Commune de Sainte-Eulalie-en -Royans Modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme

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

## RAPPORT D'ENQUÊTE

Document no 1

#### **SOMMAIRE**

## 1- PREAMBULE

## **2- GENERALITES**

- 2/1 Historique en matière d'urbanisme
- 2/2 Le cadre général du projet de modification n° 2
- 2/3 L'objet de l'enquête
- 2/4 Le cadre juridique du projet
- 2/5 La nature et les caractéristiques du projet
- 2/6 La composition du dossier
  - 2/6/1 Le dossier papier
  - 2/6/2 Le dossier dématérialisé

## 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

## 3/1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 3/1/1 Désignation du commissaire enquêteur
- 3/1/2 Les modalités de l'enquête
- 3/1/3 L'arrêté d'organisation de l'enquête
- 3/1/4 L'avis d'enquête

#### 3/2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3/2/1 Déroulement des permanences
- 3/2/2 Climat du déroulement des permanences
- 3/2/3 La clôture de l'enquête
- 3/2/4 Approche statistique des permanences et des observations écrites
- 3/2/5 Le procès verbal de synthèse

#### 4- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAIRE DE LA COMMUNE

#### 4/1 LES PERMANENCES

- 4/1/1 Première permanence
- 4/1/2 Deuxième permanence
- 4/1/3 Troisième permanence

#### 4/2 LES OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE

4/3 LES MAILS RECUS

4/4 LES COURRIERS RECUS

4/5 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES :

4/6 AVIS SUR LE PROJET

## **5- CONCLUSIONS**

#### 1 - PREAMBULE:

Sainte-Eulalie-en-Royans est une commune du département de la Drôme d'une superficie 614 hectares située à en limite du département de l'Isère à environ 7 kms au nord-est de Saint-Jean-en-Royans et à environ 34 kms a l'est de Romans-sur-Isère.

La commune est située sur un axe routier d'accès au massif du Vercors depuis la réalisation du tunnel des Grands Goulets en 2008. Elle est traversée par la rivière Vernaison qui est un affluent de la Bourne.

Son altitude est comprise entre 178 et 1053 mètres et le centre du village est situé à 280 mètres.

Elle fait partie du bassin de vie de Saint-Jean-en-Royans et est considérée comme ne faisant pas partie de l'aire d'attraction des villes.

La population de Sainte Eulalie en Royan est estimée à 547 personnes en 2019 et 549 personnes en 2020 (source INSEE) donc en très légère hausse. Il convient de rappeler que selon la même source la population était de 533 habitants en 2009, de 566 en 2013 et de 557 en 2014 ce qui fait apparaître une diminution de 19 habitants entre 2013 et 2020 soit une baisse de 3,18 %. Toutefois, il convient de constater si le chiffre de la population actuelle est supérieur à ceux constatés jusqu'en 2008.

Le nombre de ménages est de 229 pour un nombre de logements de 263. Dans ce dernier, la part des résidences principales est de 87,3 % et celle des résidences secondaires (y inclus logements occasionnels est de 5,2%. La part de la vacance est de 7,5 %.

En 2018, l'occupation agricole du territoire communal représentait 53,4 % de la superficie de la commune, pourcentage en baisse de 5,2 % par rapport aux données de 1990. Sa superficie globale se répartit en forêts (40,3 %), en zones agricoles hétérogènes (29 %), en terres arables (20,6 %), en zones urbanisées (5,4 %), en prairies (3,8 %) et en espaces ouverts avec peu ou sans végétation (0,8 %). L'activité agricole est essentiellement consacrée à la culture du tabac, des noix, du maïs et à de la production laitière.

Sur la base des données de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), la commune est située dans les aires géographiques :

- des Appellations d'Origine Protégée (AOP) "Picodon" et "Noix de Grenoble" ;
- des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Saint- Marcellin", "Ravioles du Dauphiné", "Pintadeau de la Drôme", "Volailles de la Drôme" et des IGP viticoles "Drôme" et "Méditerranée".

Cet organisme recense sur la commune 28,97 hectares (ha) de noyeraies pour 8 opérateurs dont seuls certains ont leur siège d'exploitation sur la commune et 43,59 ha en agriculture biologique pour 3 exploitations.

Sainte-Eulalie est concernée par deux types de risques naturels à savoir :

- le risque de retrait et gonflement des argiles qui est constitué d'un aléa faible à nul sur la majeure partie du territoire communal et un aléa moyen dans deux secteurs en bordure de la Bourne ;
- le risque sismique : le secteur, comme le reste de la commune, est situé dans la zone de risque n° 4 (risque moyen) et peut être touché par des séismes susceptibles d'être la cause de dégâts aux bâtiments. Les constructions sont donc soumises aux normes parasismiques définies dans une norme (a *priori* NF EN 1998).

Sainte-Eulalie-En-Royans est située avec 82 autres communes dans le Parc Naturel Régional (PNR) du Vercors créé le 16 octobre 1970 soit quelques années après la signature par le général de Gaulle du décret de création des

Parcs naturels régionaux (décret n° 67-158 du 1er mars 1967). Pour mémoire, un parc naturel régional est créé dans l'objectif de la protection et de la mise en valeur d'espaces ruraux habités. Il n'a pas de pouvoir règlementaire mais définit des orientations notamment en matière de développement durable qui doivent être respectées par les diverses collectivités et administrations œuvrant sur son territoire. Ces orientations sont celles contenues dans la charte couvrant les années 2008 à 2023. Une nouvelle charte concernant la période 2024 à 2039 est actuellement en cours d'étude.

Le territoire est également soumis à la loi Montagne.

A titre complémentaire, le bassin des cours d'eau Bourne et Vernaison figure dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse et y est caractérisé comme un milieu aquatique remarquable au fonctionnement peu ou pas altéré.

La commune comporte plusieurs zones humides et une zone Natura 2000 qui ne sont, ni les unes ni l'autre, à proximité des terrains concernés par le projet. Ces derniers, par leurs caractéristiques décrites ci-après, sont sans rapport avec la faune et la flore remarquables protégées dans ces zones.

Si les zones à Urbaniser des Truchons se situent dans un secteur « à vocation agricole dominante », les zones et secteurs du PLU affectés par la modification du PLU sont ou étaient artificialisées comme le montre la photographie aérienne figurant en page 31 du présent rapport. Par voie de conséquence, le projet n'a aucune incidence sur les superficies de la commune affectées à l'agriculture. De plus, le village est situé à une certaine distance des Truchons et à une altitude supérieure ce qui implique que sa perception visuelle ne devrait pas être perturbée par le projet.

Les zones concernées par le projet sont classées en zone artificialisée dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et ne sont pas situées à proximité de corridors écologiques.

La commune est par contre concernée par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) à savoir :

- une ZNIEFF de type II qui couvre en partie ou en totalité 23 communes et concerne donc la majeure partie du territoire. Les terrains dont l'urbanisation est projetée ont depuis longtemps fait l'objet d'une artificialisation et n'ont pas d'intérêt particulier en matière de flore et de faune. Ils n'ont donc aucun rapport direct ou indirect avec les milieux naturels remarquables inventoriés dans cette ZNIEFF;
- deux ZNIEFF de type I (ripisylve de la Lyonne et de la Bourne et tuffière et rochers du Mont Baret) qui couvrent une partie moins importante et qui sont éloignées des secteurs concernés par la modification.
   Ces derniers n'ont donc aucun rapport avec les caractéristiques à la fois faunistique et floristique de cette zone.

La commune était membre de la Communauté de Communes Le Pays du Royans créée en 1997. Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, cette intercommunalité a fusionné avec sa voisine pour former la Communauté de Communes du Royans-Vercors. Cette dernière est dotée de 24 compétences et son siège est situé à Saint-Jean-En-Royans. Elle regroupe 18 communes sur une superficie totale de 481,7 km² et se caractérise par une population de 9.593 habitants (soit une densité de 19,9 habitants par km²). Il faut constater que si celle-ci comporte les compétences notamment en matière de création de zones d'aménagement concerté (ZAC), de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques, de programme local de l'habitat et de schéma de cohérence territoriale, elle n'a pas la compétence urbanisme.

La note précise que les huit zones d'activité présentes sur le territoire de l'agglomération ont consommé la presque totalité de la superficie disponible. Il ne reste actuellement sur la commune de Saint-Jean-En-Royans qu'un terrain de 6.000 m² (0,6 ha) urbanisable à terme du fait des travaux à réaliser. De ce fait, le terrain de la zone AUai situé sur la commune de Sainte Eulalie est présenté comme une des rares opportunités pour la

construction de bâtiments destinés à l'installation d'entreprises œuvrant plutôt dans la construction et les travaux publics. Or, le secteur AUai a actuellement une superficie de 5.000 m² ce qui est jugé insuffisant par la commune qui a décidé de mettre en œuvre les conditions pour son extension afin de disposer d'une capacité foncière supplémentaire. Il est en outre précisé que la zone AUa ainsi que son secteur AUai sont desservis par la voirie, l'électricité, l'eau potable et par une station d'épuration ayant la capacité nécessaire pour accueillir l'augmentation de volume des effluents engendrés par le projet.

L'article 136 II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) dispose notamment dans sa section 5 intitulée : Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme :

"II. – La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu."

L'article 7 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire a de fait repoussé la date limite au 1er juillet 2021.

Or, diverses communes dont Saint-Jean-En-Royans, Rochechinard, Léoncel, Vassieux-En-Vercors, Saint-Martin-En-Vercors et Sainte-Eulalie-En-Royans se sont opposées au transfert de compétences à la communauté de Communes Royans-Vercors en matière de PLU. Ces six communes représentent 33 % des 18 communes faisant partie de la communauté précitée. Ces communes ont une population municipale totale de 4.235 habitants en 2020 (source INSEE) qui représente un pourcentage de 44 % des 9.593 habitants (année 2019) de la communauté de communes.

Plus de 25% des communes représentant plus de 20 % de la population se sont opposées au transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme à la Communauté de Communes Royans-Vercors, ledit transfert n'a donc pas eu lieu et la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans a par voie de conséquence conservé la compétence en la matière pour prescrire notamment la modification n° 2 du PLU.

#### **2- GENERALITES**

## 2/1 Historique en matière d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2012. Ce document 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.

La commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

## 2/2 Le cadre général du projet de modification n° 2

La commune a décidé en application des dispositions du code de l'urbanisme (notamment articles 153-36 et L153-37 du CU) de lancer une procédure de modification du PLU afin d'intégrer des ajustements plus ou moins importants répondant aux objectifs ci-après :

#### - sur les limites de zones et le règlement dans le secteur des Truchons :

- 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;
  - 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 diversifiée de logements dans ce secteur afin de répondre ainsi aux ambitions de croissance démographiques du PLU;
- 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".

Il convient de préciser que dans le PLU actuellement en vigueur, l'article 2 dispose notamment :

"- dans la zone AUa y inclus le secteur AUai sont autorisés :

- . pour les opérations non intégrées dans une opération d'ensemble : l'aménagement et l'extension du bâti existant ainsi que ses annexes et piscines, sous certaines conditions les constructions et installations affectés à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics, les affouillements et exhaussement du sol nécessaires aux constructions et aux aménagements ;
- . les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- . pour les opérations intégrées dans une opération d'ensemble : les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes incluant les piscines, l'hébergement hôtelier, les commerces et les bureaux, les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public, les clôtures, les affouillements et exhaussements du sol, les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public au fur et à mesure de la progression de la réalisation des divers équipements prévus dans la zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'être compatibles avec ces dernières tout en respectant les dispositions du titre II du règlement dans les secteurs de risques;
- dans le secteur AUai sont également autorisées les constructions à usage artisanal sous réserve de certaines conditions visant à garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité et l'ordonnance des quartiers avoisinants ;"
- dans le secteur AUax sont autorisées "les constructions à usage d'équipement collectif destinées à la pratique sportive et aux activités de loisirs".

Les dispositions précitées ne sont pas concernées par la modification en cours.

Le projet d'urbanisation de la zone AUa et du secteur AUai (et la suppression du secteur AUax) est présenté comme constituant une réponse afin de lutter contre :

- la perte régulière d'habitants et le vieillissement de la population qui, à terme, présente un risque pour le maintien de l'école ;
- l'absence de capacité foncière pour l'installation d'activités.

