

Département de la Drôme

--- o o O o o ---

Commune d'EYMEUX

--- o o O o o ---

Plan Local d'Urbanisme

--- o o O o o ---

Rapport après enquête publique.

--- o o O o o ---

Commissaire enquêteur désigné par l'ordonnance n° E16000193 / 38 du Tribunal Administratif de GRENOBLE, datée du 22/07/2016 :

Bruno RIVIER

SOMMAIRE

I. Généralités concernant l'enquête.	3
I.1. Contexte.	3
I.2. Objet de l'enquête.	4
I.3. Contenu du dossier.	6
I.4. Cadre juridique de l'enquête.	6
II. Organisation et déroulement de l'enquête	7
II.1. Désignation du commissaire enquêteur et modalités pratiques de l'enquête.	7
II.2. Publicité de l'enquête.	7
II.3. Visite des lieux.	8
II.4. Déroulement et clôture de l'enquête.	8
II.5. Procès-verbal de la synthèse des observations et mémoire en réponse de monsieur le maire.	9
II.6. Décompte des observations.	9
III. Analyse des observations du public.	10
IV. Observations personnelles.	14

I. Généralités concernant l'enquête.

I.1. Contexte.

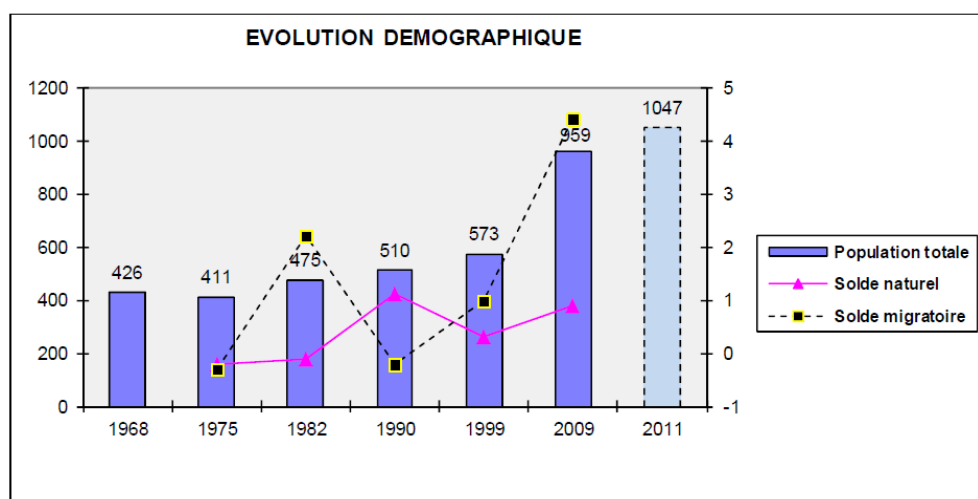
La commune d' EYMEUX se trouve à 12 Km à l'Est de Romans et 31 Km de Valence, elle est riveraine de l'Isère. Sa superficie est de 988 ha, son altitude varie de 140 m à 214 m. Cette commune occupe une plaine des alluvions de l'Isère. Elle est entourée par trois grands axes de communication :

- ⇒ La route départementale 532.
- ⇒ L'autoroute A49.
- ⇒ La route départementale 1092 en rive droite de l'Isère.

Les communes limitrophes sont :

- ⇒ St Lattier (Isère) au Nord,
- ⇒ St Paul les Romans à l'Ouest,
- ⇒ Jaillans et Hostun au Sud,
- ⇒ La Baume d'Hostun à l'Est.

Aujourd'hui, en raison d'une localisation proche des agglomérations de la Drôme et d'une bonne accessibilité, la commune connaît une pression foncière plutôt importante. La population communale est en croissance depuis les années 1980 comme le montre le graphique ci-dessous :



Source : Rapport de présentation du PLU

L'agriculture occupe 68 % du territoire (RGA 2000) et représente environ le 1/3 des emplois disponibles sur la commune. Cette plaine alluviale est facilement mécanisable et permet des îlots cultureux de bonnes tailles. De fait l'observation du territoire révèle l'absence de déprise agricole, contrairement à certaines communes voisines aux reliefs plus accentués.

