

Saillans demain

Des nouvelles du PLU Projet non définitif

Révision du PLU
& démarche participative

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saillans : la dernière ligne droite !

Depuis deux ans et demi, nous révisons notre Plan local d'Urbanisme (PLU). C'est un projet important, puisqu'il s'agit de définir un **projet collectif** d'aménagement et de développement de la commune pour la décennie à venir et d'écrire de nouvelles **règles** d'urbanisme, qui s'appliqueront à chacun.

Le PLU précédent date de 2008 et a été modifié en 2011. Depuis, la commune a connu une croissance de sa population plus forte que celle anticipée et de **nouveaux enjeux** sont apparus concernant son aménagement et son développement. Différentes modifications du PLU sont devenues nécessaires pour pouvoir prendre en compte ces évolutions. En outre, la **réglementation** a évolué : la révision de ce PLU vise donc aussi à se mettre en conformité avec les lois votées depuis 2011.

Enfin et surtout, nous avons souhaité que cette révision puisse être un fort moment **d'échanges, de débats, de choix collectifs** pour l'avenir de la commune. Accueillir de nouveaux habitants, subvenir aux différents besoins de la population, favoriser la vitalité du centre-bourg, développer l'économie, préserver et valoriser notre patrimoine et notre environnement, s'inscrire dans la transition énergétique,... Il y a des choix importants à faire, des arbitrages à rendre et l'équipe municipale a décidé d'y associer largement la population, comme elle s'y est engagée depuis le début de la mandature. Les éléments présentés ci-après sont ainsi le fruit des **réflexions menées** depuis mai 2017, lors des **réunions et des ateliers publics**, au sein du **Groupe de Pilotage Citoyen** et du **Conseil Municipal**.

Le travail n'est pas terminé. Le document que vous tenez entre vos mains présente, de manière synthétique, une **version avancée du projet de PLU, mais non définitive**.

En effet, l'équipe municipale souhaite soumettre ce projet provisoire à **l'avis de la population**, avant sa finalisation d'ici l'été. L'arrêt du PLU est prévu en juillet, et l'entrée en vigueur début 2020.

Vous êtes ainsi invités à venir débattre de ce projet lors de la **réunion publique** qui se tiendra **le lundi 15 avril, de 19h à 21h30 en salle des fêtes**. Nous vous attendons nombreux.

L'équipe municipale.

SOMMAIRE

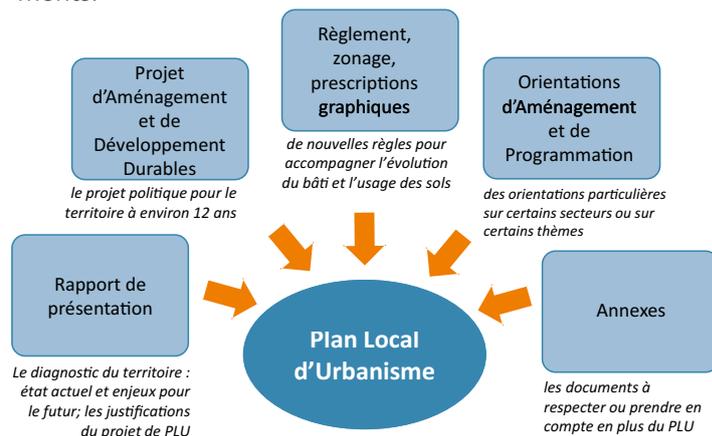
Qu'est-ce qu'un PLU ?	2
Quel est notre projet politique ?	2-3
Quel est le cadre réglementaire et quelle est la marge de manœuvre de la commune ?	4
Quel est le contenu du projet de PLU de Saillans ?	5
Pour mémoire : extrait du diagnostic (rapport de présentation)	5
Pour mémoire : extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	5
La délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle	6
Le scénario d'urbanisation choisi	6
Le zonage	6
Carte de zonage provisoire	7-8-9
Le règlement : les grandes destinations par zone	10
Le règlement écrit	11
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	12
Comment est élaboré le PLU à Saillans ?	13
L'implication des habitants	14
Les étapes de la révision du PLU	14
Combien coûte la révision du PLU de Saillans ?	15
Quelles procédures complémentaires au PLU ?	15
Les prochains rendez-vous, le site internet, Informations	16

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, définit un **projet global d'aménagement et d'urbanisme** pour la décennie à venir et fixe en conséquence les **règles** d'aménagement et d'utilisation des sols. Ces règles doivent permettre un aménagement de l'espace respectueux des **principes du développement durable**. D'une part elles doivent viser « l'équilibre » entre le développement urbain et une utilisation économe des espaces naturels et agricoles. D'autre part, elles doivent permettre la « *diversité des fonctions* » de ces espaces ainsi que la « *mixité sociale* », afin de satisfaire aux besoins présents et futurs, en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture. Enfin, ces règles doivent contribuer « à la lutte contre le changement

climatique et à l'adaptation à ce changement » (articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme).

Un Plan Local d'urbanisme comprend différents documents.



Quel est notre projet politique ?

Ces dernières années, la population de Saillans a fortement augmenté, au-delà même des prévisions du dernier PLU. Entre 1999 et 2014, la commune a accueilli 326 habitants supplémentaires. Une augmentation trop forte ou trop rapide présente des risques vis-à-vis des capacités financières de la commune ainsi que des ressources naturelles dont elle dépend (l'eau en particulier). Mais à l'inverse, le renouvellement de la population est nécessaire pour maintenir les services, les équipements, et l'économie de la commune.

Le souhait est de poursuivre cette dynamique de croissance démographique, tout en maîtrisant le nombre et la localisation des logements. Il est ainsi envisagé d'accroître la population d'environ **296 personnes d'ici 2031** (voir le scénario démographique p. 6) en plusieurs phases. L'enjeu est d'accueillir ces nouveaux habitants dans de bonnes conditions, en préservant la **qualité de vie** dans la commune, qu'il s'agisse d'organiser les déplacements, d'accéder aux services et aux commerces, de dimensionner les équipements publics (école, réseaux d'eau,...), mais aussi de favoriser la convivialité, chère à tous.

Un autre enjeu est important pour la commune : il s'agit de préserver **les espaces et les ressources naturelles** (eau, forêt, ...) **et agricoles**, qui sont les supports de la qualité du cadre de vie à Saillans, des **paysages**, de la

biodiversité, mais aussi des **loisirs** (randonnées, vélo, baignade, chasse, ...) et des **activités économiques**, agricoles et touristiques (attractivité).

En d'autres termes, il s'agit de trouver un équilibre. Pour continuer à accueillir une population croissante, et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles il convient alors de **densifier l'habitat dans les zones urbaines**. C'est maintenant une obligation légale (voir le cadre réglementaire p. 4), mais c'est aussi un choix local, réaffirmé à maintes reprises dans les ateliers publics, au sein du Groupe de Pilotage Citoyen et du Conseil Municipal : celui d'un développement et d'un aménagement durables et raisonnés de Saillans. C'est important aussi pour favoriser la proximité des services et des commerces avec une mobilité limitant l'usage de la voiture dans le village, et ainsi contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre qui y sont liés. C'est aussi cohérent pour adapter progressivement la capacité des réseaux (eau, assainissement, électricité) et celles des équipements publics (école,...), qui constituent des charges importantes pour les finances de la commune.

Mais que veut dire *densifier* et **comment le faire à Saillans** ? Il y a plusieurs solutions, et il est proposé de toutes les mettre en œuvre.