## Dans ce cadre, la commune prévoit :

- de localiser la majeure partir des logements dans la partie nord afin de garantir un meilleur cadre de vie à leurs futurs occupants et d'éviter que ces derniers aient une vue directe sur le talus situé en bordure de la RD 518;
- de regrouper les activités et la salle communale dans la partie sud afin de séparer les flux de circulation de ceux propres aux logements ;

A titre complémentaire, il est également prévu de transférer :

- une partie du secteur AUax dans la zone U. Il s'agit de l'assiette foncière (parcelles AC 67 et 127) d'une habitation préexistante et, par voie de conséquence, non incluse dans le projet d'urbanisation faisant l'objet de la modification ;
- le projet de parc public et d'aire de jeux du secteur AUax sur un terrain situé dans le village et classé actuellement en secteur Ue (zone U) dans lequel sont seuls autorisées "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements collectifs et les aires de jeux et de sports ouvertes au public".

## - <u>sur les règles d'aménagement et d'urbanisation de la zone UP du hameau de la Trémouille :</u>

Il convient de préciser que le règlement de la zone UP dans le PLU actuellement en vigueur n'autorise "que l'aménagement avec ou sans changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des habitations existantes dans la limite du bâti existant";

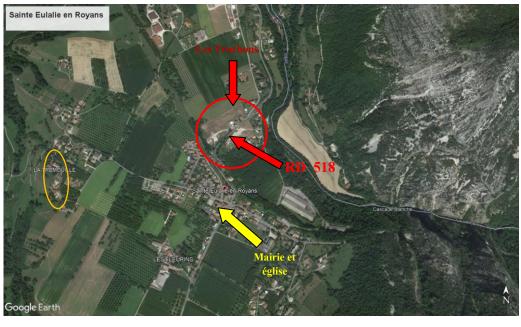
Le libellé de ces dispositions interdisait toute réduction du bâti. Le projet prévoit de n'autoriser que :

- l'aménagement des bâtiments existants,
- le changement de destination sans extension des bâtiments existants à des fins d'habitation. Les éventuelles réductions de volumes du bâti existant ne sont autorisées que dans le cadre de la transformation en logements et sous réserve de conserver les principales proportions du bâtiment.

Le but recherché est d'autoriser à la fois ce qui était permis auparavant tout en créant une possibilité de réduction des volumes bâtis existants dans le cadre de la transformation totale ou partielle de constructions en logements. Cette réduction devra néanmoins demeurer mesurée pour préserver l'intérêt patrimonial du bâti.

## 2/3 L'objet de l'enquête

L'enquête porte sur les secteurs des Truchons et de la Trémouille localisés dans le document photographique ci-après.



Secteur des Truchons

Secteur de la Trémouille

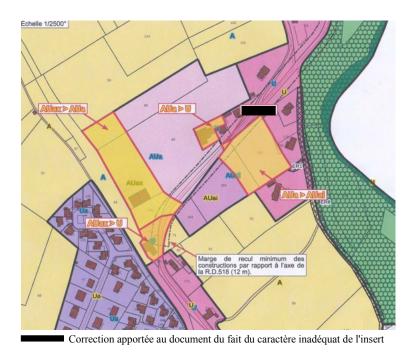
## LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES

L'atteinte des objectifs précités va décliner de diverses façons sur le plan graphique et règlementaire.

## 2/3/1 Sur le plan graphique

## <u>Sur le secteur des Truchons</u> :

Pour atteindre les objectifs fixés le projet prévoit de procéder à diverses modifications portant sur les zones U et AUa ainsi que les secteurs AUax et AUai.



**ZONAGE AVANT/APRES** 

La note de présentation précise que les orientations d'aménagement et de programmation :

- pour la zone UA: "traduisent une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements";
- pour la zone AUai : "Dans un secteur aujourd'hui ni agricole ni urbain, le parti d'aménagement défini dans les OAP recherche le développement d'un tout cohérent basé sur une intégration paysagère qui concilie urbanisation et qualité de l'entrée de village, au travers de prescriptions...".

Dans la présentation du projet, la zone à urbaniser des Truchons destinée au logement traduit concrètement plusieurs des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU sur les thématiques de la démographie et du logement. Bien que modifiant les périmètres des secteurs AUa et AUai, la modification du PLU ne réduit pas le potentiel de construction de logements dans la zone ni ses objectifs de diversification de l'offre entre petits collectifs et individuel.

#### Sur le hameau de la Trémouille :

Le zonage est inchangé.

#### 2/3/2 Sur le plan règlementaire

#### Sur le secteur des Truchons :

#### Le texte de l'OAP:

- supprime les références au secteur AUax qui est supprimé ;
- allège les textes relatifs d'une part à l'accès à la zone (suppression de l'espace public fédérateur) et, d'autre part, à sa desserte (suppression des caractéristiques des voies en ce qui concerne le traitement de leurs abords);
- allège le texte sur le carrefour sécurisé (qui a été réalisé) et suppression de celui concernant l'espace vert situé en secteur AUax ;
- supprime la partie du texte d'une part relative à l'alignement du bâti à proximité ou sur la limite Nord et, d'autre part, à l'orientation du bâtiment parallèle à la voie de desserte ou à la route départementale ;
- adjoint une exception pour l'implantation des bâtiments au nord des parcelles sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus ;
- supprime la mention sur les sens des faîtages ;
- adjoint une exception en cas de vis-à-vis d'un talus lorsqu'il s'agit de privilégier l'orientation Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipements solaires ;
- supprime la mention des toits plats pour les bâtiments collectifs ;
- supprime la mention d'un espace vert comme point de départ du cheminement doux.

En ce qui concerne le règlement du PLU, la modification ajoute à l'article 13 "l'obligation de plantation de haie anti dérive en limite Nord de la zone AUa et l'obligation de planter des haies en limites séparatives dans la zone AUia".

<u>Sur le hameau de la Trémouille</u>: certaines dispositions du règlement actuel constituent une contrainte pouvant s'avérer un obstacle aux projets d'évolutions du bâti. Leur inadéquation peut freiner voire empêcher la remise en état du bâti dégradé ou menaçant partiellement ruine et s'opposer ainsi à son évolution ou à sa transformation en logements correspondant aux besoins d'aujourd'hui en matière de confort. Alors que le PLU actuel autorise uniquement l'aménagement avec ou sans changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des habitations existantes dans la limite du bâti existant mais avec maintien de son volume, le règlement proposé reprend globalement ces dispositions mais y ajoute la possibilité de réduction des volumes du bâti existant dans le cadre d'une transformation en logement et ce, sous réserve de conserver les principales proportions du bâtiment.

Les modifications projetées se présentent comme compatibles avec la charte du Parc Naturel Régional du Vercors car pour la commune :

- "l'urbanisation est encadrée (une densité moyenne de 15 logements par hectare est requise). Elle est organisée au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il n'y aura donc pas de mitage de terres agricoles ";
- "dans le plan de Parc, les zones à Urbaniser des Truchons se situent dans un secteur « à vocation agricole dominante ». La modification du PLU porte sur des zones à Urbaniser où l'essentiel des surfaces en jeu sont ou étaient artificialisées. Le projet ne réduit donc pas le potentiel agricole de la commune ";
- " l'entité villageoise (silhouette du chef-lieu, ligne de ciel du bâti ancien dans le paysage) ne sera pas affectée par l'urbanisation aux Truchons, disjointe du village et très en contrebas ".

## 2/4 Le cadre juridique du projet

Dans sa version modifiée par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, l'article L153-31 du CU comporte une partie I qui dispose notamment :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Il convient de préciser que le projet se situe sur un secteur n'ayant aucun caractère naturel puisqu'il a dans le passé constitué le site d'une entreprise composée d'une scierie, d'un atelier de fabrication de meubles et d'un espace de stockage. En outre, l'emprise de la zone AUa figurait déjà dans le PLU approuvé le 26 novembre 2012 (mais avec une distribution partiellement différente des secteurs) et a été maintenue dans le PLU approuvé le 11 décembre 2018 avec divers ajustements qui sont ceux figurant dans le document actuellement en vigueur.

## On peut constater que le projet :

- ne change pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en vigueur ;
- ne réduit ni espace boisé classé, ni zone agricole, ni zone naturelle et forestière et ni protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- porte sur un espace dont la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans est actuellement propriétaire. Il s'agit des parcelles cadastrées AC 58, 65,128, 183, 184 et 185, c'est à dire la quasi intégralité de la zone à l'exception des parcelles AC 127 et 67 appartenant à des particuliers qui sont retirées de l'opération par un classement en zone U dans le dossier soumis à enquête. On peut donc conclure que la commune a procédé aux acquisitions nécessaires et significatives sur cette zone.

Le projet de la commune ne relève donc pas d'une procédure de révision.

Pour sa part, l'article L153-36 du CU dans sa version en vigueur depuis le 12 mars 2023 dispose :

"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Comme le projet se propose de modifier le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en procédant à des ajustements de zonage, il relève bien de cette procédure de modification.

En application des dispositions de l'article L153-37 du même code, la procédure de modification est engagée à l'initiative notamment du maire qui établit le projet de modification.

Le recours à l'enquête résulte notamment de l'application de l'article L153-41 qui précise notamment :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

4° ..."

#### Il convient de constater :

- qu'en passant de 12 logements à l'ha à 15 la commune majore de 25 % (soit plus de 20%) les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- que des réductions de surface de zones à urbaniser sont celles résultant du classement en zone U, d'une part d'une parcelle actuellement classée en secteur AUax (secteur dont la suppression est projetée) pour l'intégrer à la zone U car elle est déjà construite et ne sera pas intégrée dans les futures opérations et, d'autre part, du terrain support de l'actuel bâtiment communal situé en zone AUa, bâtiment qui, pour mémoire, est destiné à être démoli et reconstruit dans le secteur AUai.

Par voie de conséquence, ces ajustements s'inscrivent dans le cadre de la procédure de modification du PLU avec soumission du projet à enquête publique.

## L'article L153-40 du CU dispose:

"Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification."

Il a été considéré au vu de la localisation des secteurs concernés par le projet qu'il ne concernait :

- aucune autre commune;
- aucune zone agricole ou naturelle (ce qui aurait nécessité la consultation de la CDPENAF).

Le maire a donc notifié le projet de modification tout d'abord à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) puis à la Sous-préfecture de Die, à la Direction Départementale des Territoires (DDT), à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), à la Chambre d'agriculture, à la Chambre des métiers, à la Chambre de Commerce et de l'Industrie, à l'INAO, à la Région Auvergne Rhône Alpes, au Département de la Drôme, au Parc du Vercors et à la Communauté de Communes Royans Vercors.

Les modalités de l'enquête sont définies par les dispositions des articles L123-2 et suivants et R 123-5 et suivants du code de l'environnement (CE).

#### 2/5 La nature et les caractéristiques du projet

De façon plus détaillée, le projet développe les modifications qui suivent.

Pour atteindre les objectifs fixés le projet prévoit de transférer :

- une fraction de la zone AUa en zone U pour ce qui concerne la partie de terrain supportant le bâtiment communal ;
- une autre fraction de la zone AUa actuellement non bâtie transférée dans le secteur AUai ;
- une fraction du secteur AUax dans la zone U pour ce qui concerne l'assiette foncière d'une habitation existante non incluse dans le projet d'urbanisation ainsi que le terrain attenant (parcelles AC 67 et 127);
- la partie restante du secteur AUax dédiée à la réalisation d'espaces de loisirs et de rencontres (parc public et aire de jeux) est pour sa part transférée en zone AUa afin de favoriser le développement du logement dans ce secteur, il est précisé :

- . que cette modification répond au but affiché "de compenser l'extension de la zone AUai sur la zone AUa et de répondre ainsi aux ambitions de croissance démographiques du PLU";
- . que les espaces de loisirs précités sont déplacés sur un terrain situé dans le village et déjà classé en secteur Ue (zone U) dans lequel sont seules autorisés "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements collectifs et les aires de jeux et de sports ouvertes au public".

Ces divers transferts se traduisent par une suppression totale du secteur AUax.

A la fin de ce processus les zones et les secteurs auront évolué de la façon suivante :

- la zone U passera de 19,77 ha à 20,03 ha soit une augmentation de superficie de 0,27 ha ;
- la zone AUa passera de 2,46 ha à 2,60 ha soit une augmentation de superficie de 0,14 ha ;
- le secteur AUai passera de 0,49 ha à 1,04 ha soit une augmentation de superficie de 0,55 ha ;
- le secteur AUax passera de 0,96 ha à 0,00 ha et donc disparaîtra du PLU.

