

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE SAINT PANTALÉON LES VIGNES

ENQUÊTE PUBLIQUE

(25 février 2019 au 18 mars 2019)

CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE

SAINT PANTALÉON LES VIGNES

(ELABORATION)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Communication des observations écrites ou orales recueillies dans les avis des PPA, les permanences, le registre d'enquête et des courriers adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES :- Code de l'environnement – article R.123-18

Arrêté municipal numéro 01-2019, en date du 1 février 2019

Madame le maire de SAINT PANTALÉON LES VIGNES,

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de SAINT PANTALÉON LES VIGNES s'est terminée le Lundi 18 Mars 2019 à 18h30.

Au cours de cette enquête 4 personnes ou familles sont venues me rencontrer, 1 observation a été enregistrée et 1 courrier m'a été remis soit 2 observations R1 et R2.

Le commissaire enquêteur, au vu de l'analyse du dossier soumis à l'enquête, des rencontres avec ces personnes, de la lecture et l'analyse des avis des PPA, courriers et registre d'enquête, s'interroge sur différents points et souhaite des précisions.

Je vous demande donc de m'adresser sous quinzaine, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vos observations en réponse aux divers avis et courriers et au regard de chacune des 8 questions que je vous communique également sous forme de fichier électronique.

Fait à SAINT PANTALÉON LES VIGNES ce 25 avril 2019

Le commissaire enquêteur BRUN Bernard

Madame le maire de SAINT PANTALÉON LES VIGNES, Céline LASCOMBES



Le commissaire enquêteur, après examen du dossier, des avis des PPA, des questionnements et/ou propositions des personnes rencontrées ou s'étant exprimées sur le registre d'enquête ou par courrier, souhaite connaître le point de vue de la commune de SAINT PANTALÉON LES VIGNES, maître d'ouvrage du projet de Carte Communale, sur les interrogations, remarques ou points de vue exprimés. Dans le cadre de ce PV synthèse seuls les points les plus saillants ou redondants seront questionnés mais bien entendus la commune est libre d'ajouter tout élément permettant au commissaire enquêteur de mieux appréhender le point de vue de la commune.

1-remarque des personnes publiques

1-1 Avis de la CDPENAF.

1-1-1 Nature juridique de la procédure.

La CDPENAF considère « *que la nature juridique de la procédure choisie, qui diffère du régime foncier du document précédent, ne permet ni la maîtrise de la forme urbaine ni le phasage de l'ouverture à l'urbanisation* »

Q1-1-1 pourquoi avez-vous choisi la procédure de carte communale, et non par exemple celle du PLU, qui aurait permis une meilleure maîtrise de l'urbanisation de la commune ?

R1-1-1

La décision de l'élaboration d'une carte communale (le 30 novembre 2015) a été prise alors que la commune était en POS, et non en RNU, donc tenant compte de l'existence de cette maîtrise de l'urbanisation et de la préservation agricole depuis 27 ans (POS depuis décembre 1988), et sur lequel elle s'est appuyée. La décision a été prise en connaissance de cause en collaboration avec les services de l'Etat, aux vus des enjeux faibles de potentiel démographique et de préservation des terres agricoles. La volonté des élus de maintenir ce périmètre et de préserver la zone agricole est en tout point le projet qu'elle a présenté et soumis à l'enquête publique. Aucune nouvelle zone n'a été ouverte à l'urbanisme, l'existant ne faisant pas faire l'objet d'une refonte du périmètre. C'est pour cela que les élus ont décidé l'élaboration d'une carte communale, car aucune modification de périmètre n'a été soumise donc l'urbanisation est maîtrisée et les terres agricoles toujours préservées.

1-1-2 Logements et surfaces urbanisables

La CDPENAF considère « *que le projet de carte communale de Saint Pantaléon-les-Vignes nécessiterait une adéquation entre les surfaces urbanisables projetées et le nombre de logements réellement construits à l'horizon 2028 afin de préserver un développement de l'habitat groupé et la morphologie du "village"* ».

Q1-1-2 quels sont les éléments qui vous ont permis de déterminer le nombre de logements envisagés à l'horizon 2028 et les surfaces urbanisables nécessaires à la construction de ces logements ?

R1-1-2

Le zonage de la carte communale s'appuie sur une ambition démographique, mais doit aussi nécessairement tenir compte de la réalité de l'espace bâti : au sein de l'enveloppe urbaine du village, qu'il est inévitable de classer en zone constructible, plusieurs dents creuses (terrains non construits et à la fois constructibles) génèrent un

potentiel de création de logements incompressible et cela indépendamment du projet de croissance démographique porté par la commune (qu'il soit fort ou faible). C'est la raison pour laquelle, la définition des surfaces urbanisables traduit un projet démographique, mais aussi prend nécessairement en compte la structure urbaine existante, qui génère une capacité d'accueil « de fait ».

