

Eric DUBOIN
50 Allée JEROME CABUT
26500 BOURG LES VALENCE

M André ROCHE
Commissaire enquêteur
Mairie de Saillans
26340 SAILLANS

Bourg-lès-Valence, le 17 décembre 2019

Objet : Réclamations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saillans

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je sollicite votre attention au sujet du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saillans, au nom des propriétaires de la zone urbaine du lieu dit la Maladrerie, qui correspond aux terrains Section B numéros 714, 715, 718, 719, 721, 722, 723, et 842. Dans la version actuelle du projet de révision du PLU, ces terrains actuellement constructibles seraient déclassés comme terrain agricole.

Nous ne sommes pas d'accord avec ce changement de classification que nous avons déjà communiqué à la Mairie de Saillans. En complément avons présenté notre projet de lotissement que nous avons proposé d'adapter en fonction des priorités de la Mairie de Saillans.

Au nom des différents propriétaires des terrains qui composent cette zone, nous souhaitons rappeler les éléments suivants :

- D'après nos discussions du 5 Juin dernier avec la Mairie de Saillans, il n'y a pas d'obstacle technique connu empêchant la construction de ce lotissement.
- N'habitant pas Saillans, nous avons été informé très tard de ce projet de révision du PLU,
- Madame Bayon avait fait connaître en début d'année son intention de lancer un projet immobilier,
- La zone de la Maladrerie est classée en « Zone à urbaniser » dans le PLU actuel,
- Cette zone est entourée de biens déjà construits,
- Ces terrains ne sont pas utilisés pour de la production agricole,

Les services de l'état ont eux aussi mis en évidence cette incohérence tel que rapporté dans le document intitulé : Avis des services de l'Etat sur le projet arrêté, plus précisément à la page 4. Dans l'extrait rapporté ci-dessous :

« Concernant l'opportunité d'urbaniser les secteurs des OAP n°5 et n°4 :

Il existe un potentiel urbanisable au sein de la partie actuellement urbanisée et non exploitée (certaines parcelles classées en Aa non déclarée à la PAC 2017 telles que les parcelles n°435 et 661 ; ou les parcelles n°842, 714, 715, 717, 718 et 719). De ce fait, l'urbanisation de nouvelles zones en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante ne paraît pas opportune.

Par ailleurs, l'OAP n°5 (secteur de Montmartel) apparaît comme étant en discontinuité au regard d'une rupture physique de l'urbanisation marquée par le chemin et un muret en pierre. Il aurait été nécessaire de produire une étude de discontinuité pour ce secteur pour une demande de dérogation auprès de la CDNPS.

De plus, ce secteur est classé en AOC Clairette de Die, Crément de Die et Coteau de Die. Ce qui présente un intérêt pour l'agriculture.

De même, l'urbanisation du secteur "La Bourque" faisant l'objet de l'OAP n°4 interpellé également au regard des potentiels encore présents au sein de la PAU sur les deux secteurs évoqués ci-avant. ».

Ce document daté de fin Octobre a été porté à notre connaissance uniquement ce mois-ci après notre premier rendez-vous avec le commissaire enquêteur.

Nous sommes convaincus que ce déclassement est incohérent, et que d'autres parcelles elles mériteraient d'être classées en zone agricole.

Sur la forme, nous reconnaissons que la mairie a sans doute tenu plusieurs séances de consultation auprès des Saillansons, mais nous déplorons les lacunes de communication envers les propriétaires comme nous, qui n'habitons pas Saillans. Sur le fond, nous contestons ce déclassement partiel et incohérent.

Le rôle d'un responsable politique est de défendre les intérêts de tous qu'ils habitent Saillans ou non, et de faire des choix impartiaux et cohérents dans l'intérêt de tous.

Pour ces raisons, et à travers ce présent courrier, toujours au nom des propriétaires des lots qui composent cette zone, je vous invite cordialement à bien vouloir prendre en compte notre demande de conserver ces terrains de la Maladrerie en zone à urbaniser.