D'abord, il s'agit de favoriser la réhabilitation de bâtiments existants, de lutter contre la vacance des logements, d'améliorer la qualité de l'habitat en centre-bourg. Il s'agit ensuite de favoriser les constructions dans le centre-bourg et à sa proximité immédiate, sur les espaces encore libres (ce qu'on appelle « les dents creuses »). Cela consiste aussi à permettre la construction de nouveaux logements sur de grandes parcelles déjà bâties (ce qu'on appelle une « division parcellaire »). Pour ce faire, les propriétaires qui le souhaitent seront accompagnés, notamment au travers de consignes données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «*construction en secteur déjà urbanisé, notamment en dent creuse et redécoupage parcellaire* » (voir p. 12). Il convient également de changer les typologies de l'habitat en proposant davantage d'habitats groupés.

Enfin, **cinq secteurs** seront ouverts à l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine actuelle. Celle-ci sera encadrée afin d'en optimiser l'aménagement et la densité et de faciliter le bien vivre ensemble. Des types d'habitat variés, à la fois individuels, collectifs ou intermédiaires seront proposés (pour la définition voir p. 12). Il s'agit également d'offrir une diversité de logements, de petite ou grande taille, avec ou sans jardin, s'adaptant aux trajectoires de vie et à la composition des ménages. Enfin, une grande partie de la population de Saillans a des revenus modestes, et la commune dispose de peu de logements sociaux au regard de la demande. La proposition est également d'accroître le nombre de logements sociaux (+ 12 à 14 logements). Cela représente une augmentation de +50% par rapport à l'offre de 2016.

Le **développement économique** de la commune est un enjeu crucial. Le souhait est en particulier de maintenir et renforcer la vitalité dans le centre-bourg. Pour ce faire, les **linéaires commerciaux** du centre-bourg seront protégés du changement de destination et les nouveaux commerces y seront encouragés. Par contre, les commerces seront interdits ou limités en surface hors du centre-bourg, parce que l'on sait que c'est un facteur important pour lutter contre la dévitalisation et le déséquilibre des cœurs de village. De plus, il est proposé que la **Zone Artisanale** de la Tullière, actuellement à saturation soit agrandie, mais de manière

limitée (environ 6 500m²). L'objectif est de subvenir aux besoins de dévelop-

pement des entreprises stratégiques existantes à Saillans, en cohérence avec les autres zones artisanales sur le territoire du SCoT Vallée de la Drôme. Un effort d'intégration paysagère particulier sera demandé.

Le potentiel agricole et touristique de la commune (hébergement, restauration, activités de loisirs, ...) sera conforté et valorisé (zonage dédié). Enfin, la **mixité fonctionnelle**¹ sera possible dans les quartiers, sous conditions, en complément du centre-bourg (voir p. 10). L'objectif est de permettre le développement d'activités économiques dans les zones résidentielles à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (bruit,...).

La commune possède un **patrimoine bâti et des éléments architecturaux**, remarquables et ordinaires, auxquels les Saillansons sont attachés. Ce sont les témoins d'une histoire et d'une identité commune, que le PLU s'attachera à préserver tant dans le centre-bourg, que sur l'ensemble du village (cabanons, murets, ...). Cela sera traduit par une protection du centre-bourg, un inventaire des éléments bâtis et du petit patrimoine, et une protection associée à travers le règlement d'architecture. Toutefois, l'enjeu concernant les logements, est de ne pas figer l'existant, mais de permettre les évolutions, au regard des besoins et enjeux contemporains (agrandissement des ouvertures, isolation, terrasses,...), en maintenant une intégration et une qualité architecturale et paysagère des ensembles. De plus, un nouveau Périmètre de Protection des Abords va être mis en place autour de l'église, selon un contour plus rationnel en termes d'impact paysager (voir p.16).

Enfin, le projet communal est de s'inscrire dans la **transition énergétique**. Limiter les surfaces urbanisées constitue un premier acte fort en ce sens. Une OAP dédiée permettra de donner les consignes pour améliorer la performance énergétique des bâtiments tant lors de la construction que lors de la rénovation des logements et favoriser la production d'énergie renouvelable, notamment solaire (voir p.12). Il s'agit aussi d'améliorer des cheminements pour vélos et piétons afin de limiter l'usage de la voiture et de rationaliser les stationnements.

1. La mixité fonctionnelle est la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier).

Quel est le cadre réglementaire et quelle est la marge de manœuvre de la commune ?

La commune de Saillans est soumise à la **Loi Montagne**, qui cadre la protection de ses espaces naturels et son développement économique, en limitant les constructions hors des espaces urbanisés et des hameaux. De plus avec les lois Grenelle de l'environnement, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et d'autres encore, le **cadre réglementaire** a fortement évolué cette dernière décennie¹. Enfin, la commune de Saillans s'insère dans un territoire plus large qui élabore son propre schéma d'aménagement et le développement. Le PLU de Saillans doit en particulier être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT Vallée de la Drôme**)².



La logique de ces lois et schémas est la même. Il s'agit de lutter **contre l'étalement urbain**, c'est-à-dire le développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. En effet, cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la fragmentation des espaces naturels et agricoles et à l'imperméabilisation des sols.

Les objectifs sont alors de **modérer la consommation d'espace** dédié à l'urbanisation, d'encourager la **densification** des secteurs d'habitat, et aussi de **préserver les espaces agricoles et naturels**, en limitant leur urbanisation.

Concrètement, pour la commune de Saillans, qu'est-ce que cela veut dire ? Cela consiste à limiter les constructions dans les espaces agricoles et naturels et à accroître la densité de logements. Ce sont des objectifs qui ont été affirmés dès la définition des objectifs de révision du PLU (lors des ateliers participatifs du printemps 2016 et du Conseil Municipal de septembre 2016).

Sur les douze dernières années, à Saillans, **6,7 ha d'espaces agricoles ou naturels ont été urbanisés pour des usages d'habitation et d'équipement public et**

3,9 ha pour des activités économiques : cela donne une référence pour **limiter cette consommation** d'espace dans les douze années à venir, comme le requiert la loi ALUR (article L. 123-1 et 2).

Cela se traduit aussi par la recherche d'une **densité plus forte de logements** dans les zones urbaines, afin de continuer à accueillir de nouvelles populations, sans consommer trop d'espaces naturels ou agricoles. Dans le département de la Drôme, la densité préconisée est de l'ordre de **20 logements par hectare**³. Ce chiffre est une **moyenne** sur le village, c'est-à-dire que cette densité peut être plus élevée à certains endroits, et plus faible à d'autres endroits, pour s'adapter aux besoins de la population (logements avec ou sans jardin, de petite ou de plus grande taille, de type petit immeuble ou maison individuelle) et à la typologie des quartiers⁴.



1. Voir sur le site internet de la mairie la délibération du Conseil Municipal du 14/12/2018 pour le détail de l'ensemble des lois (site internet)
2. Suivre l'élaboration en cours du SCoT Vallée de la Drôme : <http://www.scot-valleedrome.fr/>
3. Un hectare est une surface de 10.000m², soit par exemple de 100 m sur 100 m (environ un terrain de football et demi) ; une densité de 20 logements par hectare équivaldrait, s'il s'agissait de maisons individuelles, à une maison pour 500 m² en moyenne.
4. Pour retrouver la politique départementale en matière d'habitat, vous pouvez consulter la « Charte pour un habitat durable en Drôme », où il est en particulier préconisé, en vue d'une approche économe du foncier pour les projets de plus de 10 logements, « une densité n'utilisant pas en moyenne plus de 600m² d'espace foncier par logement, surface réduite à 500m² dans les espaces à dominante urbaine ou périurbaine ». Accédez cette charte : <https://fr.calameo.com/read/000020551fabe89ec9e10>.

Quel est le contenu du projet de PLU de Saillans ?

Pour mémoire : extrait du diagnostic (rapport de présentation)

Le diagnostic complet ainsi que sa synthèse sont disponibles à l'accueil de la mairie et sur le site internet.

