

Département de la Drôme

Commune de SUZE la ROUSSE (26790)

**Enquête publique conjointe
relative
au projet d'élaboration
du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Document A

Enquête publique ouverte du 13 janvier au 13 février 2023 inclus
Commissaire-enquêteur : Christiane CLERC

Sommaire
DOCUMENT A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	pages 3 à 5
B. COMPOSITION DU DOSSIER	pages 5 à 6
C. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
1. Organisation de l'enquête publique	pages 6 à 8
2. Déroulement de la procédure	
D. ANALYSE DU DOSSIER	pages 9 à 16
<u>Le dossier d'enquête publique de projet d'élaboration de PLU comporte :</u>	
1. Délibérations associées à la procédure d'élaboration du PLU	
2. Dossier du PLU arrêté	
Ia : Résumé non technique	
Ib : Rapport de présentation	
II : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
III : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
IV : Règlements	
IVa Règlement écrit	
IVb Règlement graphique au 1/9500 ^e (commune entière)	
IVc Règlement graphique au 1/2500 ^e (zoom village et Saint Turquoit)	
V : Annexes :	
Va1 Liste des servitudes d'Utilité Publique	
Va2 Plan des servitudes d'utilité publique	
Va3 PPRi du Lez	
Vb Plan du réseau d'eau potable	
Vc Plan du réseau d'eaux usées et zonage d'assainissement	
Vd Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	
Ve Guide du débroussaillage réglementaire dans le Département	
Vf Arrêté Préfectoral n°03-3518 du 4 août 2003 déclarant l'ensemble du département de la Drôme, zone à risque d'exposition au plomb	
Vg Arrêté Préfectoral n°2011201-0033 prescrivant la destruction des l'ambrosie dans le département	
3. Avis délibéré de l'Autorité environnementale	
4. Avis des Personnes Publiques Associées et consultations obligatoires	
5. Procédure administrative et textes régissant l'enquête publique	
E. AVIS DES PPA, de la CDPENAF, de l'AE et réponses	pages 16 à 40
F. OBSERVATIONS DU PUBLIC et réponses	pages 40 à 69
G. ANALYSE DU PROJET et CONCLUSIONS	pages 69 à 76

DOCUMENT B – CONCLUSIONS MOTIVÉES

DOCUMENT C – ANNEXES

**Enquête publique conjointe
relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)
de la commune de SUZE LA ROUSSE**

A – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du PLU

L'enquête publique conjointe prescrite par l'Arrêté N°2022-202 du Maire a pour objet le projet d'élaboration du PLU et le projet de zonage d'assainissement de la commune de SUZE LA ROUSSE.

Contexte réglementaire :

- ❖ Par la délibération du 11 décembre 2015, le Conseil Municipal de Suze la Rousse décide de **prescrire l'élaboration du PLU** et de définir les modalités de la concertation en application de l'article L103-3 du code de l'urbanisme
La révision du PLU avait été prescrite le 8 août 2004.
Depuis cette date, la réglementation a fortement évolué. Aussi, il est proposé de relancer une nouvelle procédure de révision du PLU. Décision acceptée à l'unanimité

Le 27 mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc conformément aux dispositions des articles L174-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et la Commune est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

- ❖ Conseil municipal du 15 février 2018, débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ❖ Conseil municipal du 16 février 2021, 2^e débat sur les orientations générales du PADD, suite aux évolutions du projet.
- ❖ Par la délibération du 28 juin 2022, le Conseil municipal de Suze la Rousse, après avoir entendu l'exposé du Maire rappelant les conditions de la réalisation de l'élaboration du PLU et les objectifs poursuivis par la collectivité,
Vu les articles L151-1 et suivants, L152-1 et suivants, L153-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu les articles L103-2 à L103-4 et L103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation
Vu la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation,
Vu le débat en conseil municipal du 16 février 2021 sur les orientations générales du PADD,
Vu le bilan de la concertation,
Vu le projet de PLU, rapport de présentation, résumé non technique, PADD, OAP, règlement et documents graphiques, et annexes,
Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées, à l'INAO, au CNPF et à la MRaE
et après en avoir délibéré,
 - tire le bilan de la concertation
 - arrête le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération

décide

- de soumettre le projet de PLU arrêté pour avis,
 - au Préfet
 - au Président du SCoT Rhône Provence Baronnies en cours d'élaboration,
 - au Président du Conseil régional
 - au Président du Conseil départemental,
 - aux Présidents de la Chambre d'agriculture et de la CMA
 - au Président de la Communauté de communes Drôme Sud Provence
 - aux établissements publics de coopération intercommunale RAO et SMBVL
 - à la CDPENAF
 - à l'INAO
 - au CNPF
 - aux Présidents d'associations agréées qui en feront la demande
- de soumettre le projet de PLU arrêté à la MRAe pour avis pour la prise en compte de l'environnement

En application de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation conduite tout au long de l'élaboration du PLU, doit être arrêté. Le Maire rappelle les modalités selon lesquelles a été conduite cette concertation.

Déroulement et bilan de la concertation :

Moyens d'information utilisés :

- Affichage de la délibération de prescription du PLU en mairie et sur les panneaux prévus à cet effet.
La commune a tenu informée la population de l'avancement de l'élaboration du PLU dans le bulletin municipal : différentes étapes administratives du dossier, problématiques et grandes orientations du document d'urbanisme.
Dernier article dans la presse paru le 31 mars 2022

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Registre destiné à recevoir toutes demandes, remarques ou propositions relatives au PLU, accompagné d'un dossier présentant l'avancement des études.
Aucun courrier n'a été transmis à la commune.
Le registre de concertation a fait l'objet de plusieurs contributions.
- Des réunions publiques ont été tenues aux étapes clé
 - 19 janvier 2017
 - 24 mars 2022

Bilan :

- Réunions publiques :

1^{ère} réunion publique :

- Informer sur la méthodologie d'élaboration du PLU
- Echanger sur le diagnostic territorial, les grands principes définis par le code de l'urbanisme
- Proposer les premières pistes d'orientations générales

2^e réunion publique :

- Explications sur les orientations générales retenues et déclinées dans le PADD et leur traduction en termes de règlements et d'OAP

Les habitants se sont exprimés sur les options proposées en termes de localisation de l'urbanisation, sur ses justifications et ses conséquences.

Au final, le PLU a soulevé quelques questions sur la densification de l'espace bâti ; la majorité a souscrit au principe d'une urbanisation nouvelle qui ne remette pas en cause l'identité de la commune, ni ne bouleverse les rapports de voisinage.

Les grands principes de protection ont été plébiscités, qu'il s'agisse des grands espaces agricoles, des espaces naturels d'importance ou de la valeur patrimoniale du village, montrant l'attachement des habitants à l'identité de la commune.

- ❖ Les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique comprennent les avis des personnes publiques associées, l'avis de la MRAe et des personnes publiques consultées ainsi que le bilan de la concertation.
- ❖ Le dossier de zonage d'assainissement des eaux usées est soumis à l'enquête publique.

B - COMPOSITION DU DOSSIER

Un dossier complet du projet d'élaboration de PLU m'a été remis le 16 décembre 2022.

Le dossier d'enquête publique de projet d'élaboration de PLU comporte :

1. Délibérations associées à la procédure d'élaboration du PLU

(dont délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU)

2. Dossier du PLU arrêté

I.a_Résumé non technique (114 pages)

I.b_Rapport de présentation (392 pages)

Principes d'urbanisme et d'aménagement

Diagnostic territorial

État initial de l'environnement

Prévisions de développement

Les choix retenus pour établir le PADD et délimiter les zones notamment au regard au regard des objectifs de protection de l'environnement

Explication des choix retenus pour établir le règlement écrit, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats du PLU et des effets du projet sur l'environnement

Tableau des surfaces

II_Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD (25 pages)

III_Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP (17 pages)

IV_ Règlements

- IVa_ Règlement écrit (94 pages)
- IVb_ Règlement graphique au 1/9500^e (commune entière)
- IVc_ Règlement graphique au 1/2500^e (zooms sur le village et Saint Turquoit)

V_ Annexes

- Va1_ Liste des servitudes d'utilité publique
- Va2_ Plan des servitudes d'utilité publique
- Va3_ PPRi du Lez (72 pages)
- Vb_ Plan du réseau d'eau potable
- Vc_ Plan du réseau d'eaux usées et zonage d'assainissement
- Vd_ Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (16 pages)
- Ve_ Guide du débroussaillage réglementaire Drôme (24 pages)
- Vf_ Arrêté préfectoral n°03-3518 du 4 août 2003 déclarant l'ensemble du département Drôme, zone à risque d'exposition au plomb (11 pages)
- Vg_ Arrêté préfectoral n° 2011201-0033 prescrivant la destruction de l'ambrosie dans la Drôme (3 pages)

3. Avis délibéré de l'Autorité Environnementale (MRAe)

4. Avis des Personnes Publiques Associées et consultations obligatoires

- Avis des Personnes Publiques Associées
Avis des services de l'Etat sur le projet arrêté
Avis du Département
Avis de la Chambre d'agriculture
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Avis de l'INAO
Avis du CMBVL
Avis de l'UDAP
- Avis de la CDPENAF

5. Procédure administrative et textes régissant l'enquête publique

C - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique conjointe s'est déroulée du 13 janvier au 13 février 2023 inclus dans d'excellentes conditions.

La salle mise à ma disposition permettait de recevoir le public dans les meilleures conditions : respect de la confidentialité, grandes tables pour examiner les documents et faciliter leur nécessaire consultation, documents graphiques affichés sur panneaux.

1 - Organisation de l'enquête publique

Après avoir été désignée le 23 novembre 2022 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (**décision n° E22000191/38**) pour conduire l'enquête publique conjointe ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le zonage d'assainissement de la commune de Suze la Rousse,

j'ai communiqué le 2 décembre 2022 avec l'Adjointe à l'Urbanisme de la commune de Suze la Rousse et le Maire, pour arrêter les modalités de l'enquête publique.
J'ai ensuite reçu l'**Arrêté n°2022-202 du 16 décembre 2022 de la Commune de Suze la Rousse** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe du projet d'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement.

Le dossier complet du projet de PLU m'a été remis le 16 décembre 2022.

Le 5 janvier 2023, j'ai coté et paraphé les dossiers et les registres déposés à la Mairie de Suze la Rousse, siège de l'enquête.

Le 6 janvier 2023, j'ai effectué une visite de terrain avec Madame Prieu Adjointe à l'urbanisme.

J'ai vérifié les affichages (avis d'enquête PLU) en Mairie (affichage extérieur en A2).

J'ai effectué une 2^e visite de terrain le 30 janvier 2023 (Nord du Lez).

2 - Déroulement de la procédure

2.1 Dossiers et registres d'enquête

Conformément à l'Arrêté du Maire de la commune, les dossiers ainsi que les registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins ont été déposés à la mairie de Suze la Rousse pour la durée de l'enquête soit 32 jours consécutifs du 13 janvier au 13 février 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Un ordinateur a été mis à la disposition du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers dématérialisés ont été disponibles sur le site internet : <https://registredemat.fr/plu-assainissement-suzelarousse>

Les registres d'enquête ont été ouverts par le Maire de la commune.

Un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public à l'adresse suivante :

<https://registredemat.fr/plu-assainissement-suzelarousse>

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête ont été clos par mes soins le 13 février 2023 à 23h59 (clôture du registre dématérialisé).

Après la clôture de l'enquête, j'ai rencontré le 18 février 2023, Monsieur Hervé Médina, Maire de Suze la Rousse et Madame Karine Prieu Adjointe à l'urbanisme pour leur remettre les observations écrites, courrier et courriels consignés dans un Procès Verbal de synthèse ainsi que le résumé des avis des Personnes Publiques Associées, de la MRAe et de la CDPENAF.

Un Mémoire en réponse m'a ensuite été adressé le 3 mars 2023.

2.2 Permanences

Durant la période d'ouverture de l'enquête publique, j'ai tenu quatre permanences à la mairie de Suze la Rousse :

- vendredi 13 janvier 2023 de 8h30 à 12h (ouverture de l'enquête)
- samedi 28 janvier 2023 de 8h30 à 12h
- mardi 7 février 2023 de 13h30 à 17h30
- jeudi 13 février 2023 de 13h30 à 17h30 (clôture de l'enquête)

Le site internet a été clos le 13 février à 23h59.

Ce programme est conforme à l'Arrêté prescrivant l'enquête publique.

2.3 Publicité et information du public

Une première publication officielle de l'enquête publique conjointe a paru dans :

- Le Dauphiné Libéré le 28 décembre 2022
- La Tribune le 22 décembre 2022

Une deuxième publication a été effectuée dans les journaux dans la semaine suivant le début de l'enquête :

- Le Dauphiné Libéré le 16 janvier 2023
- La Tribune le 19 janvier 2023

L'Avis d'enquête publique conjointe a été régulièrement affiché à l'extérieur de la Mairie, ainsi que sur le site de la commune.

Le dossier papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, ainsi qu'un ordinateur, à la mairie de Suze la Rousse aux jours et heures d'ouverture au public

Les dossiers d'enquête publique ont également été disponibles durant l'enquête sur le site internet <https://registredemat.fr/plu-assainissement-suzelarousse>

Conformément à l'Arrêté du Maire, pendant la durée de l'enquête, le public a pu adresser ses observations :

- sur les registres en mairie de Suze la Rousse
- par courrier postal (Mairie de Suze la Rousse)
- par voie électronique à l'adresse <https://registredemat.fr/plu-assainissement-suzelarousse>

Un public concerné s'est rendu aux permanences, j'ai reçu 38 personnes qui ont déposé pour l'élaboration du PLU:

28 observations dans le registre, 14 courriers annexés et 14 courriels dans le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé fait apparaître 364 visionnages et 290 téléchargements.

2.4 Chronologie des faits

- 23/11/2022 : Désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du TA de Grenoble
- 02/12/2022 : Entretien avec l'Adjointe à l'urbanisme et le Maire pour fixer les dates des permanences de l'enquête publique conjointe
- 16/12/2022 : Arrêté du Maire de la commune prescrivant l'enquête publique conjointe
- 16/12/2022 : Remise des dossiers de projet de PLU et assainissement
- 05/01/2023 : Vérification de l'affichage (format A2 à l'extérieur) et sur le site de la commune
- 05/01/2023 : Paraphe des dossiers et registres d'enquête
- 06/01/2023 : Visite de terrain avec l'Adjointe à l'urbanisme
- 13/01/2023 : Permanence de 8h30 à 12h à la mairie de Suze la Rousse (ouverture)
- 28/01/2023 : Permanence de 8h30 à 12h à la mairie de Suze la Rousse
- 30/01/2023 : Visite de terrain (Nord du Lez)
- 07/02/2023 : Permanence de 13h30 à 17h30 à la mairie de Suze la Rousse
- 13/02/2023 : Permanence de 13h30 à 17h30 à la mairie de Suze la Rousse (clôture)
- 18/02/2023 : Remise du Procès- Verbal de synthèse
- 03/03/2023 : Réception du Mémoire en réponse
- 13/03/2023 : Remise du rapport au Maire de Suze la Rousse
- 13/03/2023 : Envoi au Tribunal Administratif.

D - ANALYSE DU DOSSIER de projet d'élaboration de PLU

Le dossier, volumineux (768 pages) est complet et documenté ; sa conception est claire et accessible pour le public.

Tableaux, graphiques et photos complètent les textes.

Sa mise en ligne sur le site internet

<https://registreemat.fr/plu-assainissement-suzelarousse>

a permis une information précise pour tous les habitants (364 consultations, 290 téléchargements).

I.a_Résumé non technique

I.b_Rapport de présentation (392 pages)

A - Principes d'urbanisme et d'aménagement

- I. Les grandes orientations définies par la loi
- II. Contenu général du document
- III. L'évaluation environnementale
- IV. Les documents supra communaux

B - Diagnostic territorial

- I. Localisation
- II. Structure géographique et mode d'urbanisation
- III. Contexte démographique local
- IV. Le logement
- V. Les activités économiques et commerciales
- VI. Le tourisme
- VII. Le réseau de voirie
- VIII. Le stationnement automobile
- IX. Les transports en commun
- X. L'assainissement collectif
- XI. L'eau potable
- XII. L'élimination des déchets

C - État initial de l'environnement

- I. L'environnement naturel
- II. L'agriculture
- III. Les paysages
- IV. Les risques naturels
- V. Les risques technologiques
- VI. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2012–2022

D - Prévisions de développement

- I. Hypothèse et contexte
- II. Prévisions

E - Les choix retenus pour établir le PADD et délimiter les zones notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

- I. Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée
- II. Contexte local et grandes orientations
- III. Choix retenus/explications de ces choix/mesures d'évitement et de réduction ou de compensation le cas échéant

F - Explication des choix retenus pour établir le règlement écrit, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

- I. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat et de services, de commerces non nuisants pour l'habitat (UA et son secteur UA, UB et ses secteurs UBA et UBD)
- II. La zone UE
- III. Les zones UI
- IV. Les zones AUH
- V. La zone agricole A
- VI. Le secteur AH
- VII. Les zones naturelles N
- VIII. Le secteur NL
- IX. Les possibilités d'extension des habitations en zone agricole
- X. Les zones soumises aux risques
- XI. Les emplacements réservés
- XII. Articulation du PLU avec les plans et programmes
- XIII. Évaluation du règlement et du zonage du point de vue de la protection de l'environnement naturel
- XIV. Évaluation de la bonne prise en compte des enjeux écologiques dans le zonage et le règlement
- XV. Évaluation des incidences au titre de Natura 2000
- XVI. Risque d'incidences au titre de Natura 2000
- XVII. Explication des choix relatifs aux OAP notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

G - Indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats du PLU et des effets du projet sur l'environnement

- I. Contexte législatif
- II. Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

H - Tableau des surfaces

On retiendra que :

- les Lois-cadres régissent l'élaboration du PLU : SRU (2000), Urbanisme et Habitat, Engagement national pour le logement, Loi Grenelle II, Loi ALUR
Les enjeux définis par la loi (article L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme) sont énumérés en page 1 du dossier de présentation et résumés : "développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".
- La notion d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, déclinée dans le PADD, est une ambition du projet afin d'assurer un développement nécessaire et soit avisé dans le prélèvement d'espaces agricoles et naturels pour notamment :
 - permettre le maintien de l'exploitation agricole et notamment de la viticulture, dans une commune où elle constitue un acteur économique majeur
 - protéger, localement restaurer les espaces naturels remarquables et notamment les rives du Lez et les milieux naturels qui leur sont connexes.
- La variation annuelle moyenne de la population est de 1,1% (+112 habitants de 2013 à 2018). Cette variation relève du faible taux de rotation dans les logements pavillonnaires (majoritaires sur la commune). Cette corrélation indique que si la commune ne fait pas évoluer la typologie des logements construits cela aura des conséquences sur la croissance démographique et la pyramide des âges.
- La commune s'est fixé comme objectif (2022-2032) une croissance annuelle moyenne de 1 % (soit environ 150 logements) pour amener la population à environ 2400 habitants à l'horizon 2032.

- Les enjeux de production de logements et de développement économique sont bien présents dans le territoire, dans un espace rural prisé, bien desservi par le réseau primaire de voirie, qui a préservé son identité rurale, en développant les services dans et aux abords du village historique et en construisant une économie locale qui s'appuie sur un petit réseau de PME.
- La préservation de l'identité rurale a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants.
- L'urbanisation diffuse au Nord du Lez s'est détachée fonctionnellement du village historique pour produire un espace bâti éclaté "en taches de léopard" qui a entamé les espaces naturels et agricoles.
- L'ambition de la commune est de
 - stopper l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus au Nord du Lez (insuffisamment équipées en termes de voirie et de réseaux pour être densifiées)
 - renforcer la centralité du village en développant des équipements nouveaux (collège) et des programmes de logements (diversification du parc) au sein de l'espace urbain du village.
- La commune a défini par le PLU un mode d'urbanisation plus dense au travers des zones AUh, de manière à favoriser la mixité sociale, à diversifier la typologie de l'habitat et à produire une structure bâtie mieux intégrée que l'habitat purement pavillonnaire.
- Le projet de PLU, en regroupant les nouveaux logements dans le village, densifie la population dans l'aire de chalandise et consolide le commerce de centre-ville.
- Le zonage se répartit :
 - Zones urbaines UA, UB et ses secteurs UBA, UBD
 - Zone UE
 - Zones UI
 - Zones AUh
 - Zone agricole A
 - Secteur AH
 - Zones naturelles N
 - Secteur NL
- L'activité économique :
Grâce à sa zone d'activités, à son économie agricole, sa cave coopérative, la commune possède un tissu d'entreprises artisanales.
- Le tourisme
Le château de Suze la Rousse, par sa renommée et les manifestations culturelles et celles liées au vin (université du vin), draine une activité touristique qui rejaillit sur l'économie locale mais encore modestement. Par son bâti historique, ses paysages, ses espaces naturels, la commune est attractive pour le tourisme vert.
- Le réseau de voirie
La RD94 traverse l'espace urbain et l'arrivée de la déviation va régler le problème de la superposition entre trafic automobile de transit et déplacements locaux.
La RD59 est le vecteur principal domicile-travail et le lien village-habitat Nord du Lez.
La plupart des autres voies sont des chemins d'exploitation agricole qui desservent les fermes, quelques maisons et les quartiers d'habitat diffus.
La multiplication des impasses empêchent de générer des cheminements alternatifs.
La promotion des déplacements doux est à concevoir.
- L'assainissement collectif
Il existe 2 stations d'épuration Les Panelles et Saint Turquoit suffisantes pour la durée du PLU (rapport conjoint)
- L'eau potable
La commune est desservie par la station principale Les Islons située sur la commune de Mornas.

La commune est soumise aux risques d'inondations liés au Lez. A ce titre, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant du Lez, approuvé le 18 décembre 2006.

La commune est aussi exposée aux aléas de feux de forêt (colline de la Garenne en aléa feu de forêt très fort), une carte de l'aléa gradué de très faible à très fort ayant été produite à l'échelle de la commune par la DDT de la Drôme.

La commune est également exposée aux risques liés au transport de matières dangereuses (oléoducs : hydrocarbures et hydrocarbures liquides et gazoduc : gaz naturel) dont les modalités de prise en compte sont établies dans les servitudes d'utilité publique.

L'évaluation environnementale fait apparaître que :

La commune de Suze-la-Rousse a sollicité le bureau d'études ECOTER « Ecologie et Territoires » pour réaliser le volet « milieux naturels » de l'état initial de l'environnement du PLU de la commune.

L'occupation du sol de la commune de Suze-la-Rousse se caractérise par une large dominance des milieux agricoles qui couvrent plus de 70 % du territoire communal.

Avec un recouvrement d'un peu plus de 19 %, les milieux naturels et semi naturels forestiers constituent le 2^e grand type de milieu le plus représentatif de la commune.

Les milieux urbanisés couvrent 6,54 % de la commune ce qui apparaît significatif pour une commune rurale.

Les milieux naturels et semi naturels ouverts couvrent seulement un peu plus de 1 % du territoire communal et sont donc très peu développés. On signalera la présence de milieux naturels et semi naturels au moins pour partie aquatique sur environ 1,2 % de la commune.

Située au Nord du bassin méditerranéen continental, la commune de Suze-la-Rousse abrite plusieurs périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel qui se concentrent essentiellement dans la moitié Nord du territoire communal :

- 1 site de protection réglementaire : le Site inscrit « Château de Suze-la-Rousse et ses environs » qui intègre l'ensemble du massif boisé où se situe le château ;
- 1 site Natura 2000 au titre de la directive européenne « Habitats-faune-flore » site « Sables du Tricastin » ;
- 2 ZNIEFF de type I : « étang Saint-Louis et bois environnants » et « Sables de Suze-la-Rousse » ;
- 1 ZNIEFF de type II « Collines sableuses du Tricastin et plaine d'Avril » ;
- Plusieurs habitats naturels pelousaires porteurs d'un intérêt patrimonial significatif, identifiés au nord du territoire communal aux environs de l'étang Saint-Louis ;
- 8 zones humides officielles dénombrées par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Auvergne Rhône-Alpes (SRADDET) : Plaine d'Avril, étang de Suze-la-Rousse, Lez aval entre la Coronne et Suze-la-Rousse, Lez aval entre Suze et Bollène, Hérim aval, le Béal, Les Panelles-Le Foulon, Mare de Saint Turquoit ;
- 2 cours d'eau classés : le Lez et l'Hérim

Le zonage SCAP (Stratégie de Création des Aires Protégées) en Rhône-Alpes permet de souligner l'intérêt particulier de l'étang de Saint-Louis ses environs en confirmant la présence d'un enjeu de conservation majeur du patrimoine naturel sur ces secteurs.

