

ENQUÊTE PUBLIQUE
du lundi 10 janvier 2022 au vendredi 11 février 2022

**relative à la procédure de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité n° 1 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de
SAULCE-SUR-RHONE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Document n° 2

1/ Historique :

La commune de Saulce-sur-Rhône dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05 mai 2015. Le PLU a fait l'objet de deux mises à jour : une le 7 juillet 2016 concernant le droit de préemption urbain et l'autre le 22 juillet 2019 portant sur les servitudes.

Par arrêté n°2021.07.32A en date du 1er septembre 2021, en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme le Vice Président de Montélimar-Agglomération a ouvert une concertation préalable du public entre le lundi 13 septembre et le lundi 1er novembre 2021 inclus (soit pendant 49 jours) portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saulce-sur-Rhône.

Par délibération n°5.3 du 8 décembre 2021 contenant un exposé des grandes lignes du projet, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation qui a fait l'objet d'un document spécifique rappelant l'arrêté précité, les différentes mesures de publicité accomplies, le contenu détaillé du dossier (et ses évolutions) mis à disposition du public et constatant qu'aucune observation n'a été portée sur le registre ouvert dans le cadre de cette phase de procédure. Cette pièce est annexée au dossier d'enquête.

Par décision du 17 novembre 2021 et décision modificative du 7 décembre 2021, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Par arrêté n° 2021.11.63A du 16 décembre 2021, le Vice Président délégué de Montélimar-Agglomération a prescrit l'enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Saulce-sur-Rhône.

Le 17 décembre 2021, une réunion s'est tenue avec les personnes publiques associées et consultées afin de procéder à l'examen conjoint du dossier.

Cette procédure détaillée dans le rapport s'appuie sur les diverses dispositions d'une part du code de l'urbanisme applicables à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et, d'autre part, du code de l'environnement concernant l'enquête publique.

2/ Le projet objet de la procédure :

Le château de Freycinet est une bâtisse du XV^{ème} et XVI^{ème} siècle d'environ 1.000 m² d'emprise au sol et 2.020m² de surface de plancher. Il est entouré d'un vaste parc qui a été acquis par une personne morale de droit privé dans le but de développer des activités de restauration (restaurant et brasserie), des expositions d'œuvres d'artistes locaux, des visites et des circuits découverte autour notamment de la gastronomie locale et de l'automobile et des manifestations diverses (brocantes, foires aux vins, concerts, mariages, anniversaires, soirées privées...) le tout dans le cadre d'un objectif de préservation et de valorisation du bâtiment et du cadre naturel et agricole du site.

Ceci impose de faire évoluer une partie du bâti existant afin d'aboutir à des aménagements plus adaptés au fonctionnement à venir de l'ensemble de la construction, de réaliser quelques stationnements de proximité susceptibles d'accueillir notamment des personnes handicapées et enfin, de réaliser dans un autre secteur de la parcelle le nombre de stationnements nécessaires au fonctionnement global du château.

Montélimar-Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) disposant de la compétence en matière de plan local d'urbanisme depuis 2017. Dans ce contexte, cette agglomération a décidé d'opter pour une procédure de déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme. De plus, comme le projet n'est pas conforme aux dispositions actuelles du plan local d'urbanisme en vigueur, il était nécessaire que cette déclaration emporte mise en compatibilité de ce document dans les conditions fixées par le code précité.

Après avoir vérifié les éléments de droit cités pour justifier la procédure adoptée, je considère que cette dernière est tout à fait adaptée au cas particulier présenté par ce projet.

3/ L'intérêt général du projet :

Le projet a pour objectif la valorisation touristique, culturelle et économique ainsi que la préservation du patrimoine du château de Freycinet et de ses abords. Ces points qui constituent un atout à la fois pour la commune de Saulce-sur-Rhône et la communauté Montélimar-Agglomération ont notamment justifié la procédure en cours.

Pour ma part, je pense que le premier intérêt de ce dossier est l'opération de restauration et de réhabilitation du bâtiment qui, bien que ni classé ni inscrit, est un élément patrimonial important de la commune. La société privée qui l'a acquis a pour finalité d'utiliser une partie du bâtiment pour développer des activités variées tout en maintenant une surface à usage d'habitat. Cette initiative a pour mérite de ne pas nécessiter l'engagement de financements publics pour la rénovation projetée, de constituer un potentiel de créations d'emplois permanents ou temporaires faisant appel à des qualifications variées, de développer des activités attractives sur le plan local ayant un impact sur le plan touristique et enfin de faire connaître et rayonner les productions locales. Je conclus donc que ce projet est tout à fait digne d'intérêt par ses potentialités en matière culturelle (notamment expositions, concerts...), économique (restauration et emplois associés, brocantes, foires aux vins...) et touristiques (circuits découverte). J'en conclus d'une part que ce projet peut augmenter le potentiel touristique de la commune qui pour l'instant ne dispose que d'atouts relativement réduits en ce domaine et, d'autre part, peut parfaitement s'intégrer à la fois dans le diagnostic du schéma de développement touristique de l'agglomération et dans les trois offres touristiques principales (à savoir : terroir et savoir-faire, pleine nature et patrimoine) issues du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Bien que reposant sur une initiative privée, je constate que ce projet est bien d'intérêt général par les divers impacts qu'il pourra avoir sur l'attractivité de Saulce-sur-Rhône et plus largement sur les communes environnantes.