1.2. Objet de l'enquête.

La révision du POS en PLU de la commune d'EYMEUX a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2013.

Par délibération du 29 février 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU en vue de sa mise à l'enquête publique. La décision d'élaboration d'un PLU est motivée par la volonté de mieux maîtriser les urbanisations à venir en se dotant de moyens pour les planifier et de contrôler les densités/ha des futurs logements, conformément aux orientations du SCOT ROVALTAIN.

Le PADD¹ définit ainsi les priorités de ce projet de PLU :

- Assurer un renouvellement démographique suffisant afin de maintenir le niveau d'équipement scolaire et de services et commerces du village,
- Conforter le rôle de centralité du village,
- préserver les conditions de pérennisation et de développement des activités agricoles, qui sont essentielles pour le territoire.

Par ailleurs, les objectifs opérationnels du PLU sont ainsi énoncés :

- **Assurer un renouvellement suffisant de la population en proposant une offre de logements adaptée.**

>Envisager une perspective de population d'environ 1270 à 1300 habitants à l'horizon 2027, ce qui correspond à un niveau annuel de croissance de 1,4 % à 1,6% en moyenne.

>Prévoir la production de 8 à 9 logements nouveaux par an, soit entre 96 et 108 logements pour 12 ans.

>Diversifier l'offre de logements afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population et réduire la consommation d'espace pour l'habitat.

- **Conforter le développement de l'habitat au village.**

>Utiliser en priorité les terrains mobilisables dans l'enveloppe urbaine du village.

>Localiser le développement urbain en continuité immédiate des secteurs déjà urbanisés du village.

>Pas de développement de l'Ecancière au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.

- **Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.**

➤ Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat. *Objectif fixé dans le PLU : viser une densité minimale de 16 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble des zones à urbaniser.*

¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- **Poursuivre la sécurisation des déplacements et la mise en valeur des espaces urbains.**

>Poursuivre le développement du réseau de liaisons douces (piétons et cycles).

>Les nouvelles opérations seront connectées au reste du village par le biais des voiries automobiles et des cheminements modes doux.

> Adopter une démarche qualitative sur le plan architectural, paysager et urbanistique.

- **Pérenniser les activités agricoles.**

- **Favoriser le maintien d'un tissu économique local.**

>Permettre l'accueil d'activités dans l'enveloppe urbaine du village et de l'Écancière : toutes les activités compatibles avec l'habitat peuvent s'implanter dans les zones urbaines ou à urbaniser « généralistes ».

> Permettre le développement des activités existantes au quartier des Fauries.

>Favoriser le développement de l'hébergement touristique du type gîte rural et chambre d'hôtes, en s'appuyant sur le patrimoine bâti existant.

>Favoriser la densification de la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin, dont une partie est située sur le territoire communal.

- **Protéger les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques.**

- **Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal.**

- **Soigner l'intégration paysagère des espaces urbanisés.**

Le tableau ci-après expose les principaux classements envisagés.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION

Zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat			Zones urbaines et à urbaniser spécialisées		
	Surface totale	Disponible		Surface totale	Disponible
UA	3,35	0,26	Ui	5,20	2,06
UC - UCa	32,85	0,98	UX	0,64	
AUo	3,65	2,03	Activités éco	5,84	2,06
AUf	1,71	1,57			
Total habitat	41,56	4,84	UL	4,47	
			Equipements sports-loisirs	4,47	
Zone agricole			Zone naturelle		
A	555,24		N	187,33	
Aa	214,64		Total zone naturelle	187,33	
Av	1,69				
Total zone agricole	771,57				

Source : rapport de présentation du PLU

1.3. Contenu du dossier.

Le dossier du PLU comprend les éléments constitutifs du projet, à savoir :

