

ENQUÊTE PUBLIQUE
du lundi 11 décembre 2018 au jeudi 27 décembre 2018

relative à la

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE
DE LA COMMUNE DE ROUSSET LES VIGNES

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Document n° 2

1- HISTORIQUE EN MATIERE DE DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de Rousset-les-Vignes a été dans le passé couverte par un plan d'occupation des sols. Il est désormais remplacé par une carte communale approuvée par délibération du 28 décembre 2007.

Bien que membre de la communauté de communes Enclave des Papes-Pays de Grignan, la commune de Rousset-les-Vignes reste compétente notamment pour la révision de sa carte communale.

Le conseil municipal a donc prescrit la révision de sa carte communale par une nouvelle délibération du 17 octobre 2014.

2- LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE

La révision lancée par la commune a les objectifs suivants :

- à titre principal assurer le logement lié à l'augmentation et à la décohabitation de la population résidente et celui pour les nouveaux habitants venus d'autre secteurs ;
- à titre secondaire et si possible accessoire l'accueil des populations désireuses de faire construire des résidences secondaires.

Pour atteindre ces objectifs, la révision projette :

- de se doter de la capacité d'offrir de nouveaux logements disponibles pour absorber les phénomènes de décohabitation au niveau de la commune et ainsi de favoriser le maintien de la population locale sur place ;
- d'offrir des opportunités de logement pour les futurs habitants venus de l'extérieur et, par la même, d'assurer les conditions nécessaires pour accompagner une croissance limitée de la population en place ;
- de permettre d'accueillir quelques constructions à usage de résidences secondaires.

et ce, dans le respect des dispositions des articles L 101-1 et L 101-2 du code d'urbanisme notamment en garantissant : les grands équilibres - la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville - la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat - la sécurité et la salubrité publiques - la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature - la protection des milieux naturels et la préservation de la qualité de l'air et de l'eau - la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

La révision se doit de prendre en compte :

- les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée et du Schéma Régional Climat Air Energie.
- les divers risques : sismique, incendie, inondation et retrait-gonflement d'argiles.

Le contenu de la révision repose sur une analyse des résultats constatés sur la période antérieure et aboutit à des options modestes et réalistes recherchant un équilibre entre ruralité et croissance démographique. Le projet vise à garantir une compatibilité avec les capacités de la ressource en eau et avec celles de la station de traitement des eaux usées, à préserver les espaces consacrés à la viticulture et aux diverses autres activités agricoles et à faciliter la mobilité et limiter les déplacements. Ces orientations sont complétées par une volonté de protection des paysages et du respect et la mise en valeur de la richesse patrimoniale du village. Le cadre général de tels objectifs est un développement urbain maîtrisé et économe reposant sur une consommation modérée de l'espace. Ce choix me paraît d'autant plus pertinent que l'analyse montre que la commune ne peut table sur un

développement important de sa population car son éloignement constitue un obstacle pour attirer des ménages pratiquant des déplacements pendulaires liés aux trajets domicile/travail.

Le projet consiste donc d'une part à retirer des terrains de la zone constructible pour des raisons diverses qui se justifient notamment par le fait qu'ils restent sans construction après plus de 10 ans et, d'autre part, classe d'autres terrains en zone constructible. Ce dernier point est la source de la majorité des observations et réserves.

3- LA PROCEDURE :

3/1 Modalités préalables à l'enquête :

Par décision référencée n° E18000294/38 en date du 10 septembre 2018, Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la révision de la carte communale de la commune de Rousset-les-Vignes.

Par arrêté référencé n° 10 en date du 15 novembre 2018, Monsieur le Maire de la commune de Rousset-les-Vignes a prescrit l'enquête publique pour une durée de 17 jours du mardi 11 décembre 2018 au jeudi 27 décembre 2018.

