VERDI Designer de territoires	**Elaboration du PLU de la commune de SAUZET** **COMPTE-RENDU DE RÉUNION**	

Étude :	**Élaboration du PLU – commune du SAUZET**		**CR n°**	6
Objet de la réunion :	**Réunion publique – présentation du diagnostic et du projet communal**			
Date & lieu :	08-04-2022	Salle du Dauphin – 19h00		
Rédacteur :	Christelle VINCENT		**Nombre de pages :**	8
Diffusé le :	13-04-2022			

- **Objet de la réunion :**

- **Rappel du cadre réglementaire**
- **Présentation des principaux constats issus du diagnostic**
- **Présentation du projet communal**
- **Calendrier prévisionnel de la procédure**

Déroulé de la réunion/ synthèse des échanges

Les élus du Conseil Municipal de Sauzet ont invité les habitants à une réunion publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette réunion s'est déroulée le vendredi 8 avril 2022 à la Salle du Dauphin à 19h00.
Environ 35 personnes étaient présentes.

La réunion a consisté à présenter à la population l'état d'avancement de la procédure du PLU et les principaux constats issus du diagnostic, ainsi qu'à échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La réunion a été animée par les élus du Conseil Municipal et notamment Monsieur le Maire et Mme Happiette (adjointe en charge de l'urbanisme), par Montélimar Agglomération – compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme – représentée par Mme Brun (directrice du service aménagement) et Mme Marie (chargée de mission PLU/PLUi) ainsi que par le bureau d'études missionné pour l'élaboration du PLU : le cabinet VERDI représenté par Mme Vincent.

Rappel réglementaire et état d'avancement de la procédure

La réunion a débuté par un rappel réglementaire et un point sur l'état d'avancement de la procédure. Il a notamment été rappelé ce qu'était un Plan Local d'Urbanisme : ses objectifs et les pièces qui le composent.
Le bureau d'études a également expliqué les raisons qui ont poussé la municipalité à élaborer un PLU. Il a été précisé que l'élaboration du document d'urbanisme s'inscrivait dans un cadre législatif et réglementaire précis. Le PLU doit respecter les différentes lois en vigueur (Grenelles, ALUR, Climat et Résilience…) et être compatible avec les documents supra-communaux et notamment le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) en l'absence de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) opposable, et le PLH – programme local de l'habitat. Ce dernier est élaboré à l'échelle de l'agglomération ; il définit les grandes orientations en matière de développement démographique et de production de logements.
Aussi, il a été précisé que le rythme démographique et les besoins en logements définis dans le projet communal sont issus du PLH de Montélimar Agglomération.

Un point a également été fait sur le calendrier de la procédure d'élaboration du PLU. Il a été rappelé que le dossier a été repris à l'été 2021 et a débuté par une reprise du diagnostic et notamment du volet foncier. Les derniers mois ont été consacrés à l'élaboration du PADD. Cette pièce a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et fera l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire.
Suite à ces débats, les prochains mois seront consacrés à l'élaboration des pièces graphiques et réglementaires (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).
L'objectif visé est d'arrêter le projet de PLU en Conseil Communautaire d'ici la fin d'année 2022 et d'enchaîner en 2023 avec une phase de consultation. Un premier temps sera consacré à la consultation des Personnes Publiques Associées (il s'agit des représentants de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, du département …) et un second temps sera consacré à l'organisation de l'enquête publique.
Suite à ces étapes administratives, le PLU sera retravaillé à la marge et définitivement approuvé en Conseil Communautaire en septembre 2023 environ.

- **Principaux constats issus du diagnostic**

Suite à ce rappel réglementaire, la réunion s'est poursuivie par une présentation des principaux constats issus du diagnostic. Il a été rappelé que lors des précédentes études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU, une réunion publique avait été organisée à ce sujet.
Il s'agit ici de rappeler les principaux constats et chiffres clés – ces derniers ayant été actualisés ces derniers mois.