POPULATION :

- une croissance démographique de + 24 % ces 15 dernières années, avec la part de jeunes et des actifs en augmentation ; un taux de croissance annuelle de 2,2 % entre 1999 et 2014
- une population avec des revenus modestes
- une population vieillissante (tendance nationale)

FONCIER ET HABITAT :

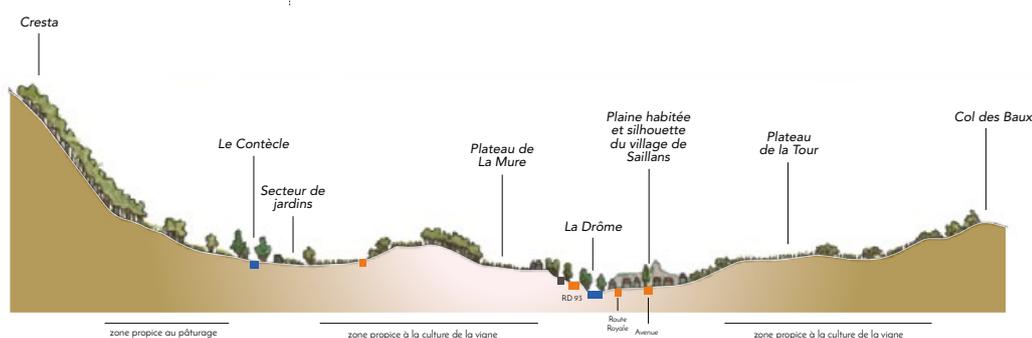
- des surfaces constructibles trop nombreuses dans le PLU de 2008 par rapport à la législation actuelle
- des réseaux d'eau et d'assainissement insuffisants pour urbaniser les terrains constructibles du PLU de 2008
- un potentiel important pour la construction au sein des secteurs déjà urbanisés :
- des logements dominés par la maison individuelle ; un manque de diversité peu propice à l'installation de personnes ayant des situations multiples (revenus, mobilité, saisonnalité, évolutions de la famille, âge...)

ECONOMIE :

- un dynamisme et une diversité de l'activité économique, qui dépend en partie des activités touristique et à l'agriculture ;
- un manque d'espace pour l'installation d'entreprises et d'activités
- une rotation importante des commerces

CADRE DE VIE, EQUIPEMENT, VIE LOCALE :

- des paysages riches et harmonieux, alliant nature, patrimoine architectural et agriculture (ouverture)
- un bourg-centre patrimonial et identitaire, mais aussi habité et vivant ;
- un habitat ancien peu adapté aux contraintes contemporaines
- une commune bien équipée (services, sports culture, réseaux techniques), mais des équipements fragiles (vétustes ou insuffisants)
- 70% des déplacements effectués en voiture



Pour mémoire : extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Voici les cinq grands objectifs du PADD tels que débattus en Conseil Municipal le 14/12/2018. Ils traduisent le projet politique du PLU présenté en page 2. Le détail est disponible en mairie et sur le site internet.

Ces objectifs seront à nouveau débattus en Conseil Municipal le 17/05/2019 après inclusion des objectifs chiffrés d'urbanisation.

- Favoriser une vie quotidienne de proximité, conviviale, solidaire et destinée à toutes les générations
- Conforter le dynamisme et l'attractivité de la Commune
- Maîtriser l'habitat pour un village accueillant et à taille humaine
- Dynamiser et mettre en valeur le cadre de vie et les qualités paysagères et patrimoniales de la commune
- S'engager dans la transition écologique et énergétique

La délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle

L'enveloppe urbaine existante englobe les groupements de bâti existant qui, selon la définition de la Loi Montagne, constituent un ensemble d'au moins 5 constructions, chaque construction se situant à moins de 50 mètres d'une autre. Des éléments de rupture (route, cours d'eau, haies...) ou de perception (linéarité, groupement...) peuvent aussi influencer cette définition.

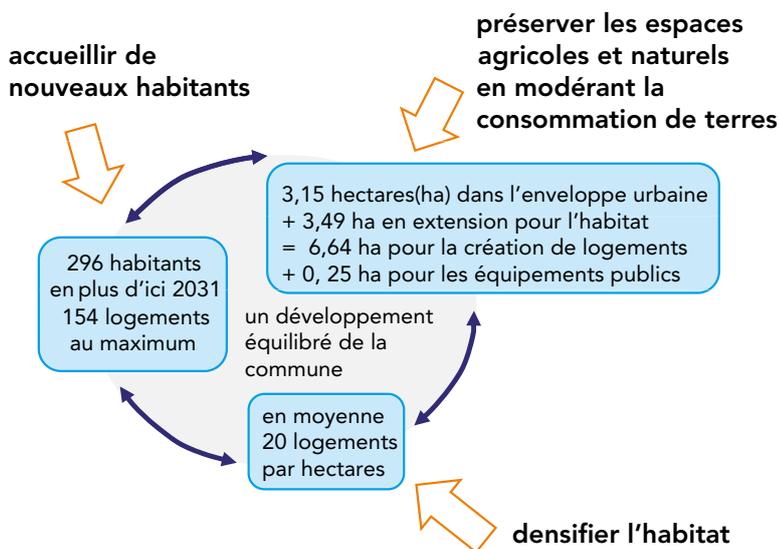
L'ensemble des parcelles comprises dans cette enveloppe urbaine correspond sur la carte de **zonage à la légende U** : Ua pour le centre-bourg et Ub pour les secteurs avoisinants.

Le scénario d'urbanisation choisi

Le **taux de croissance** de la population visé est de **1,67 % d'ici 2031**. Il était de 2,2% sur la période 2009-2014. Il s'agit donc de ne pas freiner la dynamique passée mais de maîtriser cette croissance. Cet objectif est compatible avec celui envisagé par le SCoT Vallée de la Drôme aval pour le Pays de Saillans (en cours d'élaboration).

Cela revient à accueillir autour de **296 habitants supplémentaires dans les 12 prochaines années**, soit environ **154 logements**. Ces chiffres sont prévisionnels et indiquent un maximum. Ces logements seraient situés pour 63 d'entre eux dans l'enveloppe urbaine actuelle soit par des réhabilitations, soit par le comblement de « dents creuses », soit par des divisions de parcelles (pour une surface de 3,15 ha). Les 91 autres logements seraient situés en extension de cette enveloppe urbaine actuelle, sur cinq secteurs (voir p. 12), ce qui reviendrait à consommer 3,49 ha d'espaces agricoles ou naturels.

Au total, ce sont donc **6,64 ha** qui seraient utilisés pour la création de logements, auxquels on ajoute **0,25 ha** pour les équipements publics (future salle communale) et **0,65 ha** pour les activités économiques.

