation en zones Ua, Ub, AUa et AUb nombre de parcelles ou portions de parcelles situées en zone N ou A ou forestières ou inconstructibles (2AU) de 2012 sans la moindre dérogation préfectorale* ".

La lettre adressée à Albret communautés et jointes ici ref L8.

Avis Albret Communautés

La procédure d'enquête publique continue.

Un dossier de dérogation complémentaire a été élaboré.

Ce dossier sera présenté en commission auprès des services concernés.

Les modifications demandées seront effectuées au dossier de PLU avant son approbation.

Avis commissaire enquêteur

Une nouvelle réécriture de la procédure de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme a été rédigée par le maître d'œuvre pour présentation à la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPNAF) (pièce jointe N°7). Un avis favorable de cette commission est nécessaire pour valider les choix opérés dans ce PLU révisé. La réponse à cet avis est une réserve de mon avis final sur le projet.

8 – Mme Blancuzzi (Franck) Mandurray

Les parcelles 106 et 107 Manduray, dont une construite, sont classées en zone A. Le secteur de vignoble ne concerne pas ces parcelles. Demande de classer ces parcelles en zones Ub.

Avis Albret Communautés

Avis défavorable.

Maintien des parcelles en zone A.

Avis commissaire enquêteur

Les parcelles déjà construites pourraient faire l'objet d'une intégration en Ub ainsi que la parcelle 107 lors d'une évolution future du PLU.

4.3.2 – Les courriers annexés au registre de Buzet

L1 – Jacques AILLAUD Le Bedat

Le projet arrêté de révision ne respecte pas la délibération du 19 mars 2015 qui initie la procédure de révision du PLU pour entr'autres engager une évolution du document d'urbanisme actuel ce qui amène à sa révision.

Il fonde son analyse sur le fait que ce PLU révisé, avec un zonage modifié, n'est pas une évolution du document existant en raison de l'inexistence des justifications avant et après des zones modifiées.

Avis Albret Communautés

Lors de la révision du PLU, la commune a défini des objectifs de développement pour les 10-15 ans à venir. Ce projet a fait l'objet d'une large concertation avec les services et la population.

Ce projet tient compte du cadre juridique et réglementaire qui régit le droit du sol sur le territoire.

Compte tenu du cadre réglementaire et du projet communal, les nouvelles zones définies ont été privilégiées à proximité des secteurs densément urbanisés et desservis par les réseaux.

Par « évolution » on entend tout type de procédure permettant de changer le PLU qui vont de la modification simplifiée à la révision générale, laquelle modifie le parti d'aménagement (orientation du PADD). Une révision générale peut donc dans certains cas engendrer une rupture. La révision générale répond aussi à l'obligation de « grenelliser » le PLU.

Sur beaucoup de points le PLU a été dans la continuité du PLU en vigueur.

Dans le rapport de présentation, il n'y a pas d'obligation de faire une analyse de délimitation des zones parcelle par parcelle.

Avis commissaire enquêteur

Une révision d'un PLU est obligatoire si l'économie générale du PLU est modifiée par changement des orientations du PADD ou de modifications des zones agricoles, forestières ou naturelles ainsi que les espaces boisés classés.

Une révision peut donc être une mise à plat totale du zonage de la commune et de son évolution. De plus, le projet doit intégrer les nouvelles contraintes réglementaires SRU, ALUR, Grenelle...etc issues des lois publiées après l'adoption du PLU en cours. Le terme " évolution " est ici à prendre au sens large. Avis conforme.

L2 – Mr AILLAUD Jacques

Dépose un courrier dont le titre est:

" Le maître d'œuvre ne respecte pas le cinquième alinéa de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

Qui précise que l'analyse de consommation d'espaces doit se faire sur 10 ans.

Avis Albret Communautés

Face à ces constats frappants, les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont, depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines.

La loi impose une analyse de la consommation de l'espace sur au moins 10 ans, c'est donc une période minimum d'étude.

Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. C'est pour cela que le diagnostic analyse la consommation foncière sur plus de 10 ans et relève les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe urbaine existante.

Ce travail réalisé donne une vision exacte du territoire et permet à la commune de se projeter pour les 10-15 ans à venir.

Avis commissaire enquêteur

Avis conforme

L3 - lettre de la Société SDC

Cette société exploite une carrière issue de la division de la parcelle A135.