- 1– Rapport de présentation
 - 2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - 2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - 3 – Règlement (*Pièce écrite*)
 - 4 – Règlement (*Pièces graphiques*)
 - 4.1 - Plan d'ensemble au 1/5000°
 - 4.2 - Plan du village au 1/2000°
 - 4.3 - Délimitation des zones d'assainissement Eaux Usées
 - 5 –Annexes (*Pièces écrites*)
 - 5.1 - Liste des Servitudes d'Utilité Publique
 - 5.2 - Eléments relatifs au réseau d'Eau Potable
 - 5.3 - Eléments relatifs à l'Assainissement
 - 5.4 - Eléments relatifs à l'élimination des Déchets
 - 5.5 - Prescriptions d'isolement acoustiques dans les zones de bruits
 - 6 –Annexes (*Pièces graphiques*)
 - 6.1 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique
 - 6.2 - Plan du réseau A.E.P.
 - 6.3 - Plan du réseau Assainissement
 - 6.4 - Secteurs concernés par les zones de bruits
- Avis des personnes publiques associées.

Remarque personnelle :

J'ai demandé, lors d'une rencontre préalable avec les élus, le 9 septembre 2016, à compléter le dossier en y adjoignant une note succincte de présentation non technique, ce qui a été fait.

Le dossier soumis à l'enquête est complet, il respecte les dispositions du code de l'urbanisme, en particulier les articles R123-1 et suivants.

1.4. Cadre juridique de l'enquête.

Le cadre juridique de l'enquête est donné par :

Le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
Le code de l'urbanisme, articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25.

Cette enquête est prescrite en application de l'article L123-10 du code de l'urbanisme qui stipule notamment :

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6<....>.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal."

II. Organisation et déroulement de l'enquête

II.1. Désignation du commissaire enquêteur et modalités pratiques de l'enquête.

Après avoir été désigné comme commissaire enquêteur par l'ordonnance n° E16000193/38 du 22 juillet 2016 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (copie en Annexe 1), j'ai pris contact avec la mairie pour déterminer l'organisation pratique de l'enquête, et notamment les horaires de présence du Commissaire Enquêteur en Mairie.

Le Maire d'EYMEUX, par son arrêté n° 47/2016 du 14 septembre 2016 (copie en Annexe 2), a prescrit l'enquête publique, et en a fixé les modalités pratiques.

II.2. Publicité de l'enquête.

Les avis d'enquête réglementaires ont été publiés le 21 septembre 2016 dans le " Dauphiné Libéré" et le 22 septembre 2016 dans "l'Impartial". L'enquête a débuté le 11 octobre 2016.

Un rappel d'avis d'enquête a été publié dans ces deux mêmes journaux, le 12 octobre 2016 pour le " Dauphiné Libéré" et le 13 octobre 2016 pour " l'Impartial ".

Les copies de ces avis figurent en Annexe 3.

Un avis d'enquête a été affiché en mairie. La publicité a aussi été diffusée par un panneau lumineux d'information dont dispose la commune.



Panneau lumineux et affichage sur la porte de la mairie.

Au cours de mes permanences et de mes déplacements sur le terrain, j'ai pu constater que les mesures publicitaires avaient correctement été mises en œuvre.

II.3. Visite des lieux.

J'ai visité les lieux à plusieurs reprises lors des permanences et à l'issue de l'enquête, le 21 novembre 2016, avec le maire et un élu, après leur avoir communiqué le procès-verbal de la synthèse des observations du public.

II.4. Déroulement et clôture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 11 octobre 2016 au 14 novembre 2016, les permanences ont eu lieu aux heures prévues par l'arrêté municipal figurant en Annexe 2, à savoir :

- Mardi 11 octobre 2016 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 29 octobre 2016 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 2 novembre 2016 de 14h00 à 17h00,
- Lundi 14 novembre 2016 de 9h00 à 12h00.

J'ai clos l'enquête le lundi 14 novembre 2016, à l'issue de la dernière permanence.

II.5. Procès-verbal de la synthèse des observations et mémoire en réponse de monsieur le maire.

