

# Commune de SAILLANS

## Enquête Publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

### PROCES VERBAL de synthèse des questions et observations reçues

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous communique ci-dessous la synthèse des observations écrites et orales que j'ai recueillies.

Au cours des sept permanences que j'ai tenu, j'ai reçu 52 personnes, enregistré 39 interventions dont 8 entretiens oraux (E), 4 observations sur le registre d'enquête (R) et 27 courriers reçus ou remis (C ou CVE voie électronique).

#### Observations du public

1

---

#### Sur l'élaboration du PLU

1. M.ARNAUD-THUILLIER, (C22) s'interroge : était-il nécessaire de réviser le PLU existant ? ainsi que sur la lourdeur et le coût de cette révision.
2. Il s'interroge également sur la méthode, choix d'un tirage au sort des membres du comité de pilotage, plutôt que de s'appuyer sur les compétences existantes.
3. Il considère que le temps n'a pas été pris pour aller au fond de certaines problématiques, contraint par l'échéance de fin de mandat, notamment à propos des cabanons identifiés comme élément patrimonial à protéger, pour lesquels aucune incitation à les maintenir n'a été prise.
4. Il considère qu'on aurait pu avoir plus d'ambition architecturale qui sera contraignante ou pas selon qu'on sera dans ou hors du périmètre des abords du Monument historique.
5. Enfin il considère, comme la CCCPS et la FRAPNA, que les recommandations en matière de transition énergétique restent incantatoires, dès lors qu'elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.

#### Sur la concertation,

6. Mme CASALS (C12) et d'autres intervenants considèrent que l'information et la participation des habitants a été inefficace :
- Un trop grand écart entre le projet présenté aux habitants le 26/11/18 et celui voté par le conseil municipal le 14/12/18 (33 objectifs et sous-objectifs présentés contre 119 votés)

- Elle considère que la commune est allée au-delà de l'article L.103-2 qui précise quels sont les participants à la concertation en y associant des non-habitants, réduisant ainsi assez largement les possibilités d'expression des habitants de SAILLANS.

#### **Sur la ressource en eau potable,**

7. Concernant la ressource en eau, M. BERNA (C23) trouve que le bilan besoin/ressource figurant p54 et 55 du RP est particulièrement insuffisant. Il ne fournit aucune donnée chiffrée.
8. Il regrette que le rapport final du schéma directeur d'eau potable n'y figure pas. Il relève de gros écarts dans les chiffres fournis sur :
  - o le nombre d'abonnés
  - o les volumes vendus
  - o le rendement du réseau
9. Les services de l'Etat soulignent également, que l'adéquation entre le projet démographique communal et sa présence en ZRE n'est pas établie.

La FRAPNA, précise que cette adéquation n'est pas établie, par manque de données pour le captage bas.

#### **Sur la densification,**

10. M. et Mme SARTRE (C18) considèrent que la densification imposée par l'Etat est contraire à la qualité de vie recherchée par les habitants de SAILLANS. Ils souhaiteraient qu'elle soit graduée offrant le choix d'appartements et de terrains à bâtir de tailles plus ou moins grandes.
11. Les densités proposées sur les OAP n°1 du Bourg et n°3 des Samarins sont contestées par M. et Mme NEFFE (C20), M. PAGLIERI et Mme BRET (CVE27), qui s'appuient sur l'avis des services de l'Etat qui préconise à l'inverse une densité de 20 logts/ha aux Samarins et de 32 logts/ha à l'OAP du Bourg.

#### **Sur le zonage Aa des secteurs précédemment AUo**

12. Secteur de La Maladrerie : Mme MEHRIN (CVE2), M. DUBOIN Eric et Mme DUBOIN (C7 et R1)Geneviève demandent un classement de ce secteur en AUa, le justifiant par la nature du tènement entouré de zones UB, desservi par les réseaux, son classement précédent AUo, un projet de lotissement qui est joint à leur requête (C7).

Les services de l'Etat dans leur avis (p4) considèrent que ces terrains, non déclarés à la PAC 2017, représentent un potentiel urbanisable, plus opportun que les OAP n°4 et 5 (secteur de Montmartel classé en AOC) situées en extension de l'enveloppe urbaine.