Le plan de règlement graphique fait apparaître une erreur matérielle qui classe la parcelle A259 en zone A alors qu'elle a été exploitée et devrait être classée en zone Ng.

Avis Albret Communautés

L'erreur matérielle de zonage sur la parcelle A 135 sera corrigée avant l'approbation du dossier en conseil communautaire.

Avis commissaire enquêteur

L'erreur matérielle est manifeste puisque cette parcelle a été exploitée et présente un niveau d'eau. Elle sera corrigée.

L4 – Mr AILLAUD Jacques, Mme Ghislaine Lachere

Dépose un courrier dont le titre est:

" 84 ha de déboisements sont exclus, sans motifs, de la zone naturelle en 2018 ".

Il conteste les calculs des surfaces N et boisées.

Il cite " *le MO n'a pas autorité à choisir la quantité de boisements à classer en secteur naturel sans l'appui d'une étude argumentée...* ".

Avis Albret Communautés

Des boisements peuvent être classés en zone A (agricole) ou en zone N (naturelle). Les haies, les peupliers, les pins peuvent être classés « A » pour correspondre à la nature du sol et à la fonction de ces boisements.

Avis commissaire enquêteur

De façon pragmatique, depuis un décret de 2012, le choix entre A ou N n'a pas d'incidence réelle sur ce qu'il est possible ou non de construire dans ces zones. Par ailleurs, ce qui pousse, ce qu'on plante, sème ou récolte sur une parcelle ne relève pas des règles associées au classement. Dans les faits, c'est surtout l'affichage d'une vocation qui est en jeu.

Le classement en A ou en N dans les PLU est donc le résultat de compromis. L'autorité administrative, ici le conseil municipal, est donc libre de son choix pour afficher sa préférence selon les zones concernées. Il n'y a donc pas d'étude particulière à présenter.

L5 - Mr AILLAUD Jacques

Dépose un courrier dont le titre est:

" le règlement graphique du PLU en cours d'élaboration ne reflète pas les éléments de diagnostic ".

Signale une erreur matérielle relative au marquage des zones cimetière AO107 et AO110.

Avis Albret Communautés

Le règlement graphique a été élaboré avec les élus et les services de l'Etat qui ont participé à toutes les réunions.

Toutes les erreurs signalées et figurant sur le projet de PLU seront prises en compte avant approbation du PLU

Avis commissaire enquêteur

Le marquage des parcelles concernées sera évidemment corrigé.

L6 – Mr AILLAUD Jacques

Dépose un extrait du PLU de 2012 suite à sa remarque N°5.

Avis Albret Communautés

Conformément à la loi ALUR, le diagnostic doit faire une analyse sur la dynamique de construction au cours des 10 dernières années. Cette analyse permet de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace pour les 10 prochaines années.

Avis commissaire enquêteur

La réponse à la question posée dans sa note N°5 se trouve dans l'extrait donné du PLU2012. Cette question est sans conséquence sur ce projet de révision du PLU.

L7 et L7bis - Mr Jean-jacques GERARD, 83400 HYERES

dépose un courrier explicitant ce qui suit:

Il est propriétaire de la parcelle AD5 Marchepin en zone Nb du PLU de 2012 donc constructible. Le projet de révision du PLU place cette parcelle en zone Up, zone inconstructible pour des raisons de desserte en réseaux comme précisé sur le règlement écrit. La zone Marchepin étant en totalité construite, sauf cette parcelle en dent creuse, il estime qu'une construction unique ne nuira pas à l'aspect paysager ou aux réseaux.

Il demande la prise en compte de sa demande.

Avis Albret Communautés

Avis défavorable de la mairie.

Le secteur est classé en Up du fait de l'insuffisance des réseaux, de l'éloignement du bourg et afin de préserver l'aspect paysager.

Concernant la surface de la parcelle la mairie n'a pas la main pour modifier les données cadastrales.

Avis commissaire enquêteur

Il est regrettable que cette parcelle n'ait pas été construite en son temps, en même temps que les parcelles voisines. Le classement Up ferme sa constructibilité durant la vie de ce PLU révisé.

L8 – Mr Jacques AILLAUD

Dépose, avec sa remarque notée 7, une copie du courrier adressé à Albret Communautés qui demande de procéder immédiatement à l'annulation de l'arrêté qui organise l'enquête publique et donc sa suspension.

Il explique que la surface cumulée des parcelles ouvertes à l'urbanisation représente 6,59 ha pour 1,88 ha autorisés.