4/ Les modifications proposées :

Tout d'abord sur le plan du règlement graphique, le projet se traduit par la création à la fois d'un secteur At (0,7 ha) de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) autour du château et également d'un secteur As (1 ha) destiné à l'aménagement d'un grand parking. Les aménagements de ce dernier seront réalisés sans modification du sol existant et en limitant au maximum les coupes d'arbres qui, dans ce dernier cas seront remplacés à raison d'un sujet planté par arbre coupé. De nouvelles dispositions comportant des contraintes spécifiques à ces nouveaux secteurs viennent compléter le règlement écrit actuel.

Je considère les solutions adoptées comme adaptées en terme de zonage car elles concernent une superficie limitée du terrain support du projet et également adéquates en matière juridique puisqu'elles trouvent leur justification dans les dispositions du code de l'urbanisme (notamment l'article L151-13).

3/L'enquête publique :

Il a été décidé après concertation qu'il y aurait trois permanences dont deux à la Mairie de Saulce-sur-Rhône (la première et la dernière) et une à la Direction de l'Urbanisme de Montélimar-Agglomération (Centre municipal de Gournier situé 19 avenue de Gournier à Montélimar).

Huit personnes se sont présentées aux permanences (dont quatre à la première, un couple à la seconde et un couple à la dernière). Cinq observations écrites figurent dans le registre de Saulce-sur-Rhône (aucune sur celui de l'agglomération) et huit sur le registre dématérialisé. Un courrier émanant de Madame BOULLLOUD portant sur l'enquête m'a été remis.

Il faut noter que 452 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé et ont effectué 713 téléchargements.

Il s'avère cependant que la consultation s'est traduite dans la quasi totalité des observations, par l'expression de doléances portant sur les diverses nuisances résultant des concerts organisés en plein air dans le parc du château durant l'été 2021 et, tout particulièrement, du bruit et des vibrations, des difficultés de circulation et des incivilités.

4/Le dossier :

Sur le plan de la forme et du fond, le dossier est d'une part très complet concernant le projet, l'étude environnementale et les modifications proposées et, d'autre part, clair tant sur les diverses phases de la procédure que sur les décisions prises ou à prendre. Outre deux registres déposés pour l'un à la Mairie de Saulce-sur-Rhône et l'autre au Centre municipal de Gournier à Montélimar, un registre dématérialisé est également disponible pour permettre au public de déposer ses observations et propositions. Les trois dossiers joints intègrent l'ensemble des actes administratifs relatifs au projet et à l'enquête ainsi que les observations portées sur le registre dématérialisé et l'unique courrier.

5/Le déroulement de l'enquête :

Les permanences se sont tenues d'une part dans deux locaux de la Mairie de Saulce-sur-Rhône et d'autre part dans une salle de Montélimar-Agglomération disposant tous de conditions d'accueil adaptées aux jours et heures précisées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

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

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le Procès verbal de synthèse (annexé au rapport) a été remis simultanément au Maire de Saulce-sur-Rhône (Vice président de l'agglomération) et à la Directrice de l'Urbanisme de Montélimar-Agglomération lors d'une rencontre qui s'est tenue le vendredi 18 février 2022 au Centre Municipal de Gournier à Montélimar, soit 8 jours après la fin de l'enquête.

Le Vice Président de Montélimar-Agglomération a fait parvenir sa réponse sur ce document (également annexé au rapport) en date du 2 mars 2022. Les délais prescrits par l'article précité ont donc été respectés.

6/Les observations du public :

Se sont notamment exprimés sur un thème commun :

- lors des permanences, **Madame SABY Sylviane, Monsieur COLLIN Philippe, Monsieur BUYSSCHAERT Bruno, Monsieur RICHAUD André, Monsieur et Madame CHAMPELOVIER Joël ainsi que Madame SCOTI Marie-France et Monsieur VERBIST ;**
- sur le registre d'enquête de Saulce-sur-Rhône, **Monsieur RICHAUD André, Madame CASTELLETTI Annick, Madame et Monsieur CASTELLETTI Justine et Thibault et Monsieur COMBE Max et Madame GONTIER Francine** ainsi qu'une personne anonyme ;
- sur le registre dématérialisé, **Madame PROPHETE Delphine, une personne anonyme, une seconde personne anonyme, une troisième personne anonyme, Monsieur Damien MAES, Monsieur BERTAULT Jean-Christophe** ainsi qu'une quatrième personne anonyme ;
- par courrier en date du 27 janvier 2022, **Madame BOULLAUD Jacqueline.**