Afin de préparer l'enquête, je me suis rendu le mardi 25 septembre 2018 à la Mairie afin de rencontrer le Maire de la commune de Rousset-les-Vignes. Cette rencontre m'a permis de prendre connaissance du projet de modification, d'obtenir les explications sur son contenu, de me faire remettre le projet de Rapport de Présentation établi en février 2016. A cette occasion, il a été décidé de fixer la durée de l'enquête à 17 jours et de définir les dates de permanences afin de permettre d'une part l'organisation de celle-ci et, d'autre part, la finalisation de son arrêté d'ouverture. J'ai pris acte qu'il n'y aurait pas de registre dématérialisé en complément du dossier mis en ligne.

3/2 Contenu et déroulement de l'enquête

L'arrêté d'ouverture d'enquête est présent dans le dossier d'enquête avec la décision de désignation du commissaire enquêteur par le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Le dossier intègre également

- une copie en format A4 de l'avis dont j'ai pu constater l'affichage en format A3 sur la porte de la mairie ;
- une attestation de parution dans le journal La Tribune du 22 novembre 2018 intégrant l'avis d'enquête ;
- une copie de l'extrait du Dauphiné Libéré du 22 novembre 2018 intégrant l'avis d'enquête ;
- une attestation de parution dans le journal La Tribune du 13 décembre 2018 intégrant l'avis d'enquête ;
- un extrait original de la page du Dauphiné Libéré du 13 décembre 2018 intégrant l'avis d'enquête.
- les avis des personnes publiques associées.

Le dossier était également consultable sur le site cceppg.fr et un poste informatique était mis à disposition accessible sur demande du public au secrétariat de la mairie et, tant dans l'arrêté que dans l'avis, une adresse mail (comenqroussetlesvignes@orange.fr) était indiquée afin que le public puisse formuler ses observations.

Les permanences se sont tenues en mairie pour l'une en salle du conseil et pour l'autre dans un bureau. Ces permanences ont été tenues le mardi 11 décembre 2018 de 9 heures à 12 heures et le jeudi 27 décembre 2018 de 14 heures à 17 heures conformément à ce qui était indiqué dans l'arrêté du Maire de Rousset-les-Vignes.

Le dossier était clair tant sur les diverses phases de la procédure et le cadre des décisions prises ou à prendre que sur les objectifs et les moyens mis en œuvre.

Deux personnes se sont présentées aux permanences (dont une à la première et une à la seconde). Trois observations écrites dont l'une assortie d'un extrait cadastral ont été portées sur le registre. Un courrier et un courriel sont parvenus à mon attention.

3/3 Modalités postérieures à l'enquête :

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, lors d'une rencontre qui s'est tenue le jeudi 3 janvier 2019 à 9 heures 30, le procès verbal de synthèse (voir annexe dans le Rapport de Présentation) a été notifié à Monsieur Jacques GIGONDAN, Maire de Rousset-les-Vignes.

Ce document a fait l'objet d'une réponse par note du Maire portant sur seulement deux points évoqués dans la note de synthèse

4- AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

4/1 Sur les diverses observations portant sur la parcelle C 1108 :

Sur les demandes de classement intégral de la bande bordant la voie soit en zone constructible soit en zone inconstructible, on peut voir que le projet réduit de plus de moitié cette bande auparavant urbanisable. Je considère que la localisation de ce terrain urbanisable permet d'augmenter la distance avec l'exploitation proche appartenant à Monsieur CHAUVIN et garantit ainsi ce dernier contre les éventuels conflits d'usage. Je constate que le terrain est localisé dans la continuité du village, en bordure de voie et à proximité du réseau d'eau potable ce qui permet d'éviter le coût d'une installation ou d'une extension de canalisation. Cette option permet également de restituer une surface au moins équivalente de vigne à la zone non constructible ce qui est un point positif. Je note par ailleurs les avis favorables d'une part de la chambre d'Agriculture qui considère ce classement comme un compromis acceptable (ce qui semble faire suite à des discussions antérieures) et, d'autre part, de la CDPENAF. Par voie de conséquence, je suis favorable au maintien en zone constructible de cette partie de parcelle telle que prévue par le projet de révision de la carte communale.