Démographie :
- 1831 habitants (INSEE 2018)
- Une croissance démographique positive jusque dans les années 2008 et une légère baisse de la population sur la période récente
- Une population vieillissante → 47% de la population a plus de 65 ans
- Une baisse constante de la taille des ménages

Parc de logements :
- 991 logements
- Un parc de logements peu diversifié : 82% de maisons ; près de 74% de propriétaires et 56% de 5 pièces et plus → un déséquilibre entre la composition du parc de logements et la composition des ménages
- 52 logements sociaux recensés en 2019
- Une faible rotation de l'occupation des logements → 60% des ménages installés depuis plus de 10 ans sur la commune
- De nombreuses réhabilitations et reconquêtes de logements vacants observées ces dernières années

Attractivité :
- 176 établissements
- 351 emplois
- Présence de 2 zones d'activités et d'une offre de commerces /services de proximité dans le centre bourg

Agriculture :
- 23 exploitations d'après les données 2020
- 1 169 ha exploités soit 60% du territoire communal
- Une agriculture caractérisée par les cultures annuelles ; le fourrage et quelques activités de maraichage/légumes de plein champ

Paysage / Tourisme :
- 3 unités paysagères majeures : les collines du Nord ; le village perché et la plaine agricole ; la vallée du Roubion
- Une topographie en terrasse qui favorise les cônes de vue /ouvertures visuelles
- Un patrimoine architectural reconnu → présence d'un site patrimonial remarquable (ex AVAP)
- Présence de nombreux éléments du petit patrimoine (calvaires ; fontaines…)
- Présence d'itinéraires de randonnées (circuit des Grands abris notamment) et de plusieurs hébergements touristiques

Mobilité :
- Une bonne accessibilité mais une forte dépendance du territoire à la voiture
- De nombreux déplacements domicile/travail
- Présence de 3 lignes de bus du réseau Montélibus
- Une offre de stationnement confortable : 200 places malgré quelques tensions sur certains secteurs
- Une offre de réseaux modes doux peu développée

Consommation d'espaces :
- 150 logements réalisés sur la période 2011-2021 dont 108 logements neufs et 43 réhabilitations/changements de destination
- Environ 7 ha artificialisés à vocation d'habitat sur la période 2009-2020 et 0,5 ha à vocation d'activités
- Un développement qui s'est réalisé sous forme de lotissement individuel au sein de l'enveloppe bâtie (comblement de grandes dents creuses)

Environnement / biodiversité / risques et nuisances :
- Présence de plusieurs périmètres naturalistes et notamment : zone Natura 2000 ; ZNIEFF de type I et II et zones humides
- Une commune concernée par plusieurs risques : inondation ; retrait-gonflement des argiles ; feux de forêt ; transport de matières dangereuses…
- Une problématique de ruissellement identifiée au sein de l'enveloppe bâtie
- Des nuisances sonores essentiellement liées aux infrastructures de transport

▪ Présentation du projet communal

La réunion publique s'est poursuivie par la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le bureau d'études a rappelé qu'il s'agissait d'une pièce obligatoire du PLU dont le contenu est défini par le Code de l'Urbanisme (article L151-5). Considéré comme « la clé de voute » du PLU, ce document fixe, au travers de grandes orientations d'aménagement, la stratégie de développement pour les 10/12 prochaines années au regard des enjeux du diagnostic. Il est ensuite traduit graphiquement et réglementairement au travers des pièces suivantes : règlement graphique (zonage) ; règlement écrit ou encore Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Ces grandes orientations doivent faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal. Le bureau d'études rappelle qu'il s'agit d'un débat et non d'un vote. Il précise que le document fera également l'objet d'un débat lors du Conseil Communautaire de Montélimar Agglomération en avril prochain.