Ces administrés ont tous décrit ou protesté contre les nuisances sonores subies lors de concerts nocturnes qui se sont déroulés dans le parc du château durant l'été 2021. Ils ont suivant les personnes dénoncé notamment le niveau sonore des concerts ainsi que les vibrations provoquées par les basses, les répétitions en après midi sans limite de temps, le non respect des horaires de fin avec des prolongations jusqu'à 0 heure 30 ou 2 heures selon les versions. Une partie d'entre eux souhaite qu'il n'y ait pas de concert le jeudi soir car certains travaillent le lendemain. D'autres ont également évoqué les difficultés de circulation sur le chemin de la Cadouillère et les incivilités diverses constatées en fin de concerts. A noter que certaines de ces personnes ne résident pas à proximité du parc et déclarent également mal supporter le volume de la musique de ces spectacles.

A titre complémentaire il convient de préciser que :

- **Monsieur COLLIN** est sceptique sur l'intérêt économique de l'opération notamment en matière d'emplois ;
- **Madame SABY** déclare avoir constaté la raréfaction de la faune terrestre et son retour assez limité depuis les concerts de l'an passé ;
- **Monsieur CHAMPELOVIER** estime qu'il faudrait limiter le festival sur 2 voir 3 week-ends maximum et uniquement les vendredis et samedis afin d'éviter les concerts les jeudis car des gens travaillent le lendemain ;
- **Monsieur BERTAULT**, pour sa part, souhaite à minima :
 - . la limitation des jours de concerts aux seuls vendredis et samedis soir, voire uniquement le samedi soir ;
 - . le respect des horaires de concert afin que ceux-ci se terminent à 22 heures 30 et ce, sans dépassement ;
 - . la réduction des durées de répétition par la limitation à 1 heure maximale du temps consacré aux essais sonores en journée (actuellement sans limite de temps) ;
 - . l'installation de dispositifs de réduction du bruit (clôtures antibruit) à proximité de la scène et le long de l'enceinte pour réduire autant que possible la propagation des sons ;
 - . l'instauration d'une limite claire et respectée en termes de décibels définie en accord avec les habitants car, pour lui, il est incompréhensible qu'il faille réclamer ceci du fait que les responsables du château semblent libres de faire autant de bruit qu'ils veulent ;
 - . le blocage de la jauge d'accueil à 1000 personnes maximum tant que les nuisances du château persisteront et idéalement la jauge d'accueil devrait même être réduite en l'état actuel des choses car la situation ne permet déjà pas d'accueillir autant de public dans de bonnes conditions.
- **Madame BOULLOUD** souhaite que les entrées et sorties de la clientèle et des livraisons se fassent à l'angle de la RD 204 et de la voie Agrippa qui serait un accès plus "*facile*" et plus "*judicieux*".

Il y a toutefois quelques avis positifs portant sur le projet. C'est notamment le cas de **Madame TRICHET** qui s'attache exclusivement au projet et considère qu'il aura une retombée positive sur la vie économique de la commune de Saulce-sur-Rhône

C'est aussi le cas de **Monsieur CHAMPELOVIER** et d'une personne anonyme qui, malgré leurs critiques portant sur les nuisances, sont également favorables au projet.

Observation : dans sa réponse au PV de synthèse, Montélimar-Agglomération, précise qu'en 2022 :

- 6 concerts seront organisés les 21, 22, 23 et 28, 29 et 30 juillet et ce, entre 18 heures et minuit ;
- entre 2.000 et 4.000 personnes devraient être accueillies ;
- la réglementation sonore est respectée : un appareil mesurant le niveau sonore est installé sur site en permanence ;
- concernant les incivilités à l'extérieur du domaine, l'équipe qui gère les parkings a pour consigne d'informer le festivaliers en fin de concert de bien vouloir respecter le voisinage, notamment concernant les nuisances sonores. Elle n'est cependant pas habilitée à intervenir sur le domaine public. Une signalétique précisant de ne pas klaxonner est également en place sur site.

AVIS : je constate que les faits portant sur les diverses nuisances sont déclarées comme provoquées par des spectacles organisés en plein air dans le parc du château en 2021. Le projet en lui-même n'est pas concerné. Que ce dernier soit ou non mis en œuvre, le propriétaire des lieux pourra tout à fait continuer à organiser ce type de manifestation sous réserve de procéder préalablement aux démarches administratives éventuellement nécessaires.

Il me semble toutefois nécessaire pour le porteur de projet et pour la commune de Saulce-sur-Rhône de prendre acte de ces remarques indépendamment du projet faisant l'objet de la présente enquête. Il serait en effet judicieux de réduire ou supprimer les problèmes posés par l'adoption de solutions adéquates et ce, afin que les futures activités du château puissent se dérouler dans un contexte apaisé.

