

ENQUÊTE PUBLIQUE
du lundi 17 avril 2023 à 14 heures
au
mardi 2 mai 2023 à 17 heures

relative à la

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE-EN-ROYANS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Document n° 2

HISTORIQUE :

Pour rappel de la procédure, suite à la demande de désignation d'un commissaire enquêteur émise par la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans pour une enquête publique portant sur le projet de modification n° 2 de son plan local d'urbanisme (PLU). Par décision 1er février 2023, Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour suivre cette enquête.

Par arrêté n° 02/2023 du 17 février 2023 Monsieur le Maire de Sainte-Eulalie-En-Royans a prescrit l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans. Suite à la nécessité de procéder à une seconde consultation des personnes publiques associées reportant le début et, par voie de conséquence, le déroulement de la procédure, un nouvel arrêté n°04/2023 du 23 mars 2023 annulant et remplaçant le précédent a finalement prescrit l'enquête pour une durée de 15 jours et demi du lundi 17 avril 2023 à 14 heures au mardi 2 mai 2023 à 17 heures.

Conformément aux dispositions de l'arrêté précité, après avoir pris connaissance du dossier soumis à la présente enquête, j'ai assuré trois permanences afin de recueillir les observations et propositions du public qui se sont tenues le lundi 17 avril de 14 heures à 17 heures (jour d'ouverture de l'enquête), le jeudi 27 avril de 9 heures à 12 heures et le mardi 2 mai de 14 heures à 17 heures (jour de clôture de l'enquête) à la mairie de Sainte-Eulalie-En-Royans.

Une seule personne s'est présentée et ce, à la seconde permanence et m'a remis le seul courrier arrivé à mon attention. Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête. Aucune observation ne m'a été transmise par voie dématérialisée.

HISTORIQUE EN MATIERE DE DOCUMENTS D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2012. Il a ensuite fait l'objet d'une mise à jour portant sur une déclaration d'utilité publique le 27 mars 2018 et d'une modification n°1 approuvée le 11 décembre 2018.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les objectifs sont les suivants :

- le premier objectif est double, il consiste :
 - . d'une part, d'augmenter la capacité d'accueil d'entreprises artisanales dans un contexte de pénurie foncière concernant l'accueil d'activités économiques sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Royans-Vercors ;
 - . d'autre part, de se donner le moyen foncier et règlementaire de relocaliser ultérieurement un bâtiment communal mis notamment à disposition des associations ;
- le second objectif consiste à favoriser le développement d'une offre de logements dans ce secteur afin de répondre ainsi aux ambitions de croissance démographiques du PLU, il intègre également une diversification de l'offre afin de faciliter le parcours résidentiel de la population ;

- le troisième objectif plus global consiste à revoir *"les modalités d'urbanisation"* des zones AUa et AUai, afin d'améliorer leur adaptation *"aux conditions de desserte"*, d'optimiser la valorisation du foncier et de *"garantir l'intégration fonctionnelle, paysagère et environnementale de l'urbanisation projetée"*.

Pour atteindre ces objectifs, la modification n° 2 porte sur :

- l'extension de la zone à urbaniser des Truchons destinée à l'activité artisanale sur une partie de la zone à urbaniser destinée au logement qui lui est adjacente ;
- l'affectation à la construction de logements du secteur AUax adjacent à la zone AUa et actuellement dédié à la réalisation d'espaces de loisirs ;
- la redéfinition des modalités d'urbanisation des zones à urbaniser des Truchons afin de les adapter aux conditions de desserte du secteur, d'améliorer la valorisation du foncier et de mieux garantir l'intégration de l'urbanisation projetée ;
- la modification des règles d'aménagement et d'urbanisation de la zone UP du hameau de la Trémouille.

LE DOSSIER :

Sur le plan de la forme et du fond, le dossier est clair sur les diverses phases de la procédure et les décisions prises ou à prendre. Il intègre les actes administratifs relatifs au projet et à l'enquête. Il comporte diverses pièces listées dans le rapport de présentation et notamment en pièce I et en pièce III trois documents graphiques faisant apparaître les évolutions spatiales des secteurs (y inclus la suppression du secteur AUax). Le document I reprend également sur un mode didactique l'intégralité des modifications du texte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées sur deux colonnes ainsi qu'un article du règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Il comporte une chemise destinée aux avis des personnes publiques.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Les permanences se sont tenues dans la salle du Conseil de la mairie de Sainte-Eulalie-En-Royans qui comportait les conditions nécessaires pour recevoir le public de façon individuelle ou collective. Ces permanences ont été tenues conformément aux indications précisées dans l'arrêté parmi les jours et horaires habituels d'ouverture au public le lundi 17 avril de 14 heures à 17 heures, le jeudi 27 avril de 9 heures à 12 heures et le mardi 2 mai 2023 de 14 heures à 17 heures.

L'enquête s'est déroulée dans un climat courtois.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le Procès verbal de synthèse (annexé au rapport) a été remis lors d'une rencontre qui s'est tenue le lundi 8 mai 2023 à la mairie de Sainte-Eulalie-En-Royans. Le Maire de la commune a fait parvenir sa réponse (annexée au rapport) sur ce document par courrier 12 mai 2023 (annexé au présent rapport).

