

DEPARTEMENT de l'ISERE

Commune de Saint-Blaise du Buis

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Du mardi 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022

Rapport d'Enquête

I - Présentation de la commune.

II- Objet de l'enquête et déroulement.

III- Caractéristiques essentielles du projet de P L U.

IV- Analyse statistique de l'enquête.

V- Analyse du C E.

I – PRESENTATION DE LA COMMUNE

Diagnostic communal

1-Situation géographique

La commune de St Blaise du Buis est située dans le secteur du « cœur vert » du Pays Voironnais, à 8 kms de VOIRON, ville centre.

Le territoire communal couvre 554 hectares à des altitudes comprises entre 364 et 497 m, entouré de 4 communes (Rives, Réaumont, La Murette et Chirens).

Il est desservi par les RD 128 et 520 et en partie traversé au sud par l'autoroute A48 et la voie SNCF Grenoble-Lyon, dont la gare de Réaumont est située à 1,5 km du centre ville.

2 – La population

Avec un taux de croissance de 1,3% la commune compte 1071 habitants et reste attractive sur le plan résidentiel du fait du cadre de vie à la campagne et de sa proximité avec la ville centre de Voiron et le pôle principal de Rives qui comporte les services nécessaires à la population de St Blaise du Buis.

3-Le contexte intercommunal comme cadrage du développement

Le PLU, approuvé le 19 février 2014, est compatible avec les différents documents intercommunaux.

Le projet de modification actuel ne modifie pas la compatibilité avec les documents intercommunaux en vigueur .

Des précisions complémentaires sont attendues , concernant les travaux réalisés pour l'adduction en eau potable par la Communauté de communes, ainsi que la date de leur réalisation, ces renseignements n'étant apparemment pas en possession de la commune.

II – OBJET DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT

Dispositions Administratives

Un arrêté de Mme le Maire de St Blaise du Buis du 20 décembre 2021 a prescrit la modification n°1 du PLU de la commune et les modalités de sa mise en oeuvre.

Suite à la demande de Mme le Maire du 28/02/2022, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Mr Robert PASQUIER commissaire-enquêteur, par décision du 09/03/2022 .

Par arrêté du 25/03/2022, Mme le Maire a prescrit une enquête publique du 19 avril 2022 à 10 heures au 20 mai 2022 à 18 heures et ses modalités pratiques.

Publicité

Elle a été faite par voie de presse dans :

L'Essor Isère des 1er et 22 avril 2022,

Terre Dauphinoise des 31 mars et 21 avril 2022.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête et en fixant les modalités a été affiché du 15 avril au 20 mai 2022, ainsi que l'atteste le certificat établi par Mme le Maire.

Liste des PPA

Les dossiers ont été adressés aux PPA suivantes :

Mr le Préfet de l'Isère (DDT)

MRAe Auvergne Rhône Alpes

Mr le Président du SCOT

Mr le Président du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes

Mr le Président du Conseil Départemental

Mr le Président de la CAPV

Mr le Président du SCOT de Grenoble

La chambre de commerce et d'industrie de Grenoble

La chambre de métiers de Grenoble

La chambre d'agriculture de Grenoble

Connaissance du dossier

Le dossier comprend :

Les avis des PPA

La notice de présentation qui comporte les modifications essentielles du PLU

Le Rapport de présentation du PLU du 19 février 2014

Les Opérations d'Aménagements et de Programmation (OAP)modifiées

Le règlement écrit modifié

Le plan de zonage du projet modifié

Le plan de zonage du secteur Centre-Bourg

Les annexes :

Servitudes d'utilité publique : arrêté préfectoral du 19/12/2018 (transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et produits chimiques)

Lieux et dates d'enquête

Conformément à l'arrêté de Mme le Maire du 25 mars 2022, l'enquête s'est déroulée du mardi 19 avril 2022 à 10H au vendredi 20 mai 2022 à 19H.

Les permanences ont été tenues à la mairie aux dates et heures suivantes :

- . mardi 19 avril 2022 de 10H à 12H
- . lundi 2 mai 2022 de 15H à 17H
- . mercredi 11 mai 2022 de 10H à 12H
- . vendredi 20 mai 2022 de 18H à 19H.

Les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis au maître d'œuvre (Mairie) le 25 mai 2022.

Les réponses aux observations m'ont été adressées par courriel le 8 juin 2022.

III – CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE LA MODIFICATION

Le PLU est un document réglementaire et de planification qui, d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et, d'autre part, fixe les règles d'urbanisme en fonction desquelles les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire etc... sont instruites.

Il vise notamment à doter la commune d'un document d'urbanisme adapté au nouveau contexte législatif et prenant en compte des documents supra-communaux ; il vise également à définir un projet de territoire prenant en compte les spécificités rurales et agricoles de la commune afin de maîtriser son évolution et de préserver le cadre de vie des habitants.

