

CB 1/8

## MODIFICATION DE ZONE N EN ZONE A

L'examen des nouveaux zonages du PLU fait apparaître des transformations de zones naturelles en zones agricoles ne paraissant pas justifiées. Toutefois, en l'absence de carte de même dimension et de même légende, il s'est rapidement avéré extrêmement difficile, voire impossible pour un habitant d'avoir une idée précise de l'ampleur de ces modifications. Plusieurs habitants, dont moi-même, ont formulé une demande en ce sens lors de la réunion publique du 15 avril 2019, le collectif Pluriels a adressé une demande en ce sens aux élus (pièce jointe). Enfin, cette demande a été largement relayée par le garant. Il serait toutefois fastidieux de vérifier l'ensemble de ces interventions orales dans la mesure où la commune a choisi, pour cette réunion publique, de ne pas faire de compte-rendu mais de mettre en service l'enregistrement intégral de la réunion sur internet.

Le document permettant cette comparaison et que le garant avait qualifié d'« avant-après » et d'« une demande raisonnable » n'a jamais été fourni aux habitants par la commune de sorte que leur information n'a pas été complète.

J'ai questionné les élus lors de cette même réunion publique pour connaître la justification de ces modifications de zonage. Il m'a d'abord été répondu de manière assez surprenante qu'il fallait faire abstraction des zonages du PLU actuel, puis que le cabinet d'urbanisme utilisait les données de Géoportail pour repérer les zones cultivées et modifier d'office leur zonage si elles étaient en zone naturelle et qu'enfin cela ne faisait pas de différence puisqu'on peut avoir une activité agricole en zone A ou N et que les conditions de constructibilité étaient les mêmes dans ces deux zones.

Etant directement concernée par cette la modification pour les parcelles 30 – 31 – 34 – 35 zone B proches de mon domicile, passées de zone naturelle (ZNIEFF) en zone agricole, j'ai été reçue à deux reprises par un élu, dans un premier temps Monsieur Oddon en avril dernier, puis en mai madame Agnès Hatton afin d'obtenir des explications sur ces modifications. Il m'a été répondu oralement que c'était le cabinet d'urbanisme qui gérait ces questions, mais l'élue présente lors de la rencontre s'était engagée à interroger le cabinet d'urbanisme à ce sujet et à me fournir une réponse écrite que je n'ai jamais obtenue.

Lors de cette rencontre, puis par courrier recommandé (pièce jointe) lui aussi resté sans réponse, j'ai rappelé que l'article R.123-7 du code de l'urbanisme (151-22 actuel) permet de classer en zone A les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles et que ces quatre parcelles ne me paraissaient pas remplir ces conditions, deux d'entre elles comportant des constructions d'habitation.

J'ai fait valoir que l'exclusion de ces quatre parcelles de la zone naturelle se faisait au prix d'un découpage artificiel et contestable en l'absence de valeur agricole à protéger. Cette modification de zonage est en effet opérée dans un secteur à fort enjeu environnemental et paysager puisque ces deux parcelles se situent dans une ZNIEFF, zone sensible et strictement protégée, qui présente encore un caractère homogène d'un point de vue écologique. Enfin ces modifications de zonage ne me semblent pas en cohérence avec l'objectif de « sanctuarisation » des zones naturelles tel qu'il a été annoncé dans le PADD pendant la révision du PLU mais au contraire procéder d'un mitage de ces zones.

J'ai également précisé que, si les conditions de constructibilité des zones A et N sont sensiblement identiques, elles ne sont pas pour autant similaires, notamment avec les assouplissements apportés par la loi ELAN et les possibilités offertes par l'agrotourisme.

La modification de zonage des parcelles susmentionnées ne me paraît ni justifiée, ni pertinente, ni souhaitable car elle présente un risque inutile de dénaturation de la ZNIEFF. Aussi, j'ai demandé aux élus de maintenir ces quatre parcelles en zone naturelle. La commune n'a pas tenu compte de mes remarques et n'y a apporté aucune réponse.

Le rapport des personnes publiques associées reprend ces mêmes arguments. ~~Toutefois, la~~  
~~non-précision qu'elle mentionne doit être prise en compte dans la~~

Collectif PLURIELS  
Saillans, le 23 Avril 2019

Lettre ouverte à Mesdames et Messieurs les élus de Saillans

Copie à Monsieur le Garant de la Concertation  
Copie à l'Observatoire de la Participation

## Questions et remarques sur la réunion publique du 15 Avril 2019

Nous regrettons en préambule que l'animateur n'ait pas jugé utile de préciser que cette réunion s'est tenue à la demande expresse du Garant de la Concertation dans ses recommandations du 05 Février 2019, demande appuyée par notre collectif. Elle n'était en effet pas prévue dans le calendrier initial et nous est apparue nécessaire pour une meilleure information des saillançons.