Dans les modifications prévues, il faut signaler que les OAP issues de la modification prévoient une densité moyenne de 15 logements à l'hectare au lieu de 12 prévus actuellement. La modification conduirait donc à une capacité d'une quarantaine de logements au lieu d'une trentaine dans le PLU actuel.

#### 2/6 La composition du dossier

#### 2/6/1 Le dossier papier

Le dossier comportait tout d'abord le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins et le dossier comportant les pièces administratives suivantes :

- l'arrêté n° 04/2023 du 23 mars 2023 de Monsieur le Maire de Sainte-Eulalie-En-Royans annulant et remplaçant l'arrêté N°02/2023 du 17 février 2023 et prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans;
- la décision du 1er février 2023 de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour suivre l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans ;
- une chemise intitulée AVIS DIVERS intégrant :
  - . l'avis de la MRAe en date du 22 novembre 2022 concluant que la modification n° 2 ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale
  - . les avis de la Préfecture, des conseils de l'Etat, de l'INAO, de la Chambre d'Agriculture et du Département ;
- une chemise intitulée DOSSIER DE PLU intégrant :

- . un document intitulé PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET TEXTES REGISSANT LES ENQUETES PUBLIQUES incluant un schéma illustrant la procédure et l'intégralité des articles L123-1 à L123-18 du code de l'Environnement ;
- . un document de 23 pages intitulé RESUME NON TECHNIQUE ;
- . un document de 70 pages référencé I intitulé EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION ;
- . un document de 3 pages référencé II et intitulé NOUVELLES OAP POUR LES ZONES A URBANISER DES TRUCHONS ;
- . un document de 4 pages référencé III intitulé ZONAGE "AVANT-APRES" incluant 3 plans : un plan *"avant"*, un plan *"avant-après"* illustrant les mouvements de zones et secteurs et un plan *"après"* ;
- . un document de 10 pages intitulé AUTO-EVALUATION consacré à une analyse du projet par rapport d'une part à l'environnement (ZNIEFF, zones humides, zones Natura 2000 et SRADETT) et, d'autre part, à l'agriculture ;
- . une chemise intitulée PARUTIONS PRESSE contenant :
  - \* d'une part,
    - . l'avis publié dans le Dauphiné Libéré du mercredi 29 mars 2023 page 16 (soit 19 jours avant le début de l'enquête publique) ;
    - . l'avis publié dans L'Impartial " du jeudi 30 mars 2023 page 23 (soit 18 jours avant le début de l'enquête) ;
    - . le second avis du Dauphiné libéré mardi 18 avril 2023 page 15 (soit le second jour de l'enquête) ;
    - . l'avis publié dans "L'Impartial" du jeudi 20 avril 2023 page 23 (soit le quatrième jour de l'enquête).
  - \* d'autre part, une reproduction de l'avis d'enquête en format A4;
- . une chemise intitulée COURRIERS;
- . une chemise intitulée MAILS;

#### A noter:

- les parutions dans la presse ont été réalisées dans les formes et les délais requis figurant dans les dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement.
- en matière de taille les affiches étaient en format A2 par le regroupement de 2 pages A3, le titre était en lettres de 2 centimètres en caractères noirs sur fond jaune conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021

Je précise que par un certificat en date du 11 mai 2023, le Maire de Sainte-Eulalie-En-Royans a attesté avoir fait procéder à un affichage du 03 avril au 2 mai 2023 aux lieux accoutumés. Il a fourni également trois photographies de cet avis sur les lieux suivants à savoir sur le panneau d'affichage de la mairie, sur la porte du bâtiment communal de la zone des Truchons et sur un panneau fixé sur un piquet dans le secteur de la Trémouille

#### 2/6/2 Le dossier dématérialisé

Ce dossier comporte les pièces suivantes :

- l'arrêté n° 04/2023 du 23 mars 2023 de Monsieur le Maire de Sainte-Eulalie-en-Royans prescrivant l'enquête publique ;
- . un document de 70 pages référencé I intitulé EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION ;
- . un document de 3 pages référencé II et intitulé NOUVELLES OAP POUR LES ZONES A URBANISER DES TRUCHONS ;
- un document de 4 pages référencé III intitulé ZONAGE "AVANT-APRES" incluant 3 plans : un plan "avant", un plan "avant-après" illustrant les mouvements de zones et secteurs et un plan "après" ;
- . les avis de MRAe, de la Préfecture, des conseils de l'Etat, de l'INAO, de la Chambre d'Agriculture et du Département ;
- . un document de 3 pages référencé II et intitulé NOUVELLES OAP POUR LES ZONES A URBANISER DES TRUCHONS ;
- un document de 4 pages référencé III intitulé ZONAGE "AVANT-APRES" incluant 3 plans : un plan "avant", un plan "avant-après" illustrant les mouvements de zones et secteurs et un plan "après";
- . un document de 10 pages intitulé AUTO-EVALUATION consacré à une analyse du projet par rapport d'une part à l'environnement (ZNIEFF, zones humides, zones Natura 2000 et SRADETT) et, d'autres part, à l'agriculture ;
- un document présent sous la rubrique "REGLEMENT" qui en fait est le règlement actuellement en vigueur.

A mon avis, ce dernier document qui n'est pas présent dans le dossier papier déposé en mairie peut être facilement demandé au secrétariat. En fait, si l'on exclut les suppressions du règlement induites par la disparition du secteur AUax, seul l'article AUa 13 fait l'objet d'une légère modification portant sur les obligations de plantation de haies anti dérive en limite Nord de la zone AUa et des haies sur les limites séparatives dans le secteur AUai.

De plus, il n'est pas réellement utile dans la mesure où les documents du dossier reprennent dans une colonne la reprise du texte existant des OAP intégrant des modifications et, dans la seconde, le texte final projeté. Comme suite au tableau, un seul article du règlement de PLU est concerné, il s'agit de l'article AUa 13.

## 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

## 3/1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

## 3/1/1 Désignation du commissaire enquêteur

Je soussigné Alain FAYOLLE, urbaniste territorial retraité, déclare avoir été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour suivre l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans par décision de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 1er février 2023.

A ce titre, j'ai attesté sur l'honneur le 27 février 2023 ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.

## 3/1/2 Les modalités de l'enquête

Pour mémoire, l'organisation de l'enquête relève de la compétence de la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans. C'est pourquoi, je me suis rendu à la mairie de cette commune le jeudi 9 février 2023 afin de rencontrer le Maire, Monsieur Olivier TESTOUD, et la secrétaire, Madame Eloïse ANDRE. A cette occasion, j'ai pu :

- discuter du contenu du projet;
- concerter sur les modalités de l'enquête et les dates de permanences pour permettre la rédaction ultérieure de l'arrêté prescrivant l'enquête publique. Celles-ci ont été programmées dans les plages de jours et d'horaires d'ouverture de la mairie de Sainte-Eulalie-En-Royans à savoir : 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).

Il convient de rappeler que les jours et heures d'ouverture de la mairie sont le lundi de 13 heures à 18 heures, le mardi de 13 heures à 18 heures, le jeudi de 9 heures à 12 heures et le vendredi de 13 heures à 17 heures 30.

#### 3/1/3 L'arrêté d'organisation de l'enquête

Par arrêté n° 04/2023 du 23 mars 2023 annulant et remplaçant l'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.

Pris en application des dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, cet arrêté est soumis aux dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement.

Cet arrêté précise notamment :

L'objet de l'enquête par la déclinaison des quatre points faisant l'objet de la modification.

Dans ses visas, entre autres éléments, la mention de l'avis de la mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 22 novembre 2022 qui, après examen au cas par cas, a décidé que le projet de modification n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Dans son dispositif, l'arrêté précise:

- la durée et les dates et heures de début et de fin de l'enquête (article 1);

- le nom et la qualité du commissaire enquêteur (article 2) ;
- la composition du dossier d'enquête (article 3) ;
- le lieu ainsi que les jours et les horaires où et pendant lesquels le dossier d'enquête accompagné du registre destiné à recevoir les observations sur support papier sont mis à disposition du public, l'adresse internet sur laquelle le dossier numérisé pourra être consulté étant précisé qu'un poste informatique sera également mis à disposition au secrétariat de mairie aux jours et heures précités ; les adresses auxquelles le public pourra faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur soit par courrier soit par courrier électronique et les conditions de communication du dossier d'enquête à partir de la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête (article 4) ;
- le lieu, dates et heures des permanences du commissaire enquêteur (article 5);
- la possibilité et les conditions de prolongation de l'enquête et d'organisation d'une réunion publique par le commissaire enquêteur (article 6) ;
- les périodes de parutions d'un avis dans la presse (Dauphiné Libéré et Impartial), les lieux d'apposition de cet avis (mairie, zone des Truchons et hameau de Trémouille) et sur le site Internet de la commune (article 7);
- les modalités de clôture de l'enquête et le délai de remise d'un procès verbal de synthèse des observations émises ainsi que le délai dans lequel le Maire pourra faire part de ses réponses audit procès verbal (article 8) ;
- le délai dans lequel le commissaire enquêteur devra rendre son rapport et ses conclusions motivées au Maire de la commune et les transmettre simultanément au Président du Tribunal Administratif (article 9);
- la transmission par le Maire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à Madame la Préfète de la Drôme et leur mise à disposition du public à la mairie et à la préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête (article 10);
- la prise de décision par délibération du Conseil Municipal après éventuelles modifications pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques consultées (article 11);
- la désignation du Maire comme personne responsable du projet est le Maire, du Conseil Municipal comme autorité compétente est le conseil municipal et le fait que les informations peuvent être demandées au commissaire enquêteur (article 12) ;
- la transmission du présent arrêté à Madame la Préfète de la Drôme et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (article 13.

## 3/1/4 L'avis d'enquête

Pour sa part, l'avis d'enquête paru dans la presse précise les références de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'objet de la modification défini à partir de ses 4 composantes majeures, la durée et les dates de l'enquête , le nom et la qualité du commissaire enquêteur, le lieu ainsi que les jours et les horaires où et pendant lesquels le dossier d'enquête accompagné du registre destiné à recevoir les observations sur support papier sont mis à disposition du public, l'adresse internet sur laquelle le dossier numérisé pourra être consulté, le fait qu'un poste informatique sera également mis à disposition au secrétariat de mairie aux jours et heures précités et les adresses

auxquelles le public pourra faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur soit par courrier soit par courrier électronique, le lieu, les dates et les horaires des permanences du commissaire enquêteur, la mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, la compétence du Conseil Municipal pour approuver la modification après d'éventuelles modifications résultant de la prise en compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques associées, la désignation du Maire comme personne responsable du projet, la compétence du Conseil Municipal pour approuver la modification et la possibilité de demander les informations auprès du commissaire enquêteur.

## 3/2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 3/2/1 Déroulement des permanences

Après avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête, conformément au contenu de l'arrêté du maire précité et afin de recueillir les observations et propositions du public, j'ai assuré l'intégralité des trois permanences programmées à la mairie.

Lors de la première permanence, j'ai pu constater la constitution du dossier et vérifier la présence d'un poste informatique accessible au secrétariat. Les pièces constitutives du dossier technique et leurs annexes étaient présentes sur le site Internet indiqué.

#### 3/2/2 Climat du déroulement des permanences

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

## 3/2/3 La clôture de l'enquête

A la fin de la dernière permanence du mardi 2 mai 2023, j'ai pris possession du dossier. Suite à un échange, j'ai été informé qu'aucun courriel et aucun autre courrier n'étaient parvenus à la commune dans le délai imparti.

J'ai donc pu procéder à la clôture du registre.

#### 3/2/4 Approche statistique des permanences et des observations écrites

Pendant les permanences, une seule personne a été reçue. Elle a remis un courrier qui a été annexé au registre d'enquête.

## 3/2/5 Le procès verbal de synthèse

Lors d'une rencontre qui s'est tenue le lundi 8 mai 2023, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai remis le procès verbal de synthèse (ci-annexé) à Monsieur Olivier TESTOUD Maire de la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans accompagné de Monsieur Franck WODARCZAK, deuxième adjoint.

Ce document a fait l'objet d'une réponse (ci-annexée) du Maire de la commune en date du 12 mai 2023.