Il conviendra donc de conclure suite à l'exposé de mon avis sur les diverses observations formulées dans le cadre de cette enquête étant précisé qu'il est possible de se reporter à mon rapport pour prendre connaissance d'analyses souvent plus détaillées.

SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Pendant les permanences :

Monsieur Alain REVOL s'est présenté à la seconde permanence du jeudi 27 avril 2023 et m'a remis un courrier qui a été classé dans le dossier. Lors de notre entretien, il m'a indiqué qu'il était l'ancien Maire de Sainte-Eulalie-En-Royans. En confirmation du contenu de sa correspondance, il précise qu'il n'est pas judicieux de vouloir agrandir la zone d'activités du secteur des Truchons du fait du risque de conflits avec les occupants d'habitations. Il ajoute qu'il approuve des observations figurant dans l'avis des conseils de l'Etat (enjeux 1, 2 et 3) et les réserves de la DDT sur l'entrée de la future opération. Il s'inquiète sur la praticabilité de la voirie en ce qui concerne une servitude de passage notamment des engins agricoles et précise également que la version de septembre 2022 doit prendre en compte la contrainte topographique et aménager une pente plus douce de la liaison piétonne pour rejoindre le site de l'ancienne voie ferrée.

Pour ma part, je constate que dans le PLU avant modification, le coté Sud de la RD 518 était occupé par deux secteurs à savoir pour environ une moitié de la surface le secteur AUai autorisant l'activité et, pour l'autre moitié, le secteur AUa réservé à l'habitat. Dans la nouvelle configuration, le secteur AUai occupe la totalité du secteur qui ne borde plus que deux parcelles bâties situées hors de la future opération. De plus, dans le plan de composition urbaine, je constate que la bordure Est du secteur AUai limitrophe à ces deux terrains est limitée par des plantations avec pour légende la mention "*Planter une large haie champêtre*" et que la bordure Sud-est est occupée par une voirie de desserte bordée d'arbres. Je conclus donc que la situation qui résultera de la mise en œuvre du projet sera moins problématique en matière de risque de conflits d'usage que celle qui aurait résulté de l'application de la sectorisation actuelle de l'OAP qui engendrerait un nombre plus important de logements. A titre complémentaire, dans la réponse du Maire, il est précisé que les deux riverains habitant les parcelles les plus proches ont été consultés et sont favorables au projet.

La servitude de passage mentionnée ne fait a priori l'objet d'aucune contestation de la part du Maire de la commune. Elle est même prise en considération dans les documents graphiques par une flèche de couleur bleu-clair assortie de la mention "*Réserve pour accès possible vers le nord*". Il est en outre précisé que voiries auront un gabarit de 5 à 6 mètres et que les entrées de lotissements seront traitées en voirie lourde ce qui devrait permettre de supporter le poids des engins agricoles.

En dernier point, sur la voirie piétonne, le Maire a précisé dans sa réponse au procès verbal de synthèse que ce cheminement sera de type personnes à mobilité réduite et s'appuiera sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. "*Par rapport au premier plan cet accès a été amélioré et la pente rendue plus faible. Cet accès prend en compte les déplacements pour toutes les catégories (enfants, personnes âgées, poussettes et personnes handicapées). Cette proposition a été validée lors d'une rencontre avec la DDT de Valence*". Je ne peux que prendre acte de ces éléments qui constituent une réponse aux inquiétudes de Monsieur REVOL.

Je conclus donc que les questions de Monsieur REVOL trouvent leurs réponses dans l'argumentation qui précède et qui résultent à la fois du contenu du dossier, des réponses du Maire au PV de synthèse et de mon analyse.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

L'AVIS DE MADAME LA PREFETE DE LA DROME

Dans son avis, Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires, par délégation de Madame la Préfète, a émis un avis favorable sous les réserves qui suivent.

Pour le hameau des Truchons :

En l'absence de toute argumentation justifiant la demande d'amélioration de la frange Nord-Ouest, je ne suis pas en mesure de comprendre et d'apprécier la pertinence de la remarque formulée sur ce point. Par voie de conséquence, je suis dans l'incapacité d'émettre un avis.

L'avis demande tout d'abord de faire abstraction du bâtiment communal pour le tracé (et notamment son amorce) de la voirie sur la zone d'habitat et dans un autre temps de programmer à court terme la relocalisation des bâtiments communaux. Le Maire a indiqué que cette construction est utilisée "*aujourd'hui par 3 associations*" et que "*du matériel est stocké à l'intérieur*" sans possibilité de transfert sur un autre site. Il précise qu'à terme "*le bâtiment sera détruit pour être remplacé par un nouveau bâtiment*" qui sera implanté dans la zone d'activité (secteur AUai) située en face. Le site actuel sera alors utilisé pour un local destiné à recevoir les containers à déchets.