IL comporte un Projet d'Aménagement Durable (PADD) qui met en avant 10 orientations générales non modifiées et déclinées, entre autres, dans trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il a été adopté le 19 février 2014.

Pour la présente modification, 6 motifs principaux ont été listés dans l'arrêté du 21 décembre 2021 :

- . Clarifier et adapter le règlement écrit.
- . Mettre à jour le dossier des OAP, et, en particulier, modifier l'OAP de « l'entrée Nord-Est ».
- . Mettre à jour les ER n° 3-4-7-8 en cohérence avec les acquisitions réalisées dans le quartier Nord-Est de la commune.
- . Déplacer l'ER n°10 sur le chemin privé existant.
- . Corriger les erreurs matérielles du règlement graphique et adapter à la marge la zone AU1 et UB du règlement graphique.
- . Mettre à jour les annexes du PLU.

Ces motifs ont été explicités dans le rapport de présentation et visent donc le règlement écrit, le règlement graphique (OAP) et les annexes du PLU.

IV – ANALYSE STATISTIQUE DE L'ENQUETE

Pendant cette enquête, 19 personnes ont été reçues lors des 4 permanences et 1 courrier postal .

Toutes ces questions et observations, auxquelles s'ajoutent les questions posées par les PPA et le commissaire enquêteur, ont reçu les réponses ci-jointes du maître d'œuvre :

[Reponses commune PV observations CE_V2.pdf](#)

AVIS des PPA

Deux PPA ont adressé leurs avis concernant le projet de PLU.

DDT : date de l'adduction en eau potable ; pour les ER, présentation de la situation actuelle souhaitée.

CAPV : exploitations forestières ; coefficient de biotope ; couleur des toitures ; logements sociaux.

La MRAe Auvergne Rhône Alpes a conclu à l'absence d'évaluation environnementale.

V – ANALYSE du C E

Les réponses concernant les changements de certaines zones et certaines options sont légitimes.

Cependant, d'autres réponses fournies par la commune laissent parfois perplexes : les renseignements demandés pour l'eau ne semblent pas exister au niveau de la commune, mais seulement à la CAPV ;

alors que la modification du PLU porte sur le règlement écrit et sur les ER à « mettre en cohérence avec les acquisitions réalisées par la commune », la commune propose de les supprimer ou de les modifier (sur les conseils de la DDT), sans fournir les documents correspondants qui auraient dû figurer dans les documents soumis à l'enquête publique. Une seule « carte de synthèse d'OAP opposable » figure p.94 du document, mais selon un format et des légendes illisibles.

Pour les ER , une nouvelle carte et une nouvelle liste demandées n'ont reçu aucune réponse .

Mes conclusions personnelles figurent sur le document séparé ci-joint .

Poisat le 17 juin 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Pasquier', is centered on a light-colored rectangular background.

Robert PASQUIER

DEPARTEMENT de l'ISERE

Commune de Saint-Blaise du Buis

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Du mardi 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022

Conclusions

Conclusions personnelles

Depuis le 19 février 2014, le règlement d'urbanisme nécessitait une réécriture adaptée aux évolutions législatives et réglementaires ; la mise à jour des ER s'imposait compte tenu des travaux réalisés (sans précision de leur date ou de leur nature ; trois OAP avaient été définies, avec des objectifs et des intentions d'aménagement et les servitudes d'utilité publique et devaient être mises à jour.

Le règlement d'urbanisme est mis à jour, ainsi que la servitude d'utilité publique (transport de gaz et hydrocarbures).

Les OAP « Près du cimetière » et « Centre-Bourg » n'ont apparemment subi aucune modification et ne figurent pas dans les projets.

L'OAP « entrée Nord-Est » est réécrite, avec des « orientations opposables nombreuses et non synthétisées dans un schéma, ce qui nuit à sa compréhension et à son application » .

Le périmètre est réactualisé, en fonction des parties déjà urbanisées (11 constructions depuis 2014) ; la surface est modifiée (3,5 ha au lieu de 3,1 ha) .

Le nombre de logements est modifié (43 au lieu de 55) et les logements sociaux seraient remplacés par une résidence pour personnes âgées.

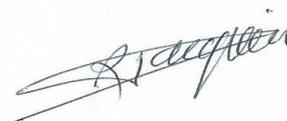
Le calendrier de réalisation est également modifié.

Compte tenu de ces changements importants, il est demandé que dès lors qu'ils ne figuraient pas dans le dossier de modification du PLU, des plans « lisibles » soient fournis tant pour l'OAP que pour les ER, ainsi que la liste à jour des ER.

Sous réserve de la fourniture de ces plans avant le vote du conseil municipal, je donne un **avis favorable** au projet de modification du PLU.

Poisat le 17 juin 2022

Le Commissaire Enquêteur



Robert PASQUIER