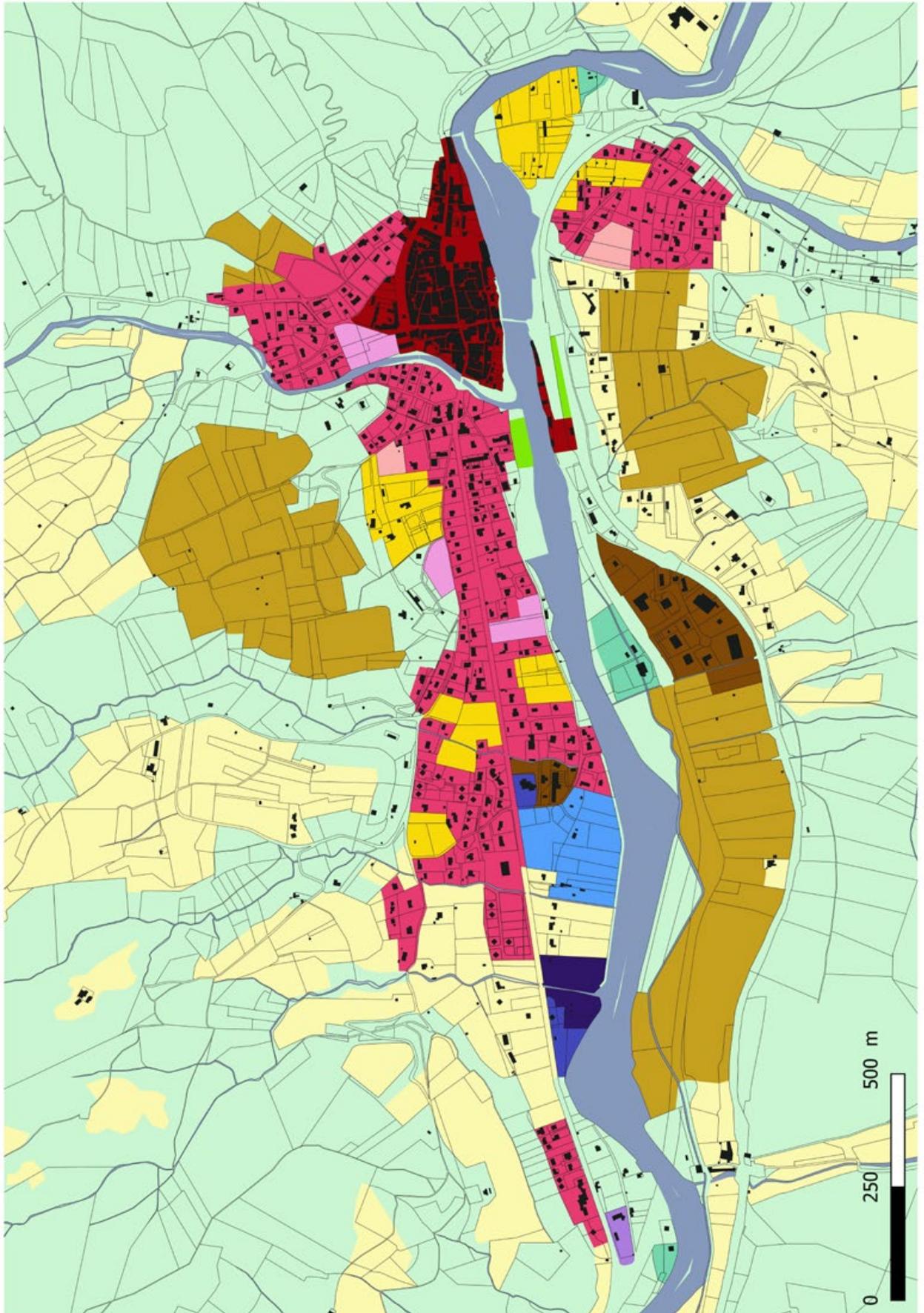


Le zonage

Le zonage est en cours d'élaboration. Les **deux cartes provisoires** (p. 7 : zoom sur le centre village, et p. 8 : ensemble de la commune) sont consultables en plus grand format en mairie. A ce zonage seront superposées des prescriptions graphiques concernant notamment le patrimoine à protéger, la végétation à préserver (arbres remarquables, ...), les secteurs à enjeux environnementaux (zones humides, ...) ainsi que des emplacements réservés (pour la création de chemins, de stationnement par exemple).

Légende de la page 7

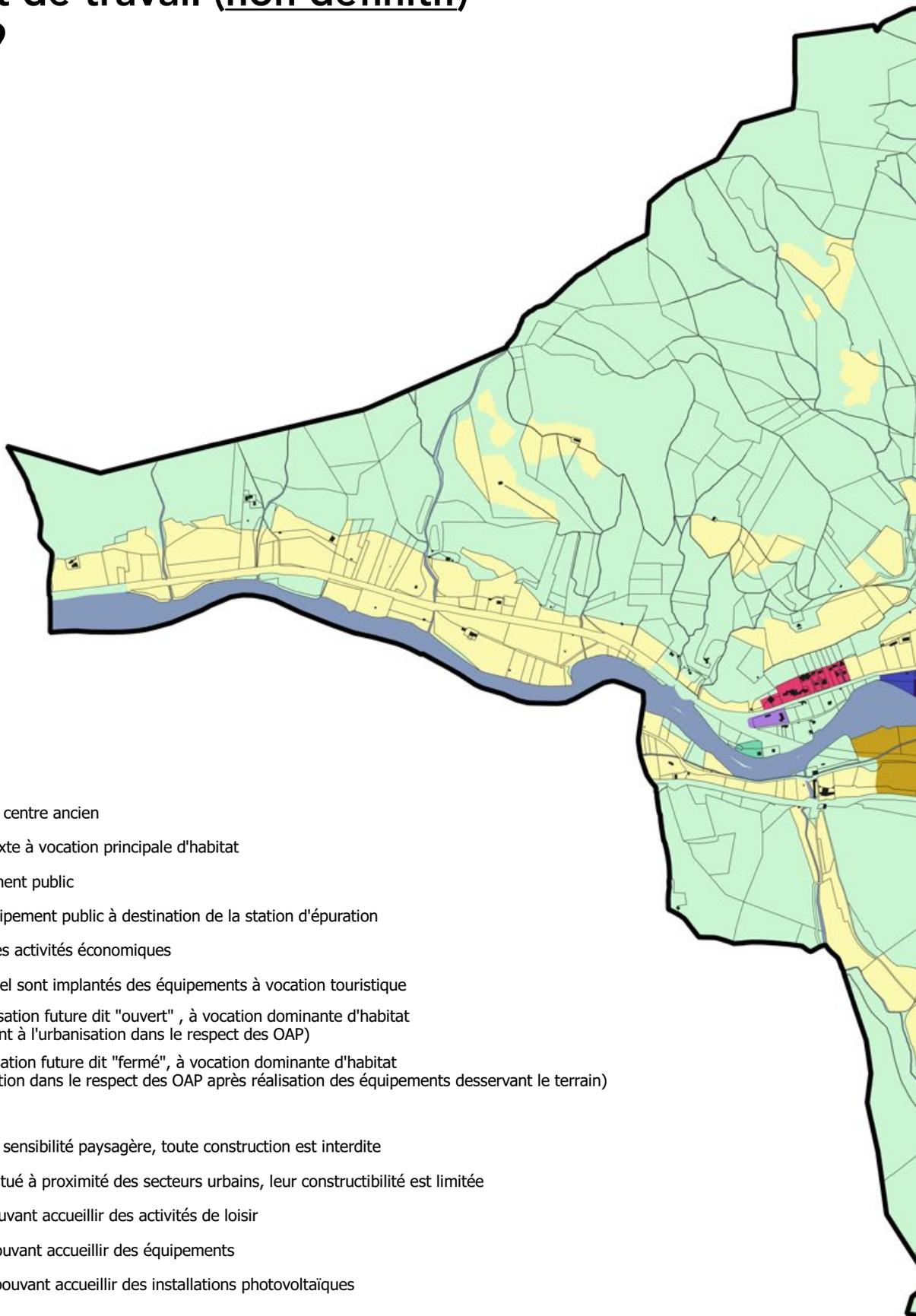
■ UA : Secteur urbain du centre ancien	■ A : Secteur agricole
■ UB : Secteur urbain mixte à vocation principale d'habitat	■ Ap : Secteur agricole à sensibilité paysagère, toute construction est interdite
■ UE : Secteur d'équipement public	■ Aa : Secteur agricole situé à proximité des secteurs urbains, leur constructibilité est limitée
■ UEstep : Secteur d'équipement public à destination de la station d'épuration	■ NI : Secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisir
■ UI : Secteur dédié à des activités économiques	■ Ne : Secteur naturel pouvant accueillir des équipements
■ UT : Secteur dans lequel sont implantés des équipements à vocation touristique	■ Npv : Secteur naturel pouvant accueillir des installations photovoltaïques
■ AUa : Secteur d'urbanisation future dit "ouvert", à vocation dominante d'habitat (ouverte immédiatement à l'urbanisation dans le respect des OAP)	■ N : Secteur naturel
■ AU : Secteur d'urbanisation future dit "fermé", à vocation dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation dans le respect des OAP après réalisation des équipements desservant le terrain)	