Le zonage SCAP permet également de manière complémentaire de mettre en évidence la présence d'enjeux de conservation :

- au niveau et en bordure des rivières du Lez et de l'Hérim
- au niveau des milieux agricoles situés au sud-est du territoire communal par la présence en particulier de l'Outarde canepetière (oiseau patrimonial).

Les espaces dit de « nature ordinaire » correspondent à des éléments surfaciques ou linéaires hébergeant une faune et une flore dites « communes » mais qui participent aux qualités et aux fonctionnalités des écosystèmes locaux, en particulier en tant qu'espace relais de la trame verte et bleue.

Deux principaux corridors écologiques, représentés par la trame verte et bleue fonctionnelle (TVB) s'observent sur le territoire de la commune.

- le premier est celui de la TVB que dessinent le Lez, l'Hérin et les milieux naturels. Il s'agit d'un corridor vraisemblablement fonctionnel qui permet des échanges depuis les massifs montagneux du pays de Dieulefit jusqu'à la vallée du Rhône (et inversement) donc d'un corridor majeur d'importance départementale.
- le second s'appuie sur la trame verte qu'offrent les milieux naturels forestiers de la moitié Nord de la commune. Il s'agit d'un corridor permettant des liaisons nord/sud depuis l'étang Saint Louis jusqu'au Lez jouant un rôle majeur à l'échelle de la commune.

L'évaluation environnementale décrite dans le dossier étudié :

- les risques d'impacts sur les espèces et habitats d'espèces visés par le site Natura 2000 sur les AOP :

OAP 1 à 4 : risques d'impacts de nul à très faible.

OAP 5 : il est qualifié "faible à modéré" sur les vertébrés (dont chauve-souris, oiseaux, reptiles) de "très faible" sur les insectes et les amphibiens, potentiellement "faible" sur la flore et les habitats naturels mais nécessitant des investigations.

Il est donc possible de conclure que le règlement et le zonage ne sont pas de nature à porter une incidence notable sur les enjeux de conservation du site Natura 2000, partiellement présent sur la commune.

- les enjeux d'intégration des enjeux écologiques et les impacts prévisibles dans les OAP :

OAP 1 à 4 : impact très faible

OAP 5 : impact fort. Il est indiqué que l'obligation légale de débroussaillage devra s'appliquer sur 1,3 ha. Pour éviter un impact fort sur les milieux naturels suite aux obligations de débroussaillage, une étude d'impact complète devra être réalisée.

➤ **Avis du commissaire-enquêteur sur le rapport de présentation :**

Le rapport de présentation est un document essentiel au dossier ; il explique et développe les choix retenus.

J'estime qu'il est complet et sa rédaction claire complétée par des photos et des schémas sont de nature à faciliter la lecture par le public.

La mise en ligne du dossier a favorisé la consultation par le public : 364 consultations et 290 téléchargements.

Du diagnostic socio-économique découlent les orientations du PADD et le choix retenu pour les OAP, en application des Lois Grenelle et ALUR.

L'évaluation environnementale s'appuie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le dossier indique que : "Le PADD établi avec plusieurs échanges entre l'urbaniste et l'écologue, est complet au regard des enjeux naturels et permet de répondre aux exigences réglementaires pour le volet "milieux naturels".

L'impact du projet de développement de la commune sur l'environnement s'avère in fine relativement faible".

J'estime que le dossier de présentation expose les objectifs d'urbanisation avec une consommation modérée de l'espace pour préserver les surfaces agricoles et naturelles dans le respect des enjeux naturels et écologiques. L'offre de logements est diversifiée pour permettre le développement démographique envisagé.

II_ Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD

Le PADD exprime les choix de développement pour la commune établi à partir du diagnostic territorial et des objectifs fixés.

Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un territoire durablement attractif, situé à la frange Est de la vallée du Rhône est ouvert sur le Nyonsais.

Il se définit selon 9 axes:

- Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement
 - La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire
 - Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain
- Politique relative à la démographie et à l'habitat
 - Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges
 - Instiller une urbanisation de densité intermédiaire
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
 - Les objectifs de densification de l'espace bâti
 - Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain
- Politiques de développement économique et commercial
 - Accompagner l'économie viticole
 - Renforcer le tissu artisanat local
 - Favoriser le commerce local
 - Développer un tourisme intégré
- Politiques de transports et déplacements
 - La limitation des développements motorisés–intégration de la capacité du réseau de voirie
 - La déviation de la RD 94 et les déplacements doux
 - La voirie à l'échelle des zones d'urbanisation
- Politiques de développement des loisirs
- Politiques de protection des paysages
 - Sauvegarder la structure historique du paysage
 - La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique
 - Promouvoir une urbanisation intégrée
- Politiques de protection de l'agriculture
- Politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

➤ **Avis du commissaire-enquêteur :**

J'estime que les orientations du PADD répondent aux choix et aux besoins de la commune de Suze la Rousse et aux directives des Lois-cadres et qu'elles ont été correctement transcrites dans le projet de PLU.

III_ Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté.

Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les OAP sous le régime de la compatibilité...

Les zones à urbaniser sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés.

Surfaces constructibles des zones soumises à OAP :

Village (zones à urbaniser)

Zone 1 : 1,23 ha Densité : 20 logements/ha

Zone 2 : 0,23 ha dont 0,08 ha inconstructible (sol instable) Densité : 20 logements/ha

Zone 3: 0,51 ha
Zone 4: 0,37 ha Densité : 20 logements/ha
Saint Turquoit (zone urbaine)
Zone 5 : 0,2 ha densité : 20 logements/ha

Le dossier comporte des propositions de composition urbaine.

➤ **Avis du commissaire-enquêteur :**

Les OAP sont des dispositions particulières qui permettent de préciser le PADD sur certains secteurs de la commune.

La Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les PLU comportent des OAP.

La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces OAP et avec leurs documents graphiques.

J'estime que les 5 OAP définies dans le dossier permettront à la commune d'organiser l'urbanisation pour répondre à la croissance démographique, en la densifiant dans le secteur proche du centre village, en proposant une offre de logements diversifiée pour permettre la mixité sociale tout en réduisant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

IV_Règlements

- IVa_ Règlement écrit (94 pages)
- IVb_ Règlement graphique au 1/9500° (commune entière)
- IVc_ Règlement graphique au 1/2500° (zooms sur le village et Saint Turquoit)

Règlement écrit :

TITRE I :

Article 1 : Champ d'Application territorial du PLU

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Dispositions relatives aux secteurs classés en Espaces Boisés Classés

Article 5 : Prise en compte du PPRi du bassin du Lez

Article 6 : Infrastructure de transport de matières dangereuses`

Article 7 : Prise en compte du risque feux de forêt

Article 8 : Risque de retrait-gonflement des argiles

Article 9 : Destinations et sous destinations

Article 10 : Stationnement des véhicules

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA Zone UB Zone UE Zone Ui

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AUh

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA

➤ **Avis du commissaire-enquêteur :**

J'estime que la rédaction du règlement apporte une lecture claire des possibilités dans les différentes zones.

J'estime que les documents graphiques ont permis au public une localisation précise de leur observation.

V_ Annexes

- Va1_ Liste des servitudes d'utilité publique
- Va2_ Plan des servitudes d'utilité publique
- Va3_ PPRi du Lez (72 pages)
- Vb_ Plan du réseau d'eau potable
- Vc_ Plan du réseau d'eaux usées et zonage d'assainissement
- Vd_ Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (16 pages)
- Ve_ Guide du débroussaillage réglementaire Drôme (24 pages)
- Vf_ Arrêté préfectoral n°03-3518 du 4 août 2003 déclarant l'ensemble du département Drôme, zone à risque d'exposition au plomb (11 pages)
- Vg_ Arrêté préfectoral n° 2011201-0033 prescrivant la destruction de l'ambroisie dans la Drôme (3 pages)

E- AVIS des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF et de la MRAe

1. Avis des Personnes Publiques Associées

1.1 Avis des services de l'Etat

Dans son courrier du 19 octobre 2022, la Préfète (service Direction Départementale des Territoires) souligne que :

- le PLU contient l'essentiel de son développement en matière d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- que la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est limitée et concerne pour l'essentiel des tènements en frange de l'enveloppe urbaine existante ou s'apparente à des dents creuses
- que l'artificialisation prévue dans le PLU est en baisse de 50 % environ par rapport à la décennie précédente

La Préfète émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte les remarques figurant dans la synthèse jointe notamment :

- densifier au maximum OAP du secteur de Saint Turquoit
- rendre les documents du PLU plus clairs sur la forme
- faire apparaître les parcelles BE0343 et AT0506 en zone A dans le plan de zonage
- modifier le rapport de présentation en incluant les parcelles BE0223 et BE0334 dans les secteurs en extension.
- compléter le rapport de présentation en présentant des pistes ou scénarios de reconversion des actuels centre technique municipal et collège
- prévoir un échéancier prévisionnel de développement des OAP

Réponses de la commune :

La parcelle BE0343 n'est pas une dent creuse et fera l'objet d'une OAP.

La zone constructible de la parcelle AT0506 a été réduite au strict minimum, la partie supérieure est en zone A.

Les 2 parcelles BE0223 ET BE0334 sont déjà construites.

Les services techniques resteront dans le même bâtiment, les nouveaux bâtiments seront mis à disposition de la CUMA et des chasseurs. Les anciens locaux du collège n'appartiennent pas à la commune qui attend la décision du département.

La commune n'a pas d'échéancier car les OAP sont sur des parcelles privées excepté l'OAP n°5.

À défaut de prendre en compte ces points précis, le PLU pourra se trouver juridiquement fragilisé.

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet de PLU

I - Approche thématique

I.1 Sur la compatibilité avec les documents supra-communaux et les besoins en logements

La commune de Suze-la-Rousse appartient à la communauté de communes Drôme Sud Provence non couverte par un PLH et fait partie du SCot Rhône Provence Baronnies en cours d'élaboration.

I.2 Sur le projet démographique, la production de logements et la densité du PLU :

I.2.1 la croissance démographique :

La croissance démographique projetée, de 1 % parents, s'inscrit dans la trajectoire des communes de l'intercommunalité.

I.2.2 la production de logements :

Dans le PADD, il est inscrit que le développement de l'habitat doit « favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune. Il s'agit de « ne pas engager une construction effrénée de logements, mais plutôt d'engager une diversification de l'offre. »

Le PLU prévoit la construction de 160 logements (16 logements/an pendant 10 ans) en cohérence avec l'objectif d'accroissement de la population. Il conviendra toutefois de comptabiliser 170 logements car le rapport de présentation fait apparaître 10 logements en dents creuses dans le quartier de Saint Turquoit.

Réponse de la commune :

Le potentiel en logements vient d'être mis à jour.

Le rapport de présentation fait apparaître la liste 51 logements sous « autorisation de construction », il conviendra d'ajouter une carte localisant les parcelles correspondantes pour plus de clarté.

Réponse de la commune :

La carte vient d'être réalisée et sera rajoutée.

Sur la forme il sera nécessaire de rendre cohérent et plus clair le rapport de présentation et le PADD. Les documents devront être repris afin de rendre plus lisible l'ensemble des données chiffrées et graphiques.

I.2.3 La densification en matière économique, d'équipements et de logements

La densité moyenne du PLU (15 logements/ha) pourrait être plus importante. Toutefois les secteurs couverts par des OAP (en dehors de l'OAP de Saint Turquoit) ont une densité satisfaisante de 20 logements/ha.

L'OAP de Saint Turquoit est présenté avec une densité de 20 logements/ha. Après analyse, la CDPENAF a considéré que la zone tampon de 50 m réglementaire avec l'espace forestier devait rentrer en compte dans le calcul de la densité faisant ainsi diminuer la densité à 10 logements/ha sur l'OAP.

Ce nouveau calcul de densité entraîne la diminution de la densité sur le territoire communal de 18 logements/ha à 15 logements/ha en moyenne.

Réponse de la commune :

L'interface forestière ne subira aucune artificialisation et n'est pas destinée au logement. Il n'y a aucune raison de l'intégrer dans les surfaces destinées au logement.

I.3 Sur la consommation de foncier :

En 2020, la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes s'est dotée d'une stratégie Eau-Air-Sol inscrivant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2040 avec une étape en 2027.

La Loi « Climat et Résilience » de 2021 donne une valeur législative à l'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. La Loi détermine donc comme moyen d'action, la réduction de l'étalement urbain dans les documents d'urbanisme.

I.3.1 Sur le foncier à vocation d'habitat :

La consommation du foncier à vocation d'habitat est au total de 2,79 ha en extension et 4,30 ha dans l'enveloppe urbaine existante.

La consommation d'espace à destination d'habitat se fait en bonne partie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, les secteurs en extension jouxtent l'enveloppe urbaine ou s'apparentent à de grosses dents creuses (OAP au nord du bourg). Il est cependant nécessaire de supprimer la zone n°6 au nord du bourg sur une parcelle de 0,2 ha et conduisant à enclaver une vigne exploitée au nord du secteur.

Réponse de la commune :

La vigne ne sera pas enclavée, son accès actuel se fait par le chemin, du Colombier.

Il conviendra de réduire l'OAP du secteur Saint Turquoit pour permettre d'y appliquer une densité plus importante.

Réponse de la commune :

L'OAP DE St Turquoit a été réduite à son strict minimum ; si la surface est réduite, la zone d'interface de feux de forêt disparaîtrait.

Il sera nécessaire de faire apparaître dans le rapport de présentation les parcelles en extension oubliées (parcelle BE0223 et BE0334). à l'extrême est du bourg.*

Réponse de la commune :

Demande modifiée sur le plan

Par ailleurs il conviendra de supprimer les parcelles BE0343 de 0,25 ha au nord du bourg

Réponse de la commune :

Cette parcelle fera l'objet d'une OAP.

et AT0506 de 0,18 ha au sud du bourg incluses dans l'enveloppe urbaine et devant réintégrer le zonage A du PLU.

Réponse de la commune :

la parcelle AT0506 a été réduite au strict minimum, la partie supérieure est en zone A

I.3.2 Sur le foncier à vocation d'équipement collectif et voirie :

Extension du cimetière : 0,48 ha

Parking en entrée de bourg : 0,45 ha

Futur collège : 3,1 ha

Voirie : 0,6 ha

Extension de la déchetterie : 0,24 ha

Ateliers communaux : 0,68 ha

Caserne des pompiers : 0,19 ha

La consommation foncière globale du projet de PLU s'élève à 12,57 ha. En extension de l'enveloppe urbaine cette surface est de **2,79 ha pour l'habitat** et 5,75 ha pour l'équipement.

La majorité de la consommation foncière se fait pour des équipements nécessaires (caserne des pompiers et cimetière) et pour la création d'un collège (équipement à visée intercommunale).

Si la consommation foncière est raisonnable, il conviendra pour autant de justifier les besoins des autres équipements.

Réponses de la commune :

L'éventuelle extension de la déchetterie relève d'une demande de la CCDSP. La commune a demandé la justification auprès de ce service.

Pour le cimetière : la commune dispose de 600 emplacements occupés, dont seulement une vingtaine de libres.

Caserne de pompiers : le projet de cette caserne est porté par le département et le SDIS, il s'agit d'un projet de regroupement opérationnel avec la caserne de Rochevade Bouchet.

I.4 L'artificialisation

L'artificialisation de 8,54 ha prévue dans le PLU s'inscrit donc dans la trajectoire de la stratégie Eau-Air-Sol.

I.5 Les STECAL:

Le STECAL Ah :

Le STECAL Ah correspond à une ancienne structure hôtelière récemment reconvertie en une activité d'hébergement touristique.

Le règlement du PLU arrêté prévoit trois règles spécifiques :

- Limiter l'extension à 200 m² d'emprise au sol
- Limiter les destinations à la restauration et l'hébergement hôtelier touristique
- Interdire la surélévation des bâtiments.

Le STECAL Ah est justifié.

Le STECAL Nh :

Le STECAL Nh concerne l'emprise du camping du Pont du Lez qui est destiné à l'hébergement touristique et aux activités de sport et de loisirs. Il s'agit d'un camping quatre étoiles qui propose des emplacements pour 32 tentes et caravanes, la location de bungalows et chalets, des équipements sportifs et de la petite restauration. Il est situé au nord du centre bourg sur une surface de 1,03 ha et en zone inondable (zone rouge du PPRI).

Le règlement du STECAL comme indiqué en CDPENAF devra être modifié pour être conforme avec le règlement de la zone rouge du PPRI afin qu'il ne permette pas l'extension et la création de structures d'hébergement et d'accueil et n'augmente pas la vulnérabilité face au risque.

Le STECAL ne pourra pas permettre la création des locaux au-dessous de la côte de référence destiné à la création de garage, ni des ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou la création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes.

Réponse de la commune :

Le règlement du STECAL sera mis en conformité avec le règlement du PPRI du bassin versant du Lez.

I.6 la ressource en eau :

Sur l'assainissement :

L'assainissement de la commune est couvert par un plan d'assainissement conforme.

La capacité des stations d'épuration est suffisante pour absorber l'augmentation de la population. Il conviendra de faire apparaître une synthèse plus claire dans le rapport de présentation sur la capacité des stations d'épuration à absorber l'augmentation de la population.

Sur la prise en compte de la ressource en eau :

La ressource en eau est en adéquation avec le projet de PLU. La commune de Suze-la-Rousse appartient à la ZRE du Lez et doit réduire de 20 % sa consommation à l'étage. La commune devra veiller à mettre en action les outils du PGRE de 2017.

I.7 Sur la prise en compte du risque inondation :

Il est demandé de reporter au règlement graphique l'étude hydraulique mise à jour.

Réponse de la commune :

La dernière étude graphique et son rapport viennent d'être ajoutés au dossier.

I.8 Sur la préservation des ressources et des espaces naturels et des paysages :

De manière globale les espaces agricoles, naturels et forestiers ont fait l'objet d'un traitement attentif dans le cadre du PLU.

I.9 Sur les enjeux de transition écologique et de mobilité :

Il serait pertinent de proposer du photovoltaïque en toiture en particulier dans les OAP ainsi que sur le site de la STEP et des futurs ateliers communaux.

Le règlement propose une interdiction des toitures blanches. Il conviendrait de retirer cette mesure du règlement écrit.

Réponse de la commune :

La commune accepte de retirer cette mesure.

Il est demandé d'ajouter des mesures permettant de développer les déplacements doux entre les hameaux.

Réponse de la commune :

La seule mesure serait de développer un réseau de voies douces en créant des emplacements réservés. Vu les interdistances importantes entre les quartiers d'habitation et le village, ce réseau serait coûteux pour une attractivité limitée. Ces questions seront traitées à la déviation et au déplacement du collège. Deux voies douces en cours pour accès à la caserne et accès au collège.

II - Remarques sur la qualité et le contenu des documents constituant le PLU arrêté :

II.1 Remarque d'ordre général :

Il conviendrait de mettre en cohérence les données et de rectifier les coquilles entre les différents documents.

II.2 Sur le rapport de présentation :

Page 209 : revoir l'article 1 Protection de la forêt. Remplacer l'ancienne version du guide débroussaillage

Réponse de la commune :

Le nouveau guide de protection sera ajouté au dossier, une commission débroussaillage a été créée au sein du conseil municipal afin de gérer la mise en conformité avant fin 2025

Prévoir les destinations des parcelles du collège actuel

Réponse de la commune :

La destination privilégiée actuellement serait des locaux pour des associations, des équipements collectifs, mais pas de logement, pour éviter l'engorgement du centre-ville. La commune attend un projet abouti du Département pour ensuite éventuellement modifier le PLU.

Compléter l'étude du potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine par une carte correspondant aux tènements listés.

Prise en compte du risque de stagnation de l'eau dans le règlement.

Réponse de la commune :

Il faudrait ces modalités de prise en compte pour les intégrer dans le règlement.

II.3 Sur les OAP :

Il est demandé de faire apparaître dans les documents un échancier précis pour indiquer un ordre de développement des OAP sous forme de phasage.

Réponse de la commune :

Le code de l'urbanisme impose un échancier, mais pas un échancier précis, qui dans le cas de Suze la Rousse n'a pas de réel intérêt, toutes les zones pouvant s'urbaniser simultanément sans que cela pose de réel problème. Les terrains classés en zone A Urbaniser étant propriété de privés, la définition d'un ordre d'ouverture à l'urbanisation pourrait rendre dépendant l'ouverture d'une zone de l'ouverture préalable d'une autre zone...pour au final bloquer tout le processus d'urbanisation.

OAP n°1 :

S'agissant d'une OAP la moins insérée dans l'enveloppe urbaine existante et d'une taille importante consommant un espace agricole cultivé en vignes, il serait pertinent qu'elle ne soit pas prioritaire dans la programmation.

Réponse de la commune :

Compte-tenu de notre connaissance du foncier des zones AUh, c'est la zone la plus susceptible de s'urbaniser à court terme.

Il conviendrait de prévoir un accès au nord de l'OAP pour effectuer une double desserte au secteur et accrocher le secteur au quartier qui la jouxte.

Réponse de la commune :

Pour cela il faudrait passer par le terrain d'assiette de maisons. Bien que l'idée soit pertinente, la faisabilité de cet accès paraît hautement improbable et conditionner l'urbanisation de la zone à sa réalisation reviendrait à empêcher cette urbanisation.

OAP n°2 :

Il conviendra de prévoir plus précisément l'accès dans la zone par la voirie départementale qui se situe en entrée de bourg face à une zone commerciale.

Réponse de la commune :

Il n'est pas prévu d'accès par la route départementale, mais via le petit parking adjacent, connecté sur le chemin des Grès des Garrigues.

L'OAP se trouve à proximité de la RD 94, l'aménagement devra être étudié pour que les futurs habitants soit le moins soumis aux nuisances sonores et à la pollution liée aux véhicules motorisés.

Réponse de la commune :

Pour cela, les maisons ont toutes leurs façades principales tournées au Sud, côté opposé à la route. Il n'y a pas d'espace d'agrément coté route. Avec la déviation, le bruit sera beaucoup plus faible.

OAP n°3 et 4 :

Il est nécessaire de prévoir le maintien de l'accès pour les exploitations agricoles.

Réponse de la commune :

Dans l'OAP3 : soit double sens sur la RD94 et AU fermée tant que la déviation n'est pas faite, soit autre accès à trouver par le Nord.

Dans l'OAP 4, l'accès agricole continuera d'être possible par le chemin existant (dont le tracé sera partiellement utilisé par les futurs logements).

OAP n°5 :

Compte tenu des enjeux que porte cette zone en terme de biodiversité, il est souhaitable qu'elle ne soit pas développée en priorité (réservoir de biodiversité à la trame verte et bleue du SRADDET).

Il est demandé de densifier l'OAP sans empiéter sur la bande de déboisement obligatoire.

Réponse de la commune :

Propriété communale, c'est la zone la plus susceptible d'être urbanisée à court terme.

La densification est possible, mais dans les limites que permettent le réseau de voirie.

II.4 Sur les dispositions du règlement écrit :

Règlement zone A article A2

Prescriptions relatives au type de revêtement perméable pour l'ER destiné à la création du futur parking en entrée de bourg.

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour imposer un revêtement perméable pour les places de stationnement.

Le parking « jardin des vignes » au pied du château est terminé et en revêtement perméable.

II.5 Sur le règlement graphique :

Mettre en cohérence la numérotation des ER

Réponse de la commune :

La numérotation des ER a été revue.

Tracé du périmètre de la DUP de la future RD 94

Réponse de la commune :

Le tracé apparaît au plan. Il a été transmis par le CD26.

Faire apparaître la zone AUh couverte par une OAP de 0,45 ha dans le secteur de Saint Turquoit.

Réponse de la commune :

La zone de Saint Turquoit est une zone urbaine (pour faciliter l'urbanisation, le terrain étant propriété communale).

II.6 Sur les annexes :

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique annexés au PLU arrêté ne sont pas à jour.

Réponse de la commune :

Ce sont les seuls documents en notre possession, une demande a été faite auprès des services concernés.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses de la commune ont été ajoutées paragraphe par paragraphe.