13. Secteur des chapelains parcelles n°815 et 816 ; parcelle n°494 : M. et Mme KLOECKNER (C16)

demandent que ces parcelles, incluses dans l'enveloppe urbaine, et précédemment classées AUo, proposées en Aa, soient reclassées en AUa, parcelles viabilisées et desservies par l'assainissement collectif, au contraire de la parcelle 757 de l'OAP N°4 non desservies pour laquelle la commune devra engager 250 000 € de travaux ?

14. M. LAURENS (C14) demande que la parcelle B524, parcelle de vigne classée A, précédemment incluses dans le secteur AUo des Chapelains, dont la majeure partie est en cours de réalisation d'une opération de lotissement, (cette parcelle étant curieusement non comprise dans cette opération), soit classée UB, comme le lotissement.

#### **Sur les zones UD et UDa devenues A ou N, limites des zones UB,**

15. M. et Mme CHOMET demeurant 130, chemin de St Jean (C4) demandent que la partie basse de leur parcelle n°8 le long du chemin de St Jean soit classée UB.
16. M. REYNAUD parcelle n°94 aux Samarins, précédemment classée UDa, est maintenant partagée en UB où se trouve la maison de ses parents et N pour la partie basse de la parcelle. Il avait prévu de construire une petite maison, dont le plan masse qu'il a remis (C15) montre qu'il serait possible, si la limite UB/N était déplacée de quelques mètres (peut-être 1 ou 2 vu la précision du document). Il demande donc que cette limite fictive soit légèrement déplacée.
17. M. MORIN Thomas (E7) 360, route de la Chaudière, est propriétaire d'un terrain au Bourg (parcelle n°812), dont 1000 m<sup>2</sup> étaient classés en UD et maintenant classés N. Il demande le classement en UB.
18. M. et Mme SARTRE parcelles (C18)146 et 147 à Tréville, sollicitent l'extension de la zone UB au nord de leur propriété au même niveau que les parcelles voisines à l'ouest.

3

---

#### **Sur l'OAP n°1 Centre-Bourg :**

19. M. THEROND (C25) demande pourquoi ce classement en AU et pas en AUa ? Il remet en cause l'argument de la desserte en eau insuffisante. Le passage de la canalisation de d80mm à passer en d125mm ne le convainc pas, au regard des quelques habitations supplémentaires.

20. Il demande comment s'applique la densité dans le cas de la construction d'une maison de retraite, ou de logements communautaires, dans le cas d'une bibliothèque, ou d'une crèche. Qu'en est-il de l'application des 30% de logements sociaux ?

#### **Sur l'OAP n°3 des Samarins,**

21. Des riverains, M. et Mme NEFFE (C20), M. PAGLIERI, Mme BRET (CVE27), souhaitent qu'un recul plus important soit imposé aux futures constructions par rapport aux

limites séparatives, afin de garantir une meilleure intimité, surtout si la densité prévue est maintenue.

#### **Contestations de classement N,**

22. M. ARNAUD (C8 et C17) qui vient d'obtenir un permis de construire sur les parcelles 867 et 465, accordé par la Tribunal Administratif de Grenoble, demande que, de ce fait, elles soient classées UB et non N.
23. M. KLOECKNER (C16) conteste le zonage N de tout le massif de « Grosse Pierre », sa parcelle n°C230 est un pâturage sur lequel existe un bâtiment agricole, et une plantation de truffiers. Il demande le classement en A. Il signale la présence de plusieurs hectares de vignes également classées N.
24. M. MORIN Thomas (E7) signale que ses parcelles n°192, 193, 200, 201 quartier « Grosse Pierre » sont des vignes AOC et qu'elles devraient être classées a et non N. Il affirme également qu'il y aurait 6 ou 7 ha de vignes dans le même cas sur le plateau des Issards.
25. Mme PRALY et M. BOILLOZ, (C24) parcelle n° D785 chemin du Charrou, ne comprennent pas que leur parcelle construite et classée UDa, soit maintenant classée agricole (A). Ils pensent que leur terrain va ainsi perdre de sa valeur.
26. De manière plus générale, et pour toutes les maisons de ce quartier, qui n'a rien d'agricole, ils demandent en quoi le maintien en de ces terrains bâtis en zone U, participerait à l'étalement urbain, puisqu'ils sont déjà bâtis et desservis par les réseaux.
27. Lors des entretiens avec des habitants du quartier de La Mure et de La Tuilière, largement bâtis, la même question est posée. Pourquoi classer agricole des secteurs largement bâtis, qui ne reviendront pas à l'agriculture ?
28. M. ALBERT parcelles n°B598 et 599 (C26) lotissement Beau Rivage, conteste le classement d'une bande classée N et ripisylve à protéger, en bordure de sa parcelle, le long de la Drôme.