Avis Albret Communautés

La procédure d'enquête publique continue.

Un dossier de dérogation complémentaire a été élaboré.

Ce dossier sera présenté en commission auprès des services concernés.

Les modifications demandées seront effectuées au dossier de PLU avant son approbation.

Avis commissaire enquêteur

Mr Aillaud a demandé par courrier à Albret communauté, autorité organisatrice de l'enquête publique, le 21 février de stopper l'enquête. Son courrier L8 est déposé au registre le dernier jour de l'enquête. Trop tard pour éventuellement engager une procédure de suspension de l'enquête si les modifications sont considérées substantielles par le maître d'œuvre.

Les PLU sont des documents complexes qui font l'objet de remarques de la population, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur. Le document final doit incorporer toutes les observations et modifications nécessaires dans le but de produire un document d'urbanisme le plus exact possible. Passer par une enquête publique pour ce type de document est justement des plus utile.

On peut relever que les personnes publiques associées n'ont rien relevé de particulier sur ces zones, alors que de nombreuses corrections sont demandées par ailleurs.

Néanmoins, une nouvelle demande de dérogation, pièce jointe N°7, selon le L142-4 du code de l'urbanisme en l'absence de SCOT est en cours. Cette dérogation conditionne la bonne poursuite de cette révision du PLU.

Cette demande montre avec précision les variations entre le PLU 2012 et ce projet de PLU et confirment les zones urbaines ou à devenir prévues par le PADD et les OAP.

Cette démarche devrait clore le litige. Avis favorable.

4.3.3 – Sur le registre électronique « www.registre-dematerialise.fr/1119 »

web1 – Mme Ghislaine Lachere

Dépose une pièce jointe relative aux EBC titré ainsi:

« Contrairement à l'engagement du conseil municipal de protéger et valoriser les boisements, le projet arrêté exclut de nombreuses parcelles de la zone EBC ».

Avis Albret Communautés

Le projet de PLU a été réalisé dans la plus grande concertation.

Un diagnostic stratégique a été élaboré dans le cadre du PLU.

Un diagnostic agricole et environnemental a été également élaboré.

Ces éléments ont pris en compte l'état initial de l'environnement sur le territoire.

Le classement de zones naturelles et forestières correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

A partir du diagnostic environnemental réalisé, la commune a décidé les boisements issus de ce travail en zone naturelle et forestière.

Les EBC servent à protéger les boisements de moins de 4 hectares présentant un intérêt (essences locales, boisements anciens) et les ripisylves le long des cours d'eau.

Avis commissaire enquêteur

Le classement EBC choisi par la commune va dans le sens de la protection de zones réellement boisées. La préfecture a relevé que certaines zones sont classées EBC alors qu'elles ne sont plus boisées. Les zones EBC devront toutes être vérifiées par la commune sachant qu'il est demandé de limiter ces EBC aux zones Natura2000 et ZNIEFF et quelques zones spécifiques.

web2 – Mr Jacques Aillaud

Dépose une pièce jointe relative aux EBC titré ainsi:

« A l'initiative du conseil municipal, le maître d'œuvre déclassé la plupart des EBC de la commune au prétexte d'une prétendue redondance des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme et des articles L312-1 et R312-6 du nouveau code forestier ».

Avis Albret Communautés

La commune a classé en général les boisements sur des zones de pentes et sur des secteurs présentant des enjeux écologiques et paysagers.

La décision de création d'un EBC est normalement facultative dans le cadre de l'élaboration ou révision des PLU, mais ce n'est pas le cas pour les communes soumises à la Loi littoral. Par ailleurs, la décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement, puisque la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. De plus,

depuis la réforme opérée par la « loi paysage » du 8 janvier 1993, la protection peut concerner un arbre isolé.

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

D'autres mesures de protection ont été utilisées : zone N et éléments du paysage. Il est toutefois proposé de reclasser en EBC les boisements de M. Aillaud et Mme Lachère.

Avis commissaire enquêteur

Avis identique au précédent noté web2.

web3 – Mr Jacques Aillaud, Mme Ghislaine Lachere

Dépose une pièce jointe titré ainsi:

" L'OAP n°2 (secteur Nord du bourg) et l'OAP n°3 (à Baqué, secteur Est-Centre) montrent les conséquences anormales de la non-évolution du "document d'urbanisme actuel".