Veillez recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Eric DUBOIN





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

C10 318

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par : Sandrine REVOL
Tél. : 04 81 66 81 23
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : ddt-pa-satr@drôme.gouv.fr

Valence, le

23 OCT. 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Maire
26 340 SAILLANS

Objet : Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Ref : SATR/PA – L2019-127

PJ : Synthèse détaillée des avis des services de l'État
Cartographie de l'aléa feux de forêts et sa notice d'utilisation + Obligations légales de débroussaillage
Cartographie de retrait-gonflement des argiles et mouvements de terrain
Plan des bois et forêts relevant du régime forestier

Par délibération en date du 19 juillet 2019, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme et l'a communiqué, par courrier reçu le 25 juillet 2019, aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

D'ores et déjà, le projet arrêté a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, dans sa séance du 19 septembre 2019, a émis un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve de précisions à apporter au règlement des zones A et N et, favorable sous certaines réserves également pour la délimitation de sept secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La CDPENAF s'est également prononcée favorablement sous certaines réserves sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et au titre de la consommation d'espace à l'exception de la zone AU de 0,65 ha dédiée à l'extension à l'Ouest de la zone d'activités.

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je suis moi-même amené à émettre un *avis favorable* sur votre projet de PLU *sous réserves* de :

- mieux prendre en compte le risque inondation ;
- mieux prendre en compte les autres risques naturels et notamment, la réévaluation du risque feux de forêt ;
- supprimer la zone AU ouverte « Vieux Montmartel » pour permettre une meilleure maîtrise de la consommation d'espace et de préserver à la commune les marges de manœuvre pour être compatible avec le futur SCoT ;
- retirer la zone AU destinée à l'extension de la zone UI au lieu-dit La Tulière non nécessaire à l'aménagement d'ensemble du territoire et compte-tenu des enjeux agronomique et d'aire de production ;
- mieux prendre en compte l'emprise de PDA (périmètre délimité des abords) proposée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme ;
- mettre en cohérence l'ensemble des documents constituant votre dossier de PLU au regard des surfaces, de la densité, de la production de logements et de la consommation foncière ;
- réétudier la densité envisagée sur la zone AU du centre (OAP n°1 du « Bourg ») proche des services et du centre du village.

À défaut de prendre en compte ces points précis, votre plan local d'urbanisme pourra se trouver juridiquement fragilisé.

C10 4/8

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Concernant la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est celui arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur de Cabinet

Bertrand DUCROS

Révision du PLU de la commune de SAILLANS

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 19 juillet 2019

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur la prise en compte du risque inondations :

Globalement, la manière de traduire le risque inondation dans le document de PLU a été analysée, toutefois quelques adaptations sont nécessaires.

Concernant le règlement écrit :

Des secteurs de la zone N avec possibilité de constructions (Ne, Nec, Ni...) sont particulièrement impactés par le risque inondation. Dans ces zones, il est nécessaire de rappeler de manière plus explicite que la gestion des possibilités d'évolution des constructions, installations et aménagements existants est réalisée via le titre 5 du règlement.

Pour la zone Nec :

Le camping des Chapelains est implanté en zone inondable (aléa moyen, fort et bande sécurité liée à un aléa rupture de digue).

Pour les campings existants en zone inondable, le principe à respecter est de ne pas accroître la vulnérabilité du site et d'interdire toute extension du camping en zone inondable (périmètre, nombre d'emplacements et d'occupants).

La situation d'une partie du camping en zone inondable implique donc à terme une relocalisation de l'activité comme précisé à la page 233 du rapport de présentation du PLU.

La commune a tenu compte de cette contrainte en délimitant pour le camping une zone de développement alternative située hors zone inondable. Il s'agit d'un choix d'aménagement fort qui doit être salué. Toutefois, la rédaction du règlement retenue pour la zone Nec entretient une confusion qu'il paraît important de lever.

En effet, cette rédaction peut laisser supposer que l'hébergement hôtelier, les logements de fonction, les HLL et les RML sont autorisées de manière indifférenciée en zone inondable et hors zone inondable. Afin d'éviter toute forme de confusion, il est nécessaire de rappeler dans le règlement de la zone que :

« Dans la Zone Nec :

Les possibilités d'évolution des constructions, installations et aménagements existants dans la partie du camping située en zone inondable sont gérées via le titre 5 du présent règlement.