Carte de zonage de la commune

document de travail (non définitif)

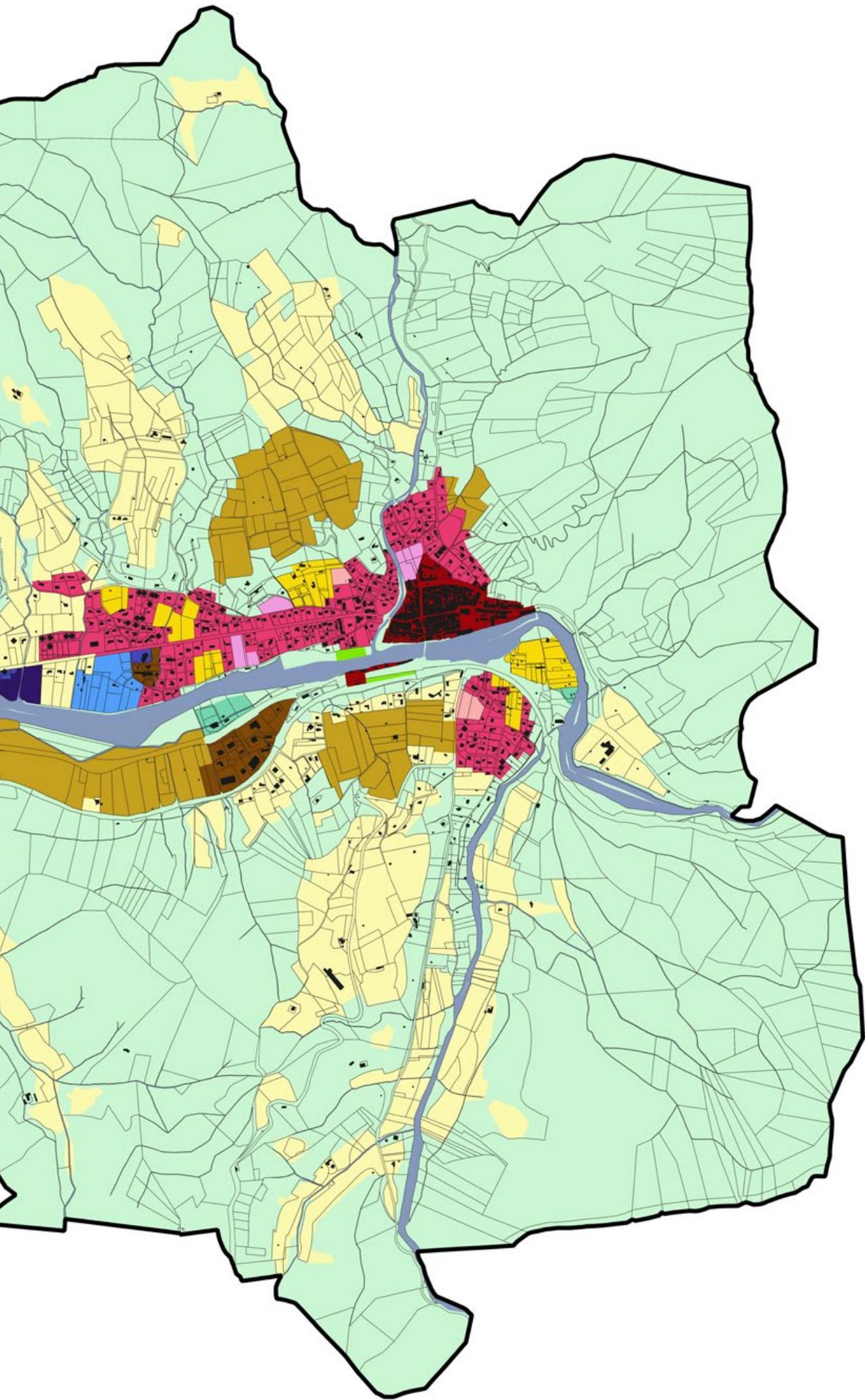
avril 2019



Légende

-  UA : Secteur urbain du centre ancien
-  UB : Secteur urbain mixte à vocation principale d'habitat
-  UE : Secteur d'équipement public
-  UEstep : Secteur d'équipement public à destination de la station d'épuration
-  UI : Secteur dédié à des activités économiques
-  UT : Secteur dans lequel sont implantés des équipements à vocation touristique
-  AUa : Secteur d'urbanisation future dit "ouvert", à vocation dominante d'habitat (ouverte immédiatement à l'urbanisation dans le respect des OAP)
-  AU : Secteur d'urbanisation future dit "fermé", à vocation dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation dans le respect des OAP après réalisation des équipements desservant le terrain)
-  A : Secteur agricole
-  Ap : Secteur agricole à sensibilité paysagère, toute construction est interdite
-  Aa : Secteur agricole situé à proximité des secteurs urbains, leur constructibilité est limitée
-  NI : Secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisir
-  Ne : Secteur naturel pouvant accueillir des équipements
-  Npv : Secteur naturel pouvant accueillir des installations photovoltaïques
-  N : Secteur naturel





Le règlement : les grandes destinations par zone

secteur urbain du centre ancien	secteur urbain mixte à vocation d'habitat	secteur d'urbanisation future	secteur dédié à des activités économiques	secteur d'équipement public	secteur d'équipement à vocation touristique	secteur agricole	secteur naturel
UA	UB	AU + AUa	UI	UE - UEstep	UT	A - Ap - Aa	NI - Ne - Npv
<p>Habitation</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Hébergement hôtelier - Cinéma <p>Tout type d'équipement d'intérêt collectif et service public</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureau 	<p>Habitation</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Hébergement hôtelier <p>Tout type d'équipement d'intérêt collectif et service public</p>	<p>Habitation</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration <p>Tout type d'équipement d'intérêt collectif et service public sauf salles d'art et de spectacle</p>	<p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros <p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - local et bureau accueillant du public - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires - Industrie - Entrepôt - Bureau 	<p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uniquement en zone UE - Locaux et bureaux accueillant du public - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public - En zone UE et UEstep - Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés 	<p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauration <p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés 	<p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés 	<p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés
<p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Commerces de détail - surface de vente < 300 m² - constructions à usage d'activité artisanale ; emprise au sol < 100 m² - Activités de services avec accueil de clientèle ; emprise au sol < 100 m² - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ; Entrepôt + bureau ; emprise au sol < 50m² 	<p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Commerces de détail ; surface de vente < 30 m² - constructions à usage d'activité artisanale ; emprise au sol < 100 m² - Activités de services avec accueil de clientèle ; emprise au sol < 100 m² - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ; Bureau ; emprise au sol < 50m² 	<p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Commerces de détail ; surface de vente < 30 m² - constructions à usage d'activité artisanale ; emprise au sol < 100 m² - Activités de services avec accueil de clientèle ; emprise au sol < 100 m² - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ; Bureau ; emprise au sol < 50m² 	<p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Seuls les commerces existants peuvent se développer - Constructions à usage d'activité artisanale ; emprise au sol < 300 m² - Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ; Emprise au sol < 200 m² 	<p>Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - directement liée et nécessaire au fonctionnement des équipements <p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enseignements, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Autre exploitation agricole et forestière, ainsi que tout commerce, activité de service ou habitation non-mentionnés ci-dessus</p> <p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros - Hébergement hôtelier - Cinéma <p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - salles d'art et de spectacles - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros - Hébergement hôtelier - Cinéma <p>Equipement d'intérêt collectif et service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - salles d'art et de spectacles - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerce de gros <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerce de gros <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Autre exploitation agricole et forestière, ainsi que tout commerce, activité de service ou habitation non-mentionnés ci-dessus</p> <p>Equipement d'intérêt collectif et service public (sauf ceux mentionnés ci-dessus), commerces et activités de service (sauf restauration)</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Autre exploitation agricole et forestière, ainsi que tout commerce, activité de service ou habitation non-mentionnés ci-dessus</p> <p>Equipement d'intérêt collectif et service public (sauf ceux mentionnés ci-dessus), commerces et activités de service (sauf restauration)</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Autre exploitation agricole et forestière, ainsi que tout commerce, activité de service ou habitation non-mentionnés ci-dessus</p> <p>Equipement d'intérêt collectif et service public (sauf ceux mentionnés ci-dessus), commerces et activités de service (sauf restauration)</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Exploitation forestière</p> <p>Autre équipement d'intérêt collectif et service public (non mentionné ci-dessus)</p> <p>Commerce et activité de service (non mentionné ci-dessus)</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>	<p>Exploitation agricole et forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - uniquement en zone A et autorisée en zone Aa si surface < 25 m² ou des serres <p>Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si nécessaire à l'exploitation agricole <p>Commerce et activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hébergement hôtelier en zone Ne - commerce et artisanat, restauration et activités de service avec clientèle en NI <p>Equipement sportifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - uniquement en zone A pour changement de destination <p>Local public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone Ne et NI
<p>Je peux construire</p>	<p>Je peux construire sous conditions</p>	<p>Je ne peux pas construire</p>					