Nous estimons que cette précision aurait apporté plus de transparence et une juste information aux participants.

Si elle a permis d'ouvrir enfin un débat sur la révision du PLU, cette réunion a néanmoins suscité des questions et des demandes qui ne nous paraissent pas avoir reçu de réponse appropriée. C'est pourquoi, le collectif Pluriels appelle l'attention des élus sur les points suivants :

### 1. Format de la réunion

La méthode retenue n'a une nouvelle fois pas facilité la libre expression de la parole. Le choix de synthétiser les questions sous forme de relevé a empêché un réel échange et rendu impossible la demande de précisions ou l'expression d'un avis contradictoire à la réponse apportée. Certaines questions sont ainsi restées sans réponse ou n'ont fait l'objet que de réponses partielles ou évasives. Elles ont été à nouveau posées par écrit dans le cadre de la seconde partie de la réunion (débat) de la réunion et sont restées elles aussi sous silence.

Les éléments de la présentation n'ont pas été mis en ligne sur le site internet avant la réunion comme s'y étaient engagés les élus et comme demandés par les représentants du collectif lors de la séance de lecture du 10 Avril 2019 de l'encart PLU déjà diffusé à la population.

L'ordre du jour de la réunion publique portait sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage et le règlement. Toutefois, la présentation n'a porté que sur les objectifs principaux du PADD avec cartographie, éléments déjà présentés en novembre dernier. De sorte que très peu d'éléments nouveaux concernant le zonage ou le règlement ont été communiqués aux habitants dont le niveau d'information reste sensiblement le même, c'est à dire sur des éléments non définitifs.

### 2. Nécessité de fournir la carte du zonage initial

X L'absence des outils de comparaison entre le zonage initial et le zonage révisé pourtant indispensables au débat est regrettable.

Les habitants doivent disposer d'outils permettant un rapprochement aisé entre la situation initiale et le zonage révisé. C'est une attente légitime que le collectif a également formulé lors de la séance de lecture collective et dès le début de la réunion. La réponse apportée par le cabinet d'urbanisme selon laquelle il faudrait « faire abstraction » de la situation antérieure n'est pas crédible, car comment avoir une vision précise de l'évolution sans éléments de comparaison facilement exploitables par chacun?

Au titre du devoir d'information des élus, le collectif demande que les documents permettant l'évaluation et la quantification des modifications soient fournis le plus rapidement possible afin que les habitants aient le

temps de faire remonter leurs remarques. A ce jour, les habitants sont contraints de comparer la carte figurant dans la lettre d'information municipale avec le zonage initial figurant sur le site internet, ce qui rend la comparaison techniquement très difficile. Il est donc urgent de fournir une carte du zonage initial au format, couleurs et légendes identiques à la carte de zonage provisoire du prochain PLU.

Il aurait été normal que les deux cartes figurent dans le supplément distribué par la municipalité. A défaut, le collectif demande que les deux cartes, légèrement agrandies soient affichées dans le hall de la mairie et non insérées dans le classeur dont l'utilisation devient difficile.

### **3. Fournir un tableau comparatif des surfaces et une liste des parcelles dont le zonage a été modifié**

S'agissant de questions portant sur l'évolution des espaces agricoles et naturels, la réponse apportée par le cabinet d'urbanisme a été qu'il n'y avait pas de différence entre la zone A et la zone N et que les modifications de zone N en zone A avaient été opérées lorsque le terrain était exploité. Certes, les conditions de constructibilité des zones A et N sont sensiblement identiques. Toutefois, les modifications de zonage de terrains agricoles situés en zone N ne sont pas indispensables et ne semblent pas toujours compatibles avec l'utilisation économe des espaces naturels et la protection des sites. Un tableau comparatif des surfaces et une liste des terrains dont le zonage a été modifié sont des outils indispensables à la bonne lecture des modifications apportées.

### **4. Justification du choix de l'enveloppe foncière**

La forte réduction de la zone à urbaniser à 6,5 hectares environ est de toute évidence mal comprise et a généré de nombreuses réactions et inquiétudes elles aussi restées sans réponse. La municipalité a depuis l'origine justifiée cette réduction par une contrainte réglementaire « la consommation foncière dans le nouveau PLU est fixée à environ 6,5 hectares qui est le maximum que nous autorise les services de l'état dans le respect de la législation » (site de la mairie 02/2019).