4/2 Sur l'observation de Monsieur CHAUVIN portant sur la parcelle C 311 :

Monsieur CHAUVIN suggère de compenser le reclassement de la parcelle C 1108 en zone inconstructible par l'ouverture à l'urbanisation d'une bande de terrain sur la parcelle C 311 située dans le prolongement des parcelles C 1002, 163 et 1328 (pour partie). Etant favorable au maintien de la partie constructible sur la parcelle C 1008, je ne peux qu'émettre un avis défavorable sur cette proposition.

4/3 Sur l'observation de Monsieur CHAUVIN portant sur le lot 13 :

Toujours dans le but d'éviter les conflits d'usage, il demande de bien limiter la zone constructible sur le lot 13 (en fait les parcelles C 1396 pour partie et C 1397) afin de tenir les constructions éloignées des terrains consacrés à l'activité viticole. Il souhaite également qu'une attention particulière soit portée à cette zone de construction afin d'éviter un effet de lotissement préjudiciable à la typicité du village situé dans la continuité visuelle. J'ai pu constater que la parcelle concernée maintient des distances convenables avec les terrains consacrés au vignoble et je considère que les constructions à venir ne seront pas forcément implantées sur limites, majorant de ce fait les distances mentionnées précédemment. Pour ce qui concerne l'attention particulière à porter à cette zone de construction pour éviter un problème de lotissement, je pense, comme Monsieur CHAUVIN, qu'il faudra être vigilant sur l'architecture et la structuration de l'ensemble de ce secteur bâti afin de ne pas lui donner un caractère de zone lotie. En effet, même si ces constructions n'impactent pas l'aspect visuel sur village, elles seront vues avant l'entrée dans le village et pourront influencer positivement ou négativement sur la première image perçue de celui-ci. Le problème devra donc être traité dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

4/4 Sur l'observation de Madame FAGE portant sur les parcelles C 1347 et 1394 :

Lors de sa visite, Madame Monique FAGE s'est étonnée qu'une bande de son terrain qui jusqu'à présent était classée en zone constructible dans la carte communale soit désormais située dans la zone non constructible dans le projet de révision. En fait, cette suppression est motivée par l'analyse qui a conduit à définir des cônes de protection visuelle du village pour en préserver la typicité et mettre ce dernier en valeur. Comme le rapport de présentation le précise et l'illustre par plusieurs photographies, le panorama à partir de la route départementale 538 coté Est constitue "la plus belle perspective sur le village". Toute implantation de constructions en contrebas risquerait de nuire à cet ensemble. Je confirme le bien fondé de l'analyse du projet de révision et considère donc que la suppression de la zone constructible sur le terrain appartenant à Madame FAGE est en l'état adaptée à la nécessaire préservation de la perspective sur le village.

4/5 Sur les observations des époux DUVAL et de l'INAO portant sur les parcelles C 974 et 1114 :

Je renvoie au Rapport de Présentation pour la remarque portant sur l'absence de mise à jour du cadastre figurant comme fond de plan de zonage car elle nécessite une simple mise au point.

- Sur la demande de classement en zone inconstructibles des parcelles C 1340 et C 1342 (issues des parcelles C 974 et C 114) qui ne leur appartiennent pas mais qui, selon leurs dires, pourraient devenir leur propriété dans un avenir assez proche, je constate que le propriétaire (*a priori* une personne âgée) n'est, à ce jour, pas intervenu en ce sens et peut ne pas être au courant de la démarche de Monsieur et madame René DUVAL visant à leur déclassement. Enfin, si ces derniers deviennent à court ou moyen terme propriétaires de ces parcelles constructibles, ils resteront libres de les affecter ou non à la construction.