La réponse au PV de synthèse fait mention de deux semaines de concerts prévus les jeudis, vendredis et samedis. Il y a tout lieu de penser que le planning et les contrats signés avec les artistes résultent de démarches entreprises très en amont de la période estivale et qu'il est difficile aujourd'hui de revenir sur cette programmation ce qui n'est pas encore le cas pour 2023. Or, les observations montrent que des personnes souhaitent que la programmation porte sur deux concerts par semaine (les vendredis et samedis) éventuellement répartis sur trois semaines ce qui pourrait être appliqué l'année prochaine.

En ce qui concerne les nuisances sonores proprement dites, on peut penser que la présence permanente d'un appareil mesurant le niveau sonore est sans doute déjà prévue également lors des essais de son et les éventuelles répétitions. A défaut, la démarche serait à prévoir. De plus, certaines observations vont dans le sens d'une limitation de ces sessions en terme de durée.

La présence de vigiles en fin de concerts mentionnée dans la réponse au PV de synthèse était déjà citée dans certaines observations qui considèrent toutefois que ce type de personnel ne reste pas aussi longtemps que nécessaire. Certains habitants souhaitent une augmentation de l'amplitude de leur prestation qui, compte tenu des questions de compétence ne peut s'effectuer que sur le domaine privé du château. Par contre, pour ce qui est des actes accomplis sur le domaine public, seules les forces de police présentes sur le territoire peuvent procéder à des passages ponctuels aux heures de fin des concerts et ont la compétence pour sanctionner les automobilistes alcoolisés et limiter les conduites dangereuses. Il peut être utile de demander parfois leur passage sur site.

Enfin, pour ma part, je rappelle que les contraintes légales relatives aux nuisances sonores n'ont aucun lien juridique avec le code de l'urbanisme. Par contre, après constatation, elles peuvent relever des sanctions prévues par le code pénal, le code de la santé publique en relation avec le code de l'environnement et peuvent faire l'objet de recours en justice.

Pour le chemin de la Cadouillère, Monsieur RICHAUD, Madame PROPHETE, Monsieur COMBE et Madame GONTIER, Monsieur MAES et Madame BOULLLOUD trouveront dans une partie ci-après un résumé de la réponse de Montélimar-Agglomération au procès verbal de synthèse ainsi que mon avis suite aux remarques relatives au débouché du chemin sur la RD 204 qui ont été formulées par le Conseil Général de la Drôme dans le cadre de sa consultation.

J'ai bien noté le scepticisme de **Monsieur COLLIN** sur l'intérêt économique de l'opération notamment en matière d'emplois. Il est évident que toute initiative en matière économique est un pari parfois suivi de réussite, parfois d'échec. Je considère que l'objectif de la société propriétaire du château repose sur des projets concrets porteurs d'attractivité. De plus, les activités de restauration font appel à un personnel varié ayant des niveaux de qualification variés et permettant, pour certains postes, la formation sur le terrain. Je pense que ce point peut représenter une opportunité pour certains et certaines des habitants et habitantes de Saulce-sur-Rhône sans emploi ou en recherche d'un emploi local. Il serait à mon avis dommage de ne pas saisir cette chance. Enfin, on peut légitimement penser qu'une partie du public fréquentant le futur site pourront s'arrêter dans certains commerces du village comme le bar ou le bureau de tabac pour des achats.

Madame SABY a constaté la raréfaction de la faune terrestre et aérienne ainsi que son retour assez limité depuis les concerts de l'an passé et impute ce fait à la gêne et aux troubles occasionnés par les concerts sur les animaux. Il est difficile d'abonder dans le sens de cette affirmation sans élément sur les espèces concernées et surtout sans comptages précis susceptibles de l'étayer. De plus, est-ce que quelques soirées consacrées à des spectacles peuvent déstabiliser le milieu de façon durable étant

précisé que la zone du projet est située dans la vallée du Rhône traversée par l'autoroute A7, la voie ferrée PARIS MARSEILLE et la route nationale 7 qui sont également une source importante de nuisances sonores. Par voie de conséquence, je ne peux me prononcer sur le bien fondé ou non de cette déclaration. Je constate toutefois que la raréfaction mentionnée ne peut être imputée au projet dont l'éventuelle mise en œuvre lui sera nécessairement postérieure. Ce dernier ne peut donc être remis en cause sur ce motif.

Monsieur RICHAUD constate que l'emplacement futur de l'accès principal au château sur le chemin de la Cadouillère se fait par un ancien passage de 3 mètres qui a été élargi à 11 mètres et ce, sans autorisation réglementaire.

Avis : pour cet élargissement, le dossier précise sa future largeur qui est fixée à 8 mètres et non à 11. Dans le cas général, la démolition d'un simple mur de clôture n'est pas soumise à permis de démolir.