#### **Demandes de classement en zone naturelle N de terrains proposés en A,**

29. M. BARTOLETTI Jean Louis (E6) chemin Passamare, demande pour quelle raison le quartier des Samarins entre la déviation et la Drôme, précédemment classé N est maintenant classé A.
30. De même, Mme CASALS (C13) demande pourquoi les parcelles n° B30, 31, 34, 35 Les Baux, passent de zone naturelle N (ZNIEFF) à zone agricole A avec la trame de secteur d'intérêt écologique à préserver ? Elle conteste un découpage artificiel en l'absence de valeur agricole à protéger.

31. M. COSTEROUSSE (C21) demande que sa parcelle n° E263 de 30a, classée agricole A, au milieu de la zone N, quartier La Mure-Le Fort, non cultivée, soit classée N.

#### **Zonage agricole,**

32. M. LAURENS (C14) demande que sur sa parcelle n° E467, la zone Ap soit réduite pour lui permettre d'installer sur un espace de 200m de long en zone A, un poulailler pour un élevage bio de 10 à 12 000 poules. Demande relayée par la Chambre d'Agriculture.
33. Sur la partie sud du plateau des Tours, il demande (C14) que la trame « élément de paysage à protéger » soit retirée des parcelles n+ B382, 386 et 387. C'est déjà le cas pour la parcelle B387. Il souhaitait que l'encoche que fait la parcelle B382 dans la zone Ap, soit supprimée pour être plantée en vigne.
34. Il demande (C14) le déclassement EBC des parcelles E56, 57, 78, 79, classées N, soit le massif forestier surplombant la ferme de Gourdon versants nord et ouest.

#### **Zone AU d'extension de la zone d'activités de La Tuilière,**

35. MM. CAROD Marcel et Alain (C6), M. LAURENS (C14) ainsi que la Chambre d'Agriculture contestent cette extension de la zone d'activités, au détriment d'un espace à fort enjeu agricole, homogène, planté de vignes de qualités en AOC.

On notera que la CCCPS trouve judicieux ce classement AU, bien qu'il n'y ait pas de projet d'extension à ce jour.

5

---

#### **Les emplacements réservés ER,**

36. Tout d'abord plusieurs remarques ont été faites sur le manque de précisions relatives à l'objet de ces ER, comme « création d'équipement public » ou « aménagement public ». La question a été posée pour les ER 6 et 7 (E5), ainsi que pour l'ER26 (E1).
37. L'emplacement réservé n°8 a une utilité contestée par MM. LAURENS (C14) et ODDON (R4). D'abord parce que le terrain qu'il borde n'est plus à urbaniser, mais reste en vigne, ensuite parce qu'il y a deux chemins qui ont le même usage 250m avant et 350m après.
38. Les ER 33 et 34 sont également contestés par la Chambre d'Agriculture car empiétant sur des vignes.
39. L'emplacement réservé n°25 est contesté par M. THEROND (C25) qui juge ce cheminement difficile compte tenu du relief, coûteux, inadapté et inutile car la calade proche remplit la même fonction.
40. L'emplacement réservé n°23 selon M. THEROND destiné au cheminement des piétons en amont de la Mairie, route de Véronne en bordure de la route départementale, lui semble peu pertinent pour assurer la sécurité des piétons, car il sera dénivélé par

rapport à la route sur une centaine de mètres, donc peu emprunté. Il suggère plutôt la création de ce cheminement du côté opposé le long de la Mairie et de l'école, évitant une traversée de la RD pour accéder à la zone de loisirs.