#### 4- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAIRE DE LA COMMUNE

#### **4/1 LES PERMANENCES**

Les mesures de publicité ont bien été réalisées y inclus pour l'affichage qui a été effectué devant la mairie de Sainte-Eulalie-en-Royans et sur les deux sites concernés par la modification et l'insertion d'un avis sur le site Internet de la commune.

Compte-tenu de la population de Sainte-Eulalie-en-Royans, on peut considérer que l'enquête a donné lieu à une participation extrêmement faible du public.

Il faut préciser que les principales modifications concernent le lieudit les Truchons qui est couvert par une zone à urbaniser (secteurs inclus) depuis l'année 2012 (au moins) et que les modifications apportées peuvent ne pas avoir constitué un motif suffisant de mobilisation de tout ou partie des habitants du village.

#### 4/1/1 Première permanence

Le lundi 17 avril 2023 de 14 heures à 17 heures. Aucune personne ne s'est présentée à la permanence.

#### 4/1/2 Deuxième permanence

Le jeudi 27 avril 2023 de 9 heures à 12 heures.

Monsieur Alain REVOL s'est présenté à la permanence et m'a remis un courrier qui a été classé dans le dossier. Lors de notre entretien, il s'est présenté comme l'ancien Maire de Sainte-Eulalie-En-Royans. Il confirme le contenu de sa correspondance dans laquelle il dit :

- 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 ;
- qu'il approuve des observations figurant dans l'avis du conseil de l'Etat (enjeux 1, 2 et 3) et les réserves de la DDT sur l'entrée de la future opération et s'inquiète sur la praticabilité de la voirie en ce qui concerne une servitude de passage notamment des engins agricoles ;
- 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.

A titre complémentaire, lors de notre entretien, il m'a confirmé que la démolition de l'ancienne usine s'était faite avec les précautions nécessaires et dans le respect des règles alors applicables et qu'une opération de dépollution avait bien été réalisée.

#### **AVIS:**

- Sur le risque de conflit avec les occupants d'habitations, je remarque que dans la configuration du PLU actuel, une partie du secteur AUa destiné au logement se situe au sud de la RD 518 et vient en limite du secteur Auai et ce, sur une superficie d'au moins 5.000 m². Dans le projet, le secteur AUai borde les parcelles cadastrées AC 74 (3360 m²) et AC 179 (2118 m²) et est proche de la parcelle AC 126 (1072 m²) toutes occupées par trois habitations préexistantes.

Dans la réponse du Maire, il est précisé que les deux riverains habitant les parcelles les plus proches ont été consultés et qu'ils ont exprimé leur préférence pour une zone d'activité limitrophe plutôt qu'une zone d'habitat.

Il est également mentionné que les OAP "prévoient une large interface plantée entre les futurs bâtiments d'activité et les maisons existantes, pour former une coupure".

Dans le plan de composition urbaine, il est en effet possible de constater que la bordure Est du secteur AUai limitrophe à deux terrains supports d'habitations est limité 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 devant la parcelle AC 74.

Si je suis le raisonnement de cet administré sur le risque engendré par ce type de promiscuité, je constate pour ma part que le maintien du secteur AUA dans la partie sud (environ 5.000 m² concernés) aurait impliqué plus de constructions et donc plus d'habitants. Par voie de conséquence, le risque de problèmes éventuels aurait touché un plus grand nombre de personnes que les occupants des trois maisons préexistantes. De plus, le maintien de ce secteur destiné à l'habitat aurait pu rencontrer certains problèmes d'attractivité et donc de commercialisation du fait de cette proximité avec les futures entreprises.

- En ce qui concerne l'appui de Monsieur REVOL sur les avis des services de l'Etat, je précise que mon analyse sera développée dans la partie consacrée à la correspondance de Madame la Préfète de la Drôme et à son annexe.
- J'ai bien noté l'inquiétude relative à la praticabilité d'une servitude de passage présentée comme existante sur l'emprise du secteur AUa. Dans sa réponse, le Maire précise que cette servitude desservant une parcelle a bien été prise en compte et que les entrées de lotissement sont traitées en voirie lourde. En l'état du dossier, je peux constater la présence d'une flèche de couleur bleu-clair (notamment page 33) partant d'une placette de retournement et empiétant sur le terrain agricole situé au nord. Cette flèche est accompagnée de la mention "Réserve pour accès possible vers le nord". Je constate donc que ce point est pris en compte. Le gabarit compris entre 5 et 6 mètres des voiries et le traitement précité des chaussées devrait être adapté pour supporter la circulation et le poids des engins agricoles.
- En ce qui concerne la liaison piétonne et la contrainte topographique, il convient de mentionner que la réponse du Maire au PV de synthèse précise que ce cheminement sera adapté aux déplacements des 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 considère que cette argumentation devrait rassurer Monsieur REVOL en ce qui concerne l'accessibilité de cette voie.

## 4/1/3 Troisième permanence

Le mardi 2 mai 2023 de 14 heures à 17 heures. Aucune personne ne s'est présentée à la permanence.

#### 4/2 LES OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE

Aucune observation ne figure au registre.

## 4/3 LES MAILS RECUS

Aucun mail n'a été reçu.

#### 4/4 LES COURRIERS RECUS

Le seul courrier est celui remis par Monsieur Alain REVOL lors de la seconde permanence. Son texte reprend les remarques qui ont été émises lors de notre entretien et sur lesquelles j'ai précédemment formulé mon avis.

#### 4/5 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

#### L'AVIS DE LA MRAe

Dans son avis du 22 novembre 2022 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a considéré que :

- l'urbanisation projetée sur les terrains des secteurs AUa et AUi situés dans la zone d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II " n'est pas de nature à remettre en cause les grands équilibres naturels " de cette dernière ;
- le projet " n'entraîne pas de consommation d'espace naturel ou agricole complémentaire et se situe en continuité de la trame bâtie, en "pied de village " ".

Par voie de conséquence, la Mission a conclu que la modification n° 2 ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cet avis n'appelle de ma part aucune remarque particulière.

## L'AVIS DE MADAME LA PREFETE DE LA DROME

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

#### Pour le hameau des Truchons :

- retravailler l'OAP afin d'en améliorer :
  - . la compréhension notamment sur la frange Nord-Ouest ;
  - . le tracé de la voirie sur la zone d'habitat notamment son amorce qui doit faire abstraction du bâtiment qui ne peut pas être conservé sur le long terme et ne doit pas constituer un verrou pour la composition du secteur ;
  - . le positionnement des espaces publics (comme la placette et ses accès) qui doivent être en lien avec le bâtiment communal "relocalisé".

#### **AVIS:**

- <u>Sur la question de la compréhension sur la frange nord-est</u>: en l'absence de toute analyse justifiant cette demande, je ne suis pas en mesure de comprendre et d'apprécier sa pertinence. Par voie de conséquence, je suis dans l'incapacité d'émettre un avis sur ce point.
- Sur la demande d'ignorer le bâtiment communal pour le tracé de la voirie sur la zone d'habitat : dans sa réponse au PV de synthèse, le Maire indique 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 située en face. Le site actuel sera alors utilisé pour un local destiné à recevoir les containers à déchets.

Il ressort donc de ce qui précède qu'il n'y aura pas forcément concomitance entre la phase opérationnelle du secteur AUa et de la réalisation du futur bâtiment communal permettant la destruction de l'existant. Ce point sera détaillé ultérieurement dans le cadre de ma réponse à l'annexe de cet avis.

- <u>Sur le positionnement des espaces publics et notamment la placette et ses accès</u>: si cette remarque fait bien référence au futur bâtiment communal à réaliser en zone AUai, je considère que la priorité en la matière est d'aménager un parking afin de permettre le stationnement des véhicules des personnes fréquentant le bâtiment. Cependant, je suis favorable à la création d'un seul (ou de plusieurs espaces) commun(s)si possible planté(s) et/ou aménagé(s) dans la zone d'habitat de sorte à favoriser la convivialité et à offrir un lieu de loisirs pour les enfants et les adultes.

Pour le hameau de la Trémouille : Madame la Préfète émet un avis favorable.

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

- PREAMBULE: comme le précise Madame la Préfète, 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 me rendre compte que le document soumis à enquête comportait déjà des éléments correspondant à des corrections demandées ce qui a pu constituer parfois une difficulté pour déterminer si toutes les remarques à prendre en considération portaient bien sur le même document.

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

#### - **SUR LA FORME**:

## - Sur le document I- Exposé des motifs :

- . corriger la page 62 (table des illustrations) dans la notice de présentation afin de rendre cohérents les renvois de pages avec les numéros des figures présentes dans le dossier, exclure le terrain à ôter de la zone AUa pour être reclassé en zone U et faire figurer dans le dossier l'avis de l'autorité environnementale ;
- . page 31 : il conviendra de corriger la délimitation de la zone AUa (représentée par un aplat de couleur rose) afin d'exclure la parcelle qui était précédemment classée en AUa (correspondant aux préfabriqués) et que la modification entend reclasser en zone U;
- . concernant l'impact environnemental, il conviendrait de faire figurer dans les pièces officielles du dossier l'avis de l'autorité environnementale.

#### **AVIS:**

- Sur la page 62: je signale que dans la version soumise à enquête le document I Exposé des motifs, la table des illustrations est désormais située immédiatement après la seconde page du sommaire. Après vérification, j'ai pu constater que les renvois de pages correspondent bien aux numéros de figures présentes dans le dossier.
- Sur la page 31: la page 31 du document I Exposé des motifs soumis à enquête comporte un plan de dimension réduite dans lequel le bâtiment municipal est bien situé dans l'aplat de couleur rose (plutôt violine).
   A titre complémentaire, il faut indiquer que les plans de taille plus importante figurant dans les pages 43, 44 et 45 sont très explicites sur les évolutions de zonage.

Comme le mentionne l'annexe de l'Etat, je considère que le terrain support du bâtiment précité devrait, comme les parcelles AC 67 et 127, être intégré sans aplat dans la zone U limitrophe.

<u>Sur l'avis de l'autorité environnementale</u>: ce document de la MRAe était à la fois présent dans le dossier d'enquête et mentionné avec ses références et sa date dans les visas de l'arrêté de prescription.

## - Sur l'OAP de la zone AUa des Truchons :

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

- . La lecture du schéma de l'OAP est peu claire. Il y aurait un mélange de 2 niveaux de lecture sur le même schéma à savoir un schéma de principe (plan schématique) et un schéma de niveau de projet (plan masse).
- . La légende mérite d'être complétée et reportée sur chacune des planches de l'OAP.
- . Le graphisme "arlequin" évoquant de petites parcelles potagères -alors que celles-ci seraient apparemment des lots libres à bâtir au Nord-Ouest et en plusieurs lieux de la zone d'habitat- est ambigu et prête à confusion. Une représentation graphique des futures constructions pourrait faciliter la possibilité de "se projeter" sur ce que sera la future OAP. Ainsi, il conviendrait de reprendre les mêmes codes de représentations (marron pour les constructions, vert pour les espaces autour, bleu pour les stationnements etc.) que ceux utilisés dans le sud de la zone.
- . il conviendra de bien distinguer ce qui est de l'ordre de l'illustration ou de l'exemple dans les schémas de l'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.

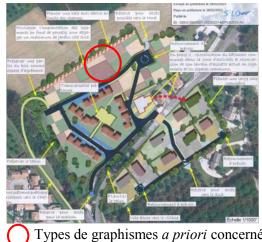
#### **AVIS:**

- Sur la lecture du schéma de l'OAP: dans sa réponse au PV de synthèse, le Maire précise 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 présent dans le dossier d'enquête, la page 31 qui concerne les principes généraux de nouvelles OAP 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".

- <u>Sur le report de la légende sur chacune des planches de l'OAP</u>: comme je l'ai indiqué précédemment chacun des plans comporte sa propre fonction et de ce fait intègre des commentaires différents et ses propres légendes dont le cumul me paraîtrait de nature à complexifier la lecture et de ce fait à engendrer un risque de confusion.
- <u>Sur le graphisme "arlequin"</u>: 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 traits rouges en limite nord. Je pense qu'il peut s'agir d'une zone non aedificandi positionnée derrière la haie anti dérive (légendée) et en bordure de la ligne privilégiée d'implantation en fond de parcelle (légendée). En tout état de cause un

complément de 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).



Types de graphismes *a priori* concernés

## - Sur ce qui est de l'ordre de l'exemple ou de l'obligation de compatibilité dans les schémas de l'OAP :

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 (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 pense donc que les schémas présentés suffisent dans la mesure où ils définissent les principes mentionnés ci-avant et conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article R151-8 du code de l'environnement précisent "les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur".