* Les destinations et sous-destinations en gras et soulignées sont définies par le code de l'urbanisme.

Le règlement écrit

Le règlement écrit vient traduire le projet politique, il complète le zonage et les prescriptions graphiques qui l'accompagnent. Il comporte des règles pour chaque zone, concernant les destinations des constructions, les usages et la nature des activités autorisées, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, ainsi que les dessertes par les voies et réseaux.

Le règlement est en cours d'élaboration. Cependant **les destinations des constructions autorisées ou non dans chaque zone** sont présentées dans le tableau des destinations par zone (voir p. 10).

Par ailleurs, l'encart ci-dessous présente les grandes règles concernant les **constructions dans les zones agricoles et naturelles**.

Extraits des règles en zone agricole (A) et naturelle (N)

En vue de lutter contre l'étalement urbain, mais pour permettre toutefois une adaptation de l'existant aux évolutions du foyer ou des activités, les constructions dans les zones agricoles et naturelles seront possibles, mais limitées. Il est proposé de se conformer aux règles de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Drôme en la matière.

« Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone », et sous certaines conditions de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- « L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions) ».
- « Les annexes non accolées aux habitations existantes », telles les garages, abris de jardin, piscines etc., mais sous certaines conditions de distance au bâtiment et de surface.

Source : extrait du règlement type proposé par la Direction Départementale des Territoires, en collaboration avec la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Drôme

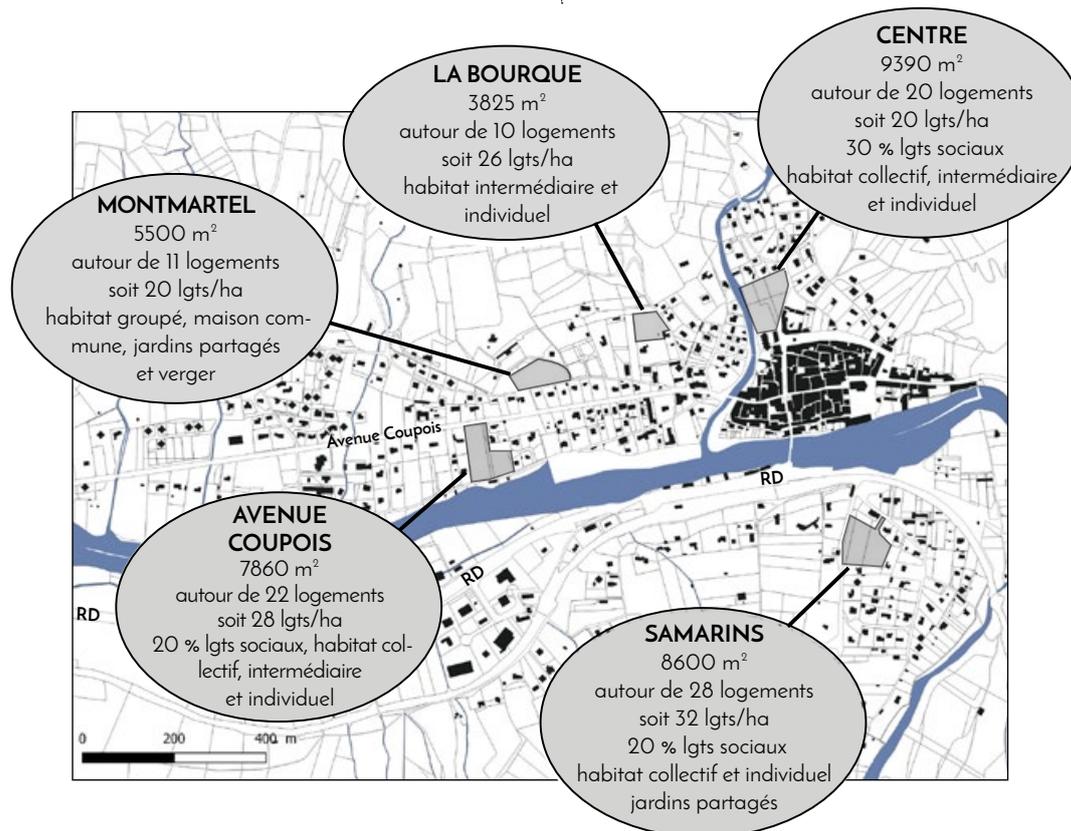


Révision du PLU :
quelques photos

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cinq secteurs sont proposés pour ouverture à l'urbanisation, au-delà de l'enveloppe urbaine telle que délimitée actuellement. Ils seront tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **sec-**

torielles, qui sont encore en cours d'élaboration. Les densités de logement seraient de 20 à 32 logements par hectare, selon les secteurs avec une diversité de type de logements.

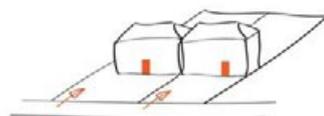


Par ailleurs, deux **OAP thématiques** sont en cours d'élaboration. L'une concerne « **la construction en secteur déjà urbanisé**, notamment en dent creuse et recoupage parcellaire » : elle a pour objectif d'accompagner les pétitionnaires qui souhaitent construire dans le secteur déjà urbanisé afin de prendre en compte le contexte (topographie, bâti, voisinage, desserte, etc.) et ainsi d'optimiser le foncier disponible.

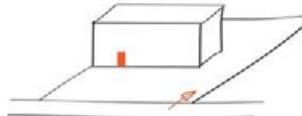
L'autre OAP concerne « l'inscription dans la **transition**

énergétique » : elle vise à définir des objectifs de qualité environnementale de l'urbanisation et des constructions ; elle donne notamment des consignes pour l'implantation judicieuse des constructions, pour minimiser la consommation d'énergie et améliorer les performances énergétiques, limiter l'imperméabilisation des sols et prévoir une végétalisation adaptée localement, donner des consignes pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

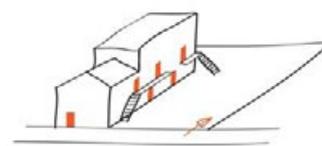
Différents types d'habitat»



Maisons individuelles :
elles peuvent être accolées ou groupées tout en conservant une entrée et un terrain privé



Logement collectif :
ensemble de logements superposés ou imbriqués, avec une entrée et des espaces de vie communs



Habitat intermédiaire :
logements superposés ou imbriqués, semi-collectifs, possédant chacun une entrée et un espace extérieurs (terrasse, jardin) privés

RAPPEL - Comment est élaboré le PLU à Saillans ?