Monsieur MAES ne veut pas que le projet réponde uniquement à des objectifs lucratifs et se développe au détriment des intérêts de la commune. Le projet doit protéger le château et son parc dans le cadre d'un projet environnemental qui s'appuie sur un volet paysager et une intégration des apports constructifs sur le château.

Avis : le dossier portant sur le projet est caractérisé par la volonté de rénover le château et de protéger le parc et la culture de kiwis. La réponse au PV de synthèse montre clairement que les travaux d'aménagement routier ont déjà obtenu un accord de principe de prise en charge par la société propriétaire du château et qu'une réflexion est en cours sur le montage de l'opération.

Madame BOULLAUD se demande où vont se faire les entrées et sorties de la clientèle et des livraisons. Pour sa part, elle souhaite donc que celles ci se fassent à l'angle de la RD 204 et de la voie Agrippa qui serait d'accès plus "*facile*" et plus "*judicieux*".

Je renvoie Monsieur Richaud, Madame PROPHETE, Monsieur COMBE et Madame GONTIER, Monsieur MAES et Madame BOULLAUD à la partie consacrée aux remarques relatives au débouché du chemin de la Cadouillère sur la RD 204 qui ont été formulées par le Conseil Général de la Drôme dans le cadre de sa consultation. Ils trouveront également dans la partie ci-après un résumé de la réponse de Montélimar-Agglomération au procès verbal de synthèse ainsi que mon avis.

Madame GRIMAUD Elisabeth, lors de la première permanence, signale qu'elle possède des terrains dont une partie serait classée en espace boisé ce qui la rend non constructible. Comme le projet prévoit la suppression partielle du classement d'espaces boisés, Madame GRIMAUD souhaite bénéficier du même déclassement sur ses terrains.

Avis : cette demande en fait ne concerne pas un espace boisé classé (EBC) en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme mais un parc boisé situé sur les parcelles cadastrées AB 283 et 141 et repéré en application des dispositions de l'article L123-1-5 III 2° du code précité. Cette demande de portée strictement privée ne peut trouver une solution juridiquement adéquate dans le cadre de la présente procédure consacrée à un seul objet à savoir un projet nécessairement d'intérêt général. Madame GRIMAUD pourra cependant renouveler sa demande lors d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme comme par exemple l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.

7/Les observations des personnes publiques :

Pour mémoire, il n'y pas d'observation particulière à formuler sur l'absence d'avis de la MRAe et sur l'avis favorable de la CDPENAF qui a, pour sa part, fait l'objet d'une précision apportée par la DDT lors de l'examen conjoint.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) lors de cet examen, a précisé en ce qui concerne la mention de 2 STECAL dans les avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture qu'il s'agit d'une erreur de vocabulaire car, du fait qu'il ne prévoit ni construction ou installation, le terrain affecté au stationnement doit bien être considéré comme un simple secteur et non comme un

STECAL. La DDT alerte également sur le fait que le règlement du STECAL doit autoriser des activités et non les changements de destination. La DDT s'interroge sur une disposition de l'article qui précise : " Dans le STECAL At : les activités de commerces liés à la restauration et les activités culturelles d'intérêt collectif et / ou public à condition: [...] qu'elles ne concernent pas plus de 50 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant ". Pour la DDT, il semble plus judicieux de parler en m² et non en pourcentage afin de préciser la surface autorisée et souhaite que communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération affine cette donnée. Enfin, la DDT propose de préserver le pigeonnier identifié dans le cadre de l'évaluation environnementale, à l'Ouest du bâti, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Observation : dans sa réponse au procès verbal de synthèse Montélimar-Agglomération précise :

- qu'elle a converti le pourcentage (50%) en m² (soit 1.000 m²) et a apporté cette modification dans l'article 2 du règlement de la zone A (page 51) et dans l'additif au rapport de présentation (pages 39 et 50).
- que le pigeonnier est en fait une construction composée de 2 petits bâtiments caractéristiques des parcs de la fin du XVIIIème siècle. Les règlements graphique et écrit sont modifiés en application des dispositions de l'article L153-19 afin d'identifier, de préserver, de mettre en valeur et de restaurer au plus proche de l'existant ces petits bâtiments. Elle rappelle également que tous travaux y inclus une démolition totale ou partielle nécessite le dépôt d'une autorisation préalable.

Avis :

Sur les deux STECAL : je partage l'avis motivé de la DDT portant sur le secteur As qui ne comporte ni construction ni installation spécifique et donc, de fait, ne constitue pas un STECAL tel que défini par les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Sur l'espace consacré aux activités de commerces et culturelles : je prends acte de la décision de Montélimar-Agglomération de convertir le pourcentage d'occupation de la surface de plancher par une valeur en m². Je suis favorable à cette modification qui en substituant une valeur absolue à une valeur relative va dans le sens d'une clarification susceptible de faciliter l'instruction des dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme ultérieurs.