## - **SUR LE FOND**:

L'annexe fait également mention des points qui suivent.

- apporter dans la notice de présentation valant complément du rapport de présentation la justification d'une réflexion intercommunale pour les choix de zonage et préciser notamment l'existence éventuelle du SDEI;
- . si possible préciser si la sécurité routière (y inclus poids lourds) a été globalement prise en considération pour chacune des zones au regard du trafic engendré par les nouvelles constructions

(habitat et activité) et ce, que du tant au niveau des carrefours que du gabarit des voiries ; au besoin, ajouter des prescriptions réglementaires ;

- . l'OAP pourrait utilement faire apparaître des objectifs en matière de production et de typologie de logements comme c'est le cas dans l'OAP actuelle ;
- . compléter la notice explicative la superficie globale de la zone AUa et celle de chacun des secteurs ;
- . 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 même s'il est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Vercors ; en application de l'obligation, prévoir dans l'OAP un nombre de logements quantifié ;
- . apporter des compléments d'information sur les risques naturels.

#### **AVIS:**

- <u>Sur la justification d'une réflexion intercommunale pour les choix de zonage</u>: 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. La modification porte en autres points sur une extension du secteur AUai sur une partie du secteur AUa. Cette extension est compensée par la suppression du secteur AUax et le transfert d'une grande partie de sa superficie en secteur AUa. Cette redistribution permet d'établir une cohérence de zonage entre les terrains situés respectivement dans les parties nord et sud de la RD 518.

Pour ma part, 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 surcroit 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.

- <u>Sur la prise en compte de la sécurité routière</u>: 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. Je prends acte de ces éléments qui attestent que la sécurité routière a bien été prise en considération en amont dans ses divers aspects.
- <u>Sur le souhait d'un descriptif des objectifs en matière de production et de typologie de logements</u>: je constate que la commune n'a pas retenu cette option qui, a priori, ne relève d'aucune obligation législative ou règlementaire.
- <u>Sur la demande de faire apparaître la superficie globale de la zone AUa dans la notice explicative</u>: 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.

- <u>Sur le manque d'ambition en matière de logements</u>: 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 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;
  - 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;
  - 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.

Je pense que l'argumentation présentée justifie le choix de la commune de passer le nombre de logements/ha de 12 à 15 pour des raisons fondées à la fois sur des raisons relevant du domaine règlementaire, de circonstances tenant compte du contexte local et enfin d'un motif fondé sur des circonstances climatiques planétaires. Je considère :

- qu'il m'est difficile de me prononcer sur le risque d'annulation engendré par l'augmentation du nombre de logements suggéré par l'annexe émanant des services de l'Etat car l'appréciation finale de la légalité d'une telle évolution relèverait de la seule compétence du juge administratif. Pour ma part, je ne peux qu'affirmer qu'en cas de démarche contentieuse, le risque d'annulation ne peut être ignoré. Je conclus donc que la prudence de la commune peut être compréhensible et acceptée.
- que sur une base de 15 logements/ha, une fois sortie la surface consacrée à la voirie, on aboutit environ à une moyenne de 500 m² par habitation, le résultat n'est plus que de 417 m² pour 18 logements/ha et de 375 m² pour 20 logements/ha. Sainte-Eulalie-En-Royans est un village de moyenne montagne. Les éventuels candidats à la propriété ou à la location de lots ne vont pas rechercher des produits que l'on retrouve dans la périphérie des villes ou des gros bourgs que ce soit en individuel ou en collectif. Il est donc nécessaire que les produits immobiliers proposés soient attractifs afin de permettre une commercialisation satisfaisante pour les opérateurs. Il faut d'ailleurs constater que dans les parties de la commune consacrées au logement individuel on trouve des surfaces de terrains de 350, 450 et supérieures à 700 m². La demande peut donc être tout à fait variée et le projet doit être à même d'y répondre. En outre, une trop grande densité d'habitat participe aussi à la minéralisation des sols.
- que les dernières inquiétudes relatives aux aléas résultant du réchauffement climatique sont en train de remettre en cause plusieurs acquis en matière d'urbanisme. Au moment où des communes ne veulent plus délivrer des permis de construire du fait d'une situation en matière de ressource en eau, je pense que l'ancien PLH qui représente le passé ne peut plus constituer un élément de référence au niveau du développement urbain actuel. C'est donc à juste titre que la commune veille à préserver une distribution d'eau adaptée à ses habitants actuels et futurs tout en se garantissant une marge de sécurité.
- que le nombre de logements quantifié est évalué à une quarantaine (voir page 56 du document I-Exposé des motifs).

## - Sur l'apport de compléments d'information sur les risques naturels :

Pour mémoire les risques naturels sont :

- le risque retrait-gonflement des argiles qui est considéré comme très faible à nul sur la majeure partie du territoire communal et notamment sur le secteur des Truchons ;
- la zone de risque sismique du secteur est de niveau 4 (risque moyen) comme d'ailleurs le reste de la commune. Elle peut donc être touchée par des séismes susceptibles d'être la cause de dégâts aux bâtiments. Les constructions sont donc soumises aux normes parasismiques définies dans une norme (*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, des 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentes sur le territoire communal, des risques naturels et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- dans le document n° 2 intitulé "nouvelles OAP pour les zones à urbaniser des Truchons, 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 ; 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 (MARPA).
- éventuellement améliorer le tracé de la liaison douce entre la zone d'habitat et le centre bourg ;
- dans l'hypothèse de la création d'un petit espace public de type placette, le localiser en complément du bâtiment communal relocalisé ou d'un service et non pas au cœur d'un ensemble de logements.

## AVIS:

- Sur les risques de conflits d'usage entre les zones U et AUa et le secteur AUai : j'ai déjà émis un avis précédemment sur les risques entre les parcelles situées en zone U et le secteur AUai. 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. Je pense qu'il peut y avoir des problèmes conjoncturels lors de sorties simultanées de véhicules en provenance des deux sites mais ceux-ci devraient être très inférieurs à ceux connus régulièrement en milieu urbain.
- Sur les deux installations classées : 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.

Pour ma part, j'ai trouvé la déclaration datant du 5 mai 2021 d'une seule installation classée 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. Il s'agissait d'une régularisation. 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 à une centaine de mètres de la bordure de la zone AUa. La photographie aérienne 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.

#### - Sur les avis des architectes paysagistes de l'Etat conseils de l'Etat :

- . La commune a apporté précédemment les précisions nécessaires en ce qui concerne le devenir du bâtiment communal sur la zone des Truchons.
- . 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. Toutefois, dans sa réponse au PV de synthèse, la commune précise bien 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 MARPA : je rappelle également que ce bâtiment est évoqué mais ne fait pas partie du projet faisant l'objet du dossier de modification. Dans sa réponse au PV de synthèse la commune 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.
- sur la suggestion d'amélioration du tracé de la liaison douce entre la zone d'habitat et le centre bourg : je renvoie à la réponse faite sur le même sujet à Monsieur REVOL ;
- . sur l'hypothèse de création d'un petit espace public de type : j'ai précédemment émis un avis sur ce point.

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

## - A titre de rappel des remarques antérieures :

- la relocalisation des bâtiments communaux de mauvaise qualité devrait être programmée dans l'OAP à court terme de sorte à libérer rapidement le site et de ne pas influencer le tracé des futures voies ;
- 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 ;

#### **AVIS:**

- <u>Sur la demande de programmation à court terme de la relocalisation des bâtiments communaux</u>: je pense que la commune, tout comme l'Etat, est assujettie à un certain nombre de contraintes à savoir :
  - un budget non extensible, des objectifs d'économie liées à la conjoncture, la recherche de subventions, une certaine prudence afin de limiter les recours à l'emprunt,
  - le temps administratif consacré à la préparation du dossier (permis de construire et permis de démolir), aux éventuels appels d'offres et au besoin à la réalisation des voiries et des travaux.

Je pense donc que sur ce point, il sera difficile d'être en adéquation avec un délai court. Je constate toutefois que l'emploi du conditionnel dans la remarque laisse supposer une certaine tolérance même si la libération du site est tout à fait souhaitable et, *a priori*, également souhaitée par la commune elle-même.

- <u>Sur l'organisation des voiries économes pour les voiries secondaires et tertiaires</u>: sur le plan des longueurs traitées, je pense que 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, engins agricoles...) 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 matière de gabarit, les plus efficientes 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 comportant qu'une seule et courte impasse rejoignant le début de la liaison douce.

## 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 notamment en ce qui concerne l'article AUa13 sur les caractéristiques des plantations en limite nord de la zone d'habitat et, en secteur AUai, sur l'obligation de plantation de haies en limite séparative. Suite à la consultation sur le projet initial, il y avait en effet eu un premier avis daté du 27 octobre 2022. La Chambre juge les modifications apportées inadéquates et insuffisantes. Elle voudrait :

- d'une part, que dans la zone AUA (partie nord), toute habitation et partie non bâtie contigüe et à usage d'agrément soit distante d'au moins 5 mètres des cultures tant sur la longueur de la limite nord mais également sur la partie est de ladite limite et, d'autre part, que cette distance soit reportée à la fois sur le schéma et dans le texte de l'OAP;
- d'une part, que dans la partie sud du secteur AUai, tout lieu susceptible d'accueillir des travailleurs de façon régulière soit situé à au moins 10 mètres des plantations de noyers (ensemble haie, voirie et voie douce en prolongement) et, d'autre part, de l'écrire clairement dans l'OAP.

Elle rappelle en outre ses remarques contenues dans le premier avis, à savoir :

- son regret 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 ;
- que la notice indique que la communauté de communes n'a plus de foncier à destination d'activités mais oublie les 2,6 ha mentionnés dans le PLU de Saint-Thomas-En-Royans ;
- que le projet en ce qui concerne la zone UP (secteur de la Trémouille) n'appelle aucune observation.

En conclusion, la Chambre demande que l'OAP des Truchons soit amendée par l'intégration des remarques qu'elle a formulées.

#### **AVIS:**

#### - En ce qui concerne les zones de non traitement (ZNT) :

Pour mémoire, l'article L253-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose dans sa partie III :

"III.-A l'exclusion des produits de biocontrôle mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 253-6, des produits composés uniquement de substances de base ou de substances à faible risque au sens du règlement (CE) n° 1107/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques et abrogeant les directives 79/117/ CEE et 91/414/ CEE du Conseil, l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones

attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments est subordonnée à des mesures de protection des personnes habitant ces lieux. Ces mesures tiennent compte, notamment, des techniques et matériels d'application employés et sont adaptées au contexte topographique, pédoclimatique, environnemental et sanitaire. Les utilisateurs formalisent ces mesures dans une charte d'engagements à l'échelle départementale, après concertation avec les personnes, ou leurs représentants, habitant à proximité des zones susceptibles d'être traitées avec un produit phytopharmaceutique.

Lorsque de telles mesures ne sont pas mises en place, ou dans l'intérêt de la santé publique, l'autorité administrative peut, sans préjudice des missions confiées à l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail, restreindre ou interdire l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones définies au premier alinéa du présent III."

Le III de l'article L258-8 du code rural et de la pêche maritime mentionné par l'article ci-avant définit les lieux suivants :

"l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments est subordonnée à des mesures de protection des personnes habitant ces lieux."

En matière de proximité entre les espaces cultivés et les secteurs d'extension de l'urbanisation, l'arrêté du 4 mai 2017 a été modifié par un arrêté du 27 décembre 2019 portant plus spécifiquement sur les mesures de protection des personnes lors de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques. Ce nouvel arrêté crée un titre IV consacré aux "dispositions particulières relatives aux distance des sécurité au voisinage des zones d'habitation et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables". L'article 8 insère notamment l'article 14-2-1 qui dispose :

Art. 14-2.-I.-En l'absence de distance de sécurité spécifique fixée par l'autorisation de mise sur le marché du produit concerné, et à l'exclusion des produits de biocontrôle mentionnés à l'article L. 253-6 du code rural et de la pêche maritime, des produits composés uniquement de substances de base ou de substances à faible risque au sens du règlement (CE) n° 1107/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009, le traitement en milieu non fermé des parties aériennes des plantes réalisé à proximité des lieux mentionnés à l'article L. 253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et au III de l'article L. 253-8 du même code est subordonné au respect d'une distance de sécurité minimale de :

- -10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 cm de hauteur, les bananiers et le houblon;
- -5 mètres pour les autres utilisations agricoles et non agricoles.