Le lundi 14 novembre 2016, j'ai rédigé et communiqué au maire le procès-verbal de la synthèse des observations du public (cf. Annexe 4) et lui ai demandé de me faire part de son avis sur les demandes émises, de ses commentaires, ou de tout renseignement complémentaire, par un mémoire en réponse.

Celui-ci m'a été communiqué sous format électronique le 22 novembre 2016. (cf. Annexe 4).

II.6. Décompte des observations.

Au cours des 4 permanences en mairie, j'ai reçu 16 personnes. Plusieurs visites se sont soldées par de simples échanges oraux sans déboucher sur des observations consignées

Au cours de l'enquête,

- ❖ 7 observations ont été consignées dans le registre. Elles ont été numérotées par mes soins de OBS1 à OBS7.
- ❖ 4 courriers, parfois accompagnés de plans, ont été annexés au registre, numérotés C1 à C4.

Le tableau ci-après récapitule les observations consignées sur le registre ou émises par courrier. La dernière colonne renvoie au numéro de paragraphe au sein duquel l'observation sera analysée. Des observations ayant le même thème seront regroupées dans l'analyse.

DEMANDEUR	OBJET	REFERENCE ANALYSE
Mairie d'Eymeux (OBS1)	Demande la modification de l'article UL n°11.	Analyse n°1
M. MARGIER Franck (OBS2)	Souhaite le maintien en zone constructible de la parcelle section ZA n° 61.	Analyse n°2
Maître MATRAS pour M.PERRAT Jean-Marc (OBS3)	Signale une inversion de légende (S1 et S2). Désire abaisser la densité de logements et trouve la notion de "construction en bande" contraignante pour l'OAP AUo1.	Analyse n°3
M. JAY Jean-François (OBS4) M. JAY Georges (OBS6)	Contestent le classement AUo3 au quartier "les MUZIS", susceptible de détruire un couloir biologique.	Analyse n°4

Mme JAY Mélodie (OBS7)		
Mme EMERY Suzette (OBS5)	Souhaite le classement en zone constructible de la parcelle section ZA n° 42.	Analyse n°5
M. et Mme TORTEL Serge (C1)	Souhaitent un changement de destination pour les bâtiments situés sur les parcelles ZE n° 56 et 57.	Analyse n°6
M. GIRARD Mickaël et Mme AYGLON Elodie (C2)	Souhaitent le classement en zone constructible d'une partie des parcelles n° 48 et 50, lieu-dit "Les MUZZIS".	Analyse n°7
Indivision LAURENT Représentée par M. LAURENT Joël (C3)	Souhaitent un changement de destination pour des bâtiments situés sur les parcelles ZK n°9 et ZC n° 35.	Analyse n°8
Société autoroutière AREA (C4)	Courrier qui propose plusieurs modifications du règlement. Conteste un espace boisé classé	Analyse n°9

III. Analyse des observations du public.

Contexte de l'analyse n° 1

La Mairie souhaite modifier le règlement pour permettre l'implantation de bâtiments de type industriel dans la zone UL. Cette modification est indispensable à la réalisation du bâtiment technique de la commune.

Analyse n°1:

Cette modification mineure du règlement ne modifie pas la vocation de cette zone UL. Avis favorable.

Contexte de l'analyse n° 2

M. MARGIER souhaite que la parcelle ZA n° 61 reste constructible, comme elle l'était au POS.

Analyse n°2:

Interrogés sur cette question, les élus indiquent: " Avis favorable pour réduire la zone protégée de la parcelle qui correspond à la partie plane pouvant accueillir une maison."

Cette correction permettant de combler une "dent creuse" correspond bien aux objectifs opérationnels du PLU.

Contexte de l'analyse n° 3

Maître Jimmy MATRAS, pour M. PERRAT signale une inversion de légende (S1 et S2). Il désire abaisser la densité de logements et trouve la notion de "construction en bande" contraignante pour l'OAP AUo1.