J'estime que les différentes observations seront prises en compte notamment :

- **Approche thématique**

- **le potentiel en logement**

- **la carte des 51 logements "sous autorisation de construction"**

- **la réduction de l'OAP de Saint Turquoit**

- **les parcelles BE0223 et BE0334**

- **la parcelle AT0506**

- **l'éventuelle extension de la déchetterie**

- **la caserne des pompiers**

- **le règlement du STECAL Nh**

- **l'étude graphique du risque inondation**

- **les déplacements doux**

- **Qualité et contenu des documents**

- **guide de débroussaillage**

- **destination des locaux du collège actuel**

- **les OAP**

- OAP n°1 : programmation et accès**

- OAP n° 2 : accès**

- OAP n° 3 et 4 : accès**

- OAP n° 5: programmation et densification**

- **Points sur le règlement**

- **Concernant l'OAP n° 5 zone AUh dans le PLU à vocation d'habitat au nord du hameau de Saint Turquoit, sa superficie a été réduite et la densité de logements doit être augmentée.**

À ce stade du rapport, et compte tenu des différents avis, j'estime que le choix de ce secteur devra faire l'objet d'une argumentation complémentaire, car situé à proximité de la zone Natura 2000.

J'estime que l'échéancier des OAP paraît difficile à mettre en place : 4 parcelles sont des terrains privés, seule la parcelle de l'OAP n°5 appartient à la commune.

1.2 Avis de la Chambre d'Agriculture

Dans son courrier du 19 octobre 2022, la Chambre d'Agriculture de la Drôme, qui considère que ses remarques ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que le projet communal n'apporte pas d'atteinte excessive aux intérêts agricoles, émet **un avis favorable** sur le PLU de Suze-la-Rousse **sous réserve d'intégrer les demandes de modifications** exposées :

Sur la consommation d'espaces agricoles

- Le volet habitat

L'objectif communal 160 logements pour les 10 prochaines années se traduit par un impact relativement mesuré sur les espaces agricoles.

Les surfaces agricoles mobilisées se concentrent sur trois AUH couvertes par les OAP n°1, 3 et 4. Il est à noter que ces trois zones présentent un niveau d'enjeu assez moyen compte tenu de leur localisation au plus près du tissu urbanisé.

Zone concernée par l'OAP n°1 (Le Palis)

Cette zone, en dépit de son classement en zone AOP est aujourd'hui difficile à travailler en raison des risques de conflits d'usage et des espaces de non traitement générés par les nombreuses habitations. À ce titre le règlement du PLU a prévu l'obligation de réaliser une haie antidérive en limite de la zone agricole. Cette garantie gagnerait à être renforcée au moyen de prescriptions supplémentaires.

Zone concernée par l'OAP n°3 (Le village).

Cette zone s'implante à proximité de 2 sièges d'exploitation, l'aménagement ne devrait pas aggraver la situation actuelle. En revanche la Chambre d'Agriculture déplore que l'OAP n° 3 n'ait assigné aucun objectif minimal de logements à produire sur ce tènement.

Réponse de la commune :

Il s'agit d'un oubli. Comme les autres OAP du village, il sera indiqué une densité moyenne de 20 logements par hectare.

Zone concernée par l'OAP n°4 (Le village)

L'OAP doit être plus explicite sur la nécessité de maintenir l'accès au siège d'exploitation limitrophe.

Réponse de la commune :

Dans l'OAP 4, l'accès agricole continuera d'être possible par le chemin existant (dont le tracé sera partiellement utilisé par les futurs logements).

En plus de ces trois zones, deux petits secteurs ont été délimités en extension de l'enveloppe bâtie sur des espaces agricoles sans faire l'objet d'OAP et appelle des réserves de notre part :

- Zone UB délimitée par les parcelles AT 504 et AT 506

L'urbanisation partielle de ces deux parcelles risque de générer un problème de desserte sur les reliquats situés au nord. La Chambre d'Agriculture demande de reclasser en zone agricole ces parcelles.

Réponse de la commune :

L'accès à ces 2 parcelles se fait actuellement par le chemin du Colombier.

- Zone UB délimitée sur la parcelle BE 343 :

À défaut d'OAP, il est à craindre que la densité sur cette extension soit très faible et que la gestion des conflits d'usage avec les vignes contiguës ne soit nullement encadrée. Ces deux motifs justifient que ce soit prévue une OAP prescrivant un objectif minimal de densité, l'observation d'une

bande tampon de 10m avec la zone agricole contigüe, ainsi que l'obligation de réaliser une haie anti-dérive en limite.

Réponse de la commune :

La commune a décidé de créer une OAP et imposer un recul de 10 m.

- Le volet activités

Parmi les diverses consommations d'espaces agricoles envisagées au titre du volet activités, seules trois d'entre elles appellent des remarques de la Chambre d'Agriculture :

- nouveau collège (zone UE en entrée ouest du bourg)

La Chambre d'Agriculture souhaite que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques de conflits d'usage induits par la proximité avec les espaces viticoles. Une OAP doit être délimitée sur ce tènement en vue de prescrire la réalisation d'une haie anti-dérive sur les limites séparatives avec la zone agricole.

Réponse de la commune :

Le projet de collège est déjà arrêté et en cours. Les haies et le recul sont prévus.

- prolongement de la station d'épuration (zone UE à l'extrémité ouest de la commune)

Ce secteur destiné à permettre la réalisation de hangars communaux pourrait également accueillir les futurs locaux de la CUMA. Afin de ne pas compromettre ce projet il est donc important de reclasser ce site en sous secteur de la zone UE.

Réponse de la commune :

Les bâtiments resteront la propriété communale.

- Doublement du chemin de Champdurand (emplacement réservé n°8)

Le PLU prévoit de doubler ce chemin existant par la création d'une nouvelle voirie un peu plus au sud. Cependant le découpage proposé n'est pas respectueux du parcellaire agricole.

Réponse de la commune :

Cet emplacement réservé n'a plus réellement de nécessité compte tenu de l'abandon de la constructibilité dans le quartier du Pâti. Il est proposé de le supprimer.

Sur la protection des espaces boisés au plan de zonage

Le projet de PLU se distingue par un nombre important de surfaces boisées faisant l'objet d'une protection au règlement graphique. **La Chambre d'Agriculture accorde une vigilance particulière à ce que les éléments repérés ne compromettent pas le développement des sièges d'exploitation, ni ne bloquent le retour en culture d'espaces à vocation agricole.** Les truffières doivent être pleinement considérées comme des espaces à potentiel agricole et échapper à toutes restrictions de nature à bloquer leur exploitation, restauration ou transformation.

Réponse de la commune :

Un point a été fait sur l'emprise des EBC et la commune sortira les éventuelles truffières classées par erreur.

Sur le règlement écrit

Dans son ensemble le règlement écrit répond aux attentes de la Chambre d'Agriculture, à l'exception de deux points précis :

- Le traitement des sièges d'exploitation situés en zone UB

La commune de Suze-la-Rousse se singularise par la présence de plusieurs sièges d'exploitation agricole au sein de la zone UB.

Dans ces conditions, il est regrettable que le règlement écrit de cette zone interdise explicitement les constructions et installations relevant de la sous destination « exploitation agricole ».

Ce point doit être corrigé afin de ne pas compromettre le développement des exploitations concernées.

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour autoriser, sous conditions, les bâtiments agricoles en zone urbaine, dans le prolongement des sièges d'exploitation.

- Les obligations d'implanter des bandes enherbées

La Chambre de Agriculture est opposée aux dispositions du règlement des zones A et N prescrivant le maintien d'une zone enherbée le long des cours d'eau et surtout le maintien d'une « bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée en bordure de haies, de bosquets et de tout autre espace inscrit comme élément de la trame verte en EBC »
De telles règles ne sont pas au nombre de celles qui peuvent être légalement prescrite par le PLU et doivent donc être supprimées.

Réponse de la commune :

Ces dispositions ne sont effectivement pas légales. Elles seront supprimées du règlement.

Sont jointes des annexes à caractère technique.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que les remarques détaillées de la Chambre d'Agriculture pourront être prises en compte et je note qu'elle indique "que les remarques ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que dans sa globalité, le projet communal n'apporte pas d'atteinte excessive aux intérêts agricoles."

1.3 Avis du Département

Dans son courrier du 29 août 2022, la Présidente du Département émet un **avis favorable** à l'élaboration du PLU de la commune de Suze La Rousse **sous réserve de la prise en compte des observations :**

1 - Rapport de présentation

Au titre des déplacements :

Quelques erreurs matérielles sont à signaler.

Réponse de la commune :

Merci de bien vouloir préciser ces erreurs, elles seront corrigées.

2 - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Au titre des déplacements

Le CD 26 a décidé de ne pas donner suite à la démarche de limitation de tonnage sur la RD 59 en entrée nord de la commune, la commune de Bollène ayant émis un avis défavorable.

Le PADD reste très succinct sur les modes de déplacements doux.

Réponse de la commune :

*Les modes de déplacements doux sont exposés dans le rapport de présentation. Voir réponse
Des modes de déplacements doux sont en cours de réflexion avec les travaux en cours du collège et de la caserne. Une réflexion supplémentaire aura lieu avec la future déviation.*

3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Au titre des espaces naturels sensibles :

Il est intéressant d'observer une bonne prise en compte globale des enjeux environnementaux.

Toutefois, les incohérences soulevées sur certaines OAP (3 à 5) en matière d'artificialisation des milieux naturels et/ou de préservation, création d'éléments concourant à l'amélioration de la trame verte et bleue, devraient être levées. Quant à l'OAP 5, l'incohérence reste particulièrement notable.

Réponse de la commune :

L'incohérence de l'OAP 5 est assumée par la commune (extension de l'enveloppe constructible sur une petite partie d'une zone naturelle, classée en zone Natura 2000).

Au titre des déplacements :

Zone 2:

Les marges de recul pour les habitations situées le long de la section de la RD 94 devront être actualisées.

Réponse de la commune :

La marge de recul minimum de 15 m de l'axe sera ramenée à 10 m de l'axe de la R.D.94.

Il serait souhaitable d'éloigner l'accès de cette zone le plus possible du carrefour (RD 94/ RD 215/chemin des garrigues)

Réponse de la commune :

L'accès pourrait être décalé pour tomber en face de l'impasse des Viogniers.

Zone 3:

La commune devrait mener une réflexion sur l'aménagement des deux carrefours, en entrée et sortie de la zone 3.

Réponse de la commune :

Cette réflexion sera menée lors du permis d'aménager.

Zone 4:

Il est nécessaire d'aménager la desserte de cette zone.

Réponse de la commune :

Les OAP prévoient cet aménagement.

Zone 5:

Le carrefour RD117/chemin le Cairen mérite d'être aménagé.

Réponse de la commune :

*L'accès est départemental hors agglomération
Une réflexion sera demandée au CTD.*

4 - Règlements écrit et graphique

Au titre des bâtiments :

Parcelles cadastrées AS 406-462 (actuel collège Do Mistrau)

Le Département de la Drôme n'a pas de projet particulier sur ce site mais il serait intéressant d'anticiper le classement de ce secteur afin de ne pas avoir à procéder à une révision ou une modification du PLU ultérieure.

Le classement de ces deux parcelles en zone UE destiné uniquement « aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux installations culturelles, scolaires, sportives ou de loisirs », empêche toutes les autres affectations (telles que : bureau, restauration, logements etc.).

Réponse de la commune :

Ce classement est assumé par la commune. Sans projet précis et afin d'éviter tout impact non anticipé sur le fonctionnement du centre-ville (au regard des surfaces en jeu), il est préférable de restreindre les occupations du sol possibles, quitte à engager une procédure spécifique lorsque le contenu du projet aura été débattu et validé.

Au titre des déplacements :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Il conviendrait de reprendre les marges de recul pour l'implantation des constructions situées dans les zones UA à UE.

Dans les zones A et N, les marges de recul pour la RD94 sont indiquées dans le tableau.

Documents graphiques :

Espaces boisés classés :

Il faut veiller que lorsque des espaces boisés classés sont inscrits le long des routes départementales, une bande de 5 à 10 m non classée « espace boisé » soit conservée le long de ces routes, afin de ne pas compromettre d'éventuels travaux d'élagage ou entretien.

Réponse de la commune :

C'est ce qui a été réalisé. Si certaines voies ont été oubliées, les EBC concernés seront supprimés.

Emplacements réservés :

Des emplacements réservés sont proches ou touchent des routes départementales. Plus précisément :

ER2 - parking et jardin public

Ce projet d'aménagement doit être soumis à l'avis du Conseil Départemental.

Réponse de la commune :

Le parking « jardin des vignes » est terminé et ouvert au public.

ER7 - élargissement et création de voie publique et ER8 élargissement de voie publique

Le chemin de Champdurand et son élargissement (ER8) et la voie nouvelle (ER7) doivent aboutir à un carrefour unique sur la RD 59. Ces deux emplacements réservés doivent être revus en ce sens.

Réponse de la commune :

Les ER7 et ER8 sont supprimés

ER9 - élargissement de voie publique

Le chemin le Bigari, objet de ce projet d'élargissement, débouche sur la RD 869. Ce projet d'aménagement doit être soumis à l'avis du conseil départemental.

Réponse de la commune :

Il le sera en phase projet.

ER11- projet de déviation de la RD 94

Le projet de déviation a fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 12 janvier 2021, il serait plus précis de reporter ce périmètre de DUP dans le PLU.

Aussi il conviendrait de créer un emplacement réservé (ER 11) au bénéfice du Département.

Réponse de la commune :

La commune attend la transmission du bon tracé.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Les observations formulées par le Département seront prises en compte, à savoir :

- les marges de recul pour les habitations situées le long de la RD 94
- l'accès au carrefour RD94/RD 215/ chemins des garrigues
- aménagement des carrefours en entrée et sortie de l'OAP n°3
- carrefour RD 117/chemin le Cairen
- classement des parcelles en zone UE (actuel collège)
- parking "jardin des vignes"
- emplacements réservés

Concernant l'OAP n°5, le Département note "l'incohérence du projet, en matière d'artificialisation des milieux naturels et/ou de préservation", j'estime que la justification de cette OAP devra être étayée.

1.4 Avis du SMBVL

Dans son courrier du 18 octobre 2022, le Président du SMBVL (Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez) adresse l'**avis technique** sur le projet de PLU de la commune de Suze la Rousse.

1 - Anticipation de la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE du Lez

Rappel schématique de la procédure prévisionnelle d'élaboration et de mise en œuvre du SAGE du Lez.

La loi du 21 avril 2004 établit un rapport de compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de protection du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Pour faire l'économie d'une future révision purement formelle de son PLU, la commune de Suze-la-Rousse pourrait par anticipation intégrer dans son PLU les différents points suivants.

1.1 Mise à jour de l'état initial de l'environnement

À ce titre, sous couvert des dispositions arrêtées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE, le SMBVL propose que la commune de Suze-la-Rousse intègre dans l'état initial de l'environnement, plusieurs cartes disponibles, sur demande au SMBVL :

- l'Arrêté Préfectoral de Protection de l'Habitat Naturel du Lez (disponible en janvier 2023) ou dans l'attente la cartographie de la ripisylve des cours d'eau ;
- l'espace de bon fonctionnement concerté des cours d'eau du Lez,
- l'espace de bon fonctionnement morphologique nécessaire des cours d'eau du Lez,
- les zones humides du bassin versant du Lez,
- les zones d'expansion de crues.

Ces différentes cartographies ne semblent pas devoir remettre en cause les objectifs, orientations et règles inscrites dans le projet de PLU.

Réponse de la commune :

Ces cartes pourront être incluses dans le rapport de présentation. La commune demandera au SMBVL de lui fournir (ainsi que si possible, les fichiers SIG associés).

1.2 Traduction dans le zonage

Le SMBVL propose également de traduire les objectifs de préservation de ces espaces dans le zonage du PLU :

- il conviendrait d'inscrire en zonage Naturel au Forestier non constructible la ripisylve de l'APPHN et en zonage N ou A non constructible les zones humides.

Réponse de la commune :

C'est déjà le cas (EBC + classement en TBV dans le PLU actuel). A reprendre cependant si les zones humides du SMBVL sont différentes de celles de la DREAL.

- il conviendrait d'adopter pour les espaces inclus dans l'Espace de Bon Fonctionnement concerté, un zonage et un règlement visant à la préservation de la divagation latérale des cours d'eau et au libre écoulement des eaux.

Réponse de la commune :

On alourdirait le zonage, avec un règlement qui sort du cadre du code de l'urbanisme pour des conditions d'application réglementaire très difficiles. A voir avec la DDT ce qu'il serait possible d'intégrer.

-en ce qui concerne l'espace de bon fonctionnement morphologique, il s'agirait d'éviter tous les aménagements qui pourraient impliquer à court, moyen ou long terme la réalisation de protection de berges, de digues ou de remblais. L'aménagement d'espaces verts, le cheminement piétons, équipements sportifs ou toute autre infrastructure légère compatible avec la préservation de la ripisylve et des fonctionnalités des zones humides pourront être implantés au sein de l'enveloppe morphologique nécessaire.

Ainsi la commune de Suze-la-Rousse pourrait adopter à minima, pour les surfaces incluses dans l'enveloppe morphologique nécessaire de l'Espace de Bon Fonctionnement, un zonage et un règlement ou tout autre outil d'urbanisme conduisant aux mêmes effets, permettant de limiter l'implantation de nouveaux aménagements susceptibles d'impacter les dynamiques fluviales.

Réponse de la commune :

La commune est d'accord pour tout interdire dans ces secteurs. Ils sont néanmoins classés en zone inondable du PPRi et cette interdiction existe déjà pour l'essentiel d'entre eux.

À noter que le projet de PLU intègre déjà la cartographie des zones humides actuellement identifiées et de la ripisylve et des modalités d'occupation du sol compatibles avec leur préservation.

De plus la commune de Suze-la-Rousse n'est pas concernée par les zones d'expansion de crues telles que définies dans le SAGE.

L'adéquation de l'augmentation de la population proposée par le PLU à la disponibilité de la ressource en eau a également été prise en compte dans le PLU.

1.3 Objectif de préservation des zones humides

Il convient de mesurer si la vérification du caractère « zone humide » a été opérée notamment sur la parcelle en UA située au sud de la zone humide qui alimentait les anciennes piscicultures.

Réponse de la commune :

Aucun sondage piézométrique n'a été effectué pour confirmer le caractère de zone humide sur la parcelle en zone UA.

1.4 Prise en compte du risque de ruissellement

Afin d'intégrer le risque de ruissellement dans le développement du territoire, il est nécessaire d'identifier les zones de ruissellement à l'échelle de chaque commune du bassin versant du Lez et d'intégrer ces zones de ruissellement dans le PLU.

Réponse de la commune :

La perméabilité des parkings pourrait être imposée.

Le règlement du PLU définit des règles pour la gestion du ruissellement des eaux pluviales dans chacune des zones. La demande formulée relève d'un schéma directeur des eaux pluviales. La commune ne dispose pas de ce type de document. Elle décidera, indépendamment du PLU, de la mise en œuvre de ce type de document.

1.5 La gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols

On pourrait s'interroger si le projet de parking situé au sud ouest du bourg et les différentes OAP ne pourraient-elles être plus ambitieuses sur la limitation de l'imperméabilisation en termes de gestion des eaux pluviales durable.

Réponse de la commune :

Le règlement de chacune de ces zones impose déjà l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, sauf en zone UA, où c'est impossible.

Les « gisements » de projets de désimperméabilisation pourraient être identifiés et faire l'objet d'un marquage dans le PLU.

Le SMBVL se tient à la disposition afin d'examiner les incidences que l'ensemble de ses préconisations pourraient avoir comme incidence par rapport au projet actuel du PLU. Ces incidences semblent devoir être infimes ou négligeables.

2- Prise en compte du projet de protection de la ville de Bollène contre les crues majeures du Lez

Cette opération a été reconnue d'Utilité Publique par arrêté conjoint des Préfets de la Drôme et de Vaucluse en date du 5 février 2021.

Le périmètre correspondant occupe une emprise totale d'environ 11,2 ha dans la partie la plus aval sur le territoire de la commune de Suze-la-Rousse. Il est en quelque sorte un « super emplacement réservé » au bénéfice du SMBVL.

À ce titre on pourrait attendre qu'il soit matérialisé sur la cartographie du projet de PLU.

Le projet a fait l'objet d'un Arrêté Interpréfectoral des 13 et 19 juillet 2022 autorisant le défrichement d'emprises dispersées sur la commune de Suze-la-Rousse qu'il conviendra également de prendre en compte.

Réponse de la commune :

Le projet du PLU est trop avancé pour matérialiser ce périmètre en emplacement réservé. On peut néanmoins l'intégrer aux règlements graphiques à titre indicatif. Il faudrait que le périmètre soit transmis à la commune.

Le périmètre de la DUP intègre notamment l'édification d'une digue de contention éloignée qui se retrouve en totalité en zone A du projet de PLU.

Le règlement de la zone A interdit en zones humides tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement sauf si les travaux sont nécessaires à une gestion écologique de la zone humide. Il est suggéré d'étendre cette dérogation d'exhaussement ou d'affouillement aux projets autorisés par les services de la police de l'eau visant la protection contre les inondations.

En effet une infime partie du linéaire de la digue projetée –aux abords de l'angle droit que fait le canal du Comte dans sa partie aval– se trouve dans une zone cartographiée en zone humide.

La rédaction proposée du règlement de la zone A se trouverait ainsi en opposition avec la déclaration de DUP et pourrait se voir entaché d'illégalité.

Le SMBVL porte également des projets de travaux visant ponctuellement les berges du Lez ou de l'Hérein classés en zone humide ; la mise en œuvre de ces travaux, faute d'adaptation de la règle impliquerait une modification de la règle.

La même modification mineure doit être également envisagée pour le règlement de la zone N.

Réponse de la commune :

La commune est d'accord pour adapter des règles en zone humide afin de permettre les travaux nécessaires.

3- Le rapport de présentation

Dans un objectif à la fois pédagogique et de sécurité des populations il pourrait être fait mention de la station de mesure exploitée par le SMBVL et implantée sur le pont de Suze-la-Rousse sur le Lez (RD 59).

Cette station est utilisée à la fois pour informer et prévenir des crues, mais aussi servir de référence aux autorités préfectorales pour la gestion des dispositifs sécheresse.

Réponse de la commune :

La commune va faire mention de cette station.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que les réponses de la commune prennent en compte l'avis technique du SMBVL.

1.5 Avis de l'UDAP

Dans son courrier du 3 août 2022, l'architecte des bâtiments de France, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme (UDAP) émet un **avis favorable** au PLU de la commune de Suze la Rousse.

La commune de Suze la Rousse possède un riche patrimoine bâti et paysager. Ce caractère exceptionnel a justifié très tôt une multiplication de protections diverses sur l'ensemble de la commune, au titre des monuments historiques.

Or, le Plan Local d'Urbanisme de la commune, aujourd'hui arrêté, ne porte pas atteinte à la préservation ou à la mise en valeur de ce patrimoine.

Réponse de la commune :

L'UDAP ne formule pas de demande particulière relative au PLU.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le chapitre "Patrimoine architectural" est absent du dossier.

Le projet de PLU ne porte pas atteinte au patrimoine architectural.

1.6 Avis de la CMA

Dans son courrier du 22 août 2022, le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) émet un **avis favorable** au projet de PLU.

Il souligne que le projet définit les conditions de développement du tissu économique :

- Reconduire la zone d'activités et dans le cadre d'un schéma intercommunal à venir, réfléchir à une nouvelle offre foncière pour accueillir des entreprises et répondre à la demande de développement d'entreprises déjà implantées à Suze-la-Rousse.
- Favoriser la mixité des fonctions dans le village (commerce, services, habitat) et développer le logement dans l'aire de chalandise des commerces du centre.

Particulièrement attachée au maintien des activités de proximité au service de la population, la CMA sera attentive à toute mesure facilitant l'exercice des entreprises artisanales du territoire qui compte 81 établissements.

La CMA souhaiterait être informée sur l'ensemble des projets portés par la commune et se propose d'être partenaire pour accompagner les entreprises artisanales.