Je considère que le réalisme en ce qui concerne les diverses contraintes législatives, réglementaires et budgétaires vont allonger les délais de réalisation et permettent de conclure qu'il n'y aura pas forcément concomitance entre la phase opérationnelle du secteur AUa et les travaux de construction du nouveau bâtiment et de démolition de l'ancien. La libération rapide du site est tout à fait souhaitable et, *a priori*, également souhaitée par la commune elle-même. J'en conclus qu'il risque fort d'y avoir un tracé provisoire avec le risque que ce soit comme souvent un tracé durable. Même si je ne suis pas certain qu'une autre organisation constituerait un "*verrou*", je pense toutefois qu'il faut considérer la remarque de l'Etat sur le tracé comme judicieuse et faire le nécessaire pour qu'à terme elle soit mise en œuvre.

La demande relative au positionnement d'un petit espace public de type placette et de ses accès n'est pas totalement claire dans la mesure où il est demandé qu'ils soient en lien avec le bâtiment "*relocalisé*" ou d'un service et non pas au cœur d'un ensemble de logements. Pour ma part, Si cette remarque fait bien référence au futur bâtiment communal à réaliser en zone AUai, je considère que le futur emplacement du bâtiment communal devra surtout être doté d'une aire libre réservée au stationnement à la fois des véhicules des services municipaux et de la population amenée à fréquenter cet équipement. De plus, je suis favorable à la création d'un seul (ou de plusieurs espaces) commun(s) si possible planté(s) d'essences locales et aménagé(s) dans la zone d'habitat de sorte à favoriser la convivialité et à offrir un lieu de loisirs et de rencontres pour les enfants et les adultes.

L'ensemble de l'avis est émis sous la réserve également de prendre en compte les autres observations formulées dans l'annexe qui y est jointe.

ANNEXE A L'AVIS DE MADAME LA PREFETE

Madame la Préfète précise que cette annexe intègre l'ensemble de ses "*observations détaillées sur les différents points*" du projet "*dont certaines avaient déjà été émises*" dans son premier avis du 7 octobre 2022. A l'étude du dossier, j'ai pu m'interroger car le document soumis à enquête semblait déjà comporter certaines des corrections demandées ce qui a pu constituer parfois une difficulté pour déterminer si toutes les remarques portaient bien sur le document final et devaient vraiment être à nouveau prises en considération.

Il convient cependant d'étudier cette annexe qui comporte les divers points exposés ci-après.

Sur la demande de correction de la page 62 (table des illustrations) afin de rendre cohérents les renvois de pages avec les numéros des figures présentes dans le dossier, je constate que la table des illustrations est désormais située immédiatement après la seconde page du sommaire et que les renvois de pages correspondent bien aux numéros de figures présentes dans le dossier.

Il est également demandé :

- d'exclure le terrain à exclure de la zone AUa pour être reclassé en zone U : en accord avec la remarque, je demande de corriger la délimitation de la zone AUa par suppression de l'aplats de couleur violette afin d'intégrer le terrain bâti dans la zone U comme prévu par le projet ;
- de faire figurer dans les pièces officielles du dossier l'avis de l'autorité environnementale : l'avis de l'autorité environnementale était bien présent dans le dossier et était mentionné en visa dans l'arrêté de prescription de l'enquête.

- Concernant l'OAP de la zone AUa des Truchons :

D'autres remarques des services de l'Etat sont énumérées ci-après.

Sur le manque de clarté de la lecture du schéma de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) et l'insuffisance des légendes, je pense que ces remarques auraient mérité d'être plus argumentées. Le Maire précise dans sa réponse au PV de synthèse que dans la mesure où il s'agit d'OAP comme cela est clairement indiqué sur le document, l'ensemble des schémas et indications qu'il contient relèvent nécessairement des articles L 151-6 à L151-7-2 et R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme ce qui signifie que tous les éléments doivent être respectés dans le cadre d'un régime de compatibilité et non de conformité.

Pour ma part, je constate que dans le document I-Exposé des motifs, la page 31 concerne les principes généraux de nouvelles OAP et comporte un plan de taille réduite illustrant les deux zones créées dans le secteur des Truchons et un schéma qui ne constitue pas "*un plan masse à respecter*" mais qui définit les "*principes avec lesquels les constructions et aménagements devront être compatibles*". Pour leur part les pages 32 et 33 comportent les schémas de principe et sont consacrées respectivement aux "*typologies des logements*" et au "*traitement des interfaces bâti-espaces communs ou publics pour les logements*". Chacun des plans comporte sa propre fonction et, de ce fait, intègre des commentaires différents et ses propres légendes dont le cumul me paraît de nature à complexifier la lecture et, de ce fait, à engendrer un risque de confusion.

Sur le risque de mauvaise interprétation du graphisme "arlequin" et la possibilité de représenter les futures constructions ou de reprendre un code de représentation par couleurs : je ne vois pas de graphisme arlequin (*a priori* des losanges) en différents lieux de la zone d'habitat. Par contre, il y a bien une bande graphique jaune hachurée de bandes rouges en limite nord et en bordure de laquelle ne figure qu'une légende portant sur l'implantation des logements en fond de parcelle. Je pense qu'il peut s'agir d'une zone non aedificandi positionnée derrière la haie anti dérive et en bordure de la ligne privilégiée d'implantation en fond de parcelle. En tout état de cause un complément de la légende serait bienvenu. Si la remarque concerne les aplats de couleurs jaune, verte et marron, je considère qu'il est souhaitable de ne pas figer la structuration indicative de l'urbanisation future en créant une organisation susceptible d'orienter le plan final mais plutôt de laisser libre cours à la démarche de conception des futur(s) opérateur(s).