Il explique:

- Sur la procédure de dérogation

Le MO explique que le secteur était classé constructible dans le PLU de 2012 et que le maintien des zones AUa et AUb dans ce PLU est cohérent.

- Sur l'absence de SCOT

L'arrêté préfectoral accorde une dérogation sur le bourg de 1,88 ha. Ce projet ouvre 2,43 ha.

- Sur les éléments remarquables

Le PLU de 2012 précisait v6 bosquet en AO26 et S2 canal et abord en AO51-AO56. Le MO maintient la préfecture dans l'ignorance de ces protections paysagères.

Avis Albret Communautés

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées à partir d'une visite sur site en présence des services de l'État. Elles ont fait l'objet d'une présentation au public dans le cadre de la concertation.

Les OAP ont été analysées et prises en compte dans l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT.

Avis commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du MO et j'ajoute qu'une demande de dérogation modifiée en l'absence de SCOT est en cours. (cf PJ 7). Mon avis, sur ce point, est favorable sous réserve d'obtenir cette dérogation.

Web4 - Mr Jacques Aillaud, Mme Ghislaine Lachere

Dépose une pièce jointe titré ainsi:

" Le projet arrêté fait disparaître plus de 400 ha des zones naturelles entre 2012 et 2018".

Il note que le projet reclassifie environ 400 ha de zones naturelles en zone A (1092 ha zones A sur le PLU de 2012 pour 1508 ha de zones A dans le projet).

Il note que la surface naturelle de loisir passe de 28,6ha sur le PLU de 2012 à 3,2ha sur le projet.

Avis Albret Communautés

Le classement des zones naturelles et forestière relève du diagnostic environnemental réalisé sur le territoire.

Le travail réalisé dans le cadre du PLU n'a pas pour objectif de dénaturer le cadre de vie, bien au contraire.

Les zones à vocation d'habitat ouvertes à la construction sont dans la continuité du bâti existant et près des réseaux pour limiter l'extension de ses derniers et impacter fortement les finances de la commune pour les années à venir.

Cela permet de préserver au mieux l'agriculture et l'environnement conformément à loi portant Engagement National pour l'Environnement.

Les zones naturelles de loisirs ont été délimitées sur le règlement graphique en fonction des besoins communaux destinées réellement aux loisirs.

Le rapport de présentation précise :

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux. Les zones "N" correspondent essentiellement aux espaces boisés de la commune soulignant le plus souvent des secteurs de fortes pentes inhérents à l'amorces de coteaux. Les abords du canal latéral sont également classés en zone naturelle en raison des enjeux écologiques identifiés. Ces espaces présentent la double fonction de caractériser le paysage de la commune et de procurer une richesse écologique (faune, flore, habitats...).

Il a été fait le choix de reclasser des prairies en A pour coller à la nature exacte des terres.

Avis commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du MO et relève que chaque point reçoit une réponse justificative des choix opérés. Ces choix sont des compromis qui préservent les besoins actuels et futurs de la commune.

4.3.4 – Les observations du commissaire enquêteur

a) pour ce qui concerne la programmation des logements

Le PADD prévoit 13,65 ha de zones à ouvrir à l'urbanisation d'ici 2030.

La programmation fait état de 13,89 ha sans la zone 2AU de 0,82 ha. Les PPA demandent que cette zone 2AU soit intégrée au potentiel constructible. Il convient alors de procéder à un retrait de zones.

Suggestion commissaire enquêteur : Il me paraît intéressant de retirer des zones de vignoble déjà mitoyenne de zone de vignoble pour éviter de laisser un vignoble entouré de constructions, toujours problématique lors des traitements phytosanitaires par exemple coté 1AUb Pezoun.

AVIS de la commune : avis favorable pour retirer une partie du secteur 1AUb Pezoun

Extrait Préfecture de Lot et Garonne/DDT/urbanisme habitat : Accorde une dérogation au principe d'urbanisation en l'absence d'un SCOT pour : 1,88 ha à vocation habitat Bourg Est et 12,05 ha à vocation activités Bourg Sud Est.

Pour accueillir ces 105 nouveaux logements le PLU prévoit 13,65 ha avec un potentiel de 5,83 ha en zone U, 5,9 ha en zone 1AUa, 2,16 ha en zone 1AUb soit 13,89 ha. En ajoutant la zone 2AU de 0,82 ha l'enveloppe foncière totale dépasse de 7 % l'enveloppe du PADD prévue.