En outre, le PADD doit obligatoirement fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Les trois grands axes composant le PADD ont été présentés à savoir :
- Axe 1 : poursuivre un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Axe 2 : renforcer l'attractivité de la commune
- Axe 3 : préserver et valoriser les ressources, le cadre de vie naturel et remarquable

Concernant l'axe 1 : ce dernier vise à définir les objectifs en matière de croissance démographique, production et diversification du parc de logements ; mixité sociale ou encore de modération de la consommation d'espaces.

Il s'organise autour de 3 orientations elles-mêmes composées de sous-orientations :

Orientation 1 : maitriser la croissance démographique
- ✓ *Sous-orientation 1 : maitriser l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec l'offre de services/ le niveau d'équipements de la commune et l'identité communale*
- ✓ *Sous-orientation 2 : viser un rythme de croissance de l'ordre de +1,2% par an sur la période 2018-2032 afin de porter la population à 2165 habitants à l'horizon 2032*

- ✓ *Sous-orientation 3 : permettre l'accueil d'environ 170 logements (neufs + réhabilitations) sur la période janvier 2022 à décembre 2032* ***(11 ans)***

Le bureau d'études a précisé que le rythme démographique et les besoins en logements ont été définis en compatibilité avec le PLH de Montélimar Agglomération et au regard de l'armature territoriale définie par ce dernier.

Un zoom spécifique a été réalisé sur la répartition de ces 170 logements. Il a été rappelé qu'un des objectifs réglementaires consiste à modérer la consommation d'espaces et à lutter contre l'étalement urbain. Afin de répondre à cet enjeu national, le PLU doit réaliser une étude de densification. Il s'agit d'identifier le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie.
Ce travail a consisté à recenser :

- Les dents creuses : il s'agit de terrains nus entourés de terrains déjà bâtis
- Les divisions parcellaires : il s'agit de terrains déjà bâtis mais présentant une grande surface et pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage du jardin et accueillir de nouvelles constructions
- Les secteurs de renouvellement urbain et de réhabilitations : il s'agit de secteurs déjà bâtis pouvant faire l'objet de démolition/reconstruction ou de bâtiments pouvant changer de destination et accueillir des logements
- Les lots encore disponibles dans les permis d'aménager récemment accordés.

Ce travail a permis d'identifier un potentiel d'environ 133 logements.
Aussi, au regard des 170 logements identifiés pour la période du PLU, cela signifie que seuls 37 logements peuvent être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine (tissu urbain existant).

Orientation 2 : offrir un véritable parcours résidentiel

- ✓ *Sous-orientation 1 : mettre à profit les nouveaux développements urbains résidentiels et les principaux sites de renouvellement urbain pour proposer un parcours résidentiel plus complet*
- ✓ *Sous-orientation 2 : combler en priorité les carences en petits logements (T1 à T3) adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées*
- ✓ *Sous-orientation 3 : promouvoir un développement du parc locatif social en permettant l'accueil d'une quarantaine de logements sociaux sur la période 2022-2032, soit 20% de la production totale de logements*

Concernant la production de logements sociaux, le bureau d'études a précisé que ces objectifs étaient issus du PLH de Montélimar Agglomération.

Orientation 3 : modérer la consommation d'espaces

- ✓ *Sous-orientation 1 : prioriser le développement au sein de l'enveloppe bâtie existante en permettant l'accueil d'environ 80% des besoins en logements sur la période 2022-2032*
- ✓ *Sous-orientation 2 : permettre, en complément de la densification de l'enveloppe bâtie, le développement d'un seul secteur d'extension : l'îlot du Parc*
- ✓ *Sous-orientation 3 : modérer la consommation foncière en permettant une urbanisation limitée à 4 ha environ sur la période 2022-2032 afin de permettre l'accueil d'environ 134 logements neufs soit une densité moyenne de l'ordre de 33,5 logements/ha contre 22 logements sur la période 2011-2021.*
- ✓ *Sous-orientation 4 : proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et du secteur de projet précédemment cité*

Le bureau d'études a rappelé le contexte réglementaire et notamment :

- Le cadre législatif et en particulier la loi Climat et Résilience qui fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 et un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au regard de la consommation des dix dernières années ;
- Les documents supra-communaux et notamment le PLH de Montélimar Agglomération qui fixe des densités moyennes à respecter – sur la commune de Sauzet, une densité moyenne de 20 logements par hectare minimum est attendue.