Dans ce cadre, dès 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.

#### Je constate:

- tout d'abord que la chambre veut faire peser cette contrainte sur les futurs projets portés par la commune ce qui, à mon avis n'est pas conforme à la lettre du texte et ne me semble pas susceptible dans la situation future de nature à 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;
- ensuite, que la commune a toutefois ajouté les mesures de protection suivantes :

- . au Nord, le plan figurant dans la page 33 du document I (Exposé des motifs et notice de présentation) présente une haie anti dérive d'une certaine largeur ;
- au Sud, la zone d'activité est d'une part, bordée par une voirie (dont la largeur devrait être comprise entre 5 et 6 mètres) prolongée par une voie douce et, d'autre part, constituée de bâtiments séparés de la limite de la noyeraie par des espaces libres participant à la constitution d'une zone tampon d'au moins 10 mètres, voirie incluse.

Ces mesures doivent à mon avis être considérées comme complémentaires et non substitutives aux distances de traitement par les exploitants agricoles.

Je rappelle également qu'un usage modéré et limité en quantité et en nocivité est aussi un objectif à atteindre afin de protéger la santé non seulement des riverains des cultures mais également de ceux qui sont à la fois les utilisateurs de ces produits et les bénéficiaires des récoltes qu'ils sont censés protéger et optimiser.

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.

- <u>sur le regret que la zone AUa se limite à une densité moyenne de 15 logements par ha</u>: l'avis précise qu'une densité d'au moins 18 à 20 logements aurait été souhaitable pour *"rentabiliser"* le secteur. Sur ce point, je renvoie à mon analyse présente dans la réponse aux demandes des services de la Préfecture de la Drôme.
- <u>sur le fait que la notice oublie les 2,6 ha mentionnés dans le PLU de Saint-Thomas-En-Royans</u> : cette remarque est exacte, le PLU de cette commune a introduit une zone UP lors de la révision approuvée en 2021.

Toutefois, comme le rappelle le Maire de la commune dans sa réponse au PV de synthèse, la zone d'activité de Sainte-Eulalie était déjà présente dans la modification de PLU approuvée le 17 décembre 2018. Les autres zones de Saint-Jean-En-Royans et Saint-Thomas-En-Royans datent de 2021. Il ajoute que le Directeur Général Adjoint des services de la communauté de communes a précisé que cette dernière ne possède pas les 0,6 ha disponibles sur Saint-Jean-En-Royans et ne sont pas reconnus comme tels et que la modification du PLU de Saint-Thomas-En-Royans aurait été rejetée et par la-même le projet de ZAC concernant 2,1 ha.

Pour ma part, je précise que la zone AUai de Saint-Eulalie-En-Royans était également présente dans le dossier d'élaboration du PLU approuvé le 26 novembre 2012 et surtout, que cette commune est propriétaire des terrains présents sur la totalité de l'emprise des secteurs AUa et AUai tels que figurant dans le dossier de modification n° 2 soumis à la présente enquête.

#### L'AVIS DE L'INAO

Le courrier en date du 16 mars 2023 constate que "la modification ne modifie pas les orientations du PADD" (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) "et ne réduit pas la zone agricole (A)". Cet institut 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".

**AVIS :** La réserve formulée dans la seconde phrase reprend une condition déjà émise par la Chambre d'Agriculture, il conviendra donc de se reporter à mon avis exprimé sur ce point.

#### L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA DROME

Madame la Présidente du Conseil Départemental signale que les aménagements de la route départementale RD 518 en bordure du hameau des Truchons évoqués dans le dossier ont été réalisés. Elle demande que lors du lancement opérationnel de ces zones les services départementaux en soient informés et qu'ils soient associés aux études d'aménagement des futures liaisons piétonnes et cyclables impactant la RD. Elle constate que le projet sur le hameau de la Trémouille n'a aucun impact sur la voirie susmentionnée. Elle émet donc un avis favorable sur la modification projetée.

**AVIS :** Dans sa réponse au PV de synthèse, le Maire précise que *"la voirie, le cheminements piétons, les traversées, l'éclairage ont été validés"* en Comité d'Examens Techniques des opérations routières (CETOR) le 30 mai 2018. Les aménagements prévus ont été réalisés.

Je constate que l'avis du Conseil Départemental est émis dans un courrier du 17 octobre 2022 donc postérieur à la validation précitée et vraisemblablement en toute connaissance de cause. Les aménagements réalisés sont ceux du futur carrefour avec la RD 518. A mon avis, le Conseil demande cette information préalable et cette association aux études afin de vérifier que l'urbanisation du secteur se fasse dans des conditions d'accès sécurisées sur la voirie du département. Cette demande porte sur une phase postérieure à l'enquête publique. Je considère toutefois cette consultation comme souhaitable avant la finalisation du projet d'aménagement (phase pré-opérationnelle) afin d'éviter toute difficulté au moment de l'urbanisation du secteur

#### 4/6 AVIS SUR LE PROJET

#### **Sur le secteur des Truchons :**

Une partie des terrains supports de la future opération était occupée par des bâtiments à vocation industrielle comme le montre la photographie aérienne datant de 2003 présentée ci-après. 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 fabrique 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.

Comme le montre la photographie ci-après, on peut constater que la partie de territoire n'a aucun caractère naturel. 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.



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE EN 2003

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 d'éventuelles mesures préventives s'imposeront aux constructions réalisées à cette occasion.

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.

La volonté de diversifier l'offre de logements par leur typologie (collectif et individuel), par leur régime d'occupation (propriétaire ou locataires), par leur type d'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 permettre une relance de l'emploi peut être modérée mais importante si l'on tient compte de la relativement faible population communale. De plus, en créant une opportunité d'embauches sur le plan local, cette initiative constitue un atout susceptible d'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 cette entrée de village peut avoir un rôle déterminant sur la perception et 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 comporte un plan de dimension réduite dans lequel le bâtiment municipal est bien situé dans l'aplat de couleur rose (violine) et devrait comme les parcelles AC 67 et 127 être intégré dans la zone bâtie limitrophe sans aplat.

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.

Sur la page 44 du document I : il y a un insert portant les mentions "AUa>U" présent dans la zone U et qui, à mon avis, est inadéquat et doit être supprimé car le document graphique comporte tous les éléments de nature à illustrer les modifications projetées ;

A la lecture du document I- Exposé des motifs une erreur s'est glissée dans page 51 (B4) 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 substantiels dans le dossier et, par voie de conséquence, qu'elle n'était pas de nature à induire le public en erreur sur le projet lui-même.

#### Sur le secteur de la Trémouille :

Ce secteur 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 règlementaire de la contrainte permet de rendre plus aisée l'obtention des autorisations nécessaires et, par voie de conséquence, les travaux visant à améliorer l'habitabilité de ce patrimoine et sa participation au maintien du parc de logements de la commune.

## **5- CONCLUSION**

L'arrêté du Maire et l'avis d'enquête ont repris les prescriptions des articles R123-9 et R 123-11du code de l'environnement. En application de la décision de la MRAe, le dossier n'était pas soumis à autorisation environnementale, la durée de l'enquête a été fixée à 15 jours et demi dans le respect de la disposition du 2ème alinéa de l'article L123-9 dudit code. Les mesures de publicité ont été réalisées conformément aux règles définies par l'article R 123-11 du même code.

Le dossier comportait les pièces mentionnées par la règlementation qui étaient claires et de nature à faciliter la compréhension des objectifs et de l'objet du projet de modification.

Dans le cadre de l'enquête dont j'ai été chargé, j'ai pu prendre connaissance du dossier, en parapher le contenu et recevoir les documents nécessaires de la part de la secrétaire chargée du suivi administratif du dossier.

Le registre d'enquête a été ouvert à la date et l'heure indiquées par l'arrêté de prescription et j'ai veillé à être présent pendant les heures fixées pour les permanences qui se sont tenues aux dates prévues par l'acte administratif précité.

Cette enquête a suscité peu d'intérêt qui se traduit par une seule personne reçue au cours de la seconde permanence, personne qui, en outre, a remis le seul courrier reçu pendant l'enquête. Aucune observation n'a été portée sur le registre et aucun courriel n'est parvenu à mon attention. Ce fait est peut être imputable aux circonstances particulières de cette modification qui portait d'une part sur un "quartier" au bâti dispersé et, d'autre part, sur des secteurs déjà classés en zone à urbaniser pour laquelle les ajustements projetés n'ont pas semblé constituer un véritable enjeu sur le plan urbanistique notamment pour les quelques riverains du site.

Les réponses formulées par le Maire de la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans au procès verbal de synthèse ont permis de clarifier certains points et de prendre acte des orientations prises par rapport aux observations du public et aux réserves contenues dans les avis de certaines personnes publiques.

J'ai signé et clos le registre à la date et l'heure de clôture de l'enquête.

Dans ce contexte, après :

- avoir pris connaissance du dossier soumis à la présente enquête ;
- avoir assuré trois permanences à la mairie de Sainte-Eulalie-en-Royans conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune et ce, afin de recueillir les observations et propositions du public;

- avoir d'une part, établi un procès verbal de synthèse que j'ai remis au pétitionnaire et, d'autre part, étudié la réponse de ce dernier ;
- avoir analysé le dossier et les observations formulées par le public et les personnes publiques associées ;

j'ai dressé le présent rapport (référencé "Document n° 1) et formulé mes conclusions dans un document distinct (référencé Document n° 2) pour les transmettre à Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Eulalie-En-Royans et à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Grenoble.

Le 29 mai 2023

Le Commissaire Enquêteur

Alain FAYOLLE

## ANNEXES:

- Procès verbal de synthèse
- Réponse de Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Eulalie-en-Royans

# **ANNEXES**

## 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

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Remis à Sainte-Eulalie-En-Royans le . S. ... 2.0.2.3...

Le Maire

**Olivier TESTOUD** 

Le commissaire enquêteur

**Alain FAYOLLE** 

Pour rappel de la procédure, 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 retardant le début de la procédure, un nouvel arrêté n°04/2023 du 23 mars 2023 annulant et remplaçant le précédent a de nouveau 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.

Pris en application notamment des dispositions des articles L153-41 et R153-8 du code de l'urbanisme, cet arrêté était soumis aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Dans ses visas, entre autres éléments, cet acte administratif précise que dans son avis du 22 novembre 2022, après examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MR Ae) a décidé que le projet de modification n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par décision du 1er février 2023, Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'avait désigné en qualité de commissaire enquêteur pour suivre l'enquête publique portant sur cette modification.

Je me suis rendu à la mairie de cette commune le jeudi 9 février 2023 afin de rencontrer le Maire, Monsieur Olivier TESTOUD, et la secrétaire de Mairie, Madame Eloïse ANDRE. A cette occasion, j'ai pu discuter du contenu du projet et concerter sur les modalités de l'enquête et les dates envisageables notamment pour les permanences. Les dates définitives de l'enquête et des permanences ont été discutées lors d'échanges de courriels et d'entretiens téléphoniques ce qui a permis la rédaction du second arrêté prescrivant l'enquête publique. Ces dates et heures ont été programmées dans les jours et plages d'horaires d'ouverture de la mairie de Sainte-Eulalie-en-Royans, à savoir : 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).

Le 27 février 2023, j"ai transmis au Tribunal Administratif de Grenoble l'attestation sur l'honneur certifiant que je n'ai pas d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.

Dans le cadre de l'enquête les trois permanences ont été tenues à la mairie aux dates et heures prévues par les dispositions de l'arrêté.

L'enquête étant désormais terminée, en application de l'article R123-18 (2ème alinéa) et dans la perspective de la future rencontre prévue par ses dispositions, j'ai établi le présent procès verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées dans le cadre de cette enquête publique. Comme en dispose l'article précité, la remise de ce document doit intervenir dans les huit jours suivant la clôture du registre d'enquête et la commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses propres observations.

La procédure portant sur le projet a donné lieu à l'expression des observations et des propositions ci-après.

#### LES PERMANENCES

#### POINT 1

Une seule personne a été reçue et ce, au cours de la seconde permanence.