De plus la densité moyenne prévue amène une superficie des terrains à 1458 m² alors que la moyenne de département est à 1300 m².

Il est demandé de réduire le potentiel constructible en conformité avec le PADD et d'augmenter la densité de construction par hectare.

Avis de la commune : *favorable les documents seront modifiés en conséquence, conformément aux plans présentés plus haut.*

b) pour ce qui concerne les EBC

La CDPENAF et la Préfecture sont clairs sur ce point.

Extrait CDPENAF (Conseil Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) : Le classement des ripisylves en espace « boisé classé » sera limité aux secteurs en zone Natura 2000 et en ZNIEFF.

Extrait Préfecture : Dans la zone Natura 2000 de la Garonne les boisements et ripisylves sont à classer en EBC. Plusieurs parcelles sont classées EBC à tort comme le long de l'A62 ainsi que des plantations de peupleraies et de vergers. De plus certaines parcelles classées EBC ne sont pas boisées.

Avis de la commune : *favorable, reprise des EBC pour protéger les ripisylves, les zones de pentes et les boisements de « caractère ».*

c) pour ce qui concerne l'OAP Ressegayre

La préfecture demande classer cette zone en AU au lieu de Ub pour libérer la commune de la charge du renforcement des réseaux.

Cette reclassification est-elle compatible de la réponse apportée au a) ci-avant ?

AVIS de la commune : *favorable les documents seront modifiés en conséquence.*

d) pour ce qui concerne les zones Ap

La préfecture note que 54 % de la surface de la commune est dédiée à l'économie agricole.

Le PLU classe treize zones en AP dont l'orientation est notée au PADD.

Les enjeux de chacune de ces zones doivent être analysés pour maintenir ou non ce classement, notamment la zone AP « Lagneau » totalement enclavée en zone urbanisée pouvant générer des problèmes lors des traitements phytosanitaires.

L'avis, avec réserve, concerne la suppression des zones AP ne présentant pas de justification ou compléter le rapport de présentation pour les justifier et les sécuriser au plan juridique.

AVIS de la commune : *favorable les documents seront modifiés en conséquence. Toutes les remarques du commissaire enquêteur seront prises en compte et les pièces du dossier modifiées en conséquence.*

Avis global commissaire enquêteur : Je note que les remarques seront prises en compte dans le PLU révisé. De plus le retrait partiel de zones AU (1AUb Pezoun) permet d'abaisser le potentiel constructible comme demandé par la préfecture. Avis satisfaisant.

5 – ÉVALUATION DU PROJET DE PLU

Le projet est à apprécier au regard de critères d'équilibre, de cohérence et de réalisme auxquels s'ajoutent des critères plus techniques de lisibilité, de diversité et de légalité.

L'analyse du projet de PLU mis à l'enquête ainsi que les avis exprimés par les PPA et l'ensemble du public complété par les réponses du maître d'œuvre dans son mémoire en réponse, fournissent des éléments globaux qui permettent d'étayer l'avis du commissaire enquêteur sur les critères qui définissent un PLU.

le critère d'équilibre

Le PLU doit se prononcer sur l'ensemble des projets d'aménagements intéressant la commune en privilégiant le renouvellement urbain, l'équilibre social, les transports, l'environnement, le paysage etc.

Le renouvellement urbain conjugue la réhabilitation, la construction et l'amélioration du parc immobilier. Le projet prévoit des espaces pour pouvoir édifier des logements sur plusieurs tranches.

L'environnement et le paysage sont largement pris en compte dans ce PLU par économie du foncier, par conservation des continuités écologiques et le maintien de la végétalisation des zones urbaines.

La commune est peu concernée par la nécessité de l'équilibre social de l'habitat, ni par la problématique des transports, en raison de sa taille très modeste.

La commune est de taille modeste et les projets d'aménagements sont proportionnés et de faible impact sur l'équilibre général de l'urbanisme de la commune.

Ce PLU tient compte du caractère rural de la commune et réserve des espaces constructibles en concordance avec l'évolution faible de la commune.

Toutes les zones ouvertes à l'urbanisme futur sont dans le périmètre urbain actuel qui évite le mitage en interdisant toute construction en dehors de ce périmètre.

le critère de cohérence

Le critère de cohérence consiste à examiner si la traduction du PLU dans le zonage et le règlement ne comporte pas de contradiction.