Réponse de la commune :

La CMA ne formule pas de demande particulière relative au PLU.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Pas d'observation

1.7 Avis de l'INAO

Dans son courrier du 4 octobre 2022, la directrice de l'INAO (Institut National de l'Originalité et de la Qualité), émettra un **avis favorable** sur le projet **sous réserve** du retrait de la zone 1 des Palis afin de limiter l'impact sur la viticulture AOP et d'éléments de réponse quant à la justification de la localisation du projet de collège.

La commune de Suze-la-Rousse est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP Picodon Côtes-du-Rhône Côtes-du-Rhône villages).

On recense sur la commune 12 opérateurs en agriculture biologique pour une surface déclarée de 426 ha.

La filière viticole représente 198 opérateurs (tous n'ont pas leur siège d'exploitation sur Suze la Rousse) exploitant 1655 ha de vignes dont 93 % revendus en AOP le reste en IGP. L'enjeu viticole sur le territoire communal est très fort au regard de ces chiffres, de son importance dans l'économie locale et régionale avec deux AOP revendus et la création assez récente de 3 DGC. (Dénomination géographique complémentaire).

La commune de Suze-la-Rousse est donc considérée comme un des noyaux historiques de l'appellation « Côtes-du-Rhône » qu'il convient de préserver.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à formuler des observations sur le rapport de présentation, le PADD, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans la zone n°1 (Palis : l'impact sur trois parcelles inscrites dans l'aire parcellaire délimitée AOP « Côtes-du-Rhône » soit 1 ha47a60ca de vignes revendus en AOP. Ce secteur au sud du bourg est excentré et surtout en contact avec un vaste tènement viticole au Sud.

En résumé dans le cadre du développement de l'urbanisation, la consommation est évaluée à 3ha de zone AOP « Côtes-du-Rhône dont 1,8119 ha de vignes plantées et revendus.

Pour le collège, 3,7 ha de vignes AOP sont impactées mais ce projet s'inscrit dans le cadre de l'utilité publique.

En tout ce PLU consomme 8,5 ha sur l'aire parcellaire délimitée AOP « Côtes-du-Rhône » dont 5,5ha plantés en vignes.

Réponse de la commune :

La zone AUh du Palis est essentielle au projet de développement de la commune et notamment à l'atteinte des objectifs démographiques. Cette zone a été réduite au strict minimum afin de limiter au maximum la consommation d'espace, la commune souhaite donc la maintenir.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que la réponse de la commune justifie le choix de la zone de l'OAP n°1.

2. Avis de la CDPENAF

Dans son courrier du 7 septembre 2022 la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet son avis sur le projet de PLU de la commune de Suze-la-Rousse.

1- au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

La CDPENAF a émis **un avis favorable au titre de la consommation foncière sous réserve :**

- de mettre en cohérence le nombre de logements dans les différents documents du PLU

Réponse de la commune :

Cette mise en cohérence sera réalisée.

- de justifier la nécessité du parking et des ateliers municipaux par rapport aux équipements déjà existants

Réponse de la commune :

Le parking est justifié dans le rapport de présentation (page 334).

Les ateliers municipaux nouvellement bâtis seront mis à disposition de la CUMA afin d'aider nos viticulteurs.

Le parking « jardin des vignes » est terminé et ouvert au public.

- de supprimer la zone n°6

Réponse de la commune :

La parcelle AT0506 a été réduite au strict minimum, la partie supérieure est en zone A

L'accès actuel à cette parcelle se fait par le chemin du Colombier.

- de retravailler l'emplacement réservé n°8 en se rapprochant du Lez sans toutefois impacter les ripisylves.

Réponse de la commune :

L'ER 8 sera supprimé.

La CDPENAF considère que :

- l'étude du potentiel de l'enveloppe bâtie est satisfaisante et la consommation d'espaces agricoles et naturels est justifié.
 - le calcul final fait apparaître 170 logements en potentiel constructible et non 160 logements comme indiqué.
 - les extensions sont en frange de l'urbanisation existante et que certaines extensions peuvent s'apparenter à de grosses dents creuses
 - la densité moyenne affichée au PADD de 17 logements/ha est raisonnable et que les secteurs sous OAP une densité de 20 logements/ha
 - le besoin en foncier destiné à deux équipements (ateliers municipaux et parking) n'est pas suffisamment justifié au regard des équipements déjà existants
 - le projet communal consomme une surface totale de 8,54 ha sur 10 ans et s'inscrit dans l'objectif national de diminution par deux de la consommation d'espaces agricoles et naturels porté par la loi Climat et Résilience.
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone référencée secteur 6 au nord du bourg sur 0,2 ha conduit à enclaver une vigne exploitée au nord du secteur
- L'emplacement réservé n°8 entraîne une découpe du parcellaire agricole de nature à compromettre l'exploitation des parcelles.

2 - Au titre des STECAL

STECAL Ah

La CDPENAF a émis un avis favorable au zonage de la zone Ah compte-tenu de l'évolution du zonage UE du futur collège qui jouxte ce secteur.

La CDPENAF considère que

- il s'agit d'une activité déjà existante qui souhaite se développer
- le développement de cette activité se fait dans l'assiette existante et ne consomme pas d'espace agricole et naturel
- le projet jouxte des espaces agricoles cultivés et les conflits d'usage nécessitent des aménagements paysagers adaptés bien que ces **espaces agricoles sont destinés à moyen terme de devenir des espaces anthropisés** (futur collège)
- le règlement de ce STECAL permet une emprise au sol supplémentaire de 200 m² qui représente 2/3 de la surface initiale du bâti actuel
- le règlement permet de s'assurer de l'insertion dans l'environnement des constructions autorisées et de leur compatibilité avec le paysage.

STECAL

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve que:

- le règlement du STECAL soit conforme avec le règlement de la zone rouge du PPRI et qu'il ne permette pas l'extension et la création de structures d'hébergement et d'accueil et n'augmente pas la vulnérabilité face aux risques.

- le STECAL ne doit pas permettre la création des locaux au-dessous de la côte de référence destinés à la création de garage, ni des ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ni la création ou l'extension de surfaces ouvertes affectées au stationnement de véhicules.

Réponse de la commune :

Le règlement du STECAL sera mis en conformité avec le règlement du PPRi du bassin versant du Lez.

La CDPENAF considère que :

- il s'agit d'une activité déjà existante qui souhaite se développer
- le développement de cette activité se fait dans l'assiette existante et ne consomme pas d'espaces agricoles et naturels
- le projet est dans une zone de risque inondations fort et que le développement du camping doit s'inscrire dans le règlement du PPRi
- le STECAL n'a pas pour vocation à permettre des constructions nouvelles visant à augmenter la vulnérabilité face au risque
- la rédaction du règlement du STECAL est plus permissif que le règlement du PPRi.

3 - Au titre du règlement des zones A et N pour la gestion des extensions et annexes des habitations

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de modifier les termes « l'extension limitée à 180 m² de surface de plancher » par « 180 m² (ou 250 m²) de surface totale de la construction après travaux ».

Réponse de la commune :

Cette modification de surface sera apportée.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Je note que la CDPENAF indique que " l'étude du potentiel de l'enveloppe bâtie est satisfaisante, et permet de définir le besoin en extension de l'enveloppe urbaine et qu'ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels est justifiée".

J'estime que les différentes remarques de la CDPENAF ont été prises en compte par les réponses de la commune :

- ***mise en cohérence du nombre de logements***
- ***justification du parking et des ateliers municipaux***
- ***parcelle AT0506***
- ***emplacement réservé n°8***
- ***règlement du STECAL Nh avec le PPRi***
- ***modification de surface au titre du règlement des zones A et N pour les extensions et annexe des habitations***

3. Avis de la MRAE

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne Rhône-Alpes de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable s'est réunie le 11 octobre 2022 pour émettre l'avis sur l'élaboration du PLU de la commune de Suze-la-Rousse.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne Rhône-Alpes a été saisie le 19 juillet 2022 par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'Autorité Environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L 104-6 du même code.

Conformément au dispositif de l'article R 104-24 du même code, l'Agence Régionale de Santé a été consultée le 22 juillet 2022 et a produit une contribution le 22 août 2022.

La Direction Départementale des Territoires du département de la Drôme a également été consultée le 22 juillet 2022 et a produit une contribution le 7 septembre 2022.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. **L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

Le présent avis est publié sur le site Internet de la MRAe conformément à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme. Il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique.

Synthèse de l'avis

Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité Environnementale pour le projet d'élaboration du PLU de Suze-la-Rousse sont :

- la consommation d'espace en particulier sur le secteur de la déchetterie et du hameau de Saint Turquoit
- la biodiversité et les milieux naturels terrestres et aquatiques
- les risques et plus spécifiquement l'aléa feu de forêt
- le changement de climatique et ses effets sur la ressource en eau.

La consommation d'espace projetée à l'horizon du PLU est modérée et s'inscrit dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050. Pour autant les choix relatifs à **l'extension de 0,24 ha de la déchetterie** sur un espace boisé et **l'ouverture l'urbanisation d'une zone de 0,2 ha** à dans le hameau **de Saint Turquoit** à proximité de la zone Natura 2000 « Sables du Tricastin » sont **à étayer au regard de critères environnementaux**. En outre le projet de déviation de la RD 94 ne figure pas dans le bilan de consommation foncière du futur PLU.

En matière de préservation des milieux naturels, l'Autorité Environnementale relève l'absence d'inventaires naturalistes sur les secteurs voués à être urbanisés qui aurait permis de déterminer la présence ou non d'espèces protégées. Elle recommande de reprendre l'état initial de l'environnement sur la thématique biodiversité et de revoir en conséquence les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement.

Réponse de la commune :

Toutes les zones soumises à OAP ont fait l'objet d'une étude réalisée par un écologue, sans compter qu'à l'exception de la zone Saint Turquoit, toutes ces zones sont situées en milieu urbain, avec des espaces naturels de très faibles emprises et parfois protégés dans les OAP (comme la haie de cyprès en limite Sud de la zone AUh1)

La zone concernée par le site Natura 2000 «Sables du Tricastin » doit en tout état de cause faire l'objet d'une orientation spécifique dans le PADD et de mesures adaptées dans les différents règlements.

Réponse de la commune :

Ces mesures ont bien été prises :

- *l'urbanisation est concentrée dans le prolongement immédiat du bâti existant.*
- *l'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui préservera une partie des arbres existants afin d'assurer l'intégration paysagère, dans le respect toutefois de la prise en compte du risque de feux de forêt. Les logements seront implantés de manière à créer très peu de co-visibilités et à éviter des jardins principaux au Nord (coté forêt).*
- *D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone :*
 - *haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune.*
 - *limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,*

- *lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements (en les intégrant dans les limites de parcelles notamment).*
- *ne pas planter de haie monospécifique.*

Concernant les risques, le dossier fait état d'un aléa feu de forêt important sur le territoire qui aurait pu conduire à décliner de manière plus prescriptible les mesures visant à éviter, et à défaut à réduire le risque sur les personnes, les espaces naturels et les biens.

Réponse de la commune :

Il n'y a pas de traduction du risque de feux de forêt en termes de règles d'urbanisation si ce n'est l'inconstructibilité. S'appliquent dans les zones urbaines les Obligations Légales de Débroussaillage indépendamment du PLU. Dans l'OAP 5, exposée au feu de forêt, une interface destinée à la prévention du risque a été imposée.

L'Autorité Environnementale recommande :

- de lever les incohérences entre les intentions du PADD en faveur des mobilités alternatives et les autres éléments du PLU, en particulier sur le projet de déviation de la RD 94 qui ne permet pas l'atteinte de la division par deux de la consommation de l'espace par rapport à la décennie précédente
- d'engager des actions en faveur d'une politique plus volontariste en matière de développement des énergies renouvelables, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, conciliant l'ensemble des enjeux environnementaux.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité Environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Réponse de la commune :

La déviation de la R.D 94 n'est pas un projet communal et ne peut être imputée à la commune en termes de consommation d'espace agricole ou naturel.

Le développement de l'éolien impacterait fortement les paysages et l'attractivité de la commune. La commune ne dispose pas de terrains dégradés susceptibles d'accueillir des parcs photovoltaïques sans incidence sur l'agriculture ou l'environnement naturel.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de l'élaboration du PLU et enjeux environnementaux

1.1 Contexte de l'élaboration du PLU

La commune de Suze-la-Rousse située au sud du département de la Drôme comptait 2155 habitants en 2019 avec un taux de croissance annuelle moyen de 1,3 % sur les 10 dernières années.

Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 (sables du Tricastin), des ZNIEFF de type 1 (Sables de Suze-la-Rousse, et étang Saint-Louis et bois environnants) et une ZNIEFF de type 2 (Collines sableuses du Tricastin et plaine d'Avril) le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne Rhône Alpes dénombre également 8 zones humides.

Le château de Suze-la-Rousse et ses abords sont classés au titre des monuments historiques et bénéficient d'un périmètre de protection.

Le site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune limitrophe de Saint Restitut concerne en partie la commune de Suze-la-Rousse au nord.

En matière de risques, la commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) du bassin versant du Lez. Par ailleurs, certains secteurs comme la colline de la Garenne sont classés en aléa feu de forêt très fort, une carte de l'aléa gradué de très faible à très fort a été produite à l'échelle de la commune par la DDT de la Drôme.

1.2 Présentation de l'élaboration du PLU

Suze la Rousse ne dispose pas de documents d'urbanisme opposable à ce jour, elle est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU depuis le 27 mars 2017, date à laquelle son Plan d'Occupation des Sols (POS) est devenu caduc. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 11 décembre 2015 et arrêtée le 28 juin 2022.

Ce projet de PLU s'étend sur 10 ans en prenant une hypothèse de taux de croissance démographique annuel de 1 % sur la période 2022-2032, correspondant à l'accueil de 228 habitants supplémentaires.

Il est envisagé la production de 160 logements nouveaux.

En matière de foncier économique, le projet de PLU fait le choix de ne pas créer de nouvelle zone à ce stade dans l'attente d'un schéma de développement intercommunal.

Le dossier précise que la consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élèverait à 8,97 ha à l'horizon 2032. Dès lors il est indiqué que le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de consommation d'espace en la divisant par deux par rapport à la précédente décennie. Il est par ailleurs précisé que ce besoin inclut 4,90 ha pour des voiries et équipements publics, dont le futur collège (3,11 ha) qui est un équipement de portée supra-communale.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu autour de neuf axes. Le projet de PLU de Suze la Rousse est soumis à évaluation environnementale systématique en application de l'article R 104-8 du code de l'urbanisme, du fait de la présence d'un site Natura 2000, et du fait que la procédure a été engagée en 2015.

1.3 Principaux enjeux environnementaux de l'élaboration du PLU et du territoire concerné

Pour l'Autorité Environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace en particulier sur les secteurs de la déchetterie et du hameau de Saint Turquoit
- la biodiversité les milieux naturels terrestres et aquatiques
- les risques naturels et plus spécifiquement l'aléa feu de forêt
- le changement climatique et notamment ses conséquences sur la ressource en eau.

2. Analyse du rapport environnemental

2.1 Observation générales

Dans le rapport de présentation, le diagnostic de territoire est très complet.

Pour autant les informations sont dispersées dans le rapport de présentation, certains éléments sont redondants et d'autres ne sont pas évidents à repérer dans le dossier, comme la liste des emplacements réservés qui ne comprend d'ailleurs pas l'ER n° 11 pourtant mentionné à plusieurs reprises dans le dossier.

Réponse de la commune :

L'ER 11 sera rajouté dans le tableau des ER dans les règlements graphiques.

Le résumé non technique de 122 pages est trop étoffé.

Réponse de la commune :

Le résumé non technique sera raccourci.

La prise en compte de l'environnement se limite aux composantes de paysage et de biodiversité et certaines thématiques sont peu ou pas assez approfondies. Il s'agit notamment des sujets de pollution de l'air et de nuisances sonores induites par les déplacements des nouveaux habitants en lien avec le projet de déviation sur la RD 94 ou encore le développement des énergies renouvelables.

Réponse de la commune :

Les impacts de la R.D.94 sur la commune ont fait l'objet d'études menées par le CD26. La commune intégrera les conclusions de ces études dans le PLU lorsque le CD26 les aura fournis.

Certaines données diffèrent d'une pièce à l'autre du document et une rectification est nécessaire.

Réponse de la commune :

Il faudrait lister ces données pour corriger.

L'Autorité Environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale sur les thématiques liées au cadre de vie comme la qualité de l'air et les nuisances sonores et au développement des énergies renouvelables. Elle recommande également d'actualiser le rapport de présentation pour faciliter son appropriation par le public en produisant un résumé non technique synthétique.

2.2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes

L'Autorité Environnementale recommande de compléter les justifications de la compatibilité du projet de PLU avec certaines règles du SRADDET notamment celles concernant le développement des énergies renouvelables et les mobilités douces.

Réponse de la commune :

Ces compléments seront apportés dans les limites de ce qui peut être intégré à l'échelle de Suze la Rousse.

2.3 État initial de l'environnement, incidences du PLU sur l'environnement et mesures ERC

Le développement des informations apparaît perfectible sur les thématiques suivantes :

- la consommation d'espace : il est question d'une extension de la déchetterie intercommunale sur 0,24 ha. Le dossier précise que ce projet est envisagé sur un espace boisé classé en aléa très fort de feux de forêt et que cette parcelle a été retenue pour éviter la consommation de terres agricoles. Des précisions sur la prise en compte de l'aléa feu de forêt, sur l'évitement ou la réduction des impacts sur le boisement, les biens et les personnes sont attendus.

Réponse de la commune :

L'éventuelle extension de la déchetterie relève d'une demande de la CCDSP et la commune a demandé sa justification auprès de ce service.

- biodiversité et milieux naturels: une nouvelle zone à bâtir de 2000 m² est envisagée aux abords du hameau de Saint Turquoit (OAP n°5). Les milieux présents sur l'OAP sont directement contigus à ceux du site Natura 2000 « Sables du Tricastin ». Il est indiqué que cette OAP aura des impacts forts sur la préservation du patrimoine naturel et qu'elle pourrait conduire à la destruction d'habitats de chasses et d'arbres gîtes potentiels ainsi qu'à la réduction de la fonctionnalité du boisement par la rupture d'un corridor local de la trame verte. Des investigations plus approfondies doivent être menées. Ce secteur est par ailleurs concerné par un aléa feu de forêt fort, induisant une obligation légale de débroussaillage sur une surface supplémentaire de 1,3 ha. Aussi, en l'absence d'étude d'incidence, le maintien de cette zone à urbaniser nécessite d'être justifié sur la base d'une analyse multicritères.

Réponse de la commune :

Le format de cette zone a été réduit au maximum, pour détruire le moins de surface naturelle possible. Une interface sera créée pour limiter l'aléa de feux de forêt.

- la ressource en eau : la commune ne dispose pas de ressource propre sur son territoire. Elle est alimentée par deux captages situés sur la commune de Mornas et se trouve en zone de répartition des eaux du Lez. Dans le contexte du changement climatique, la tension sur la ressource en eau va s'accroître. Une analyse, à échéance du PLU, doit être conduite sur l'état de la ressource et des mesures de réduction doivent être précisées dès ce stade.

Réponse de la commune :

Les mesures de réduction ne peuvent être portées par la commune, mais par le syndicat gestionnaire de la ressource. Les données sur l'état de la ressource à terme ne peuvent être fournies que par le syndicat.

- les risques : outre les risques de feux de forêt précités, la commune se situe dans un rayon de 20 km de la centrale nucléaire du Tricastin. Suze la Rousse est donc concernée par le plan particulier d'intervention (PPI) de la centrale. Ce risque n'est pas mentionné dans le dossier et doit y figurer.

Réponse de la commune :

Ce risque sera ajouté dans la liste.

- la mobilité : le projet de déviation de la RD 94 par le sud du village va être mise en œuvre prochainement et induire la consommation d'environ 25 ha de surface agricole. Le dossier ne précise pas le calendrier de l'opération dont dépendent par la suite plusieurs actions en matière de mobilités douces présentées dans le dossier. Cette déviation n'entre pas dans le bilan de consommation d'espace globale du projet du PLU. Enfin les incidences de la déviation, dont rend compte l'évaluation environnementale spécifique de ce projet réalisé en 2018, doivent être ajoutées au dossier, permettant ainsi de conclure sur les effets cumulés du PLU et de la déviation de la RD 94 sur l'environnement et le cadre de vie (en terme de nuisances sonores et pollution de l'air).

Réponse de la commune :

Les études relatives à la déviation seront demandées au CD26.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et de définir des mesures ERC qui y sont associées, vis-à-vis notamment du secteur ouvert à l'urbanisation de Saint Turquoit, de la ressource en eau et du projet de déviation de la RD 94.

2.4 Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le PLU a été retenu

Les solutions de substitution et l'exposé des motifs pour lesquels le projet de PLU a été retenu sont énoncés aux pages 234 et suivantes en ce qui concerne le PADD et aux pages 304 et suivantes pour le règlement. Pour faciliter la compréhension des choix retenus, les justifications devraient figurer au même emplacement.

Il est indiqué à plusieurs reprises que les choix ont été portés sur l'arrêt de l'urbanisation diffuse au nord du Lez pour préserver les espaces naturels et agricoles, en travaillant sur le réinvestissement de dents creuses au sein de la tache urbaine : l'unique extension programmée de l'urbanisation se réalisera dans le hameau de Saint Turquoit. Pour autant les justifications de la localisation de cette extension interrogent au regard de sa proximité avec la zone Natura 2000 et du risque feu de forêt qualifié de fort dans ce secteur et qui s'aggravera avec le changement climatique.

L'Autorité Environnementale recommande de compléter les justifications des choix opérés sur le secteur d'extension de l'urbanisation dans le hameau de Saint Turquoit et de qualifier les incidences de la déviation du trafic à l'extérieur du centre-ville sur la qualité de l'air et les nuisances sonores à l'échelle du territoire.

Réponse de la commune :

Pour la déviation, la réponse à la demande dépendra du CD26 et des études menées dans le cadre de la déviation.

2.5 Dispositif de suivi proposé

L'Autorité Environnementale recommande de revoir de manière détaillée le dispositif de suivi pour en faire un véritable outil de pilotage du PLU.

Réponse de la commune :

Les dispositifs de suivi seront revus.

3.Prise en compte de l'environnement par le plan.

Consommation d'espace : le projet de PLU limite les extensions urbaines et renforce la centralité du village en mobilisant les dents creuses. Pour autant le projet de déviation de la RD 94 n'est pas pris en compte dans les extensions projetées entre 2022 et 2032 présentées dans le PADD.

La prise en compte de ce projet conduisant à une imperméabilisation supplémentaire des sols de l'ordre de 25 ha, ne permet pas d'atteindre l'objectif du PLU de réduction par deux de la consommation d'espace mesurée entre 2012 et 2022.

Par ailleurs, le PLU devra être complété pour préciser dans son règlement ou dans des OAP, les mesures permettant de garantir la bonne prise en compte des enjeux paysagers, des nuisances sonores liées à la RD 94 et proposer des mesures pour éviter et /ou réduire l'aléa feu de forêt pour le projet d'extension de la déchetterie et pour la création du nouveau collège.

Réponse de la commune :

Les zones AU sont situées au sein de la trame urbaine. La déviation va globalement permettre de réduire leur exposition au bruit de la route. Les enjeux paysagers nous paraissent bien pris en compte.

Biodiversité et milieux naturels: pour assurer une meilleure protection des espaces agricoles au sein de la zone Natura 2000, un zonage spécifique interdisant toute construction en zone agricole devrait être instauré tel que préconisé dans le rapport de présentation.

Risques naturels et technologiques : il est attendu que le PADD consacre l'un de ses objectifs à la prévention contre les risques, en mettant notamment l'accent sur l'aléa feu de forêt, sur le risque inondation régi par le PPRI du Lez et en mentionnant le risque pour les populations lié à la présence de la centrale nucléaire du Tricastin.

Réponse de la commune :

Le risque nucléaire sera rajouté dans la liste.

Changement climatique : le changement climatique aura des effets sur l'intensité et la fréquence des vagues de chaleur, l'augmentation des risques naturels comme les feux de forêt et des tensions sur la ressource en eau. Pour autant le document n'affiche pas d'ambition en matière d'atténuation et d'adaptation du projet à ces effets.

Réponse de la commune :

Le fait de regrouper l'urbanisation dans le village au lieu de poursuivre le mitage des espaces boisés est une mesure structurelle qui répond à l'objectif.