Pourtant le document remis à la population indique « sur les douze dernières années, à Saillans, 6,7 hectares d'espaces agricoles ou naturels ont été urbanisés pour des usages d'habitation et d'équipement public et 3,9 hectares pour des activités économiques : cela donne une référence pour limiter la consommation d'espace dans les douze années à venir, comme le requiert la loi ALLUR (article L. 123-1 et 2) »

Qu'en est-il réellement, s'agit-il d'une obligation ou d'une simple référence ? dès lors, quels sont les critères légaux devant être réellement utilisés, quelle serait la surface réellement urbanisable avec l'application de ces critères, quels sont les taux de rétention utilisés pour la détermination de cette enveloppe ?

Un important besoin de clarification est attendu sur ces questions, la municipalité et le cabinet d'urbanisme sont tenus d'apporter une information claire et fiable aux saillansons.

Le collectif est également préoccupé par le risque important d'augmentation du prix des terrains qui rendrait difficile voire impossible l'accession à la propriété et viendrait en contradiction avec l'objectif annoncé de mixité sociale (objectif 1.5 du PADD).

Que se passerait-il si cette enveloppe est consommée rapidement et/ou si les propriétaires des terrains ne souhaitent ni vendre ni investir ? L'ouverture d'autres terrains à l'urbanisation est-elle envisagée? lesquels ?

Concernant les secteurs à urbaniser, le collectif regrette de n'avoir obtenu aucune information sur la situation en matière de réseaux et d'assainissement de chacun des cinq terrains retenus.

Les informations sur les contraintes techniques et coûts pour la commune n'ont jamais été fournies malgré les demandes répétées.

Il est indispensable de fournir à la population un état des coûts pour la commune pour chacun de ces cinq secteurs.

## 5. Fournir des éléments sur l'habitat démontable

Ce sujet n'est pas abordé dans le document remis à la population alors qu'il a fait l'objet d'un café d'urbanisme dédié en novembre puis d'une réunion publique à la demande des participants en janvier et que cette thématique préoccupe les saillansons.

Plus aucune information n'a été communiquée depuis et nos questions sont restées sans réponses. Il a pourtant été annoncé lors de la réunion publique que le Groupe de Pilotage Citoyen (GPC) a voté contre l'implantation de ce type d'habitat en zone naturelle et la création de Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL).

Toutefois, leur implantation serait maintenue en zone urbaine.

Le collectif s'étonne qu'aucune communication n'est ée faite sur les travaux du GPC (aucune mention dans les avancées du GPC publiées en bloc dernièrement) sur cette question alors qu'elle a visiblement fait l'objet de « discussions intenses ».

Les élus n'ont par ailleurs pas confirmé s'ils s'en tiendraient à la création d'une zone spécifique à l'habitat démontable, sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), si un règlement spécifique et adapté concernant cette OAP serait rédigé, comment cette inclusion d'une autre forme d'habitat serait traduite dans les documents d'urbanisme en terme d'intégration architecturale et paysagère notamment.

Il est maintenant indispensable que les élus apportent enfin des réponses claires sur le traitement qui serait apporté à ce type d'habitat en matière de fiscalité (taxe d'habitation et foncière), d'assainissement, d'ordures ménagères, de l'accès aux réseaux (eaux, électricité) etc...

Le collectif demande par ailleurs que les habitants soient tenus informés au fil de l'eau de l'avancement des décisions à ce sujet afin de pouvoir réagir sans attendre la réunion de présentation d'un document quasiment finalisé fin mai.

De manière générale, nous regrettons que la population n'ait pas été informée régulièrement des travaux et décisions du GPC.

## 6. Développement économique de la commune

La question de l'attractivité économique du village reste posée face à la volonté annoncée de vouloir interdire le commerce comme destination principale en dehors du centre bourg et l'artisanat comme destination principale en dehors des zones d'activité (objectif 2.1 du PADD).

La préservation et la dynamisation du commerce en centre bourg sont certes essentielles mais ne doivent pas se faire au détriment du développement d'activités riches en emplois durables et génératrices de recettes fiscales importantes (Contribution Foncière des Entreprises en particulier).

