



SAUZET  
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

montélimar  
agglomération



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

Monsieur DEVILLE, Maire de SAUZET, Monsieur COINDET, adjoint à l'urbanisme de la Mairie de Sauzet, le bureau d'étude Eco-Stratégie et Madame MARIE de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération ont animé la réunion en suivant le déroulement suivant :

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit
- **Temps d'échanges**
  
- Outils complémentaires mobilisés
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Synthèse du potentiel de logements estimé
- **Temps d'échanges**

*Le support de la présentation est mis à disposition de la population en Mairie, à la Direction de l'urbanisme de Montélimar Agglomération et sur leur site internet respectif.*

Monsieur le Maire introduit la réunion publique. Il explique que la commune élabore son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour pallier la suppression du Plan d'Occupation des Sols, devenu caduc depuis mars 2017. Depuis cette date, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme et les autorisations d'urbanisme sont délivrées par les services de l'État.

Depuis 2017, la compétence urbanisme a été transférée de la Commune à la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération, qui participe aujourd'hui à la construction du projet de Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU permet à la commune de garder la main sur son développement. Une première phase de diagnostic, d'état des lieux du territoire, et une seconde phase de définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ont été menées. Elles ont permis de fixer les grandes orientations d'aménagement et les objectifs de développement retenus par la municipalité et l'Agglomération pour les 10-12 ans à venir. Le projet communal a ensuite fait l'objet d'une traduction réglementaire : il s'agit de l'élaboration du plan de zonage et du règlement écrit (phases en cours).

Monsieur le Maire rappelle que le PADD, et plus largement le PLU, se font dans le cadre contraint du Code de l'Urbanisme, renforcé par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme rénové) notamment, qui poussent à la densification des formes bâties pour lutter contre l'étalement urbain. A l'échelle de Montélimar Agglomération, un Programme Local de l'Habitat (PLH) est mis en place, qui fixe le rythme de construction de logements par commune et les objectifs en termes de densité, forme urbaine, mixité sociale... selon leur équipement, leur statut. Le projet de PLU doit être compatible (ne pas remettre en cause) avec les objectifs du PLH.

Le bureau d'études Eco-Stratégie, missionné pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme, présente la traduction réglementaire des objectifs du Projet d'Aménagement et de Programmation Durables, et notamment le projet



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

de plan de zonage, le règlement associé ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif de la réunion est de recueillir l'avis de la population pour, éventuellement, faire évoluer le projet. Le projet finalisé sera ensuite présenté aux personnes publiques associées (PPA), qui sont notamment : les services de l'État, la Chambre d'Agriculture, le Département, etc. Ces personnes publiques feront part de leurs remarques sur le projet. Les documents, éventuellement modifiés, pourront ensuite être validés en Conseil Municipal et le projet arrêté en Conseil Communautaire.

Les remarques suivantes ont été formulées lors des deux temps d'échanges proposés au cours de la réunion.

- *Concernant les zones à urbaniser (AU), par qui et comment sont fixés les principes d'aménagement ?*

→ Les espaces libres, parcelles non construites au sein de l'enveloppe urbaine, représentant plus de 3000 m<sup>2</sup> font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer leur aménagement. Ces OAP ne doivent pas être contraires au Programme Local de l'Habitat (PLH), réalisé sur le territoire de l'agglomération. Actuellement, le PLH en vigueur jusqu'à fin 2019 fixe un objectif moyen de 17,6 logements par hectare. Cet objectif tendra vers une moyenne de 20 logements par hectare dans le PLH en cours d'élaboration, pour les années à venir. Les OAP du Plan Local d'Urbanisme de Sauzet sont compatibles/respectent le PLH et doivent donc afficher des objectifs tendant vers une moyenne de 20 lgts/ha. En effet, Sauzet est en périphérie directe de Montélimar (commune dite de « polarité et continuité urbaine ») et doit respecter un objectif moyen de densité comme l'ensemble des communes de situation territoriale comparable.

Le PLH en vigueur peut également fixer des objectifs de diversification des formes urbaines. La production de logements de la commune de Sauzet devra respecter une part d'individuel pur, d'individuel groupé et de collectifs.

L'ensemble de ces objectifs concerne la production neuve de logements prévus sur les années à venir.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de garantir les objectifs du PLH et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, en modulant les formes urbaines, les densités, en s'adaptant à l'environnement bâti existant, au paysage... en fonction de leur localisation. Pour exemple, les secteurs les plus proches du bourg accueilleront davantage de logements collectifs que les secteurs plus éloignés du fait d'une densité renforcée.