Énergies renouvelables : le projet ne présente aucun objectif en matière d'énergies renouvelables, ni aucune alternative de sites ou mesures cadrant leurs implantations et limitant leurs incidences environnementales.

Réponse de la commune :

Toutes les zones destinées à l'urbanisation sont dans le village, sans incidence sur les espaces naturels. Seule la zone 5 de Saint Turquoit contrevient à ce principe, mais des mesures de réduction des impacts sont définies.

L'Autorité Environnementale recommande :

- de lever les incohérences entre les intentions du PADD en faveur des mobilités alternatives et les autres éléments du PLU, en particulier pour le projet de déviation de la RD 94 qui ne permet pas l'atteinte de la division par deux de la consommation de l'espace par rapport à la décennie précédente
- de veiller à la prise en compte de l'aléa feu de forêt
- d'engager des actions en faveur d'une politique plus volontariste en matière de développement des énergies renouvelables, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, conciliant l'ensemble des enjeux environnementaux.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses de la commune ont été ajoutées paragraphe par paragraphe.

- obligation de débroussaillage
- RD 94 et éolien
- déchetterie
- ressource en eau
- PPI centrale nucléaire, prise en compte du risque nucléaire
- mobilités douces

Je note que le site Natura 2000 "Sables du Tricastin" est inscrit dans le PADD "Politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques" et qu'aucun projet n'est prévu dans cette zone protégée.

Concernant l'OAP n°5 situé à proximité de la zone Natura 2000 "Sables du Tricastin", j'estime que le choix est à étayer au regard de critères environnementaux.

Le dossier indique (page 88) " conformément à l'attendu réglementaire pour ce type de dossier et compte-tenu des contraintes liées au budget des communes, aucune expertise naturaliste de terrain n'est envisagée à ce stade".

L'OAP n° 5 (0,2ha) prévoit des aménagements sur le modèle d'une interface forestière pour la prévention du risque feu de forêt d'une surface de l'ordre de 0,5 ha dont 0,25 ha de coupe à blanc.

F- OBSERVATIONS DU PUBLIC et RÉPONSES

Un public concerné s'est rendu aux permanences, j'ai reçu 38 personnes qui ont déposé pour l'élaboration du PLU:

28 observations dans le registre, 14 courriers annexés et 14 courriels dans le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé fait apparaître 364 visionnages et 290 téléchargements.

Les observations sont classées selon **5 thèmes**

Thème I : observations concernant les parcelles situées au Nord du Lez

Thème II : observations concernant les OAP

Thème III : observations concernant les EBC

Thème IV : observations avec demandes de changement de classement

Thème V : autres observations

Les observations sont présentées dans un tableau ci-dessous

Enquête publique conjointe relative au projet d'élaboration du PLU
Commune de Suze la Rousse
Rapport du commissaire-enquêteur

	Observations du public par ordre chronologique	Registre	Registre Dématérialisé	parcelles	thème
P 13/1/23	Le Logis du Comte Mme ROMETCH	1		AP198 Stecal Ah	IV - Chang zonage
	BAYON de NOYER Luc et Rémi Domaine des Gravennes	2	1RD	AC0067/AC0081	III - EBC
	Mr CARTON Bruno	3			V - autres obs
	Mr et Mme JACQUEMOT	4 et 4 bis		AN30	I - Nord du Lez
	Mme MARCEL Jocelyne	5		AM362/363 AM403	I - Nord du Lez
26/1/23	Société TRAPIL		3RD		V - autres obs
P 28/1/23	Mr et Mme VILLET	6		TA	I - Nord du Lez
	Mr CHAUSSY	7		AN165	I - Nord du Lez
	Mr et Mme CALVIER Georges	8	6RD	AN225	I - Nord du Lez
	Mr RIEU Michel	9		Zone A	V - autres obs
	Mr et Mme DOUX GFA de Bacchus	10 et 10 bis		AM366/AM338/339	I - Nord du Lez
	Mr et Mme COURTNEY	11	4RD	313	II - OAP n°3
31/1/23	Mr DUPOUX Régis		5RD	AN673	I - Nord du Lez
	Mr BOYER Raymond	12		AE259/AE37	IV - Chang zonage
P 7/2/23	Mme LUNEL	13 et 13 bis		BE331/BE333	II - OAPn°1
	Mr et Mme PASCALIN	14 et 14 bis		BE107	II - OAPn°1
	Mr BOYER Denis	15		activité artisanale	V - autres obs
	Mr FLEURY Guy	16		121	IV - Chang zonage
	Association SPES	17		voir obs 23	V - autres obs
	Mme MARTINEZ Rose	18 et 18 bis		AM224	I - Nord du Lez
	Mrs et Mmes IMBERT	19		AS63/AS64/AS56	V - autres obs
	Mr ROZIER Georges	20		AM261	I - Nord du Lez
7/2/23	Mr CHAUVIN Jean Marc		7RD	circulation	V - autres obs
9/2/23	Anonyme		8RD	circulation	V - autres obs
10/2/23	Mr PRADELLE Pierre Domaine du Jas	21		AC0082	III - EBC
10/2/23	Mr GUILLAUME Bernard	22		DRAC	V - autres obs
11/2/23	SPES	23		N62/63/64	V - autres obs
12/2/23	La SUZIENNE SALLES Olivier		9RD	Ui travaux	V - autres obs
12/2/23	La SUZIENNE SALLES Olivier		10RD	Ui travaux	V - autres obs
13/2/23	Mr CALVIER Hubert		11RD	AN41 truffière	IV - Chang zonage
13/2/23	SCA Château La Borie		12RD	AH23	III - EBC
13/2/23	SCA Château La Borie		13RD	AH23	III - EBC
P 13/2/23	Mme BROUSSARD Odile	24		AM378/AM803/AY33 truffière	I - Nord du Lez
	SARL TDSP	25			II - OAP n°5
	SASU Barba jovis	26		BE37/38/39/41	IV - Chang zonage
	Mr HUGOUVIEUX Corentin	27		erreur graphique?	V - autres obs
	Anonyme	28			V - autres obs
13/2/23	Mr LE FLOCH Erwan		14RD	AS63/AS64 OAPn°4	V - autres obs
13/2/23	Mr CHAUVIN Jean Marc		15RD	BK144/145/147/148 AN490/491 AT204/AM231/AW10/12	III - EBC

I- Observations concernant les parcelles situées au Nord du Lez :

Observations n°4 et 4 bis

Madame JACQUEMOT Rose Marie s'est présentée lors de la permanence du 13 janvier 2023. La demande concerne la parcelle AN 30.

Un dossier de 17 pages est annexé à cette observation. Il a été déposé le 28 janvier 2023 et porte le n°4 bis.

Monsieur et Madame Jacquemot ont "acquis leur propriété composée de la maison et des parcelles cadastrées sous le numéro 28 et 29 de la section AN au lieu-dit la Garriguette pour une contenance de 2930 m².

Sur la parcelle AN28 se trouve l'habitation, la parcelle AN29 est formée d'un bois.

La propriété est situé au nord du lèse.

Le 18 décembre 2003, Monsieur et Madame Jacquemot ont "acquis la parcelle AN30 d'une contenance de 1635 m² en tant que terrain constructible sur lequel il n'y a jamais eu quelconque culture agricole. Sur place on se rend compte qu'elle est esseulée.

Mais, dans le cadre du PLU en cours, le terrain devient inconstructible comme le reste de la propriété".

Monsieur et Madame Jacquemot indiquent : "nos parcelles n'ont pas les caractéristiques naturelles et nous n'avons aucune qualité d'agriculteur. Par ailleurs nos terres ne peuvent pas être exploitées. Lorsque nous avons acheté la parcelle AN30, aucun agriculteur n'a été intéressé pour l'acquérir. Lors d'une réunion, il a été très bien précisé que toute construction au nord du Lez était désormais interdite".

Par la suite ils ont "demandé à Monsieur le Maire pourquoi à 200 m de notre domicile, deux maisons étaient en cours de construction sur un terrain précédemment occupé par de la vigne.

Un peu plus loin, 600m environ des hangars deviennent une maison avec un agrandissement. Le propriétaire est exploitant agricole.

Depuis notre domicile nous pouvons voir une construction relativement importante perpendiculairement à une maison. Garage ?

Depuis notre domicile nous pouvons voir la présence d'une borne à incendie. L'eau et l'électricité peuvent être acheminés jusqu'à la parcelle AN30. L'assainissement pourrait se réaliser tout comme le font les nouvelles constructions.

Notre demande est de pouvoir vendre la parcelle AN30 en tant que constructible afin qu'une maison puisse être implantée. Cette parcelle est totalement autonome elle est entièrement bornée. La somme de la vente nous permettrait d'employer sur un long terme du personnel pour entretenir notre habitation et notre jardin. Cela ceci créerait de l'emploi et nous permettrait de vivre plus longtemps à notre domicile".

Sont joints :

Plan cadastral de la commune de Suze-la-Rousse

Plan cadastral de la section AN classé en NB

Plan cadastral selon le projet de PLU

Plan de bornage

Photo de la parcelle AN30

Photo des constructions voisines

Courrier à Monsieur le maire en date du 27 avril 2017

Profession de foi de l'équipe municipale élue

Attestation notariale d'achat de la maison et des parcelles AN 28 et 29 en date du 14 septembre 1984

Attestation d'achat de la parcelle AN30 date du 18 décembre 2003.

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au nord du

LEZ à l'exception de divisions de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5.

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- *de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers*
- *de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.*

Mme Jacquemot a déposé par l'intermédiaire de son avocat un recours gracieux pour le CU de ses parcelles qui a déjà eu un refus de la commune et de la préfecture.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Comme prévu, j'ai effectué une visite de terrain au Nord du Lez.

La demande de Mme Jacquemot est très argumentée ; cependant, les Lois-cadres (SRU-Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres et qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans ou proches de l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux.

Pour les raisons exposées ci-dessus, j'estime donc que la parcelle AN30 ne peut être classée en zone à urbaniser, elle devra rester en zone A.

Observation n° 5

Mme Jocelyne MARCEL s'est présentée lors de la permanence du 13 janvier 2023.

Sa demande concerne les parcelles AM 362 -363 également AM 403

Ses "terrains sont situés au nord du Lez. Sa fille a déposé un CU en mai 2017 pour les parcelles AM 362 et 363 qui a été refusé. Les deux terrains sont entourés de maisons".

Madame Marcel "comprendrait le refus si elle n'avait pas vu autant de constructions sortir de terre dans le même quartier : Champdurand les Paties. Actuellement encore deux constructions en cours au chemin de Champdurand. De quels privilèges bénéficient ces personnes " ?

Son fils, "viticulteur, ne peut pas construire sa propre maison sur les terrains qu'elle possède même au sud de Suze. Un agriculteur devrait avoir la possibilité de pouvoir se loger sur la commune".

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- *de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers*
- *de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.*

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Depuis 2017 jusqu'au projet d'élaboration de PLU la commune était en RNU dont la fin a été demandée par les services de l'Etat.

Les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres et qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans ou proches de l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux.

J'estime donc que l'urbanisation des parcelles AM 362-363 et AM403 ne peut être retenue.

Observation n°6

Monsieur et Madame VILLET se sont présentés lors de la permanence du 28 janvier 2023.

Ils ont écrit sur le registre et déposé un courrier de 6 pages et de ses annexes.

Avant d'exposer leur situation dans ce projet, Monsieur et Madame Villet formulent différentes remarques sur le projet :

“A Suze-la-Rousse le projet proposé vise à adapter l'habitat urbain aux besoins de 50 % des hommes en reniant purement et simplement le nord du Lez.

De plus la population de Suze-la-Rousse penche très fort vers les bassins d'emploi de Saint-Paul-Trois-Châteaux et Pierrelatte est à un degré moindre vers Bollène“.

“Le Nord du Lez est donc une zone stratégique pour la commune, elle semble ne pas l'avoir compris tout comme pour l'ensemble des aménagements en cours ou proposés“.

“Concernant le nouveau collège (aux antipodes des directives et des besoins de la population)

Ce projet entraîne la suppression d'environ 2 ha de terres agricoles et se situe en dehors de tout bassin de population et du centre-ville. Il est à l'opposé du maintien de l'activité du centre-ville car les parents et les enfants du collège n'y passeront plus et l'activité associée sera perdue.

Quid d'un projet de rénovation du collège existant dont la localisation s'inscrit pleinement dans les directives de la DDT“ ?

“Concernant la nouvelle caserne

L'orientation générale demandée par le SDIS est de mutualiser les moyens afin d'optimiser les coûts de fonctionnement.

Dans ce contexte les mutualisations se multiplient et à chaque fois donnent lieu à la construction d'une nouvelle caserne.

Maintenant la seconde mutualisation avec Rochegude donne naturellement lieu à la construction d'une nouvelle caserne à Suze-la-Rousse ce qui libère donc la caserne actuelle, celle de Rochegude et il reste toujours celle de Bouchet. Et encore environ 5000 m² de terres agricoles supprimées.

Quid d'une extension /rénovation de la caserne actuelle“ ?

“Le projet de déviation : un projet pensé à moitié

Là encore, ce projet va supprimer environ 10 ha.

L'objectif est de sortir les camions du village. Certes le flux provenant de l'autoroute sera dévié mais une grande partie des camions sont alimentés par la base Intermarché de Pierrelatte. Tous ces camions continueront à traverser le village. Il apparaît clairement que le projet de déviation aurait dû embarquer une déviation depuis le nord du Lez.

Sans compter le projet de nouvelle sortie d'autoroute à Saint-Paul-Trois-Châteaux qui va augmenter le flux de véhicules traversant le village pour toute la part de circulation qui provient du Nord via l'A7 et se dirige vers la Drôme provençale. Pourquoi ne pas avoir proposé de créer cette déviation globale et de lier les flux ?

Densifier boucher les dents creuses telle que demandée par la DDT, ce scénario n'a même pas été exploré.

Le projet prévoit de déboiser une zone Natura 2000 à Saint Turquoit... il n'y a probablement aucune autre solution à mettre en œuvre avant celle-ci".

"Et quelle est notre situation dans ce projet ?

Nous habitons 298 chemin de la Berche quartier Saint-Sauveur.

Avant l'achat de ce nouveau bien, nous avons fait une demande de certificat d'urbanisme en décembre 2019 (voir annexe) et avons rencontré le maire à plusieurs reprises pour l'informer de notre projet de division parcellaire en vue d'une construction d'une maison Individuelle durant l'année 2020 sachant qu'un nouveau PLU était en préparation et que ce bien avait une surface trop importante par rapport à nos besoins.

La vente de cette partie de terrain faisait donc partie de notre plan de financement.

Dans le contexte de confinement et la difficulté de trouver un géomètre, ce dernier est intervenu courant janvier 2021 et a déposé le projet final (voir annexe) le 20 avril 2021 en mairie.

À aucun moment le service instructeur de la mairie ne nous a informé de la date à laquelle le projet serait bloqué soit le 16/02/2021, date de la présentation du PADD au conseil municipal.

En l'absence de PLU, c'est donc le RNU qui s'applique pour lequel les décisions reviennent donc à la DDT.

Notre projet a reçu un avis conforme et favorable de la DDT (voir annexe)

Nous avons donc mis en vente et signé le compromis de vente du terrain (voir annexe) avec des conditions du maintien du cadre végétal et de hauteur pour maintenir la grande qualité environnementale de ce secteur.

Quelques jours avant la date du délai légal d'instruction de deux mois, nous avons reçu avec surprise, un sursis à statuer de la part de la mairie alors que cette dernière se devait de suivre la décision de la DDT (voir annexe). Ce qui a eu pour conséquence de casser la vente de notre terrain.

Le sursis est motivé par une mise en péril du futur projet de PLU et des voiries inadaptées.

Tous les arguments relatifs au sursis à statuer ne tiennent pas.

Cette décision illégale nous met donc dans une situation financière compliquée et nous a contraints à lancer un recours contre la mairie (voir annexe) et ce dernier est porté par Maître Champauzac de Montélimar.

Nous avons eu de nombreux échanges avec d'autres habitants ayant des projets au Nord du Lez démontrant des écarts de traitements flagrants et inacceptables. Des photos en annexe illustrent chacun des cas évoqués et dans tous les cas les routes font la même dimension que celles qui desservent notre quartier.

Nous avons aussi adressé un courrier à la Préfète (voir annexe). Le retour indique que la procédure judiciaire prévaut sur ses recommandations.

À ce jour nous sommes dans l'attente d'une date d'audience au Tribunal Administratif de Grenoble".

"Malgré tout il appartient d'avoir le bon niveau d'analyse des enjeux en partant des constats existants et qui sont les suivants :

- 1- Suze La Rousse est un village dortoir
- 2- Le bassin d'emploi penche sur Saint-Paul-Trois-Châteaux et Pierrelatte
- 3- Le besoin de créer des solutions de mobilités écologiques et décarbonées pour coller aux accords de Paris
- 4- Ne pas supprimer de nouvelles surfaces agricoles
- 5- Rendre le nouveau collège accessible par des accès écologiques et sécurisés
- 6- 50 % de la population de Suze la Rousse est au Nord du Lez et qu'il est nécessaire de raccrocher ces populations et non de les abandonner
- 7- Plus de 80 demandes de division parcellaire ou permis de construire ont reçu un sursis à statuer au nord du Lez
- 8- Besoin de diversifier les populations et les constructions
- 9- Développer l'habitat intermédiaire
- 10- Les dents creuses disponibles au Nord et au Sud du Lez

- 11- La déviation va engendrer de fortes nuisances et il ne paraît pas responsable d'exposer de nouvelles populations dans cette zone
- 12- Les travaux de la protection de la ville de Bollène contre les crues centennales sont un excellent moyen d'aménager les berges à coût réduit par des voies de circulation via une mobilité douce pour accéder au collège et au village
- 13- Les nouveaux arrivants à Suze quittent les villes à la recherche de tranquillité
- 14- Besoin de développer les ENR sur des surfaces construites plutôt que sur des surfaces au sol
- 15- Le pouvoir d'achat des populations du Nord du Lez sont un fort contributeur à l'équilibre économique des commerçants et artisans de Suze
- 16- Besoin de préserver la vue depuis le château"

"Fort de tout cela il apparaît comme une évidence que la simple utilisation des dents creuses au Nord et au Sud du Lez avec de l'habitat intermédiaire permettant de massifier les populations et les constructions, sans supprimer les 6,7 ha de terres agricoles prévues par le PLU, tout en développant une mobilité douce vers les bassins d'emploi, le collège, les installations sportives et économiques et le cœur du village répond à la problématique posée".

Sont joints :

Directives en matière d'urbanisme de la DDT
Certificat d'urbanisation
Demande de division parcellaire
Compromis de vente du terrain
Réponse de la mairie : sursis à statuer
Courrier de recours de l'avocat
Courrier d'instruction du dossier de l'avocat pour le Tribunal
Photos des projets accordés après le sursis à statuer
Avis conforme et favorable de la DDT
Courrier à la Préfète
Lettre affichée à Suze la Rousse

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5.

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- *de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers*
- *de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.*

La commune est au tribunal sur ce dossier, nous laissons donc la justice régler ce litige.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Un recours contre l'arrêté municipal du 25 mai 2021 sur l'illégalité du sursis à statuer est en cours.

La réponse à cette observation fera l'objet d'une décision du Tribunal Administratif.

J'estime que les remarques concernant la caserne, le collège et la déviation de la RD94 ne sont pas l'objet de la présente enquête.

Observation n°7

Monsieur CHAUSSY s'est présenté lors de la permanence du 28 janvier 2023.

Il est venu se renseigner pour la parcelle AN165. Il adressera un courrier pour évoquer son projet.

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- *de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers*
- *de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.*

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La demande n'a pas été précisée par un courrier.

Les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Observation n°8

Madame CALVIER s'est présentée lors de la permanence du 28 janvier 2023.

Monsieur et Madame Calvier Georges "s'interrogent sur le refus du CU en date du 3/11/2020 pour la parcelle AN225 située entre deux habitations au nord du Lez. En effet trois permis de construire ont été acceptés en 2020 et 2021 pour des parcelles voisines (route du Bigari) AN233, AN677 et N678. De plus il y a une difficulté à exploiter cette parcelle puisque la loi interdit le traitement des cultures près des habitations (moins de 10 m voire plus pour certains produits)"

Monsieur Georges Calvier a complété par l'observation n° 6RD sur le registre dématérialisé.

"En complément de l'observation n°8, nous revenons sur la décision suite à la demande de CU du 7/10/2020 qui est incompréhensible et contradictoire (pièce jointe).

« Le terrain est intégré dans une vaste zone naturelle et agricole qu'il convient de préserver d'une urbanisation dispersée incompatible avec le caractère des lieux avoisinants »

Le terrain se situe dans une zone où il y a des maisons devant, à droite, à gauche sur les terrains limitrophes et même sur les terrains avoisinants.

De plus, des permis de construire ont été délivrés dans la zone, l'un en mars 2020 sur la parcelle AN233 et deux en 2021 sur les parcelles AN677 et AN678.

De plus l'absence d'un poteau incendie n'est plus d'actualité puisqu'une borne a été implantée.

Nous demandons de bien vouloir revoir le dossier avec toutes nos observations afin de nous donner un avis favorable puisque l'exploitation de cette parcelle est très problématique sachant que la loi est de plus en plus restrictive concernant les parcelles situées près des habitations (traitement des cultures interdites à moins de 10 m des maisons voir plus pour certains produits).

Et joint le courrier de la DDT

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers
- de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Depuis 2017 jusqu'au projet d'élaboration de PLU la commune était en RNU.

Pour ce projet, les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres et qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux et j'estime que l'urbanisation de la parcelle AN225 ne pourra être retenue.

Observations n°10 et 10 bis

GFA de Bacchus, Madame Aline DOUX s'est présentée lors de la permanence du 28 janvier 2023. Aline et Michel Doux feront suivre un courrier après consultation.

Lors de la permanence du 7 février 2023, Madame Doux a déposé un courrier n°10 bis

Elle indique :

“La parcelle AM 366 qui est en zone agricole devrait rester en zone agricole pour être replantée ou recultivée (GFA).

La parcelle AM 320 jouxtant notre vigne devrait elle aussi être en zone agricole.

Les parcelles AM338 et 339 pourraient être réaménagées en parc consacré aux animaux ou replantées donc à conserver en zone agricole“.

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour remettre ces parcelles en zone A.

Le maintien et le développement de la viticulture constituent des objectifs du projet de PLU.

Avis favorable pour un reclassement de zone N à zone A des parcelles concernées et pour la suppression des EBC.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Compte-tenu des arguments présentés, j'estime que le classement en zone A est possible.

Observation n° 5 RD

Monsieur Régis DUPOUX a déposé une observation sur le registre dématérialisé le 31 janvier 2023.

Il indique : « suite à l'avis d'enquête publique sur le projet de PLU et de zonage d'assainissement des eaux usées, il contacte afin de savoir si sa parcelle AN673 (copie du cadastre en pièce jointe) sera considérée comme constructible avec le nouveau PLU. Il a un projet de construction de maison.

Et sinon pourquoi ? elle est entourée de maisons notamment de maisons récentes (parcelle AN675) et cela n'est pas compréhensible“.

Est joint un extrait du plan cadastral

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers
- de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans ou proches de l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux.

J'estime donc que l'urbanisation de la parcelle AN673 ne peut être retenue.

Observations n° 18 et 18 bis

Madame MARTINEZ Rose s'est présentée lors de la permanence du 7 février 2023.

Elle est "propriétaire de la parcelle AM224 et souhaite l'agrandissement de son habitation actuelle par une extension 50 m² afin d'avoir une chambre et une salle de bain supplémentaires et rénovation de l'existant".

Madame MARTINEZ Rose Marie a déposé un courrier le 13 février 2023 en complément à l'observation n°18 consignée dans le registre le 7 février.

Madame Martinez, par ce courrier "confirme la demande de rénovation de son habitation actuelle 740 route de Saint Paul avec une extension de 50 m²".

Elle "sollicite Monsieur le Maire pour accepter cette déclaration de travaux qui sera transmise courant avril 2023".

Sont joints l'article N2 page 80, la photocopie de la CNI, la photocopie de taxe foncière et d'habitation.

Réponse de la commune :

L'habitation actuelle de Mme Martinez est actuellement déclarée de 50m², l'extension dépasse les 30% autorisé en zone N du PLU.