Le nombre de logements à créer a été estimé à une trentaine, pour une croissance démographique projetée d'environ 50 habitants. Le détail des calculs est explicité dans le chapitre « prévisions de développement » en pages 180 et suivantes du rapport de présentation. La justification de la croissance démographique choisie, pages 192 et 193 du rapport de présentation.

1-2-Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture rappelle que « l'article R.161-5 du code de l'urbanisme permet au document graphique d'une carte communale de réserver certains secteurs à l'implantation d'activités. L'utilisation d'une telle possibilité sur l'ensemble de cette zone C sise en limite ouest de la commune permettrait d'éviter la construction de nouvelles habitations dans cette zone, et donc l'aggravation des risques de conflits d'usage, que ce soit vis-à-vis des bâtiments d'activités ou vis-à-vis de l'activité agricole voisine. »

Q1-2 envisagez-vous de créer un secteur spécifique constructible à destination d'activités comme proposé par la chambre d'agriculture ?

R1-2

Ce secteur existe déjà dans le projet de zonage qui a été soumis à enquête publique (secteur Ci).

1-3-Arrêté dérogatoire du Préfet de la Drôme.

L'arrêté dérogatoire de Monsieur le Préfet considère que « l'espace ouvert à l'urbanisation peut être considéré comme excessif et non maîtrisé en l'état du document proposé et qu'il convient donc de le limiter dans un premier temps au regard du potentiel encore présent dans l'enveloppe urbaine » et décide donc que « Article 3 : La commune de Saint Pantaléon-les-Vignes n'est pas autorisée à ouvrir à l'urbanisation les secteurs 8 et 15. Ceci exclu du zonage constructible les parcelles A 157, A 805 et A 821 qui se retrouvent ainsi déconnectées. »

Q1-3 comment justifiez-vous la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs 8 et 15 ?

R1-3

Dans son projet, la commune a justement veillé à ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisme considérant dans ce cas précis qu'ils pourraient être jugés « excessifs et non maîtrisés ». Ces secteurs sont desservis par les équipements publics et situés dans la PAU de la commune (Partie Actuellement Urbanisée). Dès lors le classement en zone constructible est pour la commune « naturel ».

2-Remarques formulées par les pétitionnaires

2.1 Parcelle A806

Cette parcelle était en zone constructible dans le projet de carte communale que vous avez présentée. Au vu de l'avis de la CDPENAF, le préfet a décidé de ne pas autoriser à ouvrir à l'urbanisation cette parcelle. Son propriétaire « confirme le souhait de garder la parcelle A806 dans la zone constructible comme établi avec l'ancien POS », soulignant « le fait qu'elle est viabilisée, entourée déjà d'habitation, qu'il y a un accès simple et direct avec la voie communale, le projet d'une habitation unique reste réalisable au vu du contexte géographique. »

Q2-1 pouvez-vous apporter des éléments permettant que l'arrêté dérogatoire de Monsieur le préfet soit modifié et qu'il réintègre cette parcelle dans celles ouvertes à l'urbanisation ?

R2-1

Malheureusement, rien ne peut permettre de modifier l'arrêté dérogatoire du Préfet, si ce n'est le préfet lui-même. On peut néanmoins préciser que cette partie de parcelle est desservie par les équipements publics et située dans la PAU de la commune (Partie Actuellement Urbanisée). Dès lors le classement en zone constructible est naturel. Par ailleurs, l'emprise classée en zone constructible a été définie de manière à imposer la construction à proximité du chemin de desserte, dans le prolongement des maisons existantes, de manière à limiter la surface qui sera consommée. La surface en jeu est minime et sa consommation pour construire ne portera pas préjudice à l'exploitation agricole (terrain inculte) ni à l'environnement naturel à l'échelle de la commune (terrains certes de landes, mais situé au sein de l'emprise bâtie du village).

2.2 Parcelles A157, A158 et A 159

Contrairement à ce qu'affirment les propriétaires « Le projet de Carte Communale amènerait à ne pas rendre constructibles ces parcelles », celles-ci étaient situées dans la zone constructible au projet de carte communale souhaitée par la commune, mais c'est l'arrêté préfectoral, s'appuyant sur l'avis de la CDPENAF, qui a décidé de ne pas autoriser à ouvrir à l'urbanisation ces parcelles.

Les propriétaires affirment par ailleurs « qu'une construction à usage d'habitation a pu y être autorisée suivant permis de construire n°PC2632293P0003 en date du 11 décembre 1993. La construction est réalisée sur une des parcelles précitées(A157) mais une unité foncière existe entre ces trois parcelles contiguës. Les terrains propriétés de Madame MARRE sont des terrains enclavés au milieu de constructions. Ces terrains sont complètement viabilisés et ne présentent pas de difficulté de desserte. Ces terrains ne présentent aucun enjeu ni au titre des espaces naturels ni au titre des espaces agricoles. Cela tend à confirmer la nécessité de rendre ces parcelles constructibles. »

Q2-2 pouvez-vous apporter des éléments permettant que l'arrêté dérogatoire de Monsieur le préfet soit modifié et réintègre tout ou partie de ces parcelles dans celles ouvertes à l'urbanisation ?