Le Site Patrimonial Remarquable impose également des prescriptions concernant les constructions situées dans son périmètre.

- *Par rapport aux éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est-ce vraiment nécessaire et réaliste de poursuivre le développement démographique dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (pour accueillir une population jeune notamment)?*

→ Cet objectif d'accueil de population jeune répond à des constats : le vieillissement de la population et la diminution des effectifs scolaires, à l'échelle de la commune. L'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe la croissance démographique à +1,3% sur la période du PLU et respecte les directives des documents supérieurs. La position stratégique de Sauzet en périphérie directe de Montélimar est soulignée par le PLH. Sauzet doit participer à l'accueil d'une population diversifiée.

L'enjeu de la commune est de poursuivre son développement afin de faire vivre le village, pérenniser et développer ses équipements, services et commerces.



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

- *Les lotissements actuellement en construction ont-ils des capacités de stationnement suffisantes pour les voitures ? Inquiétude sur le nombre de lotissements créés et le nombre de voitures supplémentaires qu'ils impliquent : problèmes de circulation / stationnement déjà récurrents sur le centre bourg.*

→ Les élus précisent que dans un rayon de 200 mètres autour du centre bourg, selon une étude réalisée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), il existe 160 places de parking. Ce nombre permet de couvrir les besoins en places de stationnement nécessités par les nouvelles opérations d'aménagement. Au sein des opérations sont aussi prévues des places de stationnement variant selon le règlement de la zone considérée (2 places par logements dans la plupart des secteurs sauf en centre ancien).

- *Les réseaux et équipements communaux seront-ils en mesure de répondre à cet accroissement démographique prévu par le projet de PLU, notamment l'école ?*

→ La capacité d'accueil de l'école est suffisante. Il y a également un tissu associatif développé et dynamique. L'enjeu du projet de Plan Local d'Urbanisme est de donner la possibilité aux jeunes ménages de venir habiter à Sauzet, en leur proposant une offre de logements adaptée et diversifiée, répondant également aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

→ L'accroissement démographique prévu est calculé par rapport aux données démographiques des années passées. Il correspond à une projection sur l'avenir des tendances passées et actuelles. Une analyse de la capacité des réseaux est également réalisée dans le cadre du PLU, afin d'identifier les possibilités de construction et accompagner la croissance de population.

→ Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont tous une capacité de desserte suffisante par les réseaux (eau, assainissement, énergie). Dans le cas contraire, les secteurs seraient identifiés en zone à urbaniser fermée, comme la zone AUf, à vocation d'activité économique. De plus, pour accompagner l'adaptation de la voirie, des aires de stationnement aux opérations d'aménagement futur, des emplacements réservés (ER) peuvent être mis en place dans le projet de PLU (*ils ont été détaillés dans la suite de la présentation*).

- *Y-a-t-il eu une simulation de la croissance de la population, notamment par rapport aux autres villages alentours ?*

→ La position stratégique de Sauzet en périphérie directe de Montélimar (commune de « polarité et continuité urbaine ») explique les objectifs du Programme Local de l'Habitat prévoyant un nombre de logements adaptés pour la commune. Ce travail a été mené sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération de Montélimar avec des objectifs démographiques et de production de logements adaptés pour chaque commune.

Une méthode de calcul unique a été appliquée pour toutes les communes de l'agglomération de Montélimar, concernant l'élaboration des objectifs démographiques et de production de logements.



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

- *Une inquiétude est exprimée concernant les espaces verts : les futures constructions prévues dans le projet de PLU vont supprimer des espaces verts et des arbres existants en les remplaçant par de l'habitat...*

→ L'aménagement des secteurs qui seront urbanisés sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (à l'exception des petites dents creuses et des divisions parcellaires). Des principes d'aménagement de ces secteurs permettront, d'une part de préserver certains arbres et haies existantes, d'autre part de créer des espaces verts communs ou publics. Le traitement des franges paysagères en limite des secteurs est également réfléchi.

Des coefficients de pleine terre seront également imposés dans les secteurs pavillonnaires et les secteurs d'OAP permettant de garantir le maintien d'espaces de jardins. Des dispositions réglementaires sont aussi mises en place pour maintenir les arbres aux abords des constructions, privilégier des clôtures végétales constituées d'essences locales...

- *Est-ce qu'un architecte accompagne l'élaboration du projet de PLU, notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation ?*

→ Un architecte accompagne le projet de PLU, notamment dans l'élaboration des OAP. L'architecte des bâtiments de France est également sollicité tout au long de la démarche pour la prise en compte du Site Patrimonial Remarquable (ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et du périmètre du monument historique (Villa Sestier). Il doit notamment donner son avis sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement (graphique et écrit).