Nous ne pouvons donc pas donner un avis favorable à sa demande

Toute demande de travaux d'urbanisme déposée par Mme Martinez sera étudiée en fonction des règles en vigueur au moment de la demande.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le règlement écrit de la zone N indique : "sont autorisés l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface totale supérieure à 50m², et dans la limite de 33% de la surface existante à la date de l'approbation du PLU".

J'estime que la demande devra recevoir un avis favorable de la mairie sous réserve du respect de la réglementation.

Observation n° 20

Madame Rozier Annie s'est présentée lors de la permanence du 7 février 2023. Elle a déposé un courrier de six pages pour Monsieur ROZIER Georges.

Il indique :

"Propriétaire de la parcelle AM 261 de 1500m², cette dernière ne serait plus constructible et classée en zone N, ce qui est une aberration car elle supporte actuellement une plantation de vigne donc un usage actuel agricole".

Monsieur Rozier demande "le classement de cette parcelle en zone constructible pour les raisons suivantes :

- Aspect technique

o Concernant son accès :

Le terrain touche la voie publique

Propriétaire de terrains contigus cadastrés AM 262 et 260, la parcelle AM 260 supporte un chemin qui dessert ses terrains donc aucune autre sortie sur la voie publique n'est à prévoir

o Concernant sa desserte en eau potable

Le réseau d'eau est au droit de la propriété (avis favorable de la SAUR)

o Concernant sa desserte en électricité

Le réseau électrique est également au droit de la parcelle (avis technique joint) et un transformateur a été installé il y a peu à quelques mètres des terrains.

Le terrain peut accepter un dispositif d'assainissement individuel

- Aspect environnemental

o Le maintien d'une vocation agricole à ce terrain situé dans un quartier résidentiel ne peut occasionner qu'une contrainte pour le voisinage eu égard à la gêne que cela occasionne

o Ce terrain constitue une dent creuse, il fait partie d'un ensemble résidentiel

o Ce terrain était classé en zone constructible dans le POS.

A titre personnel, ce terrain s'inscrit dans des arrangements de famille qui permettrait à mes enfants et petits-enfants de s'établir sur les terrains familiaux".

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au Nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et que la parcelle de l'OAP n°5.

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- *de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers*
- *de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.*

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Depuis 2017 jusqu'au projet d'élaboration de PLU la commune était en RNU.

Les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans ou proches de l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux.

J'estime donc que l'urbanisation des parcelles AM262 et 260 ne peut être retenue.

Observation n° 24

Madame BROUSSARD Odile est venue se renseigner et dépose un courrier de 3 pages concernant les parcelles AM378 et AM803 et AY 33 (plus photos documentaires)

Madame Broussard informe que "la parcelle AM378 est une truffière et pense qu'elle ne doit pas être classée en zone N. Le découpage parcellaire est-il arbitraire ?.

De plus la parcelle AM803 sur laquelle est implantée sa maison depuis 1970, il semblerait logique de laisser cette parcelle entière constructible donc aménageable.

Ces deux parcelles forment un enclos entretenu et voudrait pouvoir les transmettre à son fils".

Elle "sait que les constructions au Nord du Lez sont bloquées et déplore cette situation qui est discriminatoire pour les habitants au Nord du Lez.

Pour préserver les années futures, elle souhaite que ces parcelles soient maintenues comme elles étaient dans le POS antérieur constructibles et non en zone N".

Elle signale "également que la parcelle AY 33, les grandes garrigues est une truffière donc ne doit pas être placée en bois historique".

Des photos sont jointes à ce courrier.

Voir sur le plan annexé les traits en vert.

Réponse de la commune :

Les parcelles seront classées en zone A au lieu de N.

Concernant les demandes de suppression d'EBC pour les truffières : la commune souhaite que l'ensemble des truffières existantes puissent être exploitées, pour favoriser l'agriculture et notamment la trufficulture, à haute valeur ajoutée et traditionnelle dans la commune. Tous les EBC qui portent sur des truffières seront supprimés pour permettre l'exploitation et l'éventuel renouvellement nécessaire des chênes truffiers.

Toutes les demandes de constructibilité pour des terrains situés au Nord du Lez au sein ou dans le prolongement des zones d'habitats diffus font l'objet d'un avis défavorable, au motif qu'elles contreviennent au projet de recentrer l'urbanisation dans et autour du village et compte-tenu :

- de l'insuffisance de la voirie pour desservir un nombre significatif de logements supplémentaires dans ces quartiers*
- de l'absence de réseau d'assainissement, qui ne permet pas la densification de l'espace bâti.*

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune concernant les truffières est claire et j'estime que les parcelles AM378 et AY33 pourront être classées en zone A.

De plus, la Chambre d'Agriculture indique " les truffières doivent être pleinement considérées comme des espaces à potentiel agricole".

Depuis 2017 jusqu'au projet d'élaboration de PLU la commune était en RNU.

Concernant l'urbanisation au Nord du Lez, les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux et j'estime que le classement de la parcelle AM803 en zone urbanisable ne peut être retenue.

II- Observations concernant les OAP

Observations n° 11 et 4 RD

Monsieur et Madame COURTNEY, 410, rue de la Glacière se sont présentés lors de la permanence du 28 janvier 2023. Ils feront les leurs observations/remarques sur le site internet.

Monsieur Courtney a complété par l'observation n° 4RD sur le registre dématérialisé :

“Suite à notre entretien de samedi dernier je vous transmets nos observations relatives au document III OAP:

Nous ne sommes pas disposés à rendre disponible pour la zone 3 des zones à urbaniser, toute ou partie du cadastre 313.

Il existe une incohérence concernant l'inclusion ou non du cadastre 313 dans la zone 3 proposée, entre la figure sur la page 1 et celle sur la page 6 du document“.

Réponse de la commune :

Il est nécessaire que les accès prévus pour la zone A Urbaniser puissent être réalisés dans les faits pour permettre in fine l'urbanisation. Les difficultés soulevées amènent donc à proposer les modalités d'accès suivantes :

- *définir un autre tracé par le Nord que l'actuel*

- *ou reclasser la zone AUh 3 en zone AU « fermée », qui ne pourra être ouverte à la construction que lorsque la déviation de la R.D.94 sera opérationnelle et en prévoyant un accès à double sur le tracé de l'actuelle R.D.94.*

➤ *Avis du commissaire enquêteur :*

J'estime qu'une étude devra être réalisée lorsque la déviation de la RD94 sera opérationnelle.

Observations n° 13 et 13 bis

Madame LUNEL s'est présentée lors de la permanence du 7 février 2023. Elle est venue s'informer (parcelle BE 331 et BE330) et un complément sera joint.

Madame Martine Lunel, a complété par un courrier (n° 13 bis), déposé le 9 février 2023.

Elle indique :

- “Sur le plan au 1/2500° (village Saint Turquoit- IIIc), la zone la plus au Sud du village (zone 1 des OAP), dans sa partie nord, n'est pas sur la limite des parcelles BE331 et BE333 alors qu'elle est bien située sur la limite dans les projections des OAP“.

Madame Lunel demande “l'alignement de la zone AUh n°1 des OAP sur la limite nord des parcelles BE331 et BE333 (limite entre les parcelles BE331 et BE330 et limite entre les parcelles BE333 et BE332)“.

“Les parcelles BE330 et BE332 appartiennent à un autre propriétaire et créerait un partenariat à 3 propriétaires pour la zone cela serait encore plus difficile à coordonner“.

“Le bornage date de 2018“ et Madame Lunel “s'étonne qu'il n'ait pas été pris en compte dans l'élaboration du PLU“. Pièce jointe

- “Dans la même zone, pour être en harmonie avec la zone adjacente qui est une zone pavillonnaire“, Madame Lunel demande “que l'habitat soit regroupé par îlots de 2 logements afin que les habitations soient accolées par 2 pour éviter l'effet de « barre » en privilégiant des bâtis en R plutôt qu'en R+1.

Cette zone 1 des OAP est la plus belle des 4 zones du village avec vues sur le château, le mont Ventoux et les dentelles de Montmirail“.

- “Pour toutes ces raisons“, Madame Lunel demande que “la densité soit de 15 logements/ha, l'avis préfectoral demande de « densifier au maximum l'OAP du secteur de Saint Turquoit ».

“Le glissement de l'intensité de logements entre la zone 1 des OAP et la zone 5 créera le même nombre de logements. La communauté de communes dont dépend la commune de Suze-la-Rousse, n'a pas de Programme Local de l'Habitat“.

- "Dans les OAP (page 1) la zone 1 est prioritaire dans l'échéancier de programmation. Mais dans l'avis préfectoral (page 11), Madame la Préfète indique que la zone 1 ne doit pas être prioritaire". Madame Lunel demande donc "que cette zone ne soit pas prioritaire".

- "Page 17 des OAP : il est indiqué qu'un bassin de rétention, toujours en eau, au cœur d'un lotissement accompagné de végétation hydrophile : pourquoi toujours en eau"?

Réponse de la commune :

A ce jour, la commune n'a pas mis en place un échéancier pour les OAP car ce sont toutes des parcelles privées à part l'OAP 5.

La mairie a demandé à son urbaniste de revoir les limites des parcelles afin qu'elles soient alignées sur celles de Mr Pascalin.

Il n'est pas mentionné dans les OAP la nécessité d'un bassin de rétention.

La densité restera à 20 logements à l'hectare.

Les plans fournis dans le document des OAP ne sont que des options parmi d'autres possibles.

La demande d'aligner la limite Nord de la zone AUh 1 ne bouleverse pas la composition urbaine. Il est proposé de reclasser en zone urbaine les parties de parcelles 330 et 332 classées zone AUh et la partie de parcelle 107 adjacente, pour former un alignement.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que la demande de l'alignement de la zone AUh n°1 des OAP sur la limite nord des parcelles BE331 et BE333 est logique. Elle réduit légèrement la surface de l'OAP sans en modifier les objectifs. Comme le souligne Madame Lunel, l'accord entre 2 propriétaires au lieu de 3 sera facilité.

Observations n° 14 et 14 bis

Monsieur PASCALIN Claude s'est présenté lors de la permanence du 7 janvier 2023.

Il consigne son observation au nom de Monsieur et Madame Pascalin Claude

Projet le Palis numéro 1:

Ils souhaitent "la réalisation de l'alignement au nord de la parcelle BE107 avec les leurs voisins Monsieur et Madame Lunel".

Ils "s'aperçoivent que le chemin d'accès aux parcelles enclavées n'a pas été pris en compte.

Ce chemin de servitude débute route de la Verdière et dessert déjà deux habitations. Il est de 6 m de large pour accéder aux parcelles restantes au nord du projet.

L'angle Est de l'habitation de Monsieur et Madame Espada est trop étroit".

Monsieur PASCALIN Claude, en complément de son observation n° 14 consignée dans le registre dépose un courrier (14 bis) lors de la permanence du 13 février 2023.

Monsieur et Madame Pascalin "souhaitent que le projet Le Palis soit aligné sur la même limite que leurs voisins Monsieur Madame Lunel au Nord du projet

À l'Ouest du projet, il a été créé une servitude de passage pour rejoindre la route de la Verdière (parcelles BE264 et 266) pour desservir les parcelles BE252-253-266-256 et AS468 ainsi que la parcelle BE107. Ils souhaitent que le projet laisse un minimum de 8 m à partir de l'angle droit du chemin (intersection de la parcelle BE266 et BE256) pour exercer la servitude existante pour les parcelles à l'Ouest et au Nord du projet".

Réponse de la commune :

La mairie a demandé à son urbaniste de revoir les limites des parcelles afin qu'elles soient alignées sur celles de Mr Lunel.

Il appartiendra à Mr PASCALIN lors du bornage et de la vente de son terrain de réserver la surface nécessaire pour le passage de ces engins agricoles.

La demande d'aligner la limite Nord de la zone AUh 1 ne bouleverse pas la composition urbaine. Il est proposé de reclasser en zone urbaine les parties de parcelles 330 et 332 classées zone AUh et la partie de parcelle 107 adjacente, pour former un alignement.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que la demande de la commune à l'urbaniste répondra favorablement et logiquement à cette demande : alignement au nord de la parcelle BE107 sur la parcelle sur la limite nord des parcelles voisines.

J'estime que la création de la servitude de passage sera à étudier avec l'aménageur de l'OAP.

Observation n° 25

Pour la **SARL TDSP** aménageur foncier, deux personnes se sont présentées lors de la permanence du 13 février 2023.

Ils déposent "un dossier concernant l'OAP n°5 et la nécessité d'élargir la zone constructible de ce terrain communal de manière à permettre une densification acceptable par toutes les parties. Cet élargissement impliquerait le décalage de la trame verte et de la zone de déboisement plus au nord, avec la création d'un DFCI".

Sont joints 5 plans et une vue aérienne.

Réponse de la commune :

La Commune donne son accord pour modifier légèrement le tracé de la zone pour permettre la réalisation de la piste nécessaire à la prévention du risque de feux de forêt et le déboisement associé de part et d'autre de cette piste.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que le tracé de la parcelle de l'OAP n°5 doit permettre la densification attendue de cette zone.

III- Observations concernant les EBC

Observations n°2 et n°1 RD

Messieurs Luc et Rémi BAYON de NOYER, gérants du domaine des Gravennes, se sont présentés lors de la permanence du 13 janvier 2023.

La demande concerne la parcelle AC 0081

Ils ont un projet d'agrandissement de chai et demandent de ne pas classer la parcelle AC0081 en zone N et de la mettre en terre agricole.

Un document explicitant le projet a été envoyé sur le registre dématérialisé (n° 1RD)

Présentation de l'exploitation

"Le domaine a été créé en 1996 par Bernadette Bayon de Noyer qui reprend les terres de son père. En 2014 Luc et Rémi Bayon de Noyer reprennent le flambeau et font prospérer l'entreprise en développant le marché bouteilles, la surface de vigne double en huit ans.

Ils sont maintenant à la tête d'une entreprise dynamique de 37 ha de vignes en bio et qui commercialise 120 000 bouteilles".

constat :

"Fort de cette croissance, les volumes vinifiés ont doublé et vont encore grandir avec les vignes qui arrivent en production. Les infrastructures actuelles sont devenues obsolètes, le manque de place est problématique. Volume vinifié, stockage de bouteilles, stockage de matière sèche (bouteilles, bouchons, cartons). Il faut agrandir les bâtiments".

Projet de chai

Messieurs Luc et Rémi Bayon de Noyer ont le projet de construire un nouveau chai

"Pour rester cohérent et utiliser encore les infrastructures existantes, ils souhaitent avoir un bâtiment contigu à ceux existants.

Pour l'élevage des vins, une température constante est importante, ils souhaitent donc profiter du relief existant et venir s'adosser à la butte, pour construire un chai à barrique enterré et un chai de vinification semi enterré.

Le projet est présenté par un schéma

Problématique projet de PLU :

Le projet s'implanterait sur deux parcelles AC0067 et AC0081.

« Soit une portion de parcelle classé en zone N et support d'un EBC, ce qui met en péril notre projet d'extension et le développement à court et long terme de notre exploitation. Nous n'avons pas d'autres places à proximité de nos bâtiments existants.

D'autre part, la Chambre d'agriculture, dans son avis :

« S'agissant de ce type de protection, notre compagnie consulaire accorde une vigilance particulière à ce que les éléments repérés ne compromettent pas le développement des sièges d'exploitation, ni ne bloquent le retour en culture d'espaces à vocation agricole. »

Messieurs Rémi et Luc Bayon de Noyer proposent de retirer cette trame et de reclasser tout ou partie cette parcelle en zone A pour permettre l'implantation des constructions agricoles».

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour la modification de classement des parcelles en zone A afin de soutenir l'activité et le développement de ses viticulteurs.

Les terrains concernés sont dans le prolongement des bâtiments d'exploitation agricole et les vigneron ont justifié leurs besoins en bâtiments. Par ailleurs, le maintien et le développement de la viticulture constituent des objectifs du projet de PLU.

Avis favorable pour un reclassement de zone N à zone A des parcelles concernées et pour la suppression des EBC.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que le classement en zone A des parcelles AC0067 et AC0081 et la suppression des EBC sont justifiés pour l'implantation du projet d'extension du domaine des Gravennes.

Observation n°21

Monsieur PRADELLE Pierre, pour l'EARL domaine du Jas, a déposé un courrier le 10 février 2023 enregistré dans le registre.

Il indique que « la parcelle AC 0082 est classée en zone N et espace boisé classé à conserver».

Monsieur Pradelle a « le projet d'investir dans un hangar afin d'abriter son matériel et engins agricoles.

Ce classement ne permet pas de réaliser ce projet bien que cette parcelle soit attenante et dans la continuité du corps de ferme et de la cave».

Comme le notifie la Chambre d'Agriculture, « s'agissant de ce type de protection, notre compagnie consulaire accorde une vigilance particulière à ce que les éléments repérés ne compromettent pas le développement des sièges d'exploitation, ni ne bloquent le retour en culture d'espaces à vocation agricole ».

Monsieur Pradelle demande de « reclasser cette parcelle en zone A pour pouvoir implanter cette construction agricole».

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour la modification de classement des parcelles en zone A afin de soutenir l'activité et le développement de ses viticulteurs.

Les terrains concernés sont dans le prolongement des bâtiments d'exploitation agricole et les vigneron ont justifié leurs besoins en bâtiments. Par ailleurs, le maintien et le développement de la viticulture constituent des objectifs du projet de PLU. Avis favorable pour un reclassement de zone N à zone A des parcelles concernées et pour la suppression des EBC.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que le classement en zone A de la parcelle AC0082 et la suppression des EBC sont justifiés pour l'implantation d'un hangar pour l'EARL domaine du Jas.

Observations n° 12 RD et 13 RD

Pour le compte de la SCA Château La Borie, Monsieur Guillaume Barnier et Madame Chloé Costes, pour le cabinet CGCB Avocats et Associés, ont adressé leurs observations sur le registre dématérialisé le 13 février 2023. Les pièces jointes sont identiques (12RD et 13RD).

Le courrier retrace l'histoire du Château La Borie, "domaine familial situé entre forêts, truffières et champs de lavande. Créée au XVIIIe siècle le domaine fut un lieu de plaisir et de chasse ainsi que le bastion avancé du château de Suze-la-Rousse.

Il s'agit aujourd'hui de l'un des plus importants domaines viticoles du territoire communal avec 75 ha de vignes et 30 ha d'espaces naturels. C'est l'un des très rares domaines de Côtes-du-Rhône autorisé à porter l'appellation « Châteaux ».

La famille Knapp est présente sur la propriété depuis 2018 et le domaine est en plein essor, s'étant tourné vers une production entièrement bio.

Les propriétaires du Château souhaitent maintenir un lieu remarquable en maîtrisant totalement l'urbanisation dans le cadre d'une insertion très qualitative et en la limitant à ce qui est strictement nécessaire à l'exploitation viticole et à son développement.

Dans cette perspective, deux axes majeurs de développement ont été arrêtés : une production renforcée dans la perspective de se tourner vers l'export d'une part, et l'oenotourisme d'autre part. Le développement de l'activité oenotouristique implique de s'appuyer sur les bâtiments existants du domaine (parcelle AH 15).

S'agissant de la production viticole, dans un contexte où le domaine souhaite s'orienter vers l'export, les capacités de stockage sont déjà très insuffisantes de telle manière que le volume vinifié, le stockage des bouteilles et des matières sèches, mais également du matériel agricole impliquent d'ores et déjà de stocker une partie de la production dans un entrepôt situé sur la commune de Grignan.

Une partie des matériels agricoles est stockée dans une grange isolée située à plus de 500 m du domaine.

Cette externalisation du stockage représente un coût aujourd'hui très important.

La famille Knapp a fait l'acquisition du domaine en tenant compte de la nécessité et de la possibilité de construire sur le domaine un nouveau lieu de stockage.

Elle poursuit ce projet et a notamment diligenté une étude de faisabilité dans la perspective de construire un chai qui constituera un nouveau lieu de stockage et de production.

L'étude de faisabilité a révélé que ce nouveau bâtiment devrait nécessairement être accolé à la cave actuelle.

Si ce projet ne posait par principe aucune difficulté particulière dans le cadre d'une exploitation agricole c'est avec une certaine surprise que les propriétaires du Château La Borie ont pris connaissance du projet de PLU.

Le classement de leur propriété, pour l'immense majorité, est en zone A mais ces derniers sont surpris de constater que la parcelle AH 23 est identifiée comme relevant de la zone N (naturelle) mais surtout comme étant le siège d'un Espace Boisé Classé (EBC) grevant ainsi la parcelle d'une impossibilité absolue de construire.

C'est la raison pour laquelle la société civile agricole du Château La Borie souhaite formuler deux séries d'observations dans le cadre de la présente enquête publique ":

1- au plan strictement juridique :

Aux termes de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme : « ... »

Si une latitude importante est laissée aux auteurs des PLU pour procéder au classement d'une parcelle en EBC, il n'en demeure pas moins qu'un tel classement doit être justifié dans le rapport de présentation du PLU et motivé pour des raisons d'urbanisme.

En d'autres termes, la carte des différents zonages indiquant les EBC n'est pas suffisante.

À cet égard, il convient de rappeler que le juge administratif opère un véritable contrôle d'une telle circonstance et n'hésite pas à censurer le classement en EBC dès lors que le rapport de présentation est défaillant sur les raisons ayant justifié le classement des parcelles en litige en espaces boisés classés.

Or l'analyse du rapport de présentation du PLU ne permet pas d'appréhender les justifications ayant présidé au classement d'une partie de la propriété du Château La Borie en espace boisé classé.

Si le rapport de présentation fait clairement apparaître à plusieurs reprises la nécessité de préserver des continuités écologiques, trame verte, trame bleue notamment, force est de constater que la matérialisation d'un EBC sur une partie de l'emprise foncière du Château La Borie ne saurait répondre à une telle justification“.

Sont joints vue aérienne et plans

2 - en opportunité

Au-delà des aspects juridiques, c'est surtout en opportunité qu'un tel classement apparaît extrêmement impactant et plus que problématique pour le château La Borie.

Tout d'abord, pour des raisons strictement économiques

Il en va de la pérennité économique et financière.

Pour des raisons économiques liées à la nécessité de réaliser des gains de productivité, le futur chai ne peut pas s'implanter autrement qu' en étant accolé à l'actuelle cave.

Ensuite pour des raisons d'insertion paysagère dans le site.

Nul ne peut contester le caractère remarquable du site du château La Borie.

L'enjeu est outre la nécessité de respecter les règles d'urbanisme en termes d'insertion paysagère, d'absolument préserver les perspectives lorsque l'on entre dans le domaine.

Une évidence impose : l'implantation du futur chai doit se faire dans le prolongement de la cave à l'ouest du chemin existant séparant la partie plutôt boisée de la partie vigne.

Il est donc primordial que la future extension puisse s'implanter dans le prolongement de la cave existante sur une petite partie de la parcelle AH 23.

Il résulte de l'ensemble des considérations que la SCA Château La Borie sollicite, à minima, que l'emprise de l'espace boisé classé telle que matérialisée sur les documents graphiques du PLU et impactant sa propriété soit réduite, sur la partie Est de la parcelle AH 23 pour permettre l'implantation d'un bâtiment agricole dans le prolongement de la cave existante“.

À cet égard, Monsieur Barnier “attire l'attention sur le fait que la Chambre d'Agriculture de la Drôme dans le cadre de l'avis qu'elle a émis en sa qualité de personne publique associée a émis des observations allant dans le même sens, ne manquant pas de souligner le nombre tout à fait exceptionnel d'espaces boisés classés distincts“.

Et plus particulièrement « D'après nos informations le siège d'exploitation situé sur ce site a un projet d'extension dans le prolongement des bâtiments existants, soit sur une portion de parcelle classé en zone N et support d'un EBC. Il convient donc de retirer cette trame et de reclasser tout ou partie de cette parcelle en zone A pour permettre l'implantation de constructions agricoles. »

La SCA Château La Borie formule donc la même demande“.

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour la modification de classement des parcelles en zone A afin de soutenir l'activité et le développement de ses viticulteurs

Les terrains concernés sont dans le prolongement des bâtiments d'exploitation agricole et les vigneron ont justifié leurs besoins en bâtiments. Par ailleurs, le maintien et le développement de la viticulture constituent des objectifs du projet de PLU. Avis favorable pour un reclassement de zone N à zone A des parcelles concernées et pour la suppression des EBC.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que le classement en zone A de la parcelle AH23 et la suppression des EBC sont justifiés pour répondre au besoin d'extension de la SCA Château La Borie.