Les services de l'Etat considèrent qu'il conviendra de bien distinguer ce qui est de l'ordre de l'illustration ou de l'exemple dans les schémas de l'OAP par rapport aux éléments qui s'appliqueront aux futures autorisations d'urbanisme (dans un rapport de compatibilité). Le mélange des

niveaux schémas de principes/schémas de niveau projet ne facilite pas cette distinction. Pour ma part, je signale que la légende de la figure 6 page 31 indique :

- "Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de programmation ne constituent pas un plan masse à respecter mais un schéma définissant des principes avec lesquels les constructions et aménagements devront être compatibles".

- "Un projet est compatible avec les OAP lorsqu'il n'est pas contraire à leurs orientations ou leurs principes fondamentaux et qu'il contribue même partiellement, à leur réalisation".

Il est bien précisé page 36 titrée "Principes d'aménagement" que *"les secteurs AUA et AUai ne constituent pas un phasage d'aménagement et ne visent qu'à indiquer les occupations du sol admises. Le planning de développement et d'urbanisation du quartier peut se faire sans tenir compte de ces secteurs. Les constructions sur la zone AUa des Truchons et ses sous-secteurs sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par les orientations d'aménagement et de programmation".*

Je considère donc que les schémas présentés suffisent dans la mesure où ils définissent les principes mentionnés ci-avant et *"les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur"*. comme le mentionnent les dispositions du dernier alinéa de l'article R151-8 du code de l'environnement.

- SUR LE FOND :

L'annexe fait également mention des points qui suivent.

Sur la demande d'adjonction dans la notice de la justification d'une réflexion intercommunale pour les choix de zonage et de précision concernant notamment l'existence éventuelle du Schéma de développement économique et d'innovation (SDEI) : ce point porte essentiellement sur la zone d'activité. Dans sa réponse au PV de synthèse, le Maire indique que la Communauté de Communes a confirmé qu'un *"SDEI est actuellement en cours de rédaction et que suite à l'application de la loi NOTRE de 2017, la compétence des zones d'activités s'exerce de plein droit pour l'intercommunalité"*. Il est également rappelé que cette zone existait déjà suite à la procédure d'élaboration du PLU et que la procédure en cours ne vise qu'à *"redessiner une petite partie de son contour"*.

Je prends acte du fait qu'actuellement il n'y a pas de schéma de développement économique intercommunal (SDEI) sur le territoire de la communauté de communes et que celui-ci est en cours de réflexion et de rédaction. Je rappelle également que les secteurs AUa et AUai sont présents dans le PLU depuis 2012 et y ont été maintenus en 2018. Je considère en outre que les raisons ayant motivé ces zonages sont tout à fait claires dans la notice.

Les services de l'Etat demandent si la sécurité routière (y inclus poids lourds) a été globalement prise en considération : dans sa réponse au PV de synthèse le Maire précise que la voirie, les cheminements piétons, les traversées, l'éclairage ont été validés en Comité d'Examens Techniques des Opérations Routières (CETOR) le 30 mai 2018. Les entrées de lotissements et de la zone d'activité sont traitées en voirie lourde comme précisé précédemment.

Je prends acte de ces éléments qui attestent que la sécurité routière a bien été prise en considération dans ses divers aspects.

D'autres remarques portent sur l'OAP qui pourrait utilement faire apparaître des objectifs en matière de production et de typologie de logements comme c'est le cas dans l'OAP actuelle et prévoir dans l'OAP un nombre de logements quantifié. Les services de l'Etat insistent sur le manque d'ambition pages 31 et 39 de l'objectif en matière de 15 logements/ha par rapport aux objectifs de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) et du PADD et ce, même s'il est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional

du Vercors. Pour mémoire le PLU antérieur prévoyait 12 logements à l'hectare et le projet en cours d'enquête 15 soit 3 de plus. Dans sa réponse au PV de synthèse, le Maire rappelle que le PLU antérieur prévoyait 12 logements à l'hectare et le projet en cours d'enquête 15 soit 3 de plus, que dans le cadre d'une modification, il n'est pas possible de remettre en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Dès lors, intégrer une densité nettement supérieure à 12 logements par ha aurait contrevenu à cette règle. Il précise aussi que dans un contexte de réchauffement climatique, le choix a également été fait sur la base des capacités et disponibilités en eau potable étant précisé que la commune est en cours d'étude pour la création d'un stockage de 500 m3, qu'une densité supérieure aurait été peu compatible avec une commune limitée en services et en commerces et que cela aurait pu créer un déphasage entre offre de logements et demande susceptible de nuire au développement communal.