Il est indispensable de créer les conditions d'accueil de nouvelles activités et entreprises afin d'offrir la possibilité à ceux qui le souhaitent de pouvoir vivre et travailler dans la commune. Ainsi, la réflexion ne doit pas se limiter au développement incertain de la zone d'activité existante (contrainte foncière importante) et s'ouvrir à de nouveaux espaces par la création de réserves foncières dédiées.

## 7. Coût du PLU

Il a été signalé en séance que le tableau de présentation des charges et recettes comporte des erreurs, omissions ou mauvaises affectations de subventions et ne traduit pas le coût réel de la révision du PLU. Le collectif estime qu'il est nécessaire que ce document soit actualisé et fiable afin qu'il apporte une information claire et juste aux saillançons.

Nous estimons également souhaitable d'obtenir des éléments de comparaison sur le coût moyen de la révision d'un PLU, hors démarche participative, pour une commune identique à celle de Saillans.

### **8. Evolution du périmètre monument historique**

La nouvelle carte du Périmètre de Protection des Abords de Saillans présentée dans le document est en nette évolution et s'étire le long de la Drôme alors que le périmètre existant consiste en un cercle d'un rayon de 500 m à partir de l'église garantissant une unité de traitement à partir de ce point. Aucune information n'est apportée sur cette nouvelle cartographie alors qu'elle crée de fortes disparités selon les lieux d'habitation. Il est indispensable d'apporter des informations à la population en expliquant les raisons d'un tel découpage et les critères qui ont permis de l'obtenir.

C13 718

Marie-Christine et Laurent Casals

660, chemin des Baux

26340 Saillans

à

Monsieur le Maire

Mesdames et Messieurs les élus en charge du PLU

La Mairie

Place Maurice Faure

26340 Saillans

Saillans le 18 juin 2019

Objet : modification de zonage

Lors de notre rencontre en mairie en présence de madame Agnès Hatton nous avons contesté le classement en zone agricole des parcelles 30 – 31 – 34 – 35 zone B, jusque là classées en zone naturelle et demandé les motifs de cette modification de zonage. Il nous a été répondu que c'était le cabinet d'urbanisme qui gérait ces questions, qu'il utilisait les données de Géoportail pour repérer les zones cultivées et modifier d'office leur zonage si elles étaient en zone naturelle et qu'enfin cela ne faisait pas de différence puisqu'on peut avoir une activité agricole en zone A et N.

Des raisons sensiblement identiques avaient été évoquées par le cabinet d'urbanisme lorsque nous avons posé la question plus générale des modifications de zonage de zone N en zone A, complétées par l'affirmation surprenante qu'il fallait faire abstraction des zonages du PLU actuel.

L'élue présente lors de la rencontre s'était engagée à interroger le cabinet d'urbanisme à ce sujet et à nous fournir une réponse écrite que nous n'avons toujours pas obtenue à ce jour alors qu'une rencontre sur ce même point avec M.Oddon en avril dernier était également restée sans effet.

Nous vous rappelons donc les arguments que nous avons évoqués lors de cette rencontre. L'article R.123-7 du code de l'urbanisme (151-22 actuel) permet de classer en zone A les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles. Ces quatre parcelles ne nous paraissent pas remplir ces conditions et deux d'entre elles comportent des constructions d'habitation. De plus, elles ne font pas l'objet d'une exploitation agricole de nature à justifier ce choix.

L'exclusion de ces quatre parcelles de la zone naturelle se fait au prix d'un découpage artificiel en l'absence de valeur agricole à protéger. Cette modification de zonage est opérée dans un secteur à fort enjeu environnemental et paysager puisque ces deux parcelles se situent dans une ZNIEFF, zone

sensible et strictement protégée, qui présente encore un caractère homogène d'un point de vue écologique. Enfin ces modifications de zonage ne nous semblent pas en cohérence avec l'objectif de « sanctuarisation » des zones naturelles tel qu'il a été annoncé pour la révision du PLU.

Si les conditions de constructibilité des zones A et N sont sensiblement identiques, elles ne sont pas pour autant similaires, notamment avec les assouplissements apportés par la loi ELAN et les possibilités offertes par l'agrotourisme.

La modification de zonage des parcelles susmentionnées ne nous paraît ni justifiée, ni pertinente, ni souhaitable car elle présente un risque inutile de dénaturation de la ZNIEFF. Aussi, nous vous demandons de bien vouloir maintenir ces quatre parcelles en zone naturelle.

Dans l'attente d'une réponse écrite, nous vous adressons nos salutations distinguées.

Laurent CASALS

Marie-Christine CASALS