Analyse n°3:

La réponse des élus est:

" -Confirmation de l'erreur d'inversion de la légende. -La construction en bande est prescrite par la densification imposée sur le centre du village, pas d'objection majeure à mixer un habitat si on respecte les 14 logements voire les 12 à minima sur cette parcelle (exemple : petit collectif, plus maisons jumelées). Mais ces contraintes devraient techniquement exclure un lotissement de type pavillonnaire "

Effectivement, le plan de zonage comporte une erreur de légende qui doit être corrigé. Pour les autres demandes concernant l'aménagement du centre village, je n'y suis pas favorable dans la mesure où elles remettent en question la densification voulue par ce projet de PLU.

Contexte de l'analyse n° 4

M. JEAY Jean François conteste le classement AUo3 au quartier "les MUZIS", susceptible de détruire un couloir biologique. Cette observation est reprise par M. Georges JAY et Mme Mélodie JAY.

Analyse n°4:

Interrogés sur cette question, les élus indiquent: *" Sur quelles préconisations scientifiques se base cette observation ? L'étude du SCOT pages 106 et 107 du rapport de présentation n'identifie pas cette zone comme un enjeu écologique et la présentation du projet de PLU au syndicat n'a pas appelé de remarques. L'agrandissement de la zone construite inscrite en AUo3 ne devrait pas impacter négativement sur des milieux reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce à la vue de l'espace en zone agricole qui s'étend jusqu'à l'autoroute d'une part et le long de l'Isère par ailleurs."*

En accord avec les élus, j'estime que cette demande est sans fondement. Elle masque vraisemblablement d'autres motivations, à savoir ne pas désirer de nouveaux voisins.

Contexte de l'analyse n°5

Mme Suzette EMERY souhaite que la parcelle ZA n°42 soit classée en zone constructible.

Analyse n°5:

En réponse, la mairie indique: " *Avis défavorable : Parcelle non contigüe d'une zone constructible, classée en zone agricole, qui de plus n'est pas desservie par l'assainissement collectif.*"

En effet, la visite de terrain a permis de constater que cette parcelle classée en zone agricole ne pourrait être classée en zone constructible sans remettre en cause la cohérence globale de ce projet de PLU.

Contexte de l'analyse n° 6

M. et Mme TORTEL Serge souhaitent un changement d destination pour deux bâtiments situés sur les parcelles ZE n° 56 et 57.

Analyse n°6:

Pour les élus " *Après visite sur le site, un premier bâtiment en bordure de route est une ancienne maison pour laquelle le changement de destination ne s'applique pas. Concernant le hangar, j'émet un avis favorable, ce bâtiment objet du changement de destination s'inscrit dans un corps de ferme à proximité immédiat d'habitats, dans une parcelle agricole qui appartient à M Tortel. Un changement de destination ne devrait pas apporter plus de contraintes à l'activité agricole.*"

Après avoir visité les lieux, j'estime, comme les élus, que le premier bâti est une ancienne habitation qui peut être rénové sans procédure spécifique et que le deuxième bâtiment n'a plus vraiment d'intérêt pour l'agriculture. Avis favorable.

Contexte de l'analyse n° 7

M. GIRARD et Mme AYGLON Souhaitent le classement en zone constructible d'une partie des parcelles n° 48 et 50, lieu-dit "Les MUZZIS".

Analyse n°7:

En réponse, le Maire indique : *"Je donne un avis favorable conditionné : si l'emprise est contigüe à la zone UC située derrière le garage et se limite à environ 1000m2 avec l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif."*

Je ne suis pas favorable à cette demande car la partie constructible de la parcelle n° 50 est suffisante pour permettre la réalisation des projets des demandeurs. Une extension de la zone constructible sur des terres agricoles ne se justifie pas du point de vue de l'intérêt général.

Contexte de l'analyse n° 8

M. LAURENT Joël, pour l'indivision LAURENT, souhaite pouvoir réhabiliter le bâti situé sur la parcelle ZK n° 9. Il souhaite aussi le changement de destination de deux bâtiments agricoles sur la parcelle ZC n° 35.