Pour ma part, je constate que sur la base de 15 logements à l'hectare, le document I Exposé des motifs indique page 56 que le potentiel total est d'une quarantaine de logements. La méfiance de la commune relative à un possible risque d'annulation en cas de contentieux sur le non respect du PADD me paraît être une démarche prudente. Je constate que la commune n'a pas opté pour indiquer la typologie des logements. Elle précise toutefois que le programme sera constitué de logements collectifs et de logements individuels. Il me semble qu'une trop grande précision en matière d'OAP sur la typologie des logements ne repose pas sur une justification juridique et peut rendre le programme irréalisable pour des motifs économiques et ce, même dans un régime de compatibilité. La réponse du Maire est claire et repose sur une argumentation fondée sur les réalités locales et le contexte climatique général. Il est nécessaire que les produits immobiliers proposés soient attractifs en matière de surface des lots afin de permettre une commercialisation satisfaisante pour les opérateurs. J'en conclus que le projet ne manque pas d'ambition et que les éléments du programme figurent dans les documents avec un niveau de précision suffisant.

Sur la demande de faire apparaître la superficie globale de la zone AUa dans la notice explicative : dans sa réponse au PV de synthèse, le maire précise que le tableau sera complété par la mention de la superficie totale de la zone AUa qui ne comprend plus que les secteurs AUa et AUai. Je prends acte de cette décision que je rappellerai dans ma conclusion.

Sur la demande d'apporter des compléments d'information sur les risques naturels : pour mémoire les risques naturels sont, d'une part le risque retrait-gonflement des argiles qui est considéré comme très faible sur la majeure partie du territoire communal et notamment sur le secteur des Truchons et, d'autre part, la zone de risque sismique de niveau 4 (risque moyen) du secteur et de l'ensemble de la commune. Les constructions dans cette zone sont donc soumises aux normes parasismiques par la norme en vigueur (*a priori* NF EN 1998).

D'autres remarques de l'annexe portent sur les points qui suivent :

Sur la bonne intégration des zones AUA et AUai dans les lieux environnants : apporter les compléments d'information sur la prise en compte à la fois des risques de conflits d'usage entre les zones U et AUa et le secteur AUai, les 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentes sur le territoire communal et les risques naturels et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Sur les deux installations classées (ICPE) : La réponse du Maire au PV de synthèse précise que *"la station de vente d'essence et de gasoil "JEGOU" n'existe plus depuis environ 10 ans"* et que *"la société SOREA a effectué une demande de cessation d'installation classée depuis mai 2022"*.

Je prends acte de ces informations. J'ai déjà émis un avis sur les risques de conflits d'usage. Pour ce qui concerne le même thème entre AUa et AUai, je considère que le projet limite ces conflits dans la mesure où les deux secteurs sont séparés par la RD 518. Pour ma part, j'ai trouvé la déclaration d'ICPE datant du 5 mai 2021 au nom de REBERT Frédéric située route des Plans. Cette ICPE relève du

régime de la déclaration et concerne le transit, le regroupement ou le tri de métaux. Considérant qu'il n'y a que qu'un terrain bâti sur la route précitée, j'ai pu déduire que cette installation consacrée à des matériaux inertes pourrait être située à une centaine de mètres de la bordure de la zone AUa. Une photographie aérienne (source Géoportail 2020) des terrains du secteur ne montre aucun dépôt extérieur. Tout donne donc à penser que les éléments métalliques concernés sont stockés à l'intérieur de hangars.

D'autres remarques portent sur le document n° 2 intitulé "nouvelles OAP pour les zones à urbaniser des Truchons dans lequel il convient de prendre en compte les indications des architectes paysagistes de l'Etat relatives aux trois enjeux à savoir : le devenir des bâtiments communaux, la distribution et la desserte autonomes et le lien avec le centre-bourg. Le motif en est que la faible densité envisagée pour le secteur des Truchons n'est acceptable qu'au regard du confortement du centre bourg notamment par la requalification du bâtiment existant dit "maison familiale" en lui conservant toutes ses capacités d'accueil de logements et de réaliser à titre complémentaire un programme de type maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie.

Je rappelle que la commune a apporté précédemment les précisions nécessaires en ce qui concerne le devenir du bâtiment communal sur la zone des Truchons. J'ai pour ma part indiqué les diverses raisons d'origine règlementaires, administratives ou financières susceptibles d'allonger les délais de réalisation de ce transfert. En ce qui concerne le bâtiment "Maison Familiale" : je rappelle tout d'abord que ce bâtiment est évoqué mais ne fait pas partie du projet faisant l'objet du dossier de modification, il constitue tout au plus une information complémentaire. Cependant, dans sa réponse au PV de synthèse, la commune précise qu'elle a pour projet de réhabiliter cette ancienne maison de villégiature et d'y installer "*les activités suivantes : tourisme, sport, nature, restauration individuelle et collective, salle de conférences, accueil de groupes, commerces locaux*". En ce qui concerne la réalisation d'une maison d'accueil rural pour les personnes âgées (MARPA) qui non plus ne fait pas partie du projet, je prends acte de la réponse du Maire au PV de synthèse qui indique que l'association a été créée en 2022, que les partenaires du projet sont la Mutualité Sociale Agricole et Drôme Aménagement Habitat et, enfin, que le dossier administratif et financier a été déposé et est en attente de validation auprès du Département.