R2-2

Ces parcelles sont desservies par les équipements publics et situées dans la PAU de la commune (Partie Actuellement Urbanisée). Dès lors le classement en zone constructible a semblé naturel pour la commune. Par ailleurs, ces terrains ne présentent pas d'enjeux environnementaux. Il s'agit d'une truffière, mais qui ne participe pas à l'économie d'une exploitation agricole. A noter que la CDPENAF ne remet pas en cause l'opportunité de construire un jour ces terrains, mais demande qu'ils le soient dans une deuxième phase d'urbanisation, « pour la prochaine carte communale ».

3-Questions formulées par le Commissaire Enquêteur

3.1 Habitat et nombre de logements envisagés.

« La question du développement de la commune se situe dans une problématique de l'offre (il est nécessaire de produire des logements pour relayer l'attractivité, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation), RP180

La faible hausse du nombre total d'habitants de la période 2009 – 2014 ne traduit donc pas une baisse d'attractivité. Elle est plutôt révélatrice d'une période de transition, pendant laquelle très peu de logements ont été construits, en amplifiant ainsi l'impact de la décohabitation dans les habitations construites entre 1999 et 2009. RP183

Selon toutes vraisemblances et dans l'hypothèse d'une ouverture significative à l'urbanisation qui permettrait au moins d'entretenir un rythme de 2 résidences principales nouvelles par an, le ratio « habitant en plus par résidences principale créée » sera probablement proche de 2 : supérieur au ratio des périodes conjuguant faible rythme de construction de logements et décohabitation importante, mais inférieur au ratio des périodes conjuguant production importante de logements et faible décohabitation. RP184

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif (2018-2030), une croissance annuelle moyenne d'environ 0,9 à 1,0 % soit une trentaine de logements à produire, pour amener la commune à une population d'environ 490 habitants à l'horizon 2030.

La croissance moyenne dans la « CCEPPG sans Valréas » a été de 0,82% par an ces 15 dernières années. Avec 0,9%, on serait proche de ce chiffre. »

Q3-1 le porter à connaissance de Monsieur le préfet indique qu'au cours des années 1993-2003, **39** logements avaient été mis en chantier, soit près de 4 par an. Vous envisagez 1 rythme de 3 résidences principales nouvelles par an. Pouvez-vous mieux justifier ces 3 nouveaux logements annuels ?

R3-1

Le rythme de la construction dans la commune a été ces dernières années anormalement élevé en raison de la réalisation du groupe de logements « les Sénioriales ». Il ne traduit donc pas le potentiel réel de la commune. C'est une des raisons pour lesquelles, le rythme de construction annoncé dans le PAC doit être fortement nuancé et n'a pu être pris comme référence pour la carte communale, car il n'aurait pas traduit une approche réaliste du potentiel de création de logements qu'il aurait été raisonnable d'espérer (3 logements par an, c'est plus que le rythme moyen si on soustrait les Sénioriales).

3.2 Habitat et consommation d'espace

« Considérant que le projet de carte communale de Saint Pantaléon-les-Vignes nécessiterait une adéquation entre les surfaces urbanisables projetées et le nombre de logements réellement construits à l'horizon 2028 afin de préserver un développement de l'habitat groupé et la morphologie du "village" » CDPENAF

« C'est pourquoi, sur des terrains très proches du centre village sera développée une urbanisation qui favorisera la mixité sociale, avec des typologies d'habitat diversifiées, au sein d'une structure bâtie mieux intégrée que l'habitat purement pavillonnaire. Dans ces parties de la zone constructible, (secteur 2 où est envisagé un droit de préemption et secteur 8) seront développés des programmes de logements (une vingtaine de logements au total sur environ 1,1 ha) qui s'émancipera du modèle de la maison individuelle « classique » pour, à l'instar des petits lotissements voisins, plus d'intégration au contexte rural. Les programmes de logements permettront aussi d'économiser le foncier, avec une densité supérieure à celle de l'urbanisation pavillonnaire. »

Q3-2. La CDPENAF, repris dans l'arrêté de Monsieur le préfet, considère qu'il y a trop de surface constructible par rapport au nombre de logements dont la construction est envisagée dans les 10 ans à venir. Pouvez-vous mieux présenter la nécessité que vous estimez d'inscrire en zone constructible les différents secteurs et en particulier les secteurs 8 et 15 ?

R3-2.

Pour les secteurs 8 et 15, nous concernant, l'argument n'est pas relatif à la démographie ou au nombre de logements. Il est urbanistique et juridique : il nous paraît délicat et difficilement justifiable d'exclure de la zone constructible des terrains situés dans la Partie Actuellement Urbanisée du Village.

Madame le maire de SAINT PANTALÉON LES VIGNES,