Par ailleurs dans le reste de la zone Nec sont autorisés sous condition :

- les constructions, installations et aménagements liés aux campings....»

Pour la zone Ne :

Le même rappel est nécessaire.

Pour la zone NI :

Une partie de la zone est concernée par la zone inondable d'aléa fort et moyen.

Là encore, il est nécessaire de préciser explicitement dans le règlement de la zone que « *Les possibilités d'évolution des constructions, installations et aménagements existants dans la zone inondable sont gérées via le titre 5 du présent règlement.* »

Concernant le « Titre V, conditions spéciales concernant les risques naturels » :

Page 110 : les possibilités d'évolution offertes aux différents types de constructions doivent être dissociées formellement afin d'être plus lisibles et plus claires.

- *L'extension des bâtiments d'habitation aux conditions suivantes :*
- sans création d'un ...
- *L'extension des bâtiments professionnels aux conditions suivantes :*
- l'extension proposée...

Concernant le règlement graphique :**Pièce 4.2 :**

Le document qui croise zonage d'urbanisme et zonage de risques est peu lisible essentiellement en raison du choix d'une seule teinte de rouge pour identifier les secteurs R.

Les nuances de rouge (hachures pour les secteurs en sur-aléas, teinte plus clair pour les secteurs en aléas faible) correspondants aux différents aléas devraient être reprises telles qu'elles ont été transmises par le pôle risques de la DDT en mai 2019.

De la même façon, l'absence de zoom sur le centre urbain et sur les principaux secteurs d'urbanisation conduit à une importante perte d'information : les cotes NGF n'apparaissent pas sur le plan (secteur Rh et R), aussi les instructeurs ne pourront pas analyser correctement les obligations de surélévation.

Enfin, le linéaire des cours d'eau/affluents étudiés ainsi que leur nom mériterait d'apparaître toujours dans un souci de meilleure lisibilité.

Une solution pourrait consister à reprendre le format de la carte transmise par le pôle risques de la DDT en lui surimposant le zonage d'urbanisme.

Pièce 4.1 :

Le symbole retenu afin d'identifier l'enveloppe des zones inondables apparaît dans la légende avec un renvoi vers la pièce graphique 4.2 pour la gestion de détail du risque.

Dans la mesure où le choix est fait de ne faire apparaître que l'enveloppe de la zone inondable dans ce document, le fait de matérialiser les limites des différents aléas au sein de l'enveloppe de la zone inondable alourdit inutilement le document graphique. Seul le trait extérieur de l'enveloppe inondable devrait être repris à ce stade.

Concernant les emplacements réservés :

L'emplacement réservé numéro 5 est dédié à la création de jardins partagés et à l'aménagement d'un terrain d'accueil de grandes manifestations. Le site de l'ER se trouve dans la bande de sécurité liée à l'aléa rupture de digue.

En l'absence de précisions quant aux manifestations envisagées dans le cadre de l'ER, il est rappelé que le principe appliqué sur ce type de zone inondable est celui d'une stricte maîtrise de l'urbanisation. En cas de mise en œuvre de l'objet de l'ER, le règlement issu de l'application de ce principe sera strictement appliqué.

Concernant le rapport de présentation :

D'une part, page 65, le tableau de croisement aléa/enjeux n'est pas présent dans le Rapport de Présentation alors qu'il est explicitement cité « ...synthétisées dans le tableau ci-dessous... ».

Ce tableau fait partie des justifications qui doivent être apportées dans le Rapport de Présentation. Il doit être repris.

D'autre part, les cartes intégrées aux pages 66 et 67 sont floues et ne sont pas exploitables. Les zooms effectués sur les secteurs urbanisés devraient être repris également dans le document graphique comme vu précédemment.

Enfin, page 194 : le PPRI est en cours d'élaboration, il conviendra de la préciser au rapport de présentation.

→ *Bien que les risques naturels soient pris en compte dans le projet de PLU par la volonté affichée de développement communal en-dehors des zones à risques (Cf. PADD, « l'Objectif 5.2 : Prendre en compte les risques naturels et les nuisances environnementales »), l'intégration du risque dans les différentes pièces du PLU est insuffisante et nécessite des adaptations.*

► **Sur les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain :**

➤ **Sur la croissance démographique, les besoins en logements et les besoins en foncier :**

La commune de Saillans appartient à la communauté de communes du Crestois – Pays de Saillans et au périmètre de SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, en cours d'élaboration (phase PADD).