Sur le pigeonnier : ce pigeonnier, bien que situé hors des secteurs concernés par le projet, en est une annexe bâtie qui constitue un élément du paysage dûment identifié dans l'étude environnementale. Il mérite d'être protégé, conservé, mis en valeur ou requalifié pour des motifs d'ordre culturel et architectural. Il peut donc bénéficier à mon avis des dispositions de l'article L151-19 pour définir "*les prescriptions de nature à assurer*" sa "*préservation*," sa "*conservation*" ou sa "*restauration*". Je considère donc qu'il mérite d'une part d'être localisé sur le document graphique et, d'autre part, de faire l'objet d'une prescription dans le règlement écrit relative à sa restauration. Je partage donc l'avis de la DDT et de Montélimar-Agglomération et suis favorable à ce qu'il lui soit fait application d'une protection en application de l'article précité.

Sur l'activité : je précise qu'il me paraît judicieux de mentionner l'activité en préférence à la destination notamment dans le préambule de la zone A et dans les articles 12 et 13 du règlement de la zone A.

La Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Rhône Alpes dans sa correspondance du 19 novembre 2021 conclut que le projet n'appelle aucune observation de sa part.

Avis : je n'ai aucune observation à formuler.

L'INAO émet un avis favorable dans sa correspondance du 18 octobre 2021, et ce, "*dans la mesure où la plantation de kiwis est maintenue et que l'espace prévu pour le stationnement n'est pas artificialisé (maintien du couvert végétal)*".

AVIS : je remarque que le maintien de la plantation de kiwis et le maintien du couvert végétal sur le parking sont des éléments présentés comme importants dans cet avis favorable.

La Chambre d'Agriculture : dans sa correspondance en date du 28 octobre 2021, la Chambre d'Agriculture de la Drôme résume les objectifs du projet et observe que les deux secteurs d'une part n'empiètent sur aucune surface agricole tout en préservant et maintenant la plantation de kiwis existante exploitée par un agriculteur extérieur au domaine et, d'autre part, que la suppression de l'usage d'un bâtiment situé à l'ouest du château (stockage de véhicules agricole et de matériels divers) ne peut par conséquent être préjudiciable à la plantation de kiwis. Considérant l'intérêt général du projet, la Chambre émet donc un avis favorable sur le projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune. Elle complète cet avis par quelques remarques techniques notamment pour :

- la page 51 en ce qui concerne le fait que le règlement impose que les extensions s'implantent en continuité du bâti existant alors que, par définition, ce type d'implantation est le propre d'une extension ;
- la page 55, car les équipements présents ne seraient pas des parcs photovoltaïques au sol mais des serres agricoles équipées de panneaux photovoltaïques ;
- les pages 67, 91 et 119 qui présentent la plantation de kiwis comme une production maraîchère alors qu'il s'agit d'une activité arboricole.

Observation : dans le document intitulé "Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées", la Communauté d'Agglomération indique que ces trois remarques seront corrigées dans la version après enquête publique.

Avis : je considère la prise en compte de ces modifications justifiée pour les raisons suivantes :

Sur la notion d'extension : pour ma part, je constate que cette notion peut avoir une interprétation polysémique sur le plan concret à savoir recouvrir un agrandissement horizontal (l'acception la plus courante) ou vertical (dans ce dernier cas on pourrait préférer la notion de surélévation qui est plus précise en matière d'urbanisme). Il est cependant exact que, dans ces deux cas, "l'extension" se fait toujours en continuité du bâti. La remarque de la Chambre d'Agriculture est donc tout à fait pertinente.

Sur les panneaux photovoltaïques : je considère que la Chambre d'Agriculture dispose des informations techniques nécessaires pour apporter toute précision utile sur la situation correspondant à la réalité sur le terrain.

Sur la nature de l'activité de culture de Kiwis : je ne vois pas d'objection à suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture qui est la plus à même de proposer la terminologie la mieux adaptée aux divers types de cultures. Cependant, comme cette chambre consultative considère le maintien de la plantation de kiwis comme un élément important du projet, je considère qu'il serait souhaitable de la protéger ou au moins de fixer le principe du maintien d'une culture arboricole sur son emprise actuelle. A mon avis, il me semble qu'une telle démarche pourrait s'appuyer sur les dispositions du dernier alinéa de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Général de la Drôme : dans sa correspondance du 2 décembre 2021, la Présidente du Conseil Général de la Drôme, considérant que le projet *"va engendrer une augmentation du trafic peu compatible avec la configuration actuelle du carrefour"* entre le chemin de la Cadouillère et la RD 204 (route départementale). Elle demande donc que les aménagements soient étudiés en concertation avec les services du Département et rappelle que les aménagements seront à la charge de l'aménageur ou de la commune. Elle émet donc un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