Concernant l'axe 2 : ce dernier vise à définir les objectifs en matière de développement économique et touristique ainsi qu'en matière de mobilité.

Il s'organise autour de 3 orientations elles-mêmes composées de sous-orientations :

Orientation 1 : maintenir le dynamisme économique local et l'offre de services et d'équipements

- ✓ *Sous-orientation 1 : maintenir et conforter l'offre de commerces et de services de proximité*
- ✓ *Sous-orientation 2 : permettre l'accueil de nouvelles entreprises en confortant les zones d'activités existantes (ZA de Fontboufarde et ZA du Levant)*
- ✓ *Sous-orientation 3 : conforter l'offre d'équipements*
- ✓ *Sous-orientation 4 : encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal pour les particuliers, les activités économiques et les équipements publics, notamment dans les quartiers encore mal desservis.*

Le bureau d'études a précisé que le projet communal n'identifiait pas d'extensions des zones d'activités existantes. Ces réflexions seront menées dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) afin de disposer d'une vision d'ensemble du territoire.

Orientation 2 : conforter et développer l'attractivité touristique

- ✓ *Sous-orientation 1 : préserver et valoriser le patrimoine architectural*
- ✓ *Sous-orientation 2 : maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et les éléments structurants*
- ✓ *Sous-orientation 3 : mettre en valeur le Parc Sestier*
- ✓ *Sous-orientation 4 : permettre l'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars (environ 6 places)*
- ✓ *Sous-orientation 5 : développer les itinéraires touristiques vélos le long des grands axes*

Orientation 3 : structurer le fonctionnement du territoire en améliorant la mobilité

- ✓ *Sous-orientation 1 : favoriser le développement des modes doux*
- ✓ *Sous-orientation 2 : s'inscrire dans le schéma directeur des pistes cyclables qui se lance à l'échelle de l'Agglomération en prévoyant l'aménagement de continuités cyclables vers le centre-bourg et les équipements majeurs*
- ✓ *Sous-orientation 3 : conforter certaines zones de stationnement à proximité des équipements et services*

Concernant le dernier axe (axe 3) : ce dernier fixe les objectifs en matière de préservation de l'Environnement, de prise en compte des risques et nuisances ainsi que des objectifs en matière d'énergie/réseaux.

Il s'organise autour de 3 orientations elles-mêmes composées de sous-orientations :

Orientation 1 : préserver la trame verte et bleue

- ✓ *Sous-orientation 1 : protéger les zones naturelles remarquables présentes sur la commune (zones Natura 2000 ; ZNIEFF de type I notamment)*
- ✓ *Sous-orientation 2 : préserver l'intérêt écologique du massif boisé de Marsanne et l'ensemble fonctionnel du Roubion*
- ✓ *Sous-orientation 3 : maintenir la fonctionnalité de la trame verte et bleue en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels et en préservant la fonctionnalité des corridors écologiques terrestres et aquatiques*
- ✓ *Sous-orientation 4 : préserver les composantes vertes de la trame bâtie*
- ✓ *Sous-orientation 5 : assurer la préservation des éléments de nature ordinaire ; garants de la cohérence du territoire*

Orientation 2 : préserver et pérenniser l'activité agricole

- ✓ *Sous-orientation 1 : maintenir la vocation agricole des espaces cultivés constituant une plus-value économique et paysagère pour la commune*
- ✓ *Sous-orientation 2 : préserver les conditions de viabilité des exploitations*
- ✓ *Sous-orientation 3 : permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles uniquement lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci*