Ce projet est donc en bonne voie et pourrait participer au confortement du bourg en offrant une catégorie de logements permettant le maintien sur place d'une partie de la population âgée du secteur. Je prends acte de ces points qui, en tout état de cause verront leur réalisation dans le cadre des éléments du PLU non modifiés par le projet actuel. Je pense que le contenu du projet de la maison familiale comporte une possibilité d'ajustement dans le cadre de discussions ultérieures notamment sur sa capacité à accueillir des logements en fonction du contexte et des besoins de la commune. En ce qui concerne le lien avec le centre bourg, outre la route, le projet prévoit une liaison douce analysée précédemment et reliant le futur quartier à la structure villageoise actuelle. Ce dernier point a été précisé dans la réponse à Monsieur REVOL.

Les dernières remarques portent, d'une part sur la demande de programmation à court terme de la relocalisation des bâtiments communaux de mauvaise qualité de sorte à libérer rapidement le site et de ne pas influencer le tracé des futures voies et, d'autre part, sur la nécessité de proposer une organisation des voiries économe pour les voiries secondaires et tertiaires en desservant le plus grand nombre de logements et ce, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

J'ai déjà répondu sur le premier point. Je pense tout comme les services de l'Etat que la libération rapide du site est tout à fait souhaitable et, *a priori*, qu'elle est également souhaitée par la commune elle-même mais je constate que les procédures et les démarches qui en découlent sont peu compatibles avec une réalisation à court terme du déplacement de ces bâtiments communaux

Sur le second point, je pense que sur le plan des longueurs traitées en voirie, l'aménageur va optimiser les surfaces consacrées aux logements, à leurs éventuelles annexes et aux terrains d'agrément. Je rappelle que les chaussées à réaliser devront supporter la circulation des véhicules légers, des véhicules

lourds (déménagements, livraisons, services de secours...) ce qui engendre un certain coût. Par voie de conséquence, l'aménageur veillera en accord avec la collectivité publique à programmer les voiries les plus courtes, les mieux adaptées en terme de gabarit, les plus efficaces en matière de desserte et les plus sûres en matière de circulation interne et de débouché sur la RD 518. Il est important de constater qu'en l'état des plans, la desserte du secteur est prévue par une voie en forme de boucle et ne comporte en l'état du dossier qu'une seule impasse établissant une continuité avec le début de la liaison douce. Il devrait résulter de cette démarche une limitation de la minéralisation des sols d'autant plus justifiée si l'on tient compte de l'évolution des phénomènes climatiques.

L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Il s'agit d'un second avis émis le 13 mars 2023 qui porte sur le projet modifié. La Chambre juge les modifications apportées inadéquates et insuffisantes. Elle voudrait notamment :

- que sur toute la longueur de la limite Nord du secteur AUa, toute habitation et toute partie non bâtie à usage d'agrément soit distante d'au moins 5 mètres des cultures basses ;
- que sur le Sud du secteur AUai, que tout lieu susceptible d'accueillir des travailleurs de façon régulière (y inclus à l'extérieur des bâtiments) soit distant d'au moins 10 mètres des noyers présents à proximité de ces parcelles.

Elle demande en outre :

- d'une part, en ce qui concerne le secteur AUa, que la commune prolonge la haie anti dérive sur toute la longueur de la limite Nord de la zone AUa de façon qu'elle couvre également la partie Est de cette limite et écrive clairement dans l'OAP que cette haie aura une largeur minimale de 5 mètres ;
- d'autre part, en ce qui concerne le secteur AUai, que la commune écrive clairement dans l'OAP que la haie prévue en limite Sud et la voirie qui lui est contigüe (de même que la voie douce en prolongement) devront ensemble avoir une largeur d'au moins 10 mètres.

Elle rappelle en outre ses remarques contenues dans le premier avis.

Je constate que la Chambre Consulaire veut faire peser une contrainte sur les futurs projets portés par la commune ce qui, à mon avis n'est pas conforme à la lettre des textes et n'est donc pas susceptible dans la situation future d'exonérer les exploitants agricoles de toute obligation en matière de distances d'épandage. Cette analyse est d'ailleurs partagée dans la réponse de la commune au PV de synthèse qui précise que dans tous les cas, les agriculteurs doivent respecter les zones de non traitement. En effet, depuis le 1er janvier 2020, les distances minimales à respecter par les agriculteurs qui épandent des produits phytosanitaires à proximité des habitations sont fixées à cinq mètres pour les cultures basses et à 10 mètres pour les cultures hautes. Pour les substances les plus problématiques, la distance incompressible est fixée à 20 mètres au lieu de 10. Cet avis fait l'objet dans mon rapport d'une argumentation détaillée fondée sur les textes applicables en la matière. Je précise en outre que les documents graphiques du projet montrent que la commune a également prévu divers espaces et aménagements aux fins de constituer une protection complémentaire (selon les secteurs : haie anti dérive, voirie interne, plantations) qui ne constitue donc pas une mesure substitutive. Je rappelle également qu'un usage modéré par une limitation en quantité et en nocivité est aussi un objectif à viser afin de protéger la santé à la fois de la population riveraine et des agriculteurs eux-mêmes.