L'équipe municipale s'est engagée à **associer étroitement les citoyens** à la gestion de la commune, en en particulier aux grandes décisions. Le PLU est une grande décision. C'est pourquoi, elle a mis en place une méthode pour que chacun puisse s'exprimer et donner son avis à chaque étape de sa révision. Le but est que les documents élaborés soient le fruit d'une **construction commune et partagée** entre citoyens, élus, techniciens et experts de l'urbanisme. Cette méthode est pionnière en France, c'est pourquoi nous bénéficions de la veille officielle d'un Garant de la Concertation de la CNDP et d'un appui financier (cf. p. 15).

L'implication des habitants et le rôle de chacun

La participation à l'élaboration du PLU se fait selon les principes indiqués dans la Charte de la Participation¹.

Lors des **réunions et ateliers publics**, chacun peut **s'exprimer, donner son avis, débattre et proposer** des éléments de réflexion pour l'élaboration des documents du PLU ; ces réunions sont ouvertes aux habitants et futurs habitants, ainsi qu'aux usagers de la commune.

Par ailleurs, un **Groupe de Pilotage Citoyen**, a été constitué. Il est composé de 12 habitants tirés au sort², de 4 élus, ainsi que de 2 techniciens sans pouvoir de décision. Il prend en compte les apports des réunions et des ateliers publics, il débat et il prend des décisions pour finaliser une proposition de projet de PLU. Enfin le Conseil Municipal valide officiellement le projet de PLU.



Tout au long de la révision du PLU, un **bureau d'études, composé de professionnels** de l'urbanisme, de l'architecture, du paysage et de la participation, **accompagne techniquement** les élus et les

habitants. Trois élus et deux techniciens de la mairie font également partie du Groupe Technique qui coordonne la méthode de révision du PLU. Un **Garant de la Concertation** a été désigné par la Commission Nationale du Débat Public pour **veiller** au bon déroulement de la révision du PLU. Enfin, le **Groupe de Suivi-Evaluation**, composé de trois habitants membres de l'Observatoire de la Participation, d'une élue et d'un technicien de la mairie et de chercheurs, **observe** le



processus et peut faire des propositions d'amélioration de méthode.

Les étapes de la révision du PLU

La révision du PLU a commencé officiellement le 16/09/2016 par délibération du Conseil Municipal³. Elle comprend différentes étapes, les citoyens ayant été invités à participer à chacune d'entre elles⁴ :

1. le **lancement** du PLU (sept. 2016 à sept. 2017) : écriture du cahier des charges de la mission de révision du PLU, recherche de subventions ; choix du bureau d'études ; définition de la méthode de révision du PLU (1 atelier participatif) et constitution du Groupe de Pilotage Citoyen ;
2. le **diagnostic** de la commune (oct. 2017 à juin 2018) réalisé, notamment à travers des ateliers publics, des réunions de quartiers, d'un questionnaire individuel et d'une réunion publique ;
3. l'élaboration du **projet politique** pour le territoire, traduit au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (juillet 2018 à nov. 2018) ; autour d'un atelier participatif, de cafés d'urbanisme et d'une réunion publique ;
4. la traduction de ce projet en de **nouvelles règles**, à travers le zonage, les prescriptions graphiques, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (déc. 2018 à juin 2019), au travers de réunions, d'ateliers publics et de groupes de travail.

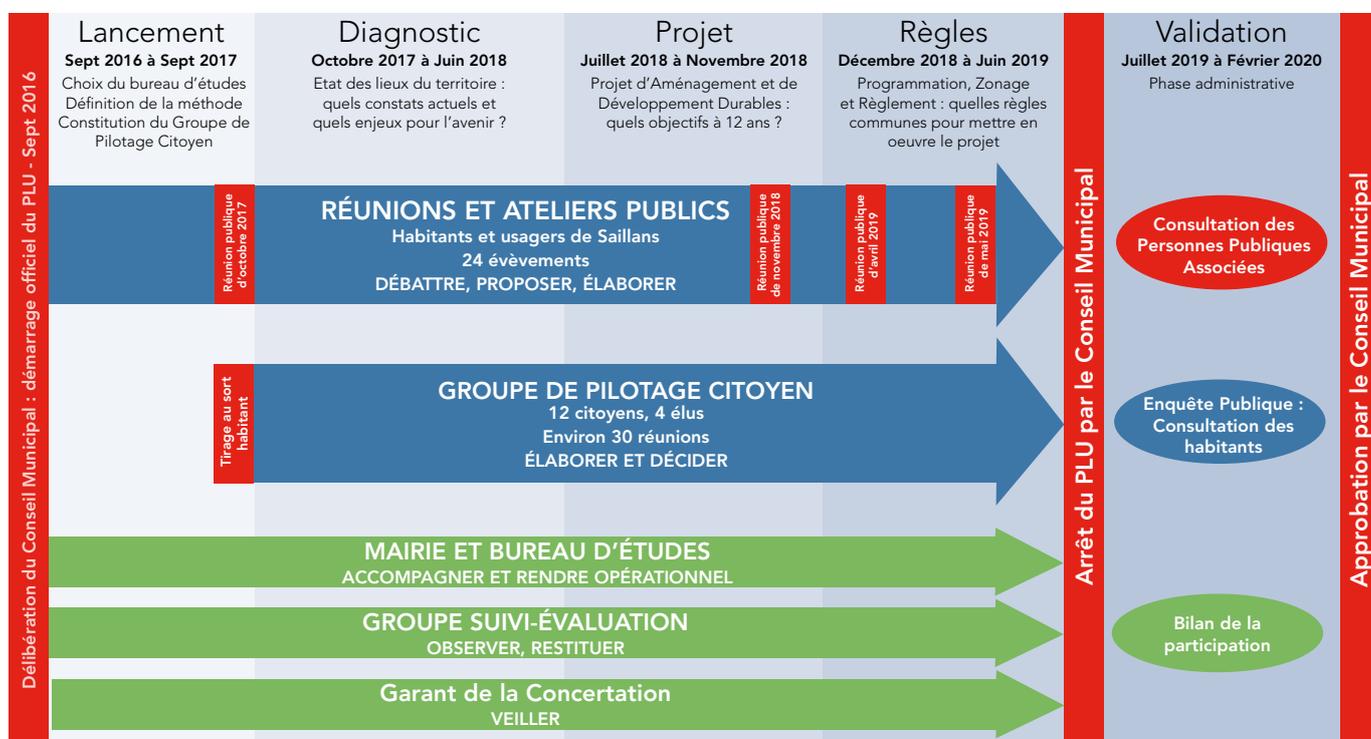
1. La charte de la participation à la révision du PLU est disponible en mairie et sur internet.
2. Les habitants ont été sélectionnés par tirage au sort sur les listes électorales sur deux critères : le quartier d'habitation et le genre.
3. Auparavant, une phase d'élaboration des objectifs de révision du PLU avec des ateliers participatifs a eu lieu pendant 6 mois d'avril à septembre 2016.
4. Le calendrier détaillé des réunions et ateliers publics ainsi que les documents de travail et synthèses sont consultables sur le site internet et à l'accueil de la mairie.

Outre la **réunion publique du 15 avril** pour débattre de ce projet, **une autre réunion publique sera organisée fin mai**, avant la finalisation des documents.

L'arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal est prévu en juillet 2019. **La phase administrative** durera ensuite environ 6 mois : il s'agit de la relecture et vérification des documents par les services de l'État et

d'autres Personnes Publiques Associées⁵, ainsi que de l'enquête publique auprès des habitants. Le nouveau PLU sera ensuite approuvé et entrera en vigueur (début 2020).