Orientation 3 : encourager la valorisation des ressources et limiter l'exposition aux risques et nuisances

- ✓ *Sous-orientation 1 : assurer une cohérence entre développement urbain et capacité des réseaux*
- ✓ *Sous-orientation 2 : intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement*

- ✓ *Sous-orientation 3 : maitriser le ruissellement*
- ✓ *Sous-orientation 4 : favoriser la sobriété des constructions*

▪ Échanges avec les participants

Au cours de la présentation, les habitants ont été invités à s'exprimer. Plusieurs remarques ou questions ont été formulées :

- ❖ Vous indiquez que la commune est concernée par un risque de ruissellement et que ce dernier a été pris en compte dans l'élaboration du PLU – pouvez-vous préciser les secteurs pris en compte ?

Le Maire précise que des études sont réalisées à l'échelle de l'agglomération sur le risque inondation. Par ailleurs, au regard de la connaissance du territoire par les élus, plusieurs risques de ruissellement sont connus. Il cite notamment l'exemple de l'allée des Chênes.
Ce risque a notamment été intégré dans le travail d'étude de densification ; l'objectif visé est d'assurer un équilibre entre densification et préservation d'espaces verts au sein de l'enveloppe bâtie, afin de conserver des espaces d'infiltration pour les eaux de pluie.

- ❖ Le risque inondation est évoqué mais sans faire référence au Manson.

Mme Marie précise que le risque inondation fait l'objet de plans de prévention (PPRi) – ces documents sont élaborés par les services de l'Etat et non par la commune ou l'Agglomération. Aussi, il n'est pas possible de modifier les documents transmis sur ce volet.

- ❖ Le projet communal prévoit le développement d'un seul secteur d'extension : l'îlot du Parc ; est-il possible de localiser ce secteur sur une carte ?

Monsieur le Maire précise sur une carte la localisation de ce secteur.

- ❖ Pouvez-vous préciser le rythme de 1,2%/an ; pourquoi ce chiffre ?

Mme Brun a précisé que ce rythme a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLH de Montélimar Agglomération au regard des tendances passées sur le territoire et des perspectives démographiques (étude INSEE).

- ❖ Il est expliqué que des densités moyennes sont définies par le PLH – ces dernières sont de 20 logements/ha pour la commune de Sauzet ; aussi pourquoi le document écrit du PADD mentionne une densité moyenne de 33 logements/ha ?

La densité de 20 logements/ha est une densité moyenne fixée par le PLH. Au-delà de cette densité, le PLU doit répondre aux exigences réglementaires de la Loi Climat et Résilience et viser une réduction de 50% des espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi afin d'atteindre ces objectifs, une densification plus importante sur certains secteurs est nécessaire.

- ❖ Une habitante exprime son désaccord vis-à-vis de la production de logements sociaux sur le territoire.

Monsieur le Maire rappelle la difficulté des 25-30 ans à accéder à un logement sur la commune.

- ❖ Pouvez-vous préciser quels seront les grands axes qui feront l'objet d'aménagement pour les déplacements vélos ?

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit notamment de la route de Crest/route de Montélimar et de la route de la Coucourde.

- ❖ Pouvez-vous préciser la localisation de l'aire de camping-car envisagée ?

Monsieur le Maire explique qu'aucune localisation précise n'a été définie pour l'instant. Des réflexions sont en cours et seront travaillées lors des prochains mois.

- Un habitant fait remarquer que les déplacements vélos ne doivent pas être uniquement pensés sous le prisme du tourisme mais également dans les usages quotidiens.

Le bureau d'études précise que la mobilité quotidienne est bien prise en compte au travers de l'orientation 3 de l'axe 2 et notamment de la sous-orientation n°1.

- Un habitant souligne l'importance de préserver les commerces de proximité. Il interroge les élus sur le projet de supermarché envisagé sur la commune voisine.

Les élus précisent que le projet de supermarché est à priori abandonné.