- Sur la demande similaire de l'INAO de déclassement des parcelles C 1340, 1341, 1342 et 1343 car ces terrains sont classés en "Côtes du Rhône Villages", Je constate que le secteur est en grande partie consacré à la culture de la vigne. Je considère que chercher des terrains ailleurs peut impliquer des constructions sur des terrains pentus et mal desservis par les réseaux. Certains ont d'ailleurs été retirés de la zone constructible du fait des difficultés d'urbanisation. La demande de cet institut défend logiquement les terrains consacrés à l'activité viticole. De ce fait, elle va à l'encontre de toute possibilité d'évolution du tissu bâti du village. Or, le développement du bâti est nécessaire à la vie et à l'avenir de cette commune qui a un intérêt légitime à favoriser une certaine dynamique en matière démographique. Je constate également que la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF n'ont fait aucune mention particulière sur ce classement qui de plus, n'est que la confirmation d'une partie importante des terrains bénéficiant d'un classement similaire antérieurement. Ces terrains entrent dans une stratégie de développement urbain constituant un objectif d'intérêt général pour la commune. Ils se situent dans la continuité de la trame urbaine. Leur choix est judicieux puisqu'elles sont localisées à proximité d'une voie et qu'elles sont peu ou prou facilement desservies à la fois par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Par voie de conséquence, considérant que le maintien de ces parties de parcelles en zone constructible est tout à fait adéquat, j'émet un avis défavorable aux demandes de Monsieur et Madame DUVAL et de l'INAO.

4/6 Sur l'observation émise Monsieur Michel-Jean LAVEAUD :

Cet administré considérerait comme "judicieux" de compléter le document "par une meilleure lisibilité du patrimoine paysager". Sur ses 205 pages, le Rapport de Présentation consacre 50 pages (soit 25 % du document) à l'environnement naturel, aux paysages et aux capacités touristiques sans oublier les pages références éparpillées sur le plan agricole, sur l'incidence des choix sur l'environnement etc. Je constate que ce rapport est proportionné à l'importance de la carte communale et aux effets de sa mise en œuvre pour cette commune d'environ 300 habitants et pour ce projet portant sur un nombre limité de constructions nouvelles. Considérant que le document se suffit en lui-même pour montrer tout l'intérêt environnemental et paysager de la commune, j'émet donc un avis défavorable sur cette demande.

4/7 Sur l'observation de l'UDAP portant sur la parcelle B 321 :

L'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) est émis sous réserve de retirer de la zone constructible notamment la parcelle cadastrée B 321. Cette parcelle est située en contrebas de la parcelle B 323 et est par conséquent difficilement visible à partir de l'entrée du village à partir de la route en provenance de TAULIGNAN. En effet, elle est située dans un vallon et se trouve masquée par du bâti et de la végétation qui rendent sa perception très improbable. Cette parcelle étant située dans le périmètre de la servitude AC1, l'UDAP aura toujours la capacité d'intervenir par diverses préconisations au niveau des demandes de permis de construire en cas de visibilité ou de co-visibilité avec le monument inscrit. Je considère donc que cette parcelle peut être maintenue en zone constructible.

4/8 Sur les observations de l'UDAP et du Préfet de la Drôme portant sur la parcelle B 323 :

L'UDAP et le Préfet de la Drôme demandent le retrait de la parcelle B 323 de la zone constructible. Je partage leur analyse car la construction présente sur cette parcelle constitue un élément perturbateur dans la perception du patrimoine bâti de Rousset-les-Vignes. En effet, avec son traitement architectural moderne, le bâti présent sur le terrain concerné se trouve en surplomb du village et peut être vu avec ce dernier à partir de certains points de vue. Son traitement moderne constitue un manque d'intégration à mon avis manifeste. Des constructions supplémentaires sur le terrain, quel que soit leur architecture, pourraient aggraver cette situation. Je constate en outre, que la constructibilité de cette parcelle irait à l'encontre du Rapport de Présentation qui, page 138 précise : *"il s'agira de préserver cette spécificité en évitant notamment l'étalement des zones d'habitat diffus sur des versants de serres exposés au regard et proches du village"*. Dans ce contexte, je considère que les réserves émises par le Préfet et par l'UDAP sont fondées et que leur respect est impératif.

4/9 Sur l'observation de l'INAO portant sur la parcelle C 278 :

L'INAO demande le retrait de la parcelle cadastrée C 278 de la zone constructible car elle est plantée de vignes "Côtes du Rhône". La parcelle C 278 était déjà classée en zone constructible dans la carte communale actuellement en vigueur. Elle est située dans un ensemble déjà ouvert à la construction et qui offre des perspectives de développement sans nuire à la perception du village. Sa surface est plutôt limitée par rapport aux terrains viticoles avoisinants. Elle est de plus proche du réseau d'alimentation en eau potable et peut être assez aisément être dotée d'un branchement sur ce dernier. Compte tenu de la difficulté à trouver des terrains qui n'ont pas d'intérêt agricole ou paysager, je suis favorable au maintien de ce terrain en zone constructible.