Observation n°15 RD

Monsieur CHAUVIN Jean-Marc a déposé son observation sur le registre dématérialisé le 13 février 2023.

Il "demande le changement de nature bois classés EBC, en terres agricoles pour les parcelles suivantes BK144/145/147/148, AN490/491, AT204, AM231, AW 10/12".

Réponse de la commune :

Concernant les parcelles BK144/145/147 ET 148 la commune donne son accord pour un classement en A et pour supprimer le classement en EBC.

Elle maintient son classement en EBC pour les parcelles AN 490/ 491, AW10 ET AW12 en zone rouge du PPRI et les parcelles AM231, AT204.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que l'accord de la mairie permettra le classement en zone A des parcelles BK144/145/147/148.

J'estime que la demande de classement en zone A des parcelles AM231 et AT204 n'est pas justifiée car elles sont boisées.

Les parcelles AN490/491 et AW 10/12 sont situées au bord du Lez et dans le PPRi.

Le dossier indique (page 353) : " la commune a protégé les ripisylves, notamment celle du Lez en classant en EBC pour leur rôle de corridor écologique, des zones nodales pour un grand nombre d'espèces et notamment pour l'avifaune qui niche dans les boisements hydrophiles".

J'estime que, pour ces raisons, le classement de ces parcelles en zone A ne peut être retenu.

IV- Observations avec demandes de changement de classement

Observation n° 1

Pour "Le Logis du Comte", Mme Rometch Kirsten est représentée par Me Lucie Nevot notaire et Mme Marion Gouvenaux de l'agence Miranda qui se sont présentées lors de la permanence du 13 janvier 2023.

Elles ont déposé un dossier de huit pages.

La demande concerne la parcelle AP 198 située en zone AH.

"L'activité était de l'hôtellerie restauration, mais après une baisse constante du chiffre d'affaires, Madame Rometch a modifié la propriété en créant des gîtes et chambres d'hôtes.

Celle-ci est composé de deux gîtes, cinq chambres d'hôtes et logement de fonction".

Madame Rometch décide en 2019 de mettre sa propriété en vente mais elle n'a toujours pas trouvé d'acheteurs.

"Les raisons de la non vente, l'emplacement, l'environnement étant irrémédiablement devenus l'un des points faibles pour une activité touristique d'aujourd'hui.

L'environnement est complètement modifié par l'arrivée du nouveau collège, en limite de propriété au nord, parking pour véhicules, bus ainsi que la création de la RD 94 au sud de la propriété".

Et joint le plan de zonage et des photos.

À ce jour Madame Rometch a opté pour la création d'une petite copropriété.

"La commune de Suze-la-Rousse est un secteur recherché. Créer une petite copropriété de petits logements de plain-pied en R+1 et R+2. Ceci, sans modifier l'aspect extérieur du bâti, permettrait de répondre à une demande croissante et d'offrir des logements à des prix attractifs.

Un géomètre a déjà effectué des plans et nous pourrions avoir un total de 10 logements en tenant compte de mon logement déjà existant".

Sont joints des plans et un descriptif des lots.

Madame Rometch dit que son projet de copropriété "n'implique aucune extension, aucune modification des extérieurs. Les seules modifications apportées se feront à l'intérieur.

Cependant ce projet est situé en zone Ah et ne permet pas la résidence principale".

Madame Rometch souhaite que les zones dans lesquelles ses parcelles sont situées, soit révisées. La zone Ah est trop restrictive et ne permet pas de vendre des logements en résidence principale. En modifiant ces zones, c'est l'opportunité de pouvoir avoir dans ce secteur de la vie et non un bâtiment vieillissant, non entretenu qui à long à long terme risque d'être une "verrue" à l'entrée du village.

Les prix, les surfaces vont pouvoir permettre à des jeunes « primo accédant », pour la plupart des locaux, d'accéder à la propriété, à des personnes âgées d'avoir un logement de plain-pied. Et avec la possibilité de se rendre à pied au village grâce à l'accès piétons qui va être créé.

Ces logements de petites, voire moyenne surface bénéficieront chacun de places de parking. Un parking supplémentaire pourrait être créé sur la parcelle attenante AP 199".

Réponse de la commune :

Concernant ce STECAL, la commune donne son accord pour un changement de destination.

En effet le projet du collège et de la déviation rendent moins attractif cette résidence de vacances.

Un projet de logements bien pensé permettrait d'avoir des logements de toutes surfaces permettant une mixité sociale, la proximité du centre du village permet également une mixité générationnelle et des déplacements piétons par la contre allée du collège de façon sécurisée.

Le STECAL a été créé pour permettre la poursuite de l'activité d'hébergement touristique. Compte-tenu de la possible cessation de cette activité et de la localisation du STECAL, dans le prolongement immédiat du nouveau collège en cours de construction, il est proposé de reclasser en zone urbaine l'emprise de l'actuel STECAL ou d'autoriser la transformation en logements des bâtiments à usage d'hébergement touristique.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le STECAL Ah (Logis du Comte) se trouve partiellement enclavé dans la nouvelle zone UE concernée par la construction du nouveau collège.

La possibilité de créer de petits logements entre dans les objectifs d'urbanisation du projet de PLU : pas de consommation d'espaces agricoles, proximité du village, urbanisation densifiée et diversification de l'offre de logements.

De plus, un déplacement doux vers le village est en cours d'aménagement suite aux travaux de construction du collège.

J'estime que le reclassement en zone urbaine est approprié.

Observation n°12

Monsieur BOYER Raymond 85 chemin de la Poupaille Saint Turquoit

Il constate "que les parcelles AE259 et AE37 situées à Saint Turquoit n'ont pas été prises en compte dans le PLU. La parcelle BE 255 est bordée par le tout-à-l'égout au sud et à l'est.

À l'est la canalisation est située en bordure même de la parcelle".

Réponse de la commune :

Conformément à la loi SRU de 2000, la loi Grenelle de 2008, la loi ALUR de 2014 et pour répondre à la demande de la DDT, il a été décidé de ne pas autoriser de nouvelles constructions au Nord du LEZ à l'exception de division de parcelle dans les zones déjà urbanisées et raccordées à la STEP de St Turquois et de la parcelle de l'OAP n°5.

Les parcelles concernées font partie d'un vaste espace agricole qu'il convient de protéger afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. On ne peut pas les considérer comme des « dents creuses ».

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Depuis 2017 jusqu'au projet d'élaboration de PLU la commune était en RNU.

Pour ce projet, les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres et qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

J'estime que le changement de classement des parcelles AE259 et AE37 ne peut être retenu dans ce projet 2022-2032.

Observation n°16

Monsieur FLEURY Guy s'est présenté lors de la permanence du 7 février 2023

Il "souhaite qu'une partie de la parcelle 121 dont il est propriétaire soit déclarée constructible, comme elle l'avait été antérieurement. Elle jouxte une parcelle déjà construite (119-120) et une maison sise sur ma parcelle a été construite en 1914.

Il n'y a donc aucune urbanisation dispersée si une partie de ma parcelle figurait en zone constructible.

Au surplus les réseaux eau, assainissement, électricité existent sur la rue de la Glacière. En outre les parcelles sises entre la rue de la Glacière et la route de Bouchet sont construites et urbanisées. Certes en raison de la politique d'urbanisme et de l'utilisation des sols il est souvent souhaitable de recentrer au plus proche du cœur du village. Toutefois la proximité de ma parcelle par rapport aux immeubles et constructions voisines ne saurait porter une atteinte manifeste à cette politique de recentrage".

Réponse de la commune :

Les parcelles de Mr Fleury sont excentrées du village et en zone non constructible et ne feront pas l'objet d'un reclassement en zone constructible.

Les parcelles concernées font partie d'un vaste espace agricole qu'il convient de protéger afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. On ne peut pas les considérer comme des « dents creuses ».

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Pour ce projet, les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

J'estime que le projet de PLU intègre l'application de ces Lois-cadres et qu'il est cohérent au regard des objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser sont situées dans l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux.

J'estime que la demande de classement de la parcelle 121 en zone constructible ne peut être retenue car située au nord de l'enveloppe urbaine.

Observation numéro 11 RD

Monsieur CALVIER Hubert a déposé le 13 février 2023 une observation sur le registre dématérialisé.

Il indique : "en tant que viticulteur, il signale que la parcelle AN 41 est une truffière donc une parcelle agricole".

Réponse de la commune :

La commune donne son accord pour classer cette truffière en ZONE A et supprimer l'EBC

Concernant les demandes de suppression d'EBC pour les truffières : la commune souhaite que l'ensemble des truffières existantes puissent être exploitées, pour favoriser l'agriculture et notamment la trufficulture, à haute valeur ajoutée et traditionnelle dans la commune. Tous les EBC qui portent sur des truffières seront supprimés pour permettre l'exploitation et l'éventuel renouvellement nécessaire des chênes truffiers.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune concernant les truffières est claire : la parcelle AN41 sera classée en zone A.

La Chambre d'Agriculture indique " les truffières doivent être pleinement considérées comme des espaces à potentiel agricole".

J'estime que la réponse de la commune est appropriée.

Observation n°26

Pour la S.A.S.U Barba jovis, Monsieur David LABAUME dépose un courrier de 3 pages lors de la permanence du 13 février 2023, concernant les parcelles BE37, 38, 39, 40, 41

Président de la SAS Barba jovis ainsi que les copropriétaires de ces parcelles.

Ces parcelles contiennent une terre agricole en repos (BE37), un bosquet et un jardin potager (BE38), une maison et un immeuble (BE39), une vigne en AOP Côtes-du-Rhône (BE40), une terre agricole en repos (BE41).

Il est "viticulteur et exploite avec sa société une douzaine d'hectares de vignes et réalise également un accueil viti-touristique (et parfois oeno à la demande) dans trois et bientôt quatre des gîtes de l'immeuble du BE39".

Il "a pour projet de rénover la maison du BE39 enfin d'en faire sa maison d'habitation (permis en cours)

La conjoncture actuelle n'est pas favorable à la viticulture et au maintien de son activité et l'accueil touristique représente une part non négligeable de son revenu".

Il précise "que ces immeubles s'inscrivent dans une trame rurale cohérente. Celle-ci correspond à la relocalisation des petites fermes agricoles en dehors des villages de la fin du 18e et au cours du 19e".

Il ajoute "que ces parcelles sont intégralement desservies par les réseaux d'eau, d'électricité d'assainissement et de téléphonie".

Il constate "que le PLU ne prévoit pas la possibilité de réaliser un accueil à la ferme spécifique en zone A. En revanche il prévoit une zone Ah où les destinations des extensions pourront être restauration, hébergement hôtelier et touristique".

Il a "pour projet d'étendre son activité d'accueil avec la construction de nouveaux hébergements (qui seront à valider par l'ABF) et que ce développement sera probablement indispensable à la survie de son exploitation, que le PLU rendra cet objectif difficile et que son projet est parfaitement en adéquation avec l'axe 4 du PADD".

Il "demande donc le passage des parcelles BE37, 38, 39 et 41 en zone Ah dans le PLU définitif".

Réponse de la commune :

La SASU BARBA JOVIS a déjà demandé un PC pour une extension de sa résidence principale qui lui a été accordé.

Les parcelles demandées se situent dans des zones non urbanisables car éloignées du centre du village et certaines en zone rouge du PPRI.

La commune ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Après vérification sur le plan, j'estime que la réponse de la commune est adaptée.

V- Autres observations :

Observation n° 3 RD :

La société TRAPIL (Société des Transports Pétroliers par Pipeline) a déposé le 26 janvier 2023 une observation sur le registre dématérialisé enregistré sous le n° 3RD.

La société TRAPIL indique que "l'examen du dossier appelle les observations suivantes:

La commune de Suze-la-Rousse est traversée par la canalisation d'hydrocarbures haute pression FOS-LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'État par la société TRAPIL.

Le tracé de la canalisation est ainsi reporté sur les extraits de cartes au 1/25000^e joints“.

“1-Servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines

Cette installation pétrolière est un ouvrage public et déclaré d'utilité publique par le décret du 21 mai 1957 annulé et remplacé par décrets du 29 mai 1959 et du 3 mai 1963.

La construction de l'oléoduc a nécessité la mise en place d'une servitude d'utilité publique (I3) de 12 m axée sur la conduite.

Il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises, de la mention suivante :

« Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ».

“2-Servitudes liées aux zones d'effets du pipeline

Le PLU doit tenir compte, dans les zones constructibles, des zones technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières“.

La société TRAPIL communique les zones d'effets des phénomènes dangereux retenus, issues de l'étude des dangers 2020 de leur réseau, visées dans le tableau joint“.

“L'arrêté de la Préfecture de la Drôme en date du 3 octobre 2018, joint en annexe 2, institue les servitudes d'utilité I1 relatives à la maîtrise de l'urbanisation sur la commune de Suze-la-Rousse dans les zones d'effets générées par ces phénomènes dangereux susceptibles de se produire“.

En application de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de conduire construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager“.

“Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles...

“3- Dispositions diverses

La société TRAPIL rappelle que les risques liés à l'exploitation du pipeline sont répertoriés dans le plan de secours appelé Plan de Surveillance et d'Intervention déposé auprès des services administratifs et de secours du département.

La mise à jour du PSI est réalisée, conformément à la réglementation en vigueur pour les canalisations existantes intéressant la Défense nationale.

La société TRAPIL demande également d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes dans le PLU : « en application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 1er juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

La présente correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 sont à inclure dans les annexes du PLU conformément à l'article R 151-51 du code de l'urbanisme“.

Sont joints :

Servitudes d'utilité publique I3

Arrêté Préfectoral du 3 octobre 2018 et tracé

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de matières dangereuses

Arrêté Préfectoral du 24 juillet 2018 (Commune d'Orange)

Réseau ODC

Réponse de la commune :

La commune prendra en compte les observations de la société TRAPIL.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que le document de la société TRAPIL et les servitudes I1 et I3 sont à inclure en annexe du PLU.

Observation n°9

Monsieur RIEU Michel s'est présenté lors de la permanence du 28 janvier 2023.
Il demande "la construction et l'aménagement dans des locaux existants afin de maintenir ses petits-enfants sur le quartier derrière le Puits route du Foulon".
Il transmettra un courrier pour "confirmer son souhait familial".

Réponse de la commune :

Le changement de destination des bâtiments agricoles en logements n'est pas autorisé dans le PLU. Si le bâtiment est déjà une habitation, son aménagement et son extension sont autorisés sous conditions à l'article A2 du règlement du PLU.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que la réponse de la commune est satisfaisante et correspond à la réglementation.

Observations n°9 RD et 10 RD

Pour la Cave la Suzienne, Monsieur Olivier Salles dépose 2 observations sur le registre dématérialisé ayant le même objet, le 12 février 2023.

"Les bâtiments de la Cave coopérative sont intégrés dans la zone Ui du futur PLU et la cave La Suzienne a besoin de pouvoir, dans un futur proche, envisager de construire un nouveau caveau, une concertation a été initiée avec l'ABF.

Cette extension doit être implantée en limite des bâtiments existants au sud de la parcelle, avec une aire de stationnement au sud de cette zone et un accès sur la contre-allée.

Le règlement tel qu'il est rédigé actuellement n'autorise pas clairement la construction d'une extension de nos bâtiments, y compris l'aménagement d'une grande salle de dégustation permettant d'accueillir les groupes dans le cadre d'un projet œnotouristique".

Il demande "intégrer dans le règlement de la zone une mention claire avec les possibilités d'extension".

Réponse de la commune :

Nous avons demandé à notre urbaniste de rajouter une mention spécifique pour cette demande. En effet la municipalité souhaite accompagner la Cave la Suzienne dans son développement économique,

Par contre elle souhaite que les nouveaux bâtiments servent uniquement à une activité en relation avec l'œnotourisme.

Le règlement actuel de la zone Ui impose que les surfaces de plancher à usage commercial soient intégrées dans le bâtiment d'activités.

La vinification et les filières de vente du vin étant des activités centrales dans la vie économique de Suze la Rousse, il est proposé, pour la zone Ui qui abrite la cave, de permettre que le commerce puisse être détaché, mais en demeurant à proximité des installations de production.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que la réponse de la commune prend en compte la demande de précision concernant la dénomination "centre de congrès et d'exposition" du règlement de la zone Ui.

Observation n°27

Monsieur HUGOUVIEUX Corentin consigne son observation dans le registre lors de la permanence du 13 février 2023. Il joint une vue aérienne des parcelles.

Il indique :

"Le fossé (colorié en vert sur la carte PLU et en bleu sur le PPRi) traversant les parcelles AO78-79-81-77-82 n'est plus existant depuis une vingtaine d'années suite à un remembrement.

De plus, ce fossé n'est pas représenté sur le plan IGN au 1/25000^e, tout comme le fossé longeant la parcelle AO82".

Réponse de la commune :

Après vérification et visite sur place des élus, il a été constaté que le fossé vertical entre la parcelle AO78 et AO79 n'existe pas.

Le fossé au nord de la parcelle AO82 est juste un fossé et non pas un cours d'eau comme représenté sur le plan.

La commune va donc apporter les modifications nécessaires.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime qu'il s'agit d'erreurs graphiques et que la commune apportera la correction nécessaire.

Observation n°19

Monsieur IMBERT Nicolas s'est présenté lors de la permanence du 7 février 2023.

Il remet un courrier de 2 pages signé par Michel, Geneviève, Pascal et Nicolas Imbert.

Ils tiennent à "informer de certains éléments confirmant l'inconstructibilité des parcelles AS 63 et AS 64 ainsi que celle de la parcelle AS 56 si quelqu'un venait à le contester.

En effet, si les parcelles AS 63 et AS 64 ont été classées Zones humides protégées et Zone aedificandi, ils confirment qu'elles sont d'autant plus « non édificables » qu'elles sont grevées de droits d'eaux, de fouilles et d'inconstructibilité sur toutes leurs superficies par des droits réels, servitudes conventionnelles et autres rendus de jugements en leur possession".

Liste des documents concernés :

- Arrêté de la Cour d'Appel de Grenoble du 10 juin 1971

Extrait « le fonds Philip était grevé d'une servitude d'aqueduc au profit du fonds Imbert et que ce dernier avait un droit d'accès au fonds servant pour y faire tous les travaux nécessaires à l'usage de cette servitude »

- Acte reçu par Me Jean Roux alors notaire à Suze la Rousse le 17 août 1942

- Acte reçu par Me Ernest Roux alors notaire à Suze la Rousse les 27 juin et 3 juillet 1929

- Acte reçu par Me Joseph François Galdan notaire royal à Suze la Rousse le 6 janvier 1822

Ils informent également "que la parcelle AS 56 classée en zone naturelle ou forestière est inconstructible pour les raisons attenantes à la source dite de la Fontaine d'Argent selon l'acte suivant :

- Acte reçu par Me Jean Sobrero alors notaire à Suze la Rousse les 15 et 17 avril 1967

Extrait : « les venderesses s'interdisent donc expressément ici, tant pour elles que pour leurs futurs ayant droit, de procéder à quelques travaux que ce soit sur le surplus de leur propriété qui seraient susceptibles d'aboutir au détournement des eaux ».

"Par extension, les parcelles AS 409 et 410 sont également concernées par l'interdiction de travaux susceptibles d'aboutir au détournement des eaux de la Fontaine d'Argent puisqu'elles étaient rattachées à la même propriété que la parcelle AS 56 lors de l'acte de vente".

Ils croient "savoir qu'un droit de forage a été accordé aux propriétaires du fonds servant sans tenir compte de la servitude".

Réponse de la commune :

La municipalité prend note de ces observations qui vont dans le sens du classement de cette zone en zone humide protégée non constructible. La commune a fait la demande auprès des différents services pour la délimitation de cette zone humide au titre du Code de l'Environnement.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

"La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L211-1code de l'urbanisme) définit les zones humides officielles. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée propose plusieurs solutions : reconnaissance réglementaire des zones humides, restauration, gestion, surveillance.." (page 98 du RP)

J'estime que si les critères de définition de la zone sont réunis, la démarche engagée par la commune doit aboutir et les parcelles AS63 et AS64 seront répertoriées "zones humides officielles".

Observation n°22

Monsieur GUILLAUME Bernard a déposé une observation le 10 février 2023.

Il indique que "le service régional de l'archéologie de la DRAC Auvergne Rhône-Alpes détient les fichiers de sites archéologiques couvrant la zone du PLU".

Réponse de la commune :

En effet cet aspect archéologique n'a pas été consigné dans le PLU

La municipalité assure que la plus grande attention est portée sur la préservation du patrimoine et notamment sur la grande richesse des sites archéologiques

L'UDAP a émis un avis favorable au PLU.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Le patrimoine architectural n'est pas décrit dans le dossier de présentation.

Les objectifs "sauvegarder la structure historique du paysage" et "protection de l'architecture et de la structure urbaine historique" sont intégrés au PADD.

J'estime le projet de PLU ne porte pas atteinte au patrimoine architectural.

Observation n° 17

Quatre membres de l'association SPES se sont présentés lors de la permanence du 7 février 2023. Ils adresseront leurs remarques ultérieurement.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

L'association SPES a ensuite déposé l'observation ci-dessous.

Observation n°23

Pour le bureau de l'association SPES, Monsieur Rostan a consigné son observation, dans le registre le 11 février 2023 (comme annoncé lors de la permanence du 7 février 2023).

Il indique :

« Remarques adressées au cabinet Crouzet et au conseil municipal de Suze-la-Rousse pour l'association SPES Sauvegarde du Patrimoine et de l'Environnement Suzien »

Cette observation est donc directement transmise au maire pour le Conseil municipal et résumée brièvement ci-dessous :

- Les parcelles N62, 63, 64 doivent être déclarées inconstructibles ad vitam aeternam et non pas déclarées zone non aedificandi et zone humide protégée.

- Les arbres : un patrimoine végétal (haie des platanes du pont du Lez, arbres magnifiques sur le territoire municipal, montée de Bellevue, « sauver les Ramières »)

- Etonnant: Le ruisseau de la Bonde ne figure pas sur les plans

- Il n'y a aucun plan où figurent les zones archéologiques. Il manque donc un rapport de la DRAC

- Autres remarques en liaison avec le patrimoine et l'environnement :

Ces remarques concernant le dossier de la déviation RD 94, la "future déviation jonction D59 -D94, "lecture impossible sur les plans exposés".

Réponse de la commune :

La municipalité prend note de ces observations qui vont dans le sens du classement réalisé de cette zone en zone humide non constructible.

En effet cet aspect archéologique n'a pas été consigné dans le PLU.

La municipalité assure que la plus grande attention est portée sur la préservation du patrimoine et notamment sur la grande richesse des sites archéologiques.

L'UDAP a émis un avis favorable au PLU.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

“La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L211-1 code de l'urbanisme) définit les zones humides officielles. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée propose plusieurs solutions : reconnaissance réglementaire des zones humides, restauration, gestion, surveillance..” (page 98 du RP)

J'estime que si les critères de définition de la zone sont réunis, la démarche engagée par la commune doit aboutir et les parcelles AS63 et AS64 seront répertoriées “zones humides officielles”.

Le patrimoine architectural n'est pas décrit dans le dossier de présentation.

Les objectifs “sauvegarder la structure historique du paysage” et “protection de l'architecture et de la structure urbaine historique” sont intégrés au PADD.

J'estime le projet de PLU ne porte pas atteinte au patrimoine architectural.

Observation n°14 RD

Monsieur LE FLOCH Erwan a déposé son observation sur le registre dématérialisée le 13 février 2023.

Il “revient sur le bilan de la précédente concertation au sujet des parcelles à AS63 et AS64.

Dans le document IVc Zonage 2500 PLU Suze la Rousse » cette parcelle AS62 est identifiée comme “non aedificandi” or sur d'autres figures elle est incluse dans les “zones urbanisées et/ou urbanisables. Quel est son statut ?”

“Concernant l'OAP n°4, il est vraiment dommage de raser le mur de pierres sèches au nord de la zone et la haie de cyprès qui est derrière pour les remplacer par la façade d'un immeuble.

Il faut conserver et restaurer ce mur dans le cadre de l'aménagement de l'OAP. Ce sont aussi les recommandations de l'écologue qui a travaillé sur le projet de PLU”.

“Pourquoi le projet de route pour dévier le flux de véhicules entre saint Paul (D59) n'est pas intégré au PLU” ?