Il s'agit de Monsieur Alain REVOL qui s'est présenté et m'a remis un courrier qui a été classé dans le dossier. Lors de notre entretien, il a précisé qu'il était l'ancien Maire de Sainte-Eulalie-en-Royans. Il confirme le contenu de sa correspondance dans laquelle il dit :

- qu'il n'est pas judicieux de vouloir agrandir la zone d'activités du secteur des Truchons du fait du risque de conflits d'usage avec les occupants des habitations situées dans la zone limitrophe ;
- qu'il approuve les 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 et qu'il s'inquiète sur la praticabilité de la voirie en ce qui concerne le droit de passage existant notamment pour les engins agricoles ;
- 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.

#### **QUESTIONS 1:**

- 1/1 : Dans le cadre de la réflexion précédant les choix retenus est-ce que la question de potentiels conflits s'est posée pour l'extension du secteur AUai en prolongement de la zone d'activité préexistante ?
- 1/2 : Si le projet existe, ne serait-il pas possible dans les plans de l'OAP de faire figurer en pointillés (ou tout autre graphisme adapté) à la fois le tracé et l'emprise indicatifs du futur accès prévu sur le terrain actuel du bâtiment communal afin notamment de clarifier la question du devenir de la servitude de passage ?
- 1/3 : Le tracé de la liaison piétonne a-t-il pris en considération les éventuelles différences de niveaux de sorte à faciliter le cheminement ?

#### LES OBSERVATIONS ECRITES

#### **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE**

Aucune observation ou proposition n'a été portée sur le registre d'enquête.

#### **LES COURRIERS:**

Le seul courrier reçu est celui remis par Monsieur Alain REVOL lors de la seconde permanence. Son contenu constitue la base de l'entretien avec cet administré lors de cette rencontre et faisant précédemment l'objet d'une présentation en point 1 dans le présent procès verbal. Il convient donc de se reporter à cette dernière.

#### **LES COURRIELS:**

Aucun courriel n'a été reçu dans le cadre de cette enquête.

#### LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES:

# **SUR L'AVIS DE LA PREFECTURE DE LA DROME**:

Dans son courrier du 29 mars 2023, Madame la Préfète de la Drôme aborde divers points.

#### POINT 2

Dans ce cadre, elle demande de retravailler à la fois :

- l'OAP afin d'en améliorer la compréhension notamment sur la frange Nord-Ouest ;
- le tracé de la voirie sur la zone d'habitat et notamment son amorce qui doit faire abstraction du bâtiment communal ;
- " le positionnement des espaces publics (comme la placette et ses accès) qui doivent être en lien avec l'emplacement du bâtiment communal relocalisé".

**QUESTION 2** : Quelles suites la commune a-t-elle donné ou envisage-t-elle de donner afin de clarifier les documents du projet (OAP) et de concrétiser la prise en compte de ces demandes ?

### A TITRE COMPLEMENTAIRE

Ce courrier émanant de la Préfecture demande également la prise en compte des autres observations formulées dans son 'annexe et reprend également les avis émis par les Conseils de l'Etat.

Il énonce divers points à savoir :

#### POINT 3

#### **SUR LA FORME**:

- . corriger la page 62 (table des illustrations) dans la notice de présentation afin de rendre cohérents les renvois de pages avec les numéros des figures présentes dans le dossier, exclure le terrain à exclure de la zone AUa pour être reclassée en zone U et faire figurer dans le dossier l'avis de l'autorité environnementale ;
- . corriger la page 31en sortant de la zone AUa représentée par un aplat de couleur rose puisqu'elle doit être reclassée en zone U ;
- clarifier pour l'OAP de la zone des Truchons le schéma entre ses deux niveaux de lecture à savoir le schéma de principe et le schéma de projet (plan masse), compléter la légende et la reporter sur chacune des planches de l'OAP, remplacer le graphisme "Arlequin" au nord ouest et en plusieurs lieux de la zone d'habitat par la représentation graphique des futures constructions, rationaliser les codes de représentation et distinguer ce qui est de l'ordre de l'illustration et ce qui constitue des obligations applicables pour les futures autorisations d'urbanisme.

#### **REMARQUES:**

Tout d'abord, à titre de remarques préliminaires et après vérification, je constate :

- que la table des illustrations n'est plus page 62 mais succède au sommaire et que les renvois de pages sont cohérents avec les numéros de figures ;
- que l'avis de l'autorité environnementale a bien été intégré dans le dossier d'enquête ;
- qu'en ce qui concerne le point concernant la page 31, le document dans sa version soumise à enquête publique a *a priori* été rectifié. Il est en effet très clair dans le contenu des pages 43 et 45 qui dépeignent la situation d'avant et celle d'après la modification.

#### **QUESTION 3:**

- La commune a-t-elle décidé de procéder, d'une part à une clarification entre schéma de principe et schéma de projet et, d'autre part, aux modifications graphiques demandées ou considère-t-elle que certaines sont inadéquates et, le cas échéant, lesquelles et pourquoi ?

#### **POINT 4**

#### **SUR LE FOND**:

- Sur les modifications concernant le hameau des Truchons :
  - apporter dans la notice de présentation valant complément du rapport de présentation la justification d'une réflexion intercommunale pour les choix de zonage et préciser notamment l'existence éventuelle du schéma de développement économique intercommunal (SDEI);
  - . si possible préciser si la sécurité routière (y inclus poids lourds) a été globalement prise en considération pour chacune des zones au regard du trafic engendré par les nouvelles constructions (habitat et activité) et ce, tant au niveau des carrefours que du gabarit des voiries ; au besoin, ajouter des prescriptions réglementaires ;
  - . compléter la notice explicative la superficie globale de la zone AUa et celle de chacun des secteurs ;
  - . le manque d'ambition pages 31 et 39 de l'objectif en matière de15 logements/ha par rapport aux objectifs de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) et du PADD même s'il est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Vercors ; en application de l'obligation, prévoir dans l'OAP un nombre de logements quantifié.

<u>REMARQUES</u>: Il y a bien un tableau des surfaces de zones et de secteurs dans le dossier. En ce qui concerne la zone AUa, le tableau donne la surface du secteur AUa strict et du secteur AUai. Cette présentation permet d'éviter de complexifier le tableau et il reste aisé de totaliser les deux secteurs pour obtenir la superficie totale de la zone AUa. A titre de suggestion cette dernière peut être mentionnée sous le tableau.

#### **QUESTIONS 4:**

- 4/1 : La commune a-t-elle connaissance d'un schéma de développement économique intercommunal (SDEI) qui soit susceptible d'appuyer son choix de zonage notamment pour le secteur AUai ?
- 4/2 : Quels éléments la commune peut-elle apporter sur la question de la desserte voirie des secteurs ?
- 4/3 : Y-a-t-il une raison objective qui a motivé la limitation du programme à 15 logements par hectare et cette densité permet-elle de déterminer le nombre de logements susceptibles d'être réalisés dans ce secteur ?

#### POINT 5

- 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, du fait de la présence de 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), des risques naturels et également de l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
  - dans le document n° 2 intitulé "nouvelles OAP pour les zones à urbaniser des Truchons", 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 ; 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 (MARPA) ;
  - . éventuellement améliorer le tracé de la liaison douce entre la zone d'habitat et le centre bourg ;
  - dans l'hypothèse de la création d'un petit espace public de type placette, "le positionner en complément du bâtiment communal relocalisé ou d'un service" et non pas au cœur d'un ensemble de logements ;

<u>REMARQUE</u> : Sainte-Eulalie est notamment concernée par deux types de risques naturels à savoir :

- le risque de retrait et gonflement des argiles qui est constitué d'un aléa faible à nul sur la majeure partie du territoire communal et un aléa moyen dans deux secteurs en bordure de la Bourne ;
- le risque sismique car elle est située en zone de risque n° 4 (risque moyen) soumettant la construction, l'aménagement et l'exploitation des bâtiments à des mesures préventives pour certaines spécifiques lorsqu'il s'agit de bâtiments, équipements et installations de catégorie IV.

Le risque de retrait et gonflement des argiles est actuellement considéré comme faible sur la zone concernée et pourra être confirmé s'il ya des sondages pré-opérationnels. Le risque sismique, pour sa part, devrait être pris en compte au moment de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

#### **QUESTIONS 5**:

- 5/1 : quelles sont les deux installations classées présentes sur le territoire communal et pouvezvous préciser les références cadastrales de leurs parcelles ?
- 5/2 : Avez-vous des précisions à apporter d'une part sur les intentions de la commune relatives au devenir du bâtiment dit "Maison Familiale" avec ses références cadastrales et l'existence d'un éventuel projet ou avant projet concernant une future MARPA?

## A TITRE DE RAPPEL DES REMARQUES ANTERIEURES

#### POINT 6

- la relocalisation des bâtiments communaux de mauvaise qualité devrait être programmée dans l'OAP à court terme de sorte à libérer rapidement le site et de ne pas influencer le tracé des futures voies ;
- afin de limiter l'imperméabilisation des sols, proposer une organisation des voiries économe pour les voiries secondaires et tertiaires en desservant le plus grand nombre de logements ;

#### **REMARQUE:**

Ces points ont été abordés précédemment sous un angle assez similaire

#### **SUR LES AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**:

#### POINT 7

Dans son second avis en date du 13 mars 2023 émis sur une mouture du projet de modification ayant fait l'objet de divers ajustements, cette instance fait mention de son avis émis sur le projet initial en date du 27 octobre 2022. Ces deux documents sont présents à la fois dans le dossier sur support papier et celui dématérialisé présent sur le site internet de la commune.

Dans un premier temps le second avis rappelle que son avis favorable était émis sous condition que les zones constructibles du projet n'induisent pas de zones de non traitement sur les cultures adjacentes. Il précise que les modifications apportées dans l'article AUa13 en ce qui concerne les plantations en limite de la zone d'habitat ainsi que l'obligation de planter des haies en limite séparatives dans le secteur AUai ne répondent pas aux préconisations précitées et "ne suffisent pas à éviter l'instauration de zones de non traitement (ZNT) sur les espaces cultivés adjacents".

Par voie de conséquences la Chambre formule les demandes suivantes pour les OAP :

- dans la zone AUa, "prolonger la haie anti dérive"..." sur toute la longueur de la limite nord de la zone AUa de façon à ce qu'elle couvre également la partie Est de cette limite" et intégrer "dans l'OAP que cette haie aura une largeur minimale de 5 mètres";

- dans le secteur AUai, écrire "que la haie prévue en limite sud et la voirie qui lui est contigüe (de même que la voie douce en prolongement) devront avoir ensemble une largeur d'au moins 10 mètres".

Il convient de préciser que dans son avis du 27 octobre 2022, la Chambre avait affirmé :

"Aucune production agricole significative n'est à attendre sur des cultures qui ne peuvent pas être traitées. Dès lors, la profession agricole estime que les zones d'urbanisation doivent gérer elles-mêmes les conséquences négatives qu'elles sont susceptibles de provoquer sur les espaces agricoles adjacents, et intégrer à ce titre à l'intérieur de leurs propres limites la largeur correspondant à la ZNT."

<u>QUESTION 7</u>: Quelle est l'analyse de la commune sur ces demandes formulées par la Chambre d'Agriculture concernant chacun de ces secteurs ?

### POINT 8

A titre annexe, la Chambre rappelle mentionne l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et regrette que la densité retenue dans la zone AUa soit seulement de 15 logements à l'hectare au lieu de ce qui aurait été souhaitable à savoir 18 à 20 logements à l'hectare ce qui peut permettre d'optimiser la zone et de constituer une solution au problème de perte d'habitants qui caractérise la commune.

QUESTION 8 : Ce point a déjà été soulevé dans une partie antérieure du présent procès verbal (point 4-question 4/3).

#### POINT 9

La Chambre signale également que le PLU de Saint-Thomas-en-Royans approuvé le 26 juillet 2021 prévoit une zone d'activités de 2,6 ha ce qui contredit l'affirmation de la notice sur le fait qu'à part 0,6 ha à Saint-Jean-en-Royans, il n'y a plus de foncier à proposer aux entreprises sur le territoire de la communauté de communes

<u>QUESTION 9</u>: Comme Sainte-Eulalie est membre de la communauté de communes, avez-vous une réponse à apporter sur cette remarque qui repose sur un fait *a priori* exact ?

#### **SUR L'AVIS DE L'INAO:**

#### **POINT 10**

En fin d'avis, cet Institut indique : "Dans la mesure où les marges de recul de 20 mètres par rapport aux noyers plantés seront bien prévues et incluse dans les OAP et non pas à la charge de l'exploitant (ce qui, sauf erreur de notre part, n'est pas précisé dans le document des OAP), l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet."