Dans sa réponse au PV de synthèse, l'agglomération précise que le département de la Drôme, la Mairie de Saulce-sur-Rhône et la Direction Urbanisme de Montélimar-Agglomération se sont rencontrés sur site le 21 décembre 2021. L'accès ouest a fait l'objet d'étude qui a été suivie de prescriptions se traduisant par un tracé figurant dans le rapport d'enquête. L'emprise du chemin sera décalée et regroupée en un seul axe à deux voies permettant un débouché perpendiculaire sur la RD 204. Une

réunion ultérieure aura pour but de définir la nature des travaux nécessaires, leur mode de réalisation et le cadre juridique de leur mise en œuvre étant précisé que la SA Freycinet s'est engagée à assurer leur prise en charge.

Avis : je constate que l'unité foncière supportant le château est située entre deux chemins orientés Nord-Sud (chemin de la Cadouillère et Via Agrippa) débouchant sur la route départementale (RD) 204 orientée Est-Ouest. Les possibles augmentations passagères des flux de circulation vont nécessiter des tourne-à-gauche et tourne-à-droite sur la RD 204 pour les véhicules entrant dans le parc du château ou en sortant. Je considère donc que la solution proposée va permettre un accès plus sécurisé sur la départementale et faciliter les entrées et sorties du futur grand parking dans la mesure où son accès sera en face du tronçon de voie créé. De ce fait, il est susceptible de limiter les embouteillages dénoncés par les riverains du chemin. Je considère toutefois qu'il est important de finaliser rapidement le montage de ce projet afin que tout puisse être programmé après la réalisation des travaux et la mise en œuvre des nouvelles activités du château. Une recommandation sera émise en ce sens.

Le Service d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Drôme considère *"qu'il apparait nécessaire de faire procéder à une étude des besoins en matière de défense extérieure contre l'incendie"... "par un prestataire ou par le service de la DECI compétent"*. Elle invite donc le Maire à saisir la commission de sécurité afin de vérifier que le projet est conforme aux règles de sécurité des établissements recevant du public (ERP).

Observation : dans la réponse au procès verbal de synthèse, il est précisé que le porteur de projet ainsi que la Mairie de Saulce-sur-Rhône ont indiqué qu'un rendez vous serait pris début mars 2022 avec le SDIS 26 afin de travailler sur la défense incendie. La mairie précise qu'une rencontre entre les organisateurs et le SDIS avait déjà eu lieu en 2021 afin d'anticiper la protection incendie et qu'une protection adaptée avait été mise en œuvre.

Avis : il importe que le dossier de déclaration de projet soit composé de pièces suffisamment précises tant au niveau des plans que des pièces écrites pour permettre une véritable analyse du dossier. Pour mémoire, l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation impose le dépôt d'une autorisation de travaux (AT) au titre de la sécurité incendie et de l'accessibilité pour les personnes handicapées pour accord auprès de la mairie pour tous les travaux de création, d'aménagement ou de modification d'un établissement recevant du public (ERP). Dans le cas où un permis de construire est nécessaire, il est accompagné d'un dossier spécifique qui tient lieu de l'autorisation de travaux susmentionnée. De ce fait, je considère donc que le projet devra *a priori* être l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme intégrant une AT ou, à défaut, du dépôt d'une AT seule qui, du fait du statut d'établissement recevant du public (ERP) comportera impérativement les pièces nécessaires pour être examinée par la commission de sécurité compétente en vue de l'obtention d'un éventuel accord assorti ou non de prescriptions spécifiques. Je considère donc :

- que la future rencontre prévue est un élément positif car cette consultation préalable des services compétents permettra d'anticiper les contraintes susceptibles d'être imposées à terme ainsi que leurs impacts en matière de réalisation ;
- que compte tenu de son futur statut d'ERP, il est indispensable que le projet respecte les contraintes imposées par les règles de sécurité prescrite par le SDIS.

Cependant, à titre d'avis personnel, je considère que l'ensemble de cette démarche ne pourra vraisemblablement qu'être postérieure à la procédure faisant l'objet de la présente enquête et ne peut donc faire l'objet que d'une recommandation.

En l'absence de réponse, les avis des autres personnes associées ou consultées sont réputés favorables.

