

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 B Conclusions motivées**

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

**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 d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Suze la Rousse.**

J'ai 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.

Ainsi que mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du 13 janvier au 13 février 2023 inclus, dans les locaux de la mairie de Suze la Rousse.

Un public concerné s'est rendu aux permanences, j'ai reçu 38 personnes qui ont déposé 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.

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel du dossier, de l'examen du projet, après

- avoir pris connaissance des avis des différentes personnes publiques, à savoir :

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

- noté la position de la Commune consignée dans son Mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse des observations du public et résumé des avis des PPA, de l'AE et de la CDPENAF
- après avoir analysé le projet, soulevé les points forts et les points à améliorer ,

**j'estime pour les raisons suivantes :**

**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 no5 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 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.

En conséquence, malgré les points à aménager,

**Je donne un avis favorable  
au projet d'élaboration du P.L.U  
de la commune de Suze la Rousse**

**avec les recommandations suivantes :**

- Concernant l'OAP n°5, la commune, propriétaire de la parcelle destinée à l'urbanisation devra trouver un compromis entre ses objectifs d'une offre diversifiée de logements à Saint Turquoit, ses intérêts financiers et les mesures de protection pour réduire l'impact sur les milieux naturels et forestiers.
- 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, et pouvant compléter l'offre diversifiée recherchée, pourra faire l'objet d'un changement de destination.
- Les demandes de classement en zone A de parcelles classées en EBC devront être prises en compte car justifiées par des projets d'extension de domaines viticoles et la présence de truffières.

Le 13 mars 2023

Le commissaire-enquêteur,  
Christiane Clerc