Analyse n°8:

Pour les élus:

"- Concernant la parcelle ZC 35, vu sur site. Pour l'hangar à proximité de la maison, la mairie donne un avis positif motivé par le fait qu'il est proche de la maison d'habitation et pas en bordure de parcelles agricoles.

- Concernant le plus excentré, avis défavorable malgré qu'il se situe sur la parcelle qui porte l'habitat, en accord avec l'avis négatif de la chambre d'agriculture motivé par une contrainte sur l'activité agricole car il est situé à proximité immédiate des parcelles cultivables. Le changement de destination augmentera le rayon des 100 m pour la construction d'une installation classée et les distances des zones d'épandage.

-Pour la parcelle ZK9 il s'agit d'une ruine dont les travaux de réhabilitation seraient assimilables à une reconstruction ce qui n'est pas possible en zone A. (jurisprudence 2011 de la cours administrative d'appel de Bordeaux), donc avis négatif..."

Concernant la parcelle ZC n° 35, il est certain que le bâtiment excentré doit rester lié à l'activité agricole. En revanche, celui participant au corps de ferme peut changer de destination;

La partie de la parcelle ZK n°9 qui supporte la ruine n'a plus aucun intérêt pour l'agriculture. Elle n'a plus aucune vocation du fait de son décaissement mis à part une réhabilitation du bâti. De plus, le contexte n'est pas

rigoureusement identique au jugement rendu en 2011 par la Cour d'Appel de Bordeaux. Je propose donc que cette ruine puisse être réhabilitée.

Contexte de l'analyse n° 9

La société autoroutière AREA souhaite la suppression d'un EBC (Espace Boisé Classé) pour pouvoir entretenir normalement ces bois. Elle souhaite aussi divers aménagements du règlement.

Analyse n°9:

En réponse, les élus indiquent, concernant l'EBC:

" Avis favorable : la partie boisée classée en EBC empiète sur leur domaine concédé..."

Concernant les autres remarques:

"Ces remarques sont la plupart une réécriture de ce qui est déjà prescrit dans le projet du PLU. La remarque sur les matériaux réfléchissants à proscrire, pouvant avoir un impact sur la sécurité routière, doit être prise en compte."

Je suis en accord avec l'avis des élus. Notamment, l'EBC doit disparaître pour faciliter l'entretien normal de ces bois.

IV. Observations personnelles.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées.

Le dossier comprend les avis des personnes publiques associées, à savoir :

Le Préfet, avis favorable.

Le Président du Département de la Drôme, avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

La Présidente de la Chambre d'Agriculture de la Drôme, avis favorable avec une réserve.
Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Drôme, avec quelques observations.

L'INAO, qui n'a pas formulé de remarque.

Le président du SCOT du Grand Rovaltain, qui juge le projet de PLU compatible avec le projet de SCOT et fait quelques observations.

Le Président de la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes, qui émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des remarques.

Le président du SCOT de la région urbaine de Grenoble, avis favorable.

Le président du Syndicat d'Irrigation Drômois qui fait une remarque.

La commune de Jaillans, avis favorable assorti d'une remarque.

La commune de La Baume d'Hostun, qui fait une remarque.

Ces avis sont complets et détaillés, surtout ceux de la DTT et de la chambre d'agriculture.

Tous les avis sont favorables avec quelques recommandations et réserves.

Je n'ai pas de précision ou de remarque à apporter à tous ces avis.

Autres observations personnelles.

Sur la forme, l'utilisation du cadastre vectorisé comme support de représentation du document graphique opposable en rend la lecture très difficile par le public. Ce document devrait être accompagné d'un autre support utilisant des noms de lieu-dit davantage visibles ou bien de la photographie aérienne.

Je tiens à signaler la qualité des échanges avec les élus et services de la Mairie durant cette enquête. Ils se sont déroulés dans la plus grande transparence et ont été très constructifs.