DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LA BUISSIERE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION

DE PROJET N°1 ET DE MISE EN COMPATIBILITE

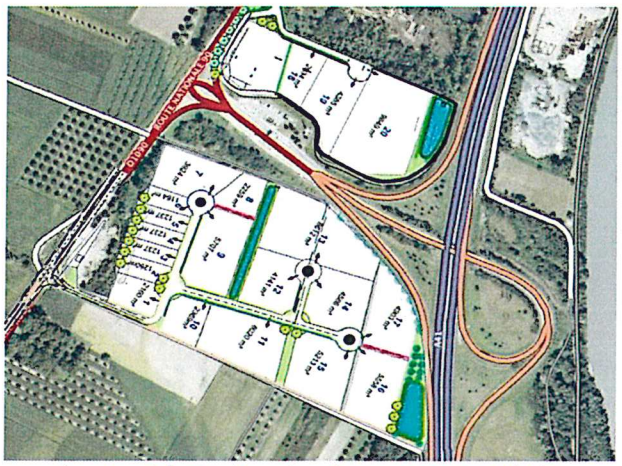
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVEES

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Objectif poursuivi :

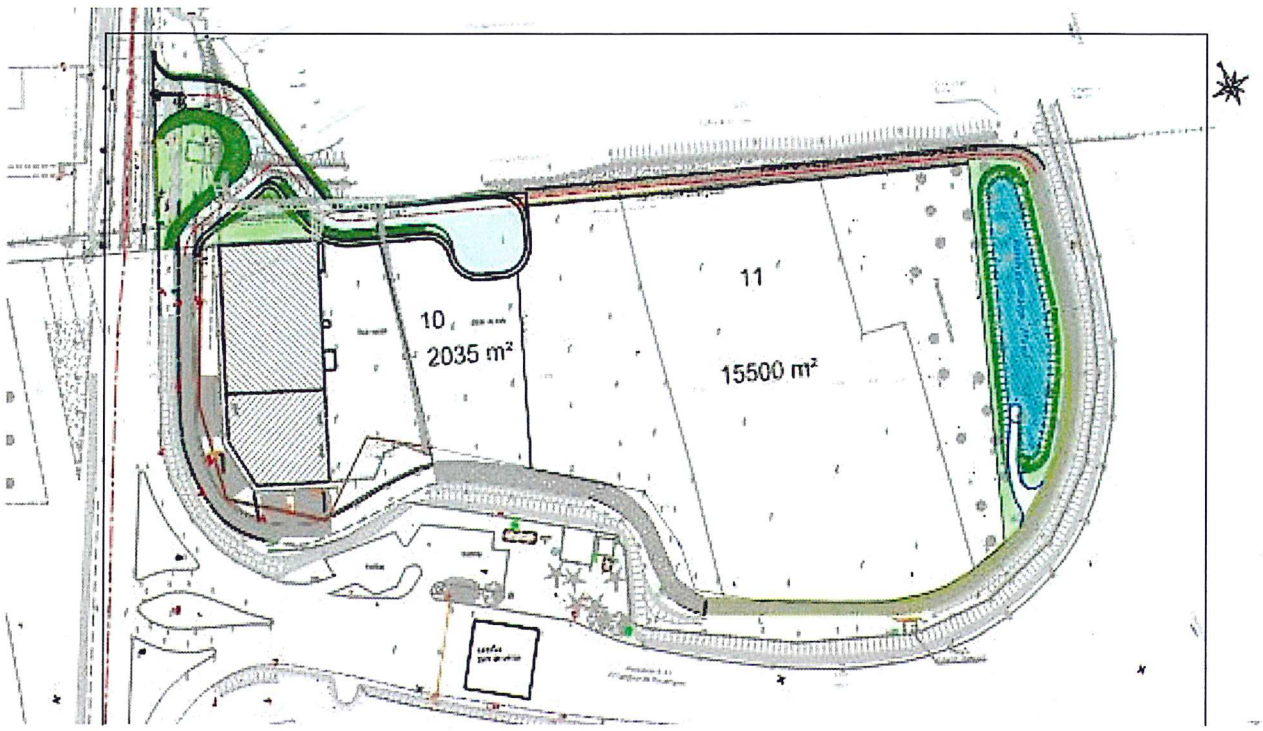
Finaliser l'aménagement de la partie nord de la ZAE (2,17 ha) de l'échangeur n°22 de l'A41 pour accueillir de nouvelles entreprises sur la commune.



Plan masse de la ZAC, dossier de réalisation approuvé le 18/02/13

Plan masse de la ZAC, dossier de réalisation modificatif approuvé le 26/06/17

- Procédure d'aménagement : ZAC
- Maîtrise d'ouvrage : CC le Grésivaudan
- Projet initié le : 09 juillet 2003
- Dossier de création approuvé le : 12 avril 2007
- Déclaration d'Utilité Publique : 29 janvier 2009
- Dossier loi sur l'eau : octobre 2008 - Étude d'impact : décembre 2012
- Dossier de réalisation approuvé le : 18 février 2013 et modifié le 26 juin 2017



ANALYSE PERSONNELLE DU DOSSIER

Il reste moins d'un hectare de disponible sur la zone Sud de la Buissière, suite notamment à la cession de foncier à la Poste pour un projet de plateforme logistique.