41. Il demande également (C25) si l'ER24 création de stationnement correspond au projet qu'il a fait établir pour le compte de la Mairie ?

42. M. et Mme ROSSI Lido (C1) signalent que l'emplacement réservé ER39 ne leur paraît pas propice à l'aménagement en jardins.

En effet cette zone, hors la petite bande entre le canal et la route départemental, est en fait une ancienne ramière dont le sol est fait de galets et de sable. Pour en faire des jardins il faudrait faire une coupe rase de cet espace naturel qui s'est boisé. Il faudrait rapporter de la terre. Ce terrain est inondé lors de crues moyennes. Enfin l'accès depuis la déviation (RD93), très circulé, et source de pollution, est relativement dangereux.

43. M. BEILLARD (C19) fait observer que l'ER correspondant au parking de la rue du Capitaine Tanner ne figure pas sur le document graphique et demande qu'il soit rajouté..

#### **La zone Nec,**

44. M et Mme PLUVINAGE (C9) sont venus exposer le cas du terrain de camping qu'ils exploitent aux Chapelains. Situé en partie en zone inondable, ils souhaitent pouvoir le déplacer progressivement sur un terrain voisin classé en Nec. Ils demandent que la zone Nec soit agrandie d'environ 3500 m<sup>2</sup> sur la parcelle n°765 appartenant à M. SCAPINO, pour permettre une exploitation viable.

M. SCAPINO avec qui j'ai eu un entretien téléphonique, m'a fait part de son accord sur ce projet.

6

---

#### **Questions diverses,**

45. M. BARTOLETTI (E6) et Mme PRALY (E8) ont fait remarquer que deux parcelles n° E30 chemin Passamare et n°452 route de La Chaudière sont teintées en gris, non répertoriées dans la légende graphique. Ils demandent quelle en est la signification ?

46. M. LAURENS (C14) demande que le corridor écologique prévu sur ses terres agricoles longeant la Drôme parcelles n° 425,71, 73, 387 soit retiré, craignant des contraintes dans l'exploitation de ces parcelles.

47. M. BEILLARD demande (courrier C19) des modifications aux règlements écrit et graphiques ainsi qu'au rapport de présentation

- que le règlement écrit intègre le règlement de la zone UT,
- que soit insérer une exception aux limites de recul des différentes zones relatives aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif)

- que soient mises en cohérence les surfaces d'abris légers pour animaux (20 m<sup>2</sup> p81 et 25 m<sup>2</sup> p84)

- que soient mieux différenciées les couleurs correspondant aux « corridors à protéger » et aux « secteurs d'intérêt écologique »

- de même avec celles des « patrimoines à protéger » avec le « recul minimum de 10m »

- au rapport de présentation : rajouter la véloroute baptisée « Vélodrome » p175,

- et rajouter des comparaisons concernant les logements vacants des autres communes comme Mirabel et Blacons et Piégros La Clastre.

48. M. ODDON (R4) considère que la protection en bordure nord de la parcelle B765 (L151-19) est incohérente, elle ne protège qu'une partie de l'alignement d'arbres remarquables. Il propose un classement EBC de 5m de part et d'autre de l'alignement de platanes centenaires en bordure de cette parcelle.
49. M. ODDON (R4) demande de protéger les boisements naturels de "Cresta" en ligne de crête, par un classement EBC, plus efficace que la seule protection au titre de L151-19 du Code de l'Urbanisme.
50. Melle MORIN Aurélie (E2) demande que le bâtiment de 44m<sup>2</sup> sur 2 niveaux situé sur la parcelle n°294 Le Verdeyer, en zone N puisse en tant que "bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial" être agrandi au-delà des 33% que permettra le PLU, en respectant des qualités architecturales d'insertion dans le site.
51. MM. BOUQUET et REVEILLON (E3) ont un projet de Base Environnementale d'accompagnement à la découverte de l'environnement et du développement durable sur leurs parcelles n°223, 492, 493 et 494 au Collet d'une surface d'environ 3500 m<sup>2</sup> à côté du dépôt à sel.

Ce terrain classé N a été au cours de l'élaboration du PLU classé NI en Avril, puis classé en N à la réunion public du 28 mai.