La population communale au 01/01/2016 était de 1233 habitants ; le projet de PLU prévoit une augmentation de 1,67 % /an soit 290 habitants supplémentaires sur 12 ans.

Par comparaison sur les 10 dernières années, la population a augmenté de 280 habitants.

Le nombre de logement total au 01/01/2016 était de 886 dont 66 % de résidences principales et 5,5% de logements vacants. Le projet prévoit la construction de 150 logements sur 12 ans.

Par comparaison sur 2006-2016 la commune a gagné 68 nouveaux logements, le taux de résidences principales a augmenté de 6 % (112 logts) et le nombre de logements vacant a régressé de 3 % (55 logts, il en reste 49).

La consommation foncière totale du projet de PLU est de 9,39 ha.

Par comparaison, la consommation sur les 12 dernières années s'élève à 9,8 ha.

La consommation foncière dédiée à l'habitat est de 6,7 ha soit une projection moyenne de 22,4 logements/hectare. Le projet affiche un objectif de 20 logts /ha.

Par ailleurs, la commune est concernée par les dispositions de la loi montagne.

Le projet démographique de la commune de Saillans reste ambitieux au regard de la croissance démographique des dernières années sur la communauté de communes. Toutefois la projection de 1,67 % par an est plausible dans la perspective de diversifier la typologie de la population de la commune et faire venir de nouveaux habitants à travers un projet volontariste. Il découle de cette hypothèse la nécessité de construire environ 150 logements sur 12 ans.

L'analyse du potentiel de surfaces disponibles pour accueillir ces constructions fait apparaître un foncier disponible pour l'habitation de 3,2 hectares. Cette surface est raisonnable au regard du nombre de logements à produire potentiellement.

→ *Le projet de PLU prévoit un nombre de logements à produire cohérent au regard de la croissance démographique projetée et se réalise dans une densité légèrement supérieure à celle habituellement mise en œuvre pour les communes de la typologie de Saillans (Pôle relais dans le SCOT).*

→ *Cependant, si la croissance prévue pour la commune n'est pas incohérente avec la croissance observée ces dernières années, elle risque de se retrouver en contradiction avec les objectifs de croissance démographique vers lesquels tend le SCOT en cours d'élaboration (objectifs plus modérés que dans première version de travail en vigueur au moment de l'arrêt du PLU). Cette croissance démographique élevée se retrouve en contradiction avec les objectifs fixés par la circulaire du 29 juillet 2019 en faveur d'une gestion économe de l'espace visant à la mise en place du principe de zéro artificialisation nette du territoire.*

➤ **Sur la consommation de foncier :**

Le PLU mentionne une surface consommée de 9,39 ha répartie ainsi :

- **Sur le foncier à vocation d'habitat**

La commune, dans son PADD, prévoit de poursuivre une croissance ambitieuse, mais cohérente avec les tendances de ces dernières années (+ 290 habitants à l'horizon 2032, soit une croissance démographique de 1,67 % / an sur 12 ans plus modérée que la croissance des 20 dernières années (entre 2,2 % et 2 %/an) mais nettement au-dessus de la moyenne observée dans le département. Afin d'absorber cette croissance de population et en tenant compte du « desserrement » des ménages (2 personnes par foyer) la commune prévoit la construction d'un maximum de 150 logements. Elle prévoit pour cela de consommer environ **6,7 ha : 3,5 ha en extension** (faisant chacun l'objet d'OAP sectorielles) **et 3,2 ha en « dents creuses » ou division parcellaire** (faisant l'objet d'une OAP thématique permettant de garantir une densité minimum – la rétention foncière étant prise en compte), le tout réparti sur l'ensemble des quartiers de la commune (centraux et résidentiels). La modération de la consommation foncière constitue également une des orientations du PADD prévoyant une moyenne d'environ 450 m² de foncier par logement. Les secteurs d'extension privilégiant une densification plus élevée. Pour accompagner cette densification de manière quantitative et qualitative, des OAP sont mises en place sur chaque tènement conséquent en terme de superficie et une OAP thématique « construire en secteur déjà urbanisé » pour les zones U et AU.