<u>REMARQUE</u>: Cet avis reprend une des réserves exprimée par la Chambre d'Agriculture et par voie de conséquence la réponse sur ce point à cette dernière devrait valoir réponse à l'INAO.

#### POINT 11

#### **SUR L'AVIS DU DEPARTEMENT DE LA DROME**:

Les services du Département demandent :

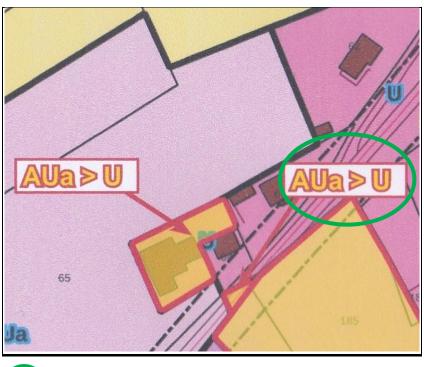
- à être informés "dès que le développement des zones à urbaniser entrera dans sa phase opérationnelle";
- à "être associés aux études d'aménagement des liaisons piétonnes et cyclables à réaliser et impactant la RD 518".

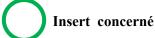
<u>REMARQUE</u>: La commune doit intégrer ces demandes dont la mise en application devra intervenir dans une phase d'étude et de mise en œuvre ultérieure à l'enquête publique.

## REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:

#### **POINT 12**

- Dans le document indicé" I EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION", le paragraphe numéroté 4 sur la page 51 fait référence à la commune de Suze-la-Rousse ce qui à mon avis est inadéquat dans le dossier.
- Il me semble qu'un insert ("AUa>U") figurant page 44 ("avant-après évolutions du zonage") situé dans la zone U dans le prolongement du bâtiment communal est inutile.





<u>OPTIONS</u>: Si ces deux éléments doivent être inclus comme compléments du rapport de présentation, il conviendra de procéder aux rectifications jugées nécessaires.

Fait à Valence le 5 mai 2023 Le Commissaire-enquêteur

Alain FAYOLLE

#### PIECES JOINTES:

- Copie du courrier de Monsieur Alain REVOL

A

Monsieur Alain REVOL

225 Route des Plans 26190 Ste Eulalie en Royans

A Monsieur le Commissaire Enquêteur

le 27 avril 2023

#### Modification n°2 du PLU de la commune de Ste Eulalie en Royans

#### Observations:

- comme la Direction Départementale des Territoires s'interroge sur la bonne intégration des zones **Aua** et **AUI** il ne me parait pas judicieux de vouloir agrandir la zone I des Truchons car la proximité des activités professionnelles et les habitations ne font jamais bon ménage, source de conflits.

La modification n°1 avait envisagé cette zone uniquement pour deux artisans locaux. La lenteur communautaire a fait que la nouvelle municipalité s'est laissé influencer par les besoins de la CCRV. Je suis contre l'agrandissement de la ZI.

J'approuve l'observation faite par le Conseil de l'état, Enjeu 1, Enjeu 2 et Enjeu 3 ainsi que les réserves de la Direction Départementale des Territoires. Ils relèvent que l'entrée du lotissement est perturbée par ce bâtiment communal qui ne peut être raisonnablement rénové. Il engendre la sinuosité de la voirie (version septembre 2022) qui m'inquiète pour le droit de passage qui dessert les parcelles agricoles au Nord pour rejoindre la D 518 (passage d'engins agricoles).

La version communiquée en septembre 2022 est surprenante. La contrainte topographique doit portée à réflexion sur le tracé de la voie piétonne, elle doit être aménagée avec une pente plus douce pour rejoindre l'ancienne voie ferrée et non comme elle est représentée.

Redol Alain

# REPONSE DU MAIRE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE



# Réponse au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU

#### **QUESTION 1:**

Question 1.1: Dans le cadre de la réflexion précédant les choix retenus est-ce que la question de potentiels conflits s'est posée pour l'extension du secteur AUai en prolongement de la zone d'activité préexistante?

Monsieur Testoud Olivier Maire de la commune explique qu'il n'y a pas de différence entre l'ancien et le nouveau projet concernant l'implantation de la zone d'activité et l'habitat existant.

Le Maire a consulté et présenté le projet aux riverains les plus proches : Monsieur et Madame TESTON et Monsieur et Madame RONDIN. Le retour est favorable, personnes ne s'opposent à ce projet Ces personnes préfèrent le voisinage d'une zone d'activités plutôt que de la proximité de logements.

Les orientations d'aménagement et de programmation établies pour la zone prévoient une large interface plantée entre les futurs bâtiments d'activité et les maisons existantes, pour former une coupure.

Question 1.2: Si le projet existe, ne seraitil pas possible dans les plans de l'OAP de faire figurer en pointillés (ou tout autre graphisme adapté) à la fois le tracé et l'emprise indicatifs du futur accès prévu sur le terrain actuel du bâtiment communal afin notamment de clarifier la question du devenir de la servitude de passage? Il n'existe qu'une seule servitude de passage, celle-ci a bien été prise en compte dans le projet d'aménagement. Elle dessert la parcelle de Monsieur COTIN.

Les principes d'accès sont indiqués dans les OAP, qui n'ont pas pour mission de représenter des servitudes privées, mais d'établir des modalités de desserte pour une zone.

Question 1.2: Le tracé de la liaison piétonne a-t-il pris en considération les éventuelles différences de niveaux de sorte à faciliter le cheminement ?

la liaison sera de type PMR et s'appuiera sur le cheminement 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 par Madame REVOL lors d'une rencontre de la DDT de VALENCE.

L'accès est clairement représenté dans les OAP, notamment en page 4, où le lien entre la zone d'habitat projetée et le village est explicité.



#### LES OBSERVATIONS ECRITES

Préfecture – point	
2 – Question 2	

Concernant le bâtiment communal, il est utilisé aujourd'hui par 3 associations et du matériel est stocké à l'intérieur. Ce matériel ne peut pas trouver de place ailleurs. A terme, le bâtiment sera détruit et remplacé par un nouveau bâtiment qui sera implanté dans la zone d'activités, de l'autre coté de la route départementale.

A la place du bâtiment existant une fois détruit, il est prévu un local pour les containers à déchets. Ce local ne pourra être réalisé qu'à la livraison du bâtiment projeté dans la zone d'activités, qui remplacera l'actuel.

Les aménagements routiers ont tous été prévus est réalisés. La voirie, les cheminements piétons, les traversées, l'éclairage ont été validés en CETOR le 30 MAI 2018. Les entrées de lotissements et de la zone d'activités sont en voiries lourdes. Les aménagements routiers dans la zone d'activités sont tous prévus en voirie lourdes. Concernant la possible pollution visuelle par des panneaux ou des enseignes, le règlement de la zone d'activités (zone AUai) précise ces éléments, c'est également l'intercommunalité qui mettra en place les panneaux d'affichages. (il existe une charte sur le secteur).

# Préfecture – point 3 – Question 3

Des réponses ont été formulées par le CE. En complément : Dans la mesure où il s'agit d'OAP, que cela est clairement indiqué sur le document, l'ensemble des schémas et indications qu'il contient relèvent nécessairement des articles L151-6 à L151-7-2 et des articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que tous les éléments doivent être respectés dans le régime de la compatibilité (et non de la conformité).

# Préfecture – point 4 – Question 4/1, 4/2, 4/3

4.1 : Sur la justification de la zone du point de vue intercommunal : ces justifications sont déjà présentes au dossier, notamment page 18 du rapport de présentation soumis à enquête, dans le chapitre « les besoins en foncier dédié a l'activité économique dans l'intercommunalité ». Il est également rappelé que le dossier de modification du PLU n'a normalement pas à se justifier de la création de la zone d'activités, cette zone ayant été actée dans le cadre de l'élaboration du PLU (elle n'est pas issue de la modification du PLU, qui ne fait que redessiner une petite partie de son contour).

Monsieur Richaud DGA de la Communauté des Communes du Royans Vercors a confirmé que le 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.

#### Modification tableau des surfaces

Le tableau sera complété en rajoutant la superficie totale de la zone AUa (qui comprend désormais les secteurs AUa et AUai, le secteur AUax ayant été supprimé).

#### 4.3 Densification population

En tenant compte des derniers évènements liés au réchauffement climatique et des aux projets en cours sur la commune. Le choix raisonnable de limiter le nombre d'habitations a été fait sur la base des capacités et des disponibilités d'eau potable. La commune est en étude de création d'un stockage de 500m³.

Les 15 logements par hectare requis densifient un peu le quartier à venir (les OAP précédentes établissaient une densité de 12 logements par hectare). Dans le cadre d'une modification de PLU, il n'est pas possible de remettre en cause les orientations générales du PADD (en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme) dès lors, imposer une densité sensiblement supérieure à 12 logements par hectare aurait contrevenu à la règle.



Par ailleurs, pousser plus loin la densité moyenne aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent très limitées : la grande densité sans les services associés est peu attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement de la commune.

Point 5 - 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, du fait de la présence de 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), des risques naturels et également de l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;	Les limitations d'impact de la zone AUai sur les maisons voisines sont concrétisées :  Par l'absence de voie de desserte qui longe la limite Est de la zone, proche des maisons (donc pas de passage de véhicules).  Coté Sud, la voie en impasse, proche d'une maison ne dessert que 2 lots.  Par de larges haies champêtres devront être réalisées en limites de zone, pour couper visuellement les habitations de la zone d'activités.		
	Les justifications relatives à l'intégration paysagères dans les OAP sont établies pages 30 à 34 du rapport de présentation.		
5.1 ICPE	Concernant la présence d'ICPE sur la commune il n'en existe plus : la Station de vente d'essence et de Gasoil « JEGOU » n'existe plus depuis environ 10 ans. La société SOREA a effectué une demande de cessation d'ICPE depuis Mai 2022.		
éventuellement améliorer le tracé de la liaison	Le tracé de la liaison douce est clairement défini dans les OAP.		
douce entre la zone d'habitat et le centre bourg	Il utilise notamment un chemin communal existant. Nous ne voyons pas de moyens particuliers pour l'améliorer.		
Question 5.2: Projet de la familiale et de la MARPA	La commune a deux projets en cours situés au cœur du village : *Réhabilitation d'une ancienne maison de villégiature qui comportera les activités suivantes : tourisme , sport , nature ; restauration individuelle et collective , salle de conférences, accueil de groupe, commerce locaux.  *Construction d'une MARPA : L'association a été constituée en 2022, nos partenaires sur ce projet sont la MSA et DAH. Le dossier complet administratif et financier a été déposé et est en attente de validation auprès du département. L'espace public sera réalisé dans le prolongement de la MARPA (et bénéficiera aux personnes qui y seront hébergées) et des équipements publics et sportifs pour constituer un ensemble cohérent. Il sera en outre situé à moins		



#### Question 7: Points posés par la Chambre D'agriculture

En préambule : quelles que soient les dispositions définies pour les zones A Urbaniser, les zones de non traitement (ZNT) s'appliquent à partir de la limite parcellaire. Dès lors, indépendamment de toutes dispositions, même de recul des bâtiments, la ZNT que devra respecter un agriculteur sera de 10 m.

Concernant les bandes de retrait par rapport aux cultures et aux noyers. Dans le projet de d'urbanisation, la bande antidérive est bel et bien prévue il n'y aura pas d'habitations proches des limites.

En l'état actuelle des choses il n'existe pas de zone d'activités disponible à saint Jean en royans et à Saint Thomas.

Pour information et après validation de Monsieur Richaud DGA de l'intercommunalité les éléments sont les suivants : 0.6 hectares de disponibles sur Saint Jean n'appartiennent pas à l'intercommunalité et ne sont pas reconnu comme tels. La modification du PLU de Saint Thomas E n Royans a été rejeté et de fait le projet de ZAC qui concernait 2.1 hectares.

Afin d'être plus précis sur ce sujet il faut savoir que la ZAC de Sainte Eulalie avait été référencée depuis 2018, contrairement aux deux autres demandes qui dates de 2021.

#### Questions 11: Aménagements routiers RD 518

Les aménagements routiers ont tous étaient prévus est réalisés. La voirie, les cheminements piétons, les traversées, l'éclairage ont été validés en CETOR le 30 MAI 2018.

Point 12 : la coquille sera corrigée et l'insert inutile sera supprimé.

Fait à Ste Eulalie en Royans

Le 12/05/2023

Le Maire,

Olivier TESTOUD