Ils demandent le classement NI de ces parcelles afin d'y installer leur activité ainsi qu'un abri pour leur matériel.

52. M. BAUDOIN parcelle 404 Quartier du Plot (E5) avait un projet agricole sur la parcelle 404 classée jusqu'à présent en N. Son classement en A avec une protection (L151-23) d'intérêt écologique permet-il d'installer une éolienne de pompage de petite taille ?  
Ainsi que des panneaux photovoltaïques au sol ?

Par ailleurs, plusieurs institutions ou personnes publiques associées à la révision du PLU ont fait connaître leur avis ou leurs observations sur le projet. Cet avis est généralement favorable, mais souvent assorti de réserves et de recommandations. Les plus significatives de ces observations sont reprises ci-dessous, classées par thème.

## Observations des Personnes Publiques Associées

### **Sur les Risques,**

- a. L'Etat demande d'adapter les différentes pièces du PLU pour mieux prendre en compte le risque inondation notamment dans la rédaction du règlement écrit des zones Nec, Ne, NI et Npv, précisant explicitement les conséquences pour l'urbanisation de chacune.
- b. Rendre plus lisible le document graphique qui croise zonage d'urbanisme et zonage des risques
- c. Mieux prendre en compte les autres risques et réévaluer le risque « feux de forêt »

### **Sur la consommation de foncier,**

- d. L'Etat, ainsi que la CDPENAF, demandent la suppression de la zone AU ouverte de « Vieux Montmartel », considérant qu'elle est en extension de l'enveloppe urbaine, et que son retrait ou son classement en AU fermé, préserverait des marges de manœuvre pour être compatible avec le futur SCoT.
- e. L'Etat demande également, avec la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture, le retrait de la zone AU destinée à l'extension de la zone UI de La Tuilière, compte tenu des enjeux agronomique et d'aire de production. La Drôme Laboratoire dispose apparemment d'autres terrains sur la zone d'activités lui permettant une extension.
- f. L'Etat et la CDPENAF demandent de mettre en cohérence l'ensemble des documents (RP, PADD et OAP) au regard des surfaces, de la densité, de la production de logements et de la consommation foncière
- g. Réétudier la densité de la zone AU (OAP n°1) de centre-bourg, proche des services et du centre du village

### **Au titre du règlement relatif aux extensions et annexes dans les zones A et N,**

- h. La CDPENAF demande de préciser chacun des points conformément au règlement cadre.

### **Concernant les éléments de patrimoine remarquables, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme,**

- i. Ils devront être répertoriés sous forme de tableau, avec les références cadastrales parcellaires, permettant de les identifier avec certitude.

### **Règlement graphique,**

- j. Le Département demande que soient indiquées sur le règlement graphique les marges



de recul à appliquer aux routes départementales

- k. La CCCPS pointe quelques remarques correctives sur le règlement qui , notamment, ne fait pas apparaître la zone UESep, concernant la station d'épuration

**Règlement écrit,**

- l. Le règlement écrit ne traite pas la zone UESep. Il devra prendre en compte le classement ICPE de la STEP, et ne pas fixer de distance entre deux bâtiments non contigus qui pourrait compromettre l'extension de la STEP.
- m. Le règlement UE interdit les ICPE, alors que la déchèterie présente sur la zone est une ICPE.
- n. La Chambre d'Agriculture s'interroge sur les dispositions autorisant de façon générale en zones agricoles et naturelles l'implantation de camping à la ferme, d'habitations légères de loisir et d'installations de tourisme complémentaires à l'exercice d'une activité agricole. Ce type d'installations ne lui semblent pas faire partie des constructions autorisées en zone A par la Loi ELAN.
- o. La Chambre d'Agriculture demande que le 5<sup>e</sup> tiret de la page80 du règlement soit complété avec la phrase suivante : « *l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement* »
- p. Enfin elle demande que soit intégré les récents apports de la loi ELAN, codifiés à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, autorisant « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et*
- q. La FRAPNA regrette qu'aucune des orientations ne cite les urgences auxquelles nous sommes confrontés : changement climatique et disparition rapide de la biodiversité

Die le 09/01/2020  
Le Commissaire Enquêteur,



André ROCHE