4/10 Sur la remarque de l'INAO portant sur la parcelle C 280 :

L'INAO considère que le découpage serait incohérent du fait que la parcelle C 280 ne serait prise qu'en partie. Il s'agit d'une simple remarque sur laquelle les précisions ont été données notamment sur sa récente division parcellaire dans le Rapport de Présentation.

4/11 Sur l'observation de l'INAO portant sur la parcelle C 1333 :

L'INAO demande le retrait de la parcelle cadastrée C 1333 de la zone constructible car elle est plantée de vergers. Une partie de la parcelle cadastrée C 1333 avait déjà le même classement dans la carte communale actuellement en vigueur. De ce fait, le terrain comporte déjà une construction manifestement à usage d'habitation non reportée au plan cadastral mais figurant sur les photographies aériennes. Le projet de révision réduit de façon sensible la surface de la zone constructible. En effet, il supprime de cette zone les parcelles C 401 et 402 a et une partie de la C 402 b soit 0,19 ha qui sont manifestement plantées en vignes. Il convient donc de prendre également en compte les éléments de la révision qui protègent à nouveau les vignes présentes et faire une balance objective entre les pertes et les gains. La partie restant en zone constructible est à mon avis particulièrement bien située pour poursuivre une urbanisation en continuité du village et en bordure d'une voirie

facilitant les déplacements. De plus, cette parcelle est desservie par le réseau d'eau potable et son urbanisation ne nécessite aucune prolongation de celui-ci. Je suis donc favorable au maintien de la partie de cette parcelle en zone constructible.

CONCLUSION

Considérant :

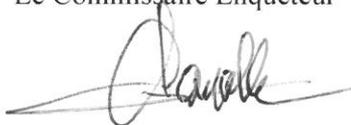
- que le dossier a permis au public de comprendre les objectifs de la commune et le contenu des modifications projetées ;
- que le public a pu s'exprimer au cours des permanences soit oralement, soit par observations inscrites sur le registre d'enquête, soit par courrier ou courriel ;
- que dans sa note envoyée le 18 janvier 2018, le Maire de la commune de Rousset-les-Vignes a pu confirmer ses positions sur certains points mentionnés dans les observations formulées dans le procès verbal de synthèse ;
- que suite à une consultation du 10 septembre 2018, le courrier de l'INAO du 21 décembre 2018 est arrivé le 28 décembre 2018 soit, d'une part au delà du délai imposé par les dispositions de l'article L112-3 du Code Rural et de la pêche maritime et, d'autre part, le lendemain de la clôture de l'enquête dans un contexte de fêtes ayant pu retarder son acheminement postal et que, par voie de conséquence, cette correspondance n'a pu être considérée comme l'avis officiel d'une personne publique associée mais comme une observation ;
- que les options retenues par la commune dans le projet de révision ont reçu un avis favorable de personnes publiques à l'exception d'une demande de suppression de deux parcelles par l'UDAP et d'une demande similaire pour l'une d'entre elles par le Préfet de la Drôme ;
- que le projet est adapté à une évolution démographique limitée, qu'il favorise une densification axée essentiellement sur le village et évite ainsi un mitage de l'espace tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les terrains agricoles, qu'il se cale sur la trame viaire actuelle et son potentiel de desserte et, qu'à l'exception du problème posé par la constructibilité de la parcelle B 323, il intègre la nécessité de préserver la typicité du village de Rousset-les-Vignes notamment par la protection assurée par les cônes de vue ;

J'émet un avis favorable au terme de l'enquête sur le projet de révision de la carte communale de Rousset les Vignes assortie de la réserve suivante :

- supprimer la parcelle cadastrée B 323 de la zone constructible.

Le 22 janvier 2019

Le Commissaire Enquêteur



Alain FAYOLLE