Sur le regret de cette chambre que la zone AUa se limite à une densité moyenne de 15 logements par ha alors qu'une densité d'au moins 18 à 20 logements aurait été souhaitable pour "rentabiliser" le secteur, je m'en remets à mon avis émis sur le même point dans la partie consacrée aux analyses des services de l'Etat.

Sur l'existence d'un foncier de 0,6 ha à destination d'activités sur la commune de Saint-Jean-En-Royans et sur celui *a priori* oublié dans les documents portant sur 2,6 ha à destination identique sur celle de Saint-Thomas-En-Royans, le Maire a indiqué dans sa réponse au PV de synthèse que la direction des services de la communauté de communes a précisé :

- d'une part, que la communauté ne possède pas les 0,6 ha disponibles sur Saint-Jean-En-Royans ;
- d'autre part, que la modification du PLU de Saint-Thomas-En-Royans a été rejetée et par la-même le projet de ZAC concernant 2,1 ha ;

Je constate que le classement du foncier mentionné sur Saint-Thomas-En-Royans résulte d'une modification de PLU intervenue en 2021. La Chambre ne précise pas si les terrains concernés sont des propriétés de la commune ou de la communauté de communes ni si cette dernière a donné son aval pour procéder aux éventuelles acquisitions et pour assurer le lancement de la zone. Or, en ce qui concerne Sainte-Eulalie-En-Royans, le secteur AUai a une existence depuis 2012 et malgré les ajustements intervenus à ce jour, l'ensemble des terrains qui y sont inclus sont tous des propriétés de la commune qui pourra au besoin les transférer à la communauté ultérieurement.

Elle précise également que le projet en ce qui concerne la zone UP (secteur de la Trémouille) n'appelle aucune observation de sa part.

Je conclus :

- que la demande de la Chambre d'Agriculture ne repose sur aucune disposition légale et qu'en l'état du droit, les agriculteurs sont tenus de respecter les distances imposées notamment par l'article 8 de l'arrêté 27 décembre 2019 ;
- que la prétendue disponibilité de 2,6 ha sur la commune de Saint-Thomas-En-Royans ne repose que sur le contenu d'un PLU mais ne tient compte ni de son ordre de priorité au niveau intercommunal, ni de sa maîtrise foncière, ni de son intégration dans la politique à court et moyen terme de la communauté de communes.

L'AVIS DE L'INAO

L'Institut national de l'origine et de la qualité précise qu'il n'a pas de remarque à formuler sur le projet mais ce, *"dans la mesure où les marges de recul de 20 mètres par rapport aux noyers plantés seront bien prévues et incluses dans les OAP et non pas à la charge de l'exploitant"*.

Sur la réserve émise, je maintiens l'avis que j'ai déjà exprimé sur celle similaire de la Chambre d'Agriculture.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur le secteur des Truchons :

Après vérification, je rappelle que les secteurs AUa et AUai sont présents dans le PLU depuis 2012 et y ont été maintenus en 2018. Ces secteurs ont fait l'objet d'ajustements en terme de répartition spatiale mais leurs orientations globales sont restées les mêmes. Je précise de surcroît que la commune a acquis la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains classés en secteurs AUa et AUai qui supporteront les aménagements et les constructions des opérations à venir.

Une partie des terrains supports de la future opération était occupée par des bâtiments à vocation industrielle et leurs lieux de stockage. Il s'agissait d'une scierie détaillant les grumes de bois en

planches et d'une menuiserie annexe dont l'activité était consacrée à la fabrication de meubles. Monsieur REVOL, ancien maire, m'a précisé que la destruction de ces bâtiments a été accompagnée de mesures de dépollution. Dans l'hypothèse d'éventuels sondages complémentaires ultérieurs, je conseille toutefois de vérifier surtout dans la future zone d'habitat s'il ne subsiste pas d'éléments chimiques (pour certains mieux connus aujourd'hui) susceptibles de présenter un certain niveau de risque pour la santé humaine.

J'en conclus comme la commune qu'en l'état, le site ne présente pas d'intérêt particulier en termes de faune ou de flore et par voie de conséquence n'a aucun impact sur les protections environnementales résultant des divers documents cadres applicables sur tout ou partie du territoire communal. Il est donc sans effet par rapport à la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 dans laquelle il est situé.

Les secteurs concernés sont situés hors de la ZNIEFF de type I, des zones humides et Natura 2000.

En matière de risques naturels la commune est concernée :

- pour la grande majorité de son territoire communal dont le secteur des Truchons par un aléa très faible de retrait/gonflement des argiles ;
- pour tout son territoire par un risque sismique de niveau 4 (moyen) imposant le respect de normes pour les constructions.

Le risque sismique sera pris en considération dans le cadre des dossiers déposés au titre des dispositions du code de l'urbanisme et les éventuelles mesures préventives prévues par la réglementation s'imposeront aux constructions réalisées dans ce cadre.

Je considère que la recherche de rationalisation de l'espace concrétisée par la séparation physique des secteurs AUa et AUai est tout à fait judicieuse car elle est notamment de nature à limiter les conflits d'usage et de faciliter la mutualisation d'espaces communs au sein d'espaces fonctionnels cohérents.