5. Les Personnes Publiques Associées sont définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme ; ce sont par exemple les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France, Direction Départementale des Territoires, ou les chambres consulaires (chambre d'agriculture, du commerce et de l'industrie), ...). Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.



Quelques chiffres de la participation

Depuis le démarrage de la révision du PLU ont déjà eu lieu :

20 ateliers participatifs et **2 réunions publiques** ouverts à l'ensemble de la population ; ainsi que **8 ateliers** pour des publics spécifiques : jeunes, écoles, ...

24 réunions du Groupe de Pilotage Citoyen

Ces évènements ont rassemblé à ce jour **384 participants différents** (habitants, usagers de Saillans) pour **1432 participations** au total (chaque participant ayant pu participer plusieurs fois).

La révision du PLU a bénéficié de l'expertise extérieure de **40 personnes** (bureau d'études, animateurs, intervenants, Personnes Publiques Associées⁵).

Combien coûte la révision du PLU de Saillans ?

La révision du PLU de Saillans coûtera à la commune environ **117.000 Euros** : **68.500 Euros pour le volet classique et obligatoire** et **46.500 Euros pour le volet facultatif** lié à la mise en place de la participation étendue des habitants.

Le taux de subvention pour la révision du PLU est globalement de 58 % : 31% pour le volet obligatoire, 99% pour le volet facultatif « participation » du PLU, ce qui constitue un taux exceptionnellement élevé. C'est grâce au caractère innovant de la démarche mise en place que ces financements ont pu être obtenus auprès de la Fondation de France et de la Caisse des Dépôts

et Consignations. En d'autres termes, le dispositif participatif aura très peu coûté à la commune.

Par ailleurs, le **temps de travail estimé pour la révision du PLU**, entre septembre 2016 et février 2020 est le suivant : environ 300 heures pour la secrétaire générale, 1200 heures pour le chargé de mission démocratie participative¹, 1200 heures pour les élus, 700 heures pour les citoyens membres du Groupe de Pilotage Citoyen et 1500 heures pour les autres participants.

1. Le poste de chargé de mission démocratie participative a été financé en partie par une seconde subvention de la Fondation de France (dédiée à la participation en général), ainsi que par des aides de l'Etat au titre des contrats aidés.

Le budget de la révision du PLU de Saillans

(dépenses engagées et prévues entre septembre 2016 et février 2020).

Dépenses	montant (TTC)	Recettes	montant (TTC)
Volet obligatoire			
Etudes, initiale et complémentaires	64 340 €	Subvention du Conseil Départemental	15 413 €
Reprographie, publicité, enquête publique	4 000 €	Reversement de la FCTVA*	5 807 €
Sous-total volet obligatoire	68 340 €	Sous-total volet obligatoire	21 220 €
Volet facultatif sur la participation			
Missions, initiale et complémentaires	46 424 €	Subvention de la Caisse des Dépôts et Consignations	5 000 €
		Subvention de la Fondation de France	37 000 €
		Reversement de la FCTVA*	4 125 €
Sous-total volet facultatif	46 424 €	Sous-total volet facultatif	46 125 €
Sécurisation juridique	1 000 €		
TOTAL des dépenses	116 764 €	TOTAL des recettes	67 345 €

* FCTVA = Fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée

Quelles procédures complémentaires au PLU ?

En parallèle à la révision du PLU, la Mairie mène des études complémentaires.

Elle fait réaliser un état des lieux des installations et réseaux pour l'eau potable, les eaux pluviales et l'assainissement de la commune afin de mieux planifier leur rénovation et extension, et ainsi répondre par anticipation aux besoins futurs de la population. Il s'agit des **Schémas Directeurs d'Alimentation en Eau Potable, de Gestion des Eaux Pluviales et d'Assainissement**.

Par ailleurs, l'équipe municipale a engagé une étude pour proposer un **Périmètre de Protection des Abords** (voir illustration page 16). La commune possède un monument historique classé, l'Eglise Saint-Géraud, actuellement protégée par un périmètre automatique de protec-

tion, sous la forme d'un cercle de 500 mètres de rayon autour d'elle. Dans ce périmètre, tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en vue de contribuer à la préservation et à la mise en valeur de l'église. L'équipe municipale souhaite faire évoluer ce périmètre afin qu'il soit davantage en adéquation avec la réalité de la visibilité des constructions par rapport à l'église. Ce Périmètre de Protection des Abords est élaboré en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le bureau d'études de la révision du PLU ainsi que Le Groupe de Pilotage Citoyen ont été consultés et le Conseil Municipal validera le projet prochainement. Il sera soumis à enquête publique en même temps que le projet de PLU.

Les prochains rendez-vous

Une grande rencontre ouverte à tous :

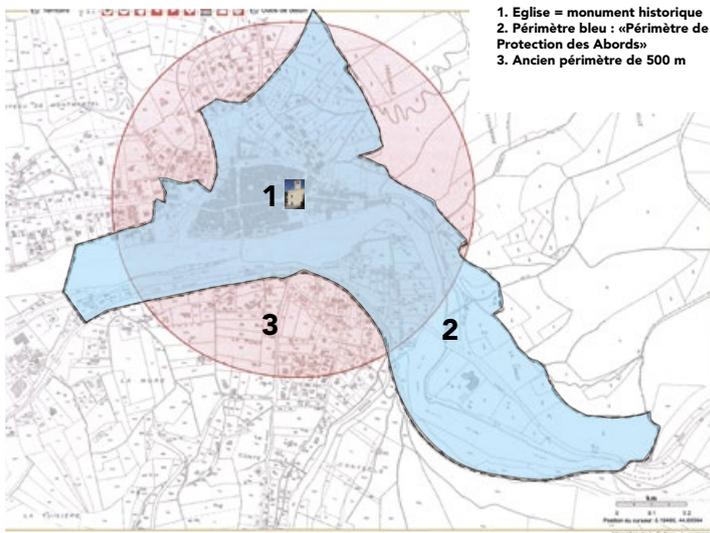
Réunion publique le 15 avril,
19h-21h30 - Salle des Fêtes :
« **Venez débattre sur le projet
de PLU de Saillans** »

En attendant et pour préparer ce grand rendez-vous :

- entre le **8 et le 12 avril** en mairie : consultation de la carte de zonage et de tous les documents de travail du PLU ;
- le **10 avril** 10h -12h : séance de lecture collective des documents provisoires du PLU accompagnée par le chargé de mission de la mairie ;
- possibilité d'organisation de séances supplémentaires à la demande.



Proposition de Périmètre de Protection des Abords à Saillans



Un site internet rénové, plus complet et plus accessible

Le Groupe Suivi-Evaluation (GSE) et la commission Transparence-Information ont réorganisé les pages du Menu Révision du PLU pour permettre une meilleure recherche et un accès plus aisé aux multiples informations et synthèses. Le nouveau menu a été structuré en 3 parties :

- 1. Déroulement** : tout ce qui est en cours, ce qui est déjà fait et les actualités du PLU.
- 2. Documents et synthèses** : les productions réalisées, le Groupe de Pilotage Citoyen et les synthèses du Groupe Suivi-Evaluation.
- 3. Fonctionnement et méthode** : démarche, charte de la révision et présentation des parties prenantes.

Le tableau de bord géré par le bureau d'études suit pas à pas les avancées, synthétise les objectifs des différentes rencontres et intègre vidéos, photos et articles.

Rappel : le site internet est un outil important de la transparence de la politique communale. Son contenu est créé par les élus épaulés par la commission Transparence-Information et le chargé de mission.

Informations et renseignements

Contact de la Mairie : 04.75.21.51.52 ; revisionPLU@mairiedesaillans26.fr

Site internet de la Mairie : www.mairiedesaillans26.fr

Carnet de bord de la révision du PLU : <https://plusaillans.tumblr.com>

Garant de la concertation : saillans@garant-cndp.fr