La commune n'est pas concernée par la densification de l'habitat, ni par le besoin du maintien d'un pourcentage de logements sociaux.

Il n'y a pas de remembrements prévus ou prévisibles.

Le zonage est simple, réduit et de ce fait clair. Le règlement des zones reste simple et lisible. Il faudra évidemment tenir compte des demande de corrections signalées par les PPA.

le critère de réalisme

Les projets d'aménagements et la conservation des espaces naturels sont en concordance avec les ressources actuelles et prévisibles de la commune.

la lisibilité du PLU

La commune est modeste en taille. De ce fait, les plans et en particulier le plan de zonage avec le règlement des zones sont parfaitement accessibles à tout public.

La légalité du PLU

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité du PLU car ceci relève exclusivement du tribunal administratif.

Avis : Néanmoins, sur la forme, on pourra observer que l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme figurait bien dans le dossier présenté au public et que les délibérations des conseils municipaux et communautaires qui jalonnent nécessairement la procédure existent et sont consignées dans les registres des délibérations.

La composition du dossier est conforme à la réglementation et ce dossier comportant les avis des personnes publiques associées (PPA) et de la mission régionale de l'environnement (MRAe) était à la disposition du public durant la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture de la Mairie et en permanence sur le site internet d'Albret Communautés.

La procédure d'enquête publique a été respectées sur la tenue des permanences et de l'accès du public au dossier physique ou numérique. Le public pouvait consigner ses remarques sur un registre physique tenu en mairie de Buzet ainsi que sur un registre électronique ou les envoyer par courrier postal ou par courrier électronique (e-mail).

AVIS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur

LE PROJET DE RÉVISION DU PLU DE BUZET SUR BAISE (Lot et Garonne)

Dossier E18000171/33 - enquête publique du 4 février au 6 mars 2019

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Buzet sur Baïse arrêté par le conseil municipal de Albret Communautés a été mis à l'enquête publique pendant 31 jours consécutifs du 4 février 2019 au 6 mars 2019 à 17h.

Le PADD, cœur du PLU, synthétique et clair, expose clairement les intentions de la municipalité pour satisfaire les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

A savoir d'assurer un développement urbain cohérent et équilibré, d'accompagner l'accueil de population par un calibrage des équipements publics, de conforter les activités existantes, de préserver l'activité agricole et l'environnement naturel.

Il propose 4 actions:

une action 1 accompagnant un accroissement démographique adapté au maintien et au développement des équipements en facilitant les déplacements et en adaptant les réseaux,
une action 2 d'urbanisation centrée sur le bourg en proposant 105 logements neufs et en remettant sur le marché 13 vacants,
une action 3 préservant l'identité rurale de la commune et de son vignoble,
une action 4 préservant la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Ce PADD respecte les grandes lignes de la loi sur l'urbanisme et répond aux enjeux dégagés du diagnostic, évite le mitage qui déstructure l'espace agricole en privilégiant le développement au niveau de son bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) qui s'en suivent prévoient une urbanisation exclusivement dans l'enveloppe urbaine du bourg. Une OAP mobilité trace les grandes lignes des déplacements dans la commune.

La commune est de taille modeste, moins de 1400 habitants, et les orientations d'aménagement restent modestes.

Le caractère rural de la commune est maintenu et le patrimoine architectural traditionnel est être pris en compte et sauvegardé.

Sur la forme :

L'enquête publique s'est déroulée sur la période prévue du 4 février au 6 mars 2019 selon les modalités de l'arrêté de Albret Communautés qui l'a ordonnée.

Un registre papier a été tenu à la disposition du public pendant la durée prescrite à la Mairie de Buzet sur Baise pendant ses heures d'ouverture. Un registre électronique a été ouvert sur internet, accessible en permanence à l'adresse www.registre-électronique.fr/119.

Cette enquête a été portée à la connaissance du public par voie d'affichage maintenu et vérifié le long de l'enquête ainsi que par voie de presse dans deux journaux (Sud-Ouest des 19 janvier et 13 février 2019 et La Dépêche du midi des 18 janvier et 6 février 2019). Le bulletin municipal distribué aux habitants en février 2019 fait état de cette enquête. Le site internet de la Mairie fait également état de cette enquête. Ce signalement apparaît aussi sur une application smartphone (ma commune dans la poche) spécifique aux communes qui s'y sont inscrites.