CONCLUSION

Pour ma part, je considère que le premier intérêt de l'opération est l'opération de restauration et de réhabilitation du bâtiment qui, bien que ni classé ni inscrit, participe à l'intérêt patrimonial de la commune. La société privée qui l'a acquis a pour finalité d'utiliser une partie de la bâtisse notamment pour l'aménagement d'un restaurant gastronomique et d'une brasserie. Avec les autres activités

prévues, cette société vise sans doute un retour sur les investissements consentis. Cette initiative a pour mérite de ne pas nécessiter l'engagement de financements publics, de remettre en bon état et de maintenir ce patrimoine stratégique pour la commune de Saulce-sur-Rhône, de permettre d'envisager des créations d'emplois permanents ou temporaires faisant appel à des qualifications variées, de développer des activités attractives sur le plan local et plus généralement sur le plan touristique en faisant connaître et rayonner les productions locales. Je conclus donc que ce projet est tout à fait digne d'intérêt par ses potentialités en matière culturelle (expositions, concerts...), économique (restauration et emplois associés, brocantes, foires aux vins...) et touristiques (visites et circuits découverte). Bien que résultant d'une initiative privée, je constate que la réalisation de ce projet participe à l'intérêt général par l'impact qu'il pourra avoir sur l'attractivité du bourg qui pour l'instant ne dispose que d'atouts relativement réduits et, plus largement, sur le périmètre couvert par les communes membres de Montélimar-Agglomération. Par ce potentiel, il répond au diagnostic du schéma de développement touristique de l'agglomération et également dans les trois offres touristiques principales (à savoir : terroir et savoir-faire, pleine nature et patrimoine) issues du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

AVIS MOTIVE

Considérant :

- que le projet porté par les propriétaires du château de Freycinet me paraît très positif en ce qui concerne la protection de ce patrimoine bâti et naturel constitué par son parc et sa partie agricole. Les futures activités qui le constituent sont à même de conforter l'attractivité touristique non seulement de la commune de Saulce-sur-Rhône mais également du territoire couvert par la communauté d'agglomération et ce, tout en créant les conditions susceptibles de déboucher sur des incidences positives en matière économique. Ces points permettent de conclure que le projet est bien d'intérêt général ;

- que la démarche suivie est celle qui est la plus adéquate pour porter le projet et impose une mise en compatibilité du PLU du fait de la suppression de parties limitées de l'espace boisé classé ;

- que cette procédure est conforme aux règles du code de l'urbanisme pour son déroulement et à celles du code de l'environnement pour ce qui concerne l'enquête publique ;

- que le dossier est très clair et complet et permet de comprendre les objectifs de la procédure et le contenu des modifications projetées ;

- que les registres d'enquête (y inclus le registre dématérialisé) ont été ouverts le lundi 10 janvier 2022 à 9 heures et clôturés le vendredi 11 février 2022 à 17 heures conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture et que les dates et heures de permanence ont été respectées dans les conditions précisées dans le rapport d'enquête ;

- que le public a eu la possibilité de s'exprimer soit oralement au cours des permanences, soit par observations intégrées sur les registres d'enquête, soit par courriers ou par courriels et que ses observations et propositions ont fait l'objet d'une analyse et de réponses ;

- que les avis de la CDPENAF, du Préfet et de services de l'Etat, de l'INAO, de la Chambre d'Agriculture, du SDIS 26 et des autres personnes publiques ont également fait l'objet d'une analyse ;

- que dans sa réponse datée du 2 Mars 2022, le Vice Président de Montélimar-Agglomération a apporté les réponses requises aux questions formulées dans le procès verbal de synthèse.

- que cette enquête portant à la fois sur la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU s'est traduite par une participation du public dont les observations ont pour la quasi totalité de leur contenu porté sur les diverses nuisances occasionnées par les concerts organisés durant l'été de l'année 2021 dans le parc du château et sont donc antérieures et sans rapport notamment juridique avec le projet ;

- que j'ai toutefois pris en compte ces points tout en considérant d'une part qu'ils n'avaient pas de lien avec la procédure en cours et, d'autre part, qu'ils ne relevaient pas des dispositions du code de

l'urbanisme et ne pouvaient justifier ni un avis défavorable ni un avis favorable avec recommandations ou réserves dans les présentes conclusions ;

**J'émet donc un avis favorable au terme de l'enquête sur le projet et sur les mesures de mise en compatibilité du PLU tel qu'élaboré par Montélimar-Agglomération pour la commune de Saulce-sur-Rhône
Cet avis est assorti des recommandations suivantes:**

- continuer et faire aboutir les discussions entreprises afin de finaliser le montage permettant l'aménagement du chemin de la Cadouillère avant son embranchement avec la route départementale n° 204 comme il est préconisé par les services compétents du Conseil Général et ce, afin de garantir la sécurité des flux et d'améliorer la circulation en période de forte attractivité du château ;
- comme affirmé dans la réponse au procès verbal de synthèse, bien soumettre en amont le projet au service compétent du SDIS car il est impératif que le projet puisse se réaliser conformément aux règles de sécurité qui lui sont applicables ;
- intégrer la mention d'activités dans le préambule et les articles 12 et 13 du règlement de la zone A ;
- assurer une protection de la plantation de Kiwis en tant que culture arboricole sur la base des dispositions du code de l'urbanisme adéquates.

Le 8 mars 2022
Le Commissaire Enquêteur
Alain FAYOLLE