Le bureau d'études explique que le PLU pourra identifier les rez-de-chaussée commerciaux existants à préserver. Cela permettra d'interdire d'éventuels changements de destination (ex : transformation d'un commerce en garage ou en logement) et ainsi préserver l'attractivité du centre-bourg.

- Une habitante souligne les problématiques de stationnement pour les résidents sur certains secteurs et notamment dans le vieux village.

Le Maire reconnait les difficultés de stationnement dans le vieux village. Il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLU des emplacements réservés (ER) seront mis en place afin de permettre d'étoffer certaines zones de stationnement existantes.

- Comment prenez-vous en compte l'Environnement dans le PLU ?

Madame Brun précise que le PLU est soumis à évaluation environnementale. Il s'agit d'une étude spécifique qui a pour but de démontrer la façon dont le document d'urbanisme prend en compte l'Environnement : biodiversité ; mobilité ; qualité de l'air ; développement des énergies renouvelables… etc. Elle doit démontrer que les incidences ont été évitées ou à défaut réduites et/ou compensées.

Le bureau d'études explique que le volet environnemental est pris en compte dans le projet communal au travers des orientations sur la modération de la consommation d'espaces ; la volonté de rapprocher habitat/activités/équipements-services…

- Qu'est-il prévu en termes de bornes de recharge pour les véhicules électriques ?

Le bureau d'études précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU un inventaire des places de stationnement est effectué (stationnement voitures et vélos).
Le PLU n'a pas pour objet de programmer l'installation de bornes de recharge électrique mais d'intégrer le volet mobilité dans les réflexions d'aménagement et d'urbanisation du territoire communal.

- Quelles exigences seront mises en place sur les futurs lotissements en termes de création d'espaces verts ?

Le bureau d'études explique que le pourcentage d'espaces verts à créer sera défini dans le règlement écrit. Cette pièce n'a pas encore été élaborée.
Le projet communal vise toutefois à préserver la trame verte existante mais également à assurer un équilibre entre densification et maintien/création d'espaces verts. Cette thématique sera donc traitée dans les prochains mois et des prescriptions seront définies.

- Un habitant regrette la « culture de la clôture »

- Un autre habitant regrette le manque d'aires de jeux et d'espaces verts qui permettraient aux enfants de pouvoir jouer ensemble, en toute sécurité.

- Une habitante précise que des parcelles se trouvent entre l'enveloppe urbaine et la déviation, et regrette qu'elles ne soient pas inclues dans le projet de développement communal dans la mesure où elles ne présentent pas d'enjeux agricoles particuliers.

- Un habitant interroge les élus sur la prise en compte de la gestion des sources – il évoque notamment celle du Fond d'Avin qui s'écoule dans la nature sans être captée.

Le Maire n'avait pas connaissance de cette source et invite l'administré à prendre rendez-vous en Mairie afin d'approfondir ce sujet.

- Une habitante interroge les élus sur la prise en compte de la friche industrielle. Elle explique que ce site doit faire l'objet de mesures de dépollution et qu'à ce jour rien n'a été effectué.

Le Maire précise que les friches ont été prises en compte dans l'étude de densification et notamment ce secteur.

Un habitant explique que, dans le cadre de l'aménagement du lotissement, des dépollutions ont été effectuées.

- Quand aura lieu la prochaine réunion publique ?

La prochaine réunion publique aura lieu d'ici la fin d'année(si pas d'aléas). Elle aura pour but de présenter la traduction graphique et réglementaire du projet communal.
Le bureau d'études précise toutefois qu'il ne s'agira pas de zoomer sur chaque parcelle individuelle. Le zonage sera présenté dans son ensemble mais la réunion ne consistera pas à détailler les situations personnelles de chaque propriétaire. Le détail du zonage sera consultable lors de l'enquête publique.

Les participants n'ayant plus de remarques ou questions, la réunion publique a été conclue par Monsieur le Maire à 20h45.