- *Est-ce qu'un pourcentage d'espaces verts est prévu dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ? Qu'est-ce qui est prévu pour les zones UC et UB ? L'agglomération a-t-elle la possibilité de poser des exigences sur le pourcentage d'espaces verts ? Sera-t-il réellement respecté ?*

→ Le règlement du PLU prévoit des espaces de pleine terre avec un coefficient à respecter selon la superficie du terrain aménagé. Les pourcentages associés sont actuellement étudiés par la commune (de l'ordre de 20 à 30%). Les secteurs d'OAP prévoient également d'intégrer ces coefficients de pleine terre, auxquels s'ajoutent les mesures de préservation et de création d'espaces verts.

→ L'instruction des demandes d'urbanisme futures sera réalisée sur la base du Règlement du PLU et respectera ces objectifs de réalisation d'espaces libres et de plantations. Au delà de l'instruction, le pouvoir de police du Maire est à même de faire respecter la règle fixée par le Plan Local d'Urbanisme, bien que sa mise en œuvre reste complexe.

- *L'Allée des Chênes ne pourra pas accueillir les besoins en stationnement et l'augmentation de la circulation associée à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Trompette, quelles mesures sont prévues ?*



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

→ La suite de la présentation répondra à cette question. Le secteur d'OAP comporte une zone de stationnement et le règlement prévoit des places de stationnement obligatoires pour chaque logement, ainsi que des places visiteurs pour toute opération de plus de 4 logements.

- *Concernant l'accueil des jeunes à Sauzet, le prix de l'immobilier ne leur permet pas d'acheter une maison, comment comptez-vous les faire venir ?*

→ Une offre locative permet déjà de proposer une offre adaptée aux jeunes ménages. La diversité de formes urbaines prévue dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de renforcer l'offre de logements plus accessibles pour les jeunes (primo-accession, locatif). De plus, un pourcentage de logements abordables est mis en place dans certains secteurs d'OAP pour respecter l'objectif des 20% de logements abordables à produire imposé par le Programme Local de l'Habitat.

- *Est-il légal pour un lotisseur de faire de la publicité sur des terrains à construire sachant qu'il n'a pas de permis d'aménager accordé ?*

→ N'ayant pas de réponse à la question, il est indiqué qu'une réponse sera apportée ultérieurement.

Note post-réunion : il est possible de faire de la publicité pour un lotissement futur avant l'obtention du permis d'aménager sous certaines conditions mentionnées par les articles L.442-4 à L.442-8 du Code de l'urbanisme : « Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition. » (art. L442-5 du Code de l'urbanisme).

A noter qu'aucune promesse de vente ou location d'un terrain situé dans le lotissement ne peut être acceptée avant la délivrance du permis d'aménager (article L.442-4 du Code de l'urbanisme).

- *La qualité de vie a été soulignée dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mais qu'en est-il de la prise en compte des déplacements en voiture, à pieds et à vélo sur la commune ? Quelle prise en compte des deux roues, des liaisons douces, des espaces de stationnement adaptés ?*

→ Le règlement du PLU imposera des stationnements minima selon le type de construction pour les 2 roues. Des mesures seront prévues notamment pour l'habitat collectif, les équipements accueillant du public, les activités économiques

- *L'opération du Temple actuellement en cours de construction prévoit-elle suffisamment d'espaces de stationnement pour les voitures ? Il ne faudrait pas que les nouvelles constructions entraînent une saturation des parkings existants.*

→ 3 places de parking sont prévues par maison dans l'opération du Temple, ce qui est nettement suffisant et ne devrait pas entraîner de saturation sur les parkings publics à proximité. De plus, un emplacement réservé est



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

prévu dans le prolongement de l'actuel parking à l'arrière du Temple afin d'augmenter les capacités de stationnement.

- *Est-il prévu d'installer des bornes électriques pour recharger les véhicules électriques à Sauzet ?*

→ Cette thématique ne concerne pas l'élaboration du PLU. Il n'est pas encore prévu d'installation de borne électrique sur l'espace public, même si un projet avait été formulé auprès des services publics responsables, mais n'avait pas été retenu.