Le dossier est relativement simple et explicite pour tout public même si le règlement reste fastidieux à la lecture pour les non-initiés.

L'enquête s'est déroulée sans incidents.

Sur le fond :

Je constate 3 observations orales, 8 observations écrites dont 2 avec une pièce jointe, 4 courriers sur le registre papier et 4 observations avec une pièce jointe sur le registre électronique. Il y a eu 297 visites sur ce site internet. On peut relever qu'un couple est auteur à lui seul sur les deux registres de 8 pièces jointes ou courriers sur les 10 reçus au total.

Il n'y a pas d'observations de la part du public sur la composition du dossier ou sur la procédure d'enquête publique elle-même.

Les observations du public, des Personnes Publiques Associées et la Mission Régionale d'Autorité environnementale ont fait l'objet de questions dans le Procès Verbal de synthèse.

Ce PV a été remis en main propre le 11 mars 2019 à Albret Communautés et le mémoire en réponse aux observations a été reçu le 12 avril 2019 par mail. Il est à noter que Albret Communauté a sollicité deux reports successifs (pour le 5 avril puis pour le 15 avril) pour remettre son mémoire en réponse. La complexité des questions et la complétude des réponses à apporter aussi bien aux courriers du public qu'aux remarques des personnes publiques associées et de la mission régionale d'autorité environnementale expliquent certainement cela.

Toutes les observations du public et des administrations (PPA et MRAe) reçoivent une réponse de la part du Maître d'œuvre et ont été analysées dans ce rapport.

Ce projet de PLU tient compte des réalités techniques et financières de la commune, apparaît cohérent et intègre de manière globale et équilibrée les objectifs assignés à un PLU.

S'agissant des erreurs ou imprécisions signalées au travers des observations du public ou constatées par les personnes publiques associées, il conviendrait, qu'après vérifications, les documents qui composent le dossier, notamment le règlement, soient corrigés avant que ce PLU ne soit définitivement adopté.

Albret communauté annonce s'y engager comme indiqué dans son mémoire en réponse.

Par ailleurs, il a été constaté que le document de demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, à savoir d'ouvrir des zones A ou N à l'urbanisation en l'absence de SCoT, ne correspondait pas parfaitement aux OAP projetées et présentées à l'enquête publique.

Ce point a fait l'objet d'un des courriers de Mr Aillaud demandant à Albret Communautés de stopper l'enquête publique. Le pétitionnaire n'a pas mis en œuvre la procédure de suspension selon les articles L123-14 et R123-22 du code de l'environnement, car il a estimé que les modifications qui portaient sur certaines limites des zones OAP n'étaient pas substantielles et ne remettaient pas en cause le PPAD et les OAP et donc le projet lui-même.

Par contre ces corrections aux frontières aux OAP nécessitent une nouvelle demande de dérogation auprès de la CDPNAF. Cette nouvelle demande est jointe à ce rapport.

La réponse est importante car elle confirmera les choix opérés sur les OAP dans ce projet. Une réponse défavorable à cette dérogation entraînera de facto un avis défavorable au projet de révision du PLU.

Par ailleurs, le classement EBC des bois de la commune doit être clarifié aussi bien sur les ripisylves à classer EBC en zones Natura2000 ou ZNIEFF, comme précisé par la CDPNAF que les bois de moins de 4 ha.

En conséquence,

Après avoir analysé la structure et la cohérence du projet, avoir analysé les avis des personnes publiques associées et de la mission régionale d'autorité environnementale, les observations du public et des réponses apportées dans le mémoire en réponse à ces avis et observations, j'estime que les conditions du déroulement de l'enquête peuvent être appréciées comme satisfaisantes.

Toutes les observations du public ou des administrations sont exploitées, expliquées et seront traitées par le porteur du projet avant son approbation. La procédure de dérogation d'urbanisation en l'absence de SCoT est relancée et devra recevoir un avis favorable de la part de la CDPNAF.

Je donne un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buzet sur Baïse (Lot et Garonne) assorti de la réserve suivante:

Réserve :

Une nouvelle réécriture de la procédure de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme a été rédigée par le maître d'œuvre (pièce jointe N°7 du rapport) pour présentation à la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPNAF). Un avis favorable de cette commission est nécessaire pour valider les OAP de ce PLU révisé.

Fait le 16 avril 2019
Le Commissaire enquêteur,
Michel SEGUIN, ch ONM