Le foncier économique sur le territoire du Grésivaudan se révèle limité. Une étude menée par l'AURG en 2016 faisait apparaitre un foncier économique disponible à court terme de 71,9ha, soit pratiquement moitié moins que l'enveloppe de 150 ha prévue par le SCOT.

Les zones à proximité (Renevier à Barraux, Longifan à Chapareillan) proposent des lots de 1000 à 2 000m². La typologie de terrain est donc différente pour la zone Nord puisque l'un des lots présente une superficie de plus de 15 000 m².

La proximité de l'échangeur est l'un des points forts de la zone. Elle se trouve par ailleurs à une distance réduite de la gare de Pontcharra.

Le bassin d'emploi du Nord du territoire a souffert de fermetures d'entreprises (Ascometal, Tyco, Ecopla). Le projet de zone Nord de la Buissière permettra de recréer de l'emploi sur ce territoire.

La partie Sud de la ZAE (8 ha) est entièrement aménagée et commercialisée à 80 % dans cette zone Sud. Il reste moins d'un hectare de disponible sur la zone Sud de La Buissière,

Le foncier économique sur le territoire du Grésivaudan se révèle limité. Une étude menée par l'AURG en 2016 faisait apparaitre un foncier économique disponible à court terme de 71,9ha, soit pratiquement moitié moins que l'enveloppe de 150 ha prévue par le SCOT.

Le bassin d'emploi du Nord du territoire a souffert de fermetures d'entreprises (Ascometal, Tyco, Ecopla). Le projet de zone Nord de la Buissière permettra de recréer de l'emploi sur ce territoire.

Un site aujourd'hui inconstructible

Lors de l'élaboration du projet PLU cette zone avait été classée en zone 2AU au PLU et de l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, cette zone est remplacée par une zone 1AUE4 destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans OAP

Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Elle traduit l'étude Amendement Dupont et le parti d'aménagement retenu pour la ZAC

Un PADD qui prévoit la réalisation de la ZAE (2.17 ha)

Zone 2AU

Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation d'une modification ou d'une révision du PLU.

J'ai reçu le dossier par voie électronique, j'ai pris connaissance du contenu et demandé un complément pour plus d'informations sur le zonage (difficultés de recevoir les plans).
J'ai étudié avec attention toutes les informations pour mettre en compatibilité cette zone nord de la Zone 2 AU avec le PLU en cours.

Je me suis rendu sur les lieux accompagné d'un technicien, de la Communauté de Communes, j'ai découvert j'ai constaté le bienfondé de cette modification du PLU concernant cette zone.

En effet cette zone déjà équipée par une entreprise, laissée une partie de près de 2 ha, et la possibilité de s'agrandir du côté Est jusqu'à la digue de l'autoroute.
Le projet présenté est à mon avis très opportuniste dans la mesure où la zone sud est en partie occupée à 80 %.

Les avantages :

Pour moi, j'ai l'intime conviction que le classement en zone 1AUE4 destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques est tout à fait recevable.

Pour ma part, je trouve plusieurs avantages au classement de cette zone et notamment la proximité de l'autoroute Grenoble-Chambery.

Une forte demande pour l'installation d'Entreprises nouvelles, la Communauté des Communes du Grésivandan, Maitre d'Ouvrage a très bien compris cette opportunité.

J'ai demandé à joindre au dossier la carte des aléas cette zone dans PPRI est en risque faible, les futures constructions tiendront compte de cette situation.

J'ai vérifié que les articles R. 104-28 et suivant du Code de l'Urbanisme ont bien été respectés.

Les inconvénients :

Je n'ai pas trouvé d'inconvenants dans ce projet, le dossier est complet et bien compréhensible.

ANALYSE DES OBSERVATIONS RECEUILLIES PAR LE CE

J'ai tenu trois permanences à la Mairie de LA BUISSIERE

Je n'ai reçu aucune visite

Je n'ai reçu aucun courrier postal et aucun courrier électronique

Le registre d'enquête ne porte aucune observation

J'ai vérifié que l'arrêté de Monsieur le Maire du 29 janvier 2018 a bien été affiché sur les 9 panneaux d'affichage de la Commune. Un procès-verbal des formalités d'affichage m'a été fourni en fin d'enquête (Pièce n° 05 des pièces jointes).

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Après m'être rendu sur place accompagné du responsable du projet de la Communauté de Communes du Grésivaudan

Qu'aucun avis négatif des Personnes Publiques Associées (PPA) seul les services de l'Etat ont émis des réserves, le Commissaire Enquêteur préconise la prise en compte de ces réserves dans le document final.

Après avoir donné les avantages de ce projet, et ne pas avoir trouvé des inconvénients,

COMPTE TENU DE TOUS LES PARAMÈTRES ÉNONCES CI-DESSUS, JE M'ENGAGE A DONNER UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (MISE EN COMPATIBILITE LA ZAC NORD) TEL QUE LES DOSSIERS M'ONT ÉTÉ PRÉSENTÉS.

Fait à Allemont le 26 mars 2018

Le Commissaire Enquêteur

Léon SERT
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
38114 ALLEMONT

Léon SERT