- *Il est important de prendre en compte le bien-être des habitants de la commune qui est remis en cause par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Trompette. La construction d'un nombre aussi élevé de logements sur ce secteur compromettra la tranquillité du secteur, alors que les logements auraient pu être construits sur des secteurs en périphérie des zones pavillonnaires.*

→ L'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables associé aux réglementations nationales et au Programme Local de l'Habitat est de limiter l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation des secteurs en dents creuses et au sein de l'enveloppe urbaine existante. Des objectifs de densité doivent également être respectés dans le cadre du PLH. La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur permet d'encadrer l'aménagement avec des traitements paysagers, tout en réfléchissant sur la typologie et la disposition des futurs logements afin de favoriser la diversité des formes urbaines (logements groupés, accolés, individuels). L'environnement bâti pavillonnaire autour de cette OAP a été pris en compte. La densité y est plus faible que dans des secteurs plus centraux. Des franges végétalisées sont prévues, des espaces verts doivent être aménagés dans cette opération, et la hauteur des bâtiments est limitée à du R+1.

- *La prise en compte du risque lié au ruissellement est primordiale dans l'aménagement des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sachant que les habitations existantes sont confrontées à des aléas à proximité de l'OAP de la Trompette. Les schémas des OAP ne semblent pas intégrer ce risque.*

→ Des bassins de rétention sont prévus sur les secteurs d'OAP d'EG Moulding, de la Serre. Les schémas de principe d'aménagement des OAP ne détaillent pas tous les éléments liés à la gestion des eaux pluviales. La réglementation impose une limitation de l'imperméabilisation des sols, et une gestion des eaux pluviales sur la parcelle pour toute opération imperméabilisant les sols. Des principes d'aménagement de noues (ou fossés) paysagers sont également préconisés dans les secteurs d'OAP afin de limiter le risque de ruissellement.

- *Quelle est la marge de manœuvre possible dans la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ?*

→ Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité, ce qui signifie que les principales orientations doivent être respectées avec quelques modulations possibles (exemples : variation légère de la programmation de logements, décalage léger du chemin d'accès...). Il est souligné qu'en secteurs d'OAP situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la réglementation du SPR s'impose.



COMPTE-RENDU DE  
LA RÉUNION PUBLIQUE  
DU 25 JUIN 2019

- *Est-il possible de préciser la différence entre un logement collectif, intermédiaire, groupé et accolé ?*

→ Un logement collectif est un bâtiment avec plusieurs logements superposés et une partie commune pour l'accès au logement. Le logement intermédiaire est également un bâtiment possédant plusieurs logements superposés mais avec un accès privé pour accéder à chaque logement. Enfin, les logements groupés/accolés définissent un ensemble de maisons individuelles avec accès au rez-de-chaussée et des murs mitoyens.

- *Le lotissement de la Violette possède-t-il suffisamment de places de parking ? Les ménages avec deux voitures devront stationner sur les parkings du centre, assez fréquentés.*

→ Onze places sont disponibles pour onze logements car il s'agit de logements sociaux : la réglementation impose un ratio d'une place par logement. Cette situation est similaire au vieux village où des dérogations ont été accordées aux habitants, suite à des divisions de logements anciens, afin qu'ils puissent stationner sur les parkings publics. Il est souligné par Monsieur le Maire que l'ensemble des places de stationnement du village permettent de répondre aux besoins liés au nombre de logements, mais qu'il convient parfois de se garer plus en retrait de son habitation.

- *Les dents creuses identifiées comme potentiel de logements dans le projet de PLU font-elles l'objet d'une obligation de vente ?*

→ Il n'y a aucune obligation de vente des terrains : il s'agit d'un potentiel foncier, correspondant à un nombre de logements estimé dans le projet de PLU à partir d'une densité théorique (15 logements/ha pour les dents creuses de moins de 3000m<sup>2</sup>). Le nombre de logements estimés au sein des dents creuses est ensuite pris en compte dans le calcul de la production de logements nécessaires sur la période du PLU. Un coefficient de rétention foncière est toutefois appliqué dans cette estimation.

- *Existe-il des zones ayant vocation à devenir des zones commerciales en dehors du village ?*

→ Non, il n'est pas prévu de zone commerciale en dehors du village. Les zones agricoles restent agricoles.

- *L'accessibilité est importante, notamment pour les personnes handicapées, les parents avec des poussettes : où en est la réflexion sur ce sujet ? Est-elle prise en compte dans le projet de PLU ?*

→ Les travaux de réhabilitation du bourg entrepris avec la suppression des trottoirs pour faciliter la circulation des piétons par une voirie de plain-pied.

Monsieur le Maire clôture la réunion, en rappelant qu'un registre d'expression est à disposition en Mairie et à la Direction de l'Urbanisme de l'Agglomération de Montélimar, pour permettre aux habitants de consigner leurs remarques et suggestions.