“Pourquoi le projet de reconversion et de réaménagement de l'espace laissé vacant au centre du village après le départ du collège n'est pas abordé dans le PLU ?”

Réponse de la commune :

La parcelle AS62 est non urbanisable

La commune ne peut pas s'engager sur la préservation du mur en pierre sèches au nord de la zone de l'OAP N°4.

Le projet de déviation du flux de véhicules en provenance de St Paul 3 châteaux : aucune étude n'a débuté, aucun plan n'a été établi.

Le collège est une propriété départementale, un bureau d'études a été mandaté par le Conseil Départemental pour recenser tous les projets envisagés pour le devenir de ce bâtiment.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que les réponses de la commune sont satisfaisantes.

Observation n° 7 RD

Monsieur CHAUVIN Jean Marc a déposé une observation le 7 février 2023 sur le registre dématérialisé.

Il indique :

“1- Force est de constater que dans ce PLU, les problèmes de circulation de la RD 59 ne sont pas résolus. La traversée du village présente un trafic très important. Le croisement des poids-lourds, des bus, des piétons sur les trottoirs s'avère très difficile est accidentogène.

La prochaine sortie d'autoroute de Saint-Paul-Trois-Châteaux sera un facteur aggravant. La déviation de la RD 59 par l'Ouest devient indispensable. Je suis étonné que ces déviations, étudiées par le département ne soit pas actées dans le PLU.

2- Concernant l'assainissement au Nord du Lez, je constate que le raccordement à la station d'épuration des quartiers de Champdurand et Bigari n'apparaissent pas dans le dossier d'assainissement. Je propose que l'étude de faisabilité soit réactualisée et ajoutée au projet d'assainissement.

3- Les zones constructibles ont quasiment disparu. La zone artisanale est sans possibilité d'extension. Quel avenir pour nos écoles, nos commerces, nos artisans, nos agriculteurs et notre village ? Ce PLU apporte peu de perspectives pour les années à venir“.

Réponse de la commune :

Le projet de déviation du flux de véhicules en provenance de St Paul 3 châteaux : aucune étude n'a débuté, aucun plan n'a été établi.

Avant de réaliser une extension du réseau d'assainissement, les services de l'Etat nous demandent une mise en conformité du réseau existant en réalisant le séparatif des eaux claires, des eaux usées.

La commune n'est pas décisionnaire pour l'extension de la zone artisanale qui est de la compétence de la Communauté de Communes Drôme Sud Provence. Des réflexions sont en cours.

Le PLU se base sur un accroissement démographique projeté de 1% ce qui s'inscrit dans la trajectoire des communes de l'intercommunalité.

Ce PLU prévoit la construction de 170 logements.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que les réponses de la commune sont satisfaisantes : circulation RD 59, assainissement, zone artisanale.

Concernant les zones constructibles, j'ajoute que les Lois-cadres (SRU- Grenelle et ALUR) imposent aux communes une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Observation n° 8RD

Cette observation anonyme déposée le 8 février 2023 sur le registre dématérialisé indique :

“Dans ce PLU, les problèmes de circulation le RD 59 et 94 ne sont pas pris en compte dans la traversée du village. La circulation des piétons sur les trottoirs trop étroits est difficile. Il est pratiquement impossible de marcher sans risque de se faire percuter par un rétroviseur, de circuler avec une poussette et d'être obligé d'empiéter et de rouler sur la RD.

Pourquoi avoir implanté le futur collège à l'ouest du village, plutôt qu'une déviation pour éviter l'afflux de circulation due à la prochaine sortie d'autoroute de Saint-Paul-Trois-Châteaux“.

Réponse de la commune :

La réflexion sur la circulation au niveau de la traversée du village ne pourra avoir lieu que lorsque la déviation sera réalisée et que le nouveau Collège sera opérationnel. Actuellement 10 000 véhicules traversent le village chaque jour (devant la pharmacie) dont 1 000 camions.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que la déviation du RD94 est mise en place pour réduire la circulation dans le village.

La circulation du RD59 dans la traversée du village est importante et devrait s'accroître si l'échangeur de l'A7 à Saint Paul 3 Châteaux se réalise.

Observation n°3

Monsieur Bruno CARTON est venu se renseigner sur "le classement des espaces naturels en vue de leur préservation naturelle et sur les incitations à la protection des forêts qui se dégradent. Informations également sur les préservations des terres agricoles à Saint Turquoit et sur l'arrêt des constructions de villas".

Réponse de la commune :

La CDPENAF a émis un avis favorable au PLU ainsi que la MRAE

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

L'enquête publique permet une bonne information du public !

Observation n° 15

Monsieur BOYER Denis s'est présenté lors de la permanence du 7 février 2023.

Il s'"interroge sur le fait que l'activité artisanale ne soit pas prise en compte dans le village ce qui apporterait une dynamique certaine".

Réponse de la commune :

La commune ne dispose pas de la compétence pour développer la Zone artisanale, mais elle peut assurer tous les administrés qu'elle est très attentive aux entreprises qui s'y implantent, et qu'elle est fortement mobilisée pour demander sans relâche la possibilité de s'agrandir. La commune n'est pas décisionnaire pour l'extension de la zone artisanale qui est de la compétence de la Communauté de Communes Drôme Sud Provence. Des réflexions sont en cours.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

J'estime que la réponse de la commune est satisfaisante.

Observation n°28

Une personne (anonyme) s'est présentée lors de la permanence du 13 février 2023 et a inscrit une observation dans le registre.

Elle "trouve que la règle des 1 % d'augmentation favorise les grandes agglomérations (Lyon).

À Suze, comment la ruralité va-t-elle pouvoir se maintenir ?"

La suite de l'observation concerne le registre « assainissement ».

Réponse de la commune :

La commune respecte les règles imposées par les services de l'Etat.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

L'étude démographique a été réalisée localement.

G- ANALYSE DU PROJET ET CONCLUSIONS

Préambule :

Une partie des observations du public a concerné les demandes de classement en zone constructible.

Le PLU de Suze la Rousse se situe en bas d'une chaîne composée par le cadre législatif en vigueur :

Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU 2000)

Loi Grenelle I (2009)

Loi Grenelle II (2010)

Loi pour l'accès au Logement et Urbanisme Rénové ALUR (2014)

Des documents de planification supra- communaux s'ajoutent :

Biodiversité : le SRCE Rhône-Alpes

Eau : SDAGE Rhône Méditerranée et SAGE

SCoT : absence de SCoT

Habitat : PLH la commune n'est intégrée à aucun Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLU doit permettre de promouvoir un développement axé sur la maîtrise de la consommation foncière, mais aussi des déplacements et de la dépense énergétique.

Il s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ces projets d'intérêt général ont été expliqués lors de la phase de concertation, et exposés dans le dossier soumis à l'enquête mais peuvent, parfois, s'opposer aux projets individuels d'urbanisation.

L'analyse ci-dessous résulte de l'étude du dossier, des observations du public, des avis des PPA, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF.

Un mémoire en réponse de la commune a répondu aux observations, remarques et avis.

Le Maire et l'Adjointe à l'urbanisme ont été particulièrement disponibles pour répondre à mes sollicitations : visites de terrain et réunions de travail.

La responsable de l'urbanisme a répondu à mes interrogations concernant le règlement graphique.

Analyse :

L'urbanisation

Les milieux urbanisés de la commune couvrent 6,54 %, ce qui apparaît significatif pour une commune rurale de plus de 3000 ha.

Le nouveau PLU a pour conséquence une artificialisation de 2,56 ha.

La préservation de l'identité rurale a été au cœur des préoccupations de la commune et les choix d'aménagement et de développement reflètent une politique de limitation de l'étalement urbain.

La commune a décidé de stopper l'urbanisation diffuse au nord du Lez et de renforcer la centralité du village en développant des équipements nouveaux comme le collège et des programmes de logements essentiels pour l'objectif de diversification au sein de l'espace urbain du village.

Dans la commune, l'habitat pavillonnaire est très développé. Pour pérenniser le village, il est nécessaire d'assurer une croissance démographique en diversifiant l'offre de logements par des logements locatifs moins grands, pour prendre en compte la pyramide des âges, les jeunes ménages, la décohabitation.

Plusieurs observations du public concernent le classement en zone A et N des parcelles situées au Nord du Lez, constructibles avant ce projet de PLU

La croissance démographique projetée de 1% par an implique un besoin estimé de 160 logements à l'horizon 2032 répartis de la façon suivante :

- 51 logements sous autorisation de construction
- 44 logements en dents creuses
- 7 logements en division parcellaire
- 17 logements vacants
- 41 logements en OAP

Ce chiffre est indicatif car le nombre de logements vacants réhabilités et de logements prévus dans les OAP peut varier.

5 OAP ont été définies dans et proche de l'enveloppe urbaine avec une densité de 20 logements/ha.

Le projet exposé dans le dossier a fait l'objet d'avis et d'observations lors de l'enquête publique. Les différentes parties ont globalement validé la pertinence du projet de consommation foncière réduite et de densification urbaine.

L'OAP n°1 a fait l'objet d'un avis défavorable par l'INAO car le projet impacte des parcelles plantées en vignes.

Les accès aux différentes OAP seront à préciser suite à des observations du public et avis du Département.

OAP n°5 :

L'unique extension programmée de l'urbanisation se réalisera sur un espace naturel pour environ 0,2 ha à Saint Turquoit, limitrophe d'une zone Natura 2000, sur un terrain propriété de la commune. Cette extension traduit le souhait de diversifier l'offre en logements à Saint Turquoit exclusivement pavillonnaire aujourd'hui.

Elle permettra aussi à la commune de dégager des ressources financières pour participer au financement et à l'entretien des réseaux.

Les impacts sur l'environnement de l'urbanisation de cette parcelle ont été développés dans le dossier de présentation et résumés au § "étude du dossier"

Les services de l'État demandent de « densifier au maximum cette OAP sans empiéter sur la bande de déboisement obligatoire ».

La MRAe indique que le choix relatif à l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°5 à proximité de la zone Natura 2000 « est à étayer au regard des critères environnementaux ».

La parcelle accueillant l'OAP no5 devra permettre une densité de logements satisfaisante et pour cela sa forme (trapézoïdale) devra être modifiée.

Le secteur de l'OAP n°5 est exposée à un aléa très fort de feu de forêt mais des dispositions spécifiques ont été établies dans les OAP pour réduire le risque.

Lors de l'enquête publique, la proposition de changement de destination du STECAL Ah (Logis du Comte gites touristiques) par une dizaine de petits logements, justifiée par son enclavement en zone UE, pourrait compléter l'offre diversifiée recherchée.

La taille et la géographie de l'espace constructible sont compatibles avec les réseaux : eau potable, voirie et assainissement.

Le projet s'est également attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux.

L'activité agricole

L'occupation du sol de la commune Suze-la-Rousse se caractérise par une large dominante du milieu agricole qui couvre plus de 70 % du territoire communal.

La viticulture constitue un axe économique majeur qui concentre toute la filière à ses différentes échelles, de la production de raisin à la vinification, des caves qui vont de l'entreprise à la petite cave associée à un seul domaine.

Du point de vue agricole, la pertinence du projet de développement s'exprime au travers de la parcimonie dans le prélèvement de surfaces cultivables, du maintien de zone tampon entre habitations et sièges d'exploitation de manière à limiter les conflits d'usage et les nuisances réciproques.

La commune s'est engagée dans la protection de l'économie viticole.

La Chambre d'Agriculture souligne un "impact relativement mesuré sur les espaces agricoles" et la CDPENAF "la consommation d'espaces agricoles et naturels justifié"

L'enquête publique a permis de répondre aux besoins de 3 responsables d'exploitations viticoles : des parcelles avaient été classées en EBC, jouxtant des exploitations et entravant des projets d'extension.

La commune a répondu favorablement à la demande de classement en zone A de ces parcelles en supprimant des EBC, formulée par le domaine des Gravennes, le Château La Borie et le domaine du Jas.

La demande de précision d'un terme du règlement de la zone A a été entendue pour la cave la Suzienne.

Quelques truffières, classées en zone N, pourront être reclassées en zone A car terrains agricoles.

L'activité commerciale et artisanale

Le projet de PLU, en regroupant les nouveaux logements dans le village consolide le commerce de centre-ville.

La commune possède un tissu d'entreprises artisanales. L'extension de la zone artisanale est la compétence de la CCSDP.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat accompagnera les projets.

Les milieux naturels

Rappel : Située au Nord du bassin méditerranéen continental, la commune de Suze-la-Rousse abrite plusieurs périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel qui se concentrent essentiellement dans la moitié Nord du territoire communal :

- 1 site de protection réglementaire : le Site inscrit « Château de Suze-la-Rousse et ses environs » qui intègre l'ensemble du massif boisé où se situe le château ;
- 1 site Natura 2020 au titre de la directive européenne « Habitats-faune-flore » site « Sables du Tricastin » ;
- 2 ZNIEFF de type I : « étang Saint-Louis et bois environnants » et « Sables de Suze-la-Rousse » ;
- 1 ZNIEFF de type II « Collines sableuses du Tricastin et plaine d'Avril » ;
- Plusieurs habitats naturels pelousaires porteurs d'un intérêt patrimonial significatif, identifiés au nord du territoire communal aux environs de l'étang Saint-Louis ;
- 8 zones humides officielles dénombrées par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Auvergne Rhône-Alpes (SRADDET) : Plaine d'Avril, étang de Suze-la-Rousse, Lez aval entre la Coronne et Suze-la-Rousse, Lez aval entre Suze et Bollène, Hérin aval, le Béal, Les Panelles-Le Foulon, Mare de Saint Turquoit ;
- 2 cours d'eau classés : le Lez et l'Hérin

Avec un recouvrement d'un peu plus de 19 %, les milieux naturels et semi naturels forestiers constituent le 2e grand type de milieux le plus représentatif de la commune.

Les milieux naturels et semi naturels ouverts couvrent seulement un peu plus de 1 % du territoire communal. On signalera enfin la présence de milieux naturels et semi naturels au moins pour partie aquatique sur 1,2 % de la commune.

Les règles du STRADDET ont été intégrés dans le PLU.

L'ensemble des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité sont protégés par des classements spécifiques : zone N, trame verte, règles précises pour la protection de boisements, de haies, de zones humides et de pelouses sèches.

Deux principaux corridors écologiques s'observent sur la commune :

Le premier, corridor majeur d'importance départementale, est celui de la trame verte et bleue que dessinent le Lez, l'Hérin et les milieux naturels. Il s'agit d'un corridor vraisemblablement fonctionnel qui permet des échanges depuis les massifs montagneux du pays de Dieulefit jusqu'à la vallée du Rhône et inversement.

Le second corridor joue un rôle majeur à l'échelle de la commune. Il s'appuie sur la trame verte qu'offrent les milieux naturels forestiers de la moitié nord de la commune et identifiés par le SRCE de la région Rhône-Alpes comme constituant des réservoirs de biodiversité.

Le PADD est complet au regard des enjeux naturels et permet de répondre aux exigences réglementaires pour le volet milieu naturel.

L'impact du projet de développement de la commune sur l'environnement s'avère in fine relativement faible.

Des observations recueillies lors de l'enquête publique, concernent les parcelles AS 63 et AS 64 répertoriées "zones humides protégées". La commune accompagne la demande de porter ces parcelles au répertoire des "zones humides officielles" et garantir leur inconstructibilité.

Les zones humides sont directement protégées par des interdictions rédigées dans le règlement écrit.

Des demandes de classement EBC en zone A n'ont pas reçu de réponse favorable car situées au bord du Lez : "le PLU a protégé les ripisylves notamment celle du Lez en classant en EBC pour leur rôle de corridor écologique, de zones nodales pour un grand nombre d'espèces et notamment pour l'avifaune qui niche dans les boisement hydrophiles".

D'après le SRCE de la région Rhône-Alpes, la commune de Suze-la-Rousse se situe dans un territoire à dominante naturelle et agricole où est défini un enjeu de maintien de la fonctionnalité écologique. Elle n'apparaît pas concernée par l'un des secteurs prioritaires d'intervention telles que définies dans le SRCE.

Les risques :

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) augmente la sécurité des populations exposés aux risques en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et notamment du Lez.

Le risque feu de forêt concerne l'ensemble du département. La cartographie de l'aléa incendie de forêt pour le département de la Drôme est reproduit dans le dossier.

Certains secteurs comme la colline de la Garenne sont classés en aléa feu de forêt très fort, une carte de l'aléa gradué de très faible à très fort a été produit à l'échelle de la commune par la DDT de la Drôme.

Le risque lié au transport de matières dangereuses est assorti de servitudes d'utilité publique.

La société TRAPIL (Société des Transports Pétroliers par Pipeline) demande que sa correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 soient incluses dans les annexes du PLU conformément à l'article R 151-51 du code de l'urbanisme.

Les déplacements :

La RD94 traverse l'espace urbain Est Ouest et l'arrivée de la déviation devrait réduire une partie de la circulation dans le village.

La RD59 traverse le village dans l'axe Nord Sud et la traversée du village est difficile.

Des observations du public soulignent qu'avec l'éventuelle mise en place de l'échangeur de l'A7 à Saint Paul 3 Châteaux les difficultés de circulation dans le village seront amplifiées.

La plupart des autres voies sont des chemins d'exploitation agricole qui desservent les fermes, quelques maisons et les quartiers d'habitat diffus.

La multiplication des impasses empêchent de générer des cheminements alternatifs.

Des modes de déplacements doux sont en cours d'aménagement avec les travaux en cours du collège et de la caserne. Une réflexion supplémentaire aura lieu avec la future déviation de la RD94.

Les règlements :

Le règlement graphique concernant les parcelles AO78/79 sera modifié : la commune a constaté que le fossé entre ces parcelles n'existe plus.

Le règlement écrit modifié apportera une réponse à la demande de la cave La Suzienne.

Articulation du PLU avec les plans et programmes :

SDAGE : Dans le cadre de sa politique en matière d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable retranscrit au PLU, la commune s'applique à prendre en compte les dispositions du SDAGE et notamment les orientations fondamentales.

Les règles du SRADDET sont intégrées dans le PLU ; les modalités de déplacements doux seront ajoutées.

Absence de SCoT approuvé sur le territoire communal.

Le SAGE sera arrêté en janvier 2024.

Conclusions :

Après avoir étudié le dossier, effectué plusieurs visites de terrain dont une l'Adjointe à l'urbanisme, étudié les observations du public, les avis des PPA, de l'Autorité Environnementale, de la CDPENAF :

Avis des Personnes Publiques Associées
Avis des services de l'Etat sur le projet arrêté
Avis du Département
Avis de la Chambre d'agriculture
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Avis de l'INAO
Avis du CMBVL
Avis de l'UDAP
Avis de la CDPENAF
Avis de la MRAe

et les réponses de la Commune,

je peux exposer mes conclusions :

Points forts :

1. Le projet d'élaboration du PLU est rendu impératif par la caducité du POS et la nécessité d'intégrer l'application des Lois-cadres notamment les Lois SRU, Grenelle et ALUR (postérieures au POS) ainsi que les documents supra-communaux.
2. Le projet d'élaboration du PLU affiche une cohérence avec le PADD qui définit 9 orientations claires.
3. Le PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de consommation d'espace (2,56ha)
4. Pour pérenniser le village la commune a décidé de diversifier l'offre de logements et de limiter l'étalement urbain en stoppant l'urbanisation diffuse au Nord du Lez renforçant ainsi la centralité du village.
5. La croissance démographique projetée de 1 % par an implique un besoin estimé à 160 logements à l'horizon 2032.
6. En complément des logements en cours de construction, en dents creuses, en division parcellaire et vacants, 5 OAP ont été définies dans l'enveloppe urbaine et dans le hameau de Saint Turquoit. La densité recherchée de 20 logements/ha.

7. L'OAP n°5 prévue sur un espace naturel de 0,2 ha, appartenant à la commune, à Saint Turquoit permettrait de dégager des ressources financières. Cette extension traduit aussi le souhait de diversifier l'offre de logements dans le hameau exclusivement pavillonnaire.
8. La programmation des OAP dépendra de la volonté des propriétaires pour les OAP 1 à 4. Seul le foncier de l'OAP 5 appartient à la commune
9. La proposition d'aménagement de petits logements dans le STECAL Ah (Logis du Comte), quasiment enclavée dans la zone UE du nouveau collège contribuerait à l'objectif d'offre de logements diversifiée recherchée.
10. Les réseaux d'eau potable, de voiries, d'assainissement sont compatibles avec les projets d'urbanisation à l'horizon 2032.
11. L'urbanisation projetée limite fortement les investissements de la commune.
12. La commune s'est engagée dans la protection de l'économie viticole, axe économique majeur à Suze la Rousse.
Trois domaines d'exploitation viticole ont des projets d'extension.
13. Le commerce de centre-ville pourra se consolider par la création de nouveaux logements, donc de nouveaux habitants dans le village.
14. Les milieux naturels ont fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique et détaillée.
La commune de Suze-la-Rousse abrite plusieurs périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel dont : 1 site Natura 2000, 2 ZNIEFF, 8 zones humides et 2 cours d'eau classés.
L'impact du projet de développement de la commune sur l'environnement s'avère in fine relativement faible.
15. Les risques naturels (risque d'inondation et feux de forêt) et technologique (transport de matières dangereuses) sont encadrés par des plans et servitudes d'utilité publique.
16. Les déplacements : La mise en place de la déviation de la RD 94 réduira une partie de la circulation dans le village.
Des modes de déplacement doux sont en cours d'aménagement et une réflexion supplémentaire est associée à la mise en place de la déviation de la RD 94.

Points à aménager :

1. OAP n°5 :

L'OAP n°5, située en extension du hameau urbanisé de Saint Turquoit, à proximité du site Natura 2000 « Sables du Tricastin », sur une parcelle boisée propriété de la commune, a fait l'objet d'études dans l'évaluation environnementale.

Dans le tableau des risques d'incidence au titre de Natura 2000, sont énoncés les risques d'impacts sur les espèces et habitats d'espèces ; ils sont qualifiés de "faible" à « modéré ». L'évaluation des impacts sur les enjeux écologiques (faune et flore) sont qualifiés de « fort » : destruction de 0,2 ha d'habitats forestiers et débroussaillage obligatoire sur 50 m supplémentaires.

Les choix relatifs à l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP n°5 sont à étayer au regard des critères environnementaux.

2. Changements de destination :

Le STECAL Ah (Logis du Comte -gites touristiques), modifié en logements devra faire l'objet d'un changement de destination.

3. Modifications de zonage :

Le reclassement des EBC en zone A est nécessaire pour permettre les projets d'extension de 3 domaines d'exploitation viticole.

Des truffières initialement classés en EBC devront également être classées en zone A.

4. Déplacements :

Les actuelles difficultés de circulation sur la RD 59 dans la traversée du village pourraient être amplifiées si l'échangeur de l'A7 à Saint Paul 3 Châteaux se réalise.

5. Milieux naturels :

La demande de porter les parcelles AS63 et AS64 au répertoire des "zones humides officielles" est accompagnée par la commune.

6. Règlements:

Modification du règlement graphique : mis à jour avec la suppression du fossé entre les parcelles AO78/79.

Précision d'un terme dans le règlement écrit de la zone N pour la cave La Suzienne.

Dans le cadre de l'enquête publique dont j'étais chargée, j'ai pris connaissance des pièces du dossier et vu les lieux concernés.

Monsieur le Maire de Suze la Rousse a ouvert le registre d'enquête et veillé à l'accomplissement de toutes les formalités d'affichage.

J'ai reçu 38 personnes, individuellement ou en famille.

Au total, 28 observations sont consignées dans le registre d'enquête, 14 courriers ont été annexés et 14 courriels consignés dans le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé fait apparaître 364 visionnages et 290 téléchargements.

Le registre d'enquête a été clos par mes soins.

J'ai adressé un Procès-verbal des observations du public, résumé les avis des PPA, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF, reçu un Mémoire en réponse de la Commune de Suze la Rousse.

J'ai dressé le présent rapport d'enquête pour le remettre à Monsieur le Maire et Madame l'Adjointe à l'urbanisme.

Après avoir analysé le projet d'élaboration du PLU de la commune de Suze la Rousse soumis à l'enquête publique conjointe,

je peux exposer mes conclusions motivées figurant dans le document B annexé au présent rapport.

Le 13 mars 2023

Le commissaire-enquêteur

Christiane CLERC