La volonté de diversifier l'offre de logements par leur typologie (habitat collectif et individuel), par leur régime d'occupation (propriété ou location), par leur accession (libre ou sociale), est, comme le veut la commune, un moyen efficace de favoriser le parcours résidentiel pour tenter de pérenniser la population sur son territoire. De ce fait, le projet est de nature tout d'abord à répondre au problème de décroissance faible mais assez régulière d'habitants et ensuite de permettre un accroissement susceptible de rééquilibrer les classes d'âge et d'éviter un vieillissement inexorable à court ou moyen terme.

L'opération envisagée a également pour objectif un développement de l'activité qui, à mon avis, est à même de faciliter une relance de l'emploi peut être modérée mais importante à l'échelle du village. De plus, en créant une opportunité d'embauches sur le plan local, cette initiative peut également avoir un impact réducteur sur les éventuels déplacements pendulaires liés aux trajets domicile/travail.

Je prends également acte du fait que le Maire dans sa réponse au PV de synthèse a tenu à mentionner que le règlement de la zone AUai intègre des éléments relatifs à la possible pollution visuelle des panneaux ou des enseignes. Il ajoute que c'est l'intercommunalité qui mettra en place les panneaux d'affichage étant précisé qu'une charte existe sur le secteur. Je considère que la prise en compte de ce problème en entrée de village est tout à fait positive et peut avoir un rôle déterminant sur la perception et donc l'image de ce dernier. Toute démarche allant dans le sens d'une préservation voire d'une valorisation ne peut être considérée que positivement.

Sur le document I-Exposé des motifs :

Sur la page 31 : cette page en bas à gauche comporte un plan de dimension réduite dans lequel le bâtiment municipal est bien situé dans un aplat de couleur violine et devrait comme les parcelles AC 67 et 127 être intégré sans aplat de couleur dans la partie de la zone bâtie limitrophe.

Sur la page 34 : la partie Nord est bordée par une bande de couleur jaune striée de rouge. Il serait souhaitable de compléter la légende de cet espace situé entre la haie anti dérive et la ligne d'implantation en fond de parcelle.

A la lecture du document I- Exposé des motifs une erreur s'est glissée dans page 51 (paragraphe 4) portant sur le SRADDET. Si cette page est réutilisée dans le dossier soumis à approbation du Conseil Municipal, je considère qu'il sera nécessaire de supprimer la mention de la commune de Suze la Rousse et de procéder à son remplacement par celle de Sainte-Eulalie-En-Royans. Je précise que cette mention erronée ne présente pas un caractère et un intérêt substantiel dans le dossier et par voie de conséquence, qu'elle n'était de nature à induire le public en erreur sur le projet lui-même.

Sur le secteur de la Trémouille :

Ce secteur a fait l'objet soit d'avis favorables soit d'absences de remarques de la part des personnes publiques. Il intègre des constructions qui constituent une trace du bâti rural ancien et toute mesure visant à changer leur destination pour de l'habitat dans des conditions permettant le maintien ou la mise en valeur de leurs qualités patrimoniales va dans le bon sens. Je pense donc que la modification du règlement tend à simplifier la reprise de ces bâtiments. En effet, l'allègement réglementaire de la contrainte permet de rendre plus aisés l'obtention des autorisations nécessaires et donc les travaux visant à améliorer l'habitabilité de ce patrimoine et sa participation au maintien du parc de logements de la commune.

CONCLUSION

Considérant :

- que le dossier était clair tant sur les diverses phases de la procédure et le cadre des décisions prises ou à prendre, les objectifs ainsi que la présentation des modifications en comparaison avec la situation antérieure ;
- que le dossier a permis au public de comprendre les objectifs de la commune et le contenu des modifications projetées ;
- que le public a eu la possibilité de s'exprimer soit oralement au cours des permanences, soit par observations écrites sur le registre d'enquête, soit par mail soit par courrier et que ses observations et propositions ont fait l'objet d'une analyse et de réponses ;
- que dans son mémoire en réponse daté du 8 mai 2023, le Maire de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans a apporté les réponses requises aux observations formulées dans le procès verbal de synthèse ;
- que les observations ont fait l'objet d'une analyse et ont donné lieu à l'émission d'un avis ;

J'émet donc un avis favorable au terme de l'enquête sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans assorti des recommandations suivantes:

Sur le document graphique de la page 31 du document I : supprimer le bâtiment municipal de l'aplat de couleur violette afin de l'intégrer sans aplat de couleur dans la partie bâtie de la zone U limitrophe ;

Sur le document graphique de la page 34 du document I : il serait souhaitable de compléter la légende de l'espace de couleur jaune strié de traits rouges situé dans la partie Nord entre la haie anti dérive et la ligne d'implantation en fond de parcelle ;

Sur le document graphique de la page 44 du document I : supprimer l'insert "AUa>U" présent par erreur dans la zone U ;

Sur la page 51 (paragraphe 4) du document I portant sur le SRADETT : supprimer la mention de la commune de Suze-La-Rousse et procéder à son remplacement par celle de Sainte-Eulalie-En-Royans.

Le 29 mai 2023
Le Commissaire Enquêteur
Alain FAYOLLE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Fayolle', with a long horizontal stroke extending to the left.