Cela conduit ainsi à une densité moyenne de 25 lgts/ ha sur les 5 OAP sectorielles et de 22 lgts/ ha globalement soit une densité tout à fait acceptable pour un village de la typologie urbaine de Saillans et compatible avec les orientations nationales.

Concernant les densités appliquées aux OAP n°1 et n° 3 :

Comme indiqué en réunion des personnes publiques associées, il serait plus cohérent d'appliquer une densité de 20 logts/ha sur le secteurs des "Samarins" en cohérence avec la typologie de bâti existant sur le secteur. Et inversement, il serait préférable d'appliquer une densité de 32 logts à l'hectare sur l'OAP n°1 du "Bourg" à proximité de tous les services et en continuité d'un bâti existant plus dense sur le bourg.

Concernant l'opportunité d'urbaniser les secteurs des OAP n°5 et n°4 :

Il existe un potentiel urbanisable au sein de la partie actuellement urbanisée et non exploité (certaines parcelles classées en Aa non déclaré à la PAC 2017 telles que les parcelles n°435 et 661 ; ou les parcelles n°842, 714, 715, 717, 718 et 719). De ce fait, l'urbanisation de nouvelles zones en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante ne paraît pas opportune

Par ailleurs, l'OAP n°5 (secteur de Montmartel) apparaît comme étant en discontinuité au regard d'une rupture physique de l'urbanisation marquée par le chemin et un muret en pierre,. Il aurait été nécessaire de produire une étude de discontinuité pour ce secteur pour une demande de dérogation auprès de la CDNPS. De plus, ce secteur est classé en AOC Clairette de Die ,Crément de Die et Coteau de Die. Ce qui présente un intérêt pour l'agriculture.

De même, l'urbanisation du secteur "La Bourque" faisant l'objet de l'OAP n°4 interpelle également au regard des potentiels encore présents au sein de la PAU sur les deux secteurs évoqués ci-avant.

Les marges de manoeuvre nécessaires pour assurer la compatibilité avec le SCot et les objectifs visés ci-avant, conduisent à réduire les zones à urbaniser.

→ Ainsi, il conviendra de supprimer la zone « AU ouverte » (Vieux Montmartel) non nécessaire au projet de PLU pour permettre une évolution plus maîtrisée de la consommation d'espace et de préserver à la commune des marges de manoeuvre pour être compatible avec le futur ScoT si besoin est.

→ Il conviendra par ailleurs de mettre en cohérence les éléments chiffrés de production de logements, de densité et de besoins en foncier entre les différentes pièces du PLU (RP, PADD, et OAP).

→ Bien que le nombre de logements vacants soit en diminution depuis 2008, il conviendra également de justifier au RP les démarches entreprises par la commune afin de continuer à reconquérir le centre ancien et résorber la vacance.

• **Autres fonctions :**

De manière complémentaire, la commune souhaite maintenir la commune active et attractive tant par les équipements présents, que par les commerces et les activités économiques et touristiques. Cela se traduit par une consommation foncière dans les zones U et AU :

- 1,23 ha de potentiel foncier pour des équipements publics, dont 0,25 ha dans le tissu urbain existant et 0,98 ha en zone non constructible au règlement du PLU (réservé pour le traitement des boues de la STEP) ;
- 1,33 ha de potentiel foncier pour de l'activité économique, dont 0,47 ha concernés par un projet en cours dont le CU devrait être déposé d'ici fin 2019 ; soit un potentiel réel pour le futur PLU de 0,86 ha ;
- 0,13 ha de potentiel foncier pour développer l'accueil touristique.

• **Sur le foncier à vocation d'activité :**

La commune dispose d'une zone d'activités en entrée Sud-Ouest du Bourg. 1,33 hectares sont prévus pour le développement de l'activité économique. 0,67 ha (dont 0,47 ha devraient faire l'objet d'un CU d'ici la fin de l'année) sont en zone de friche et 0,65 ha en zone agricole. Cette dernière a été réduite par rapport au zonage du PLU en vigueur qui prévoyait 1,2 hectares supplémentaires.