	Auteur : David PAGNIER	10 juillet 2025
	<b>Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD</b>	

## AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes – Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 23/07/2025

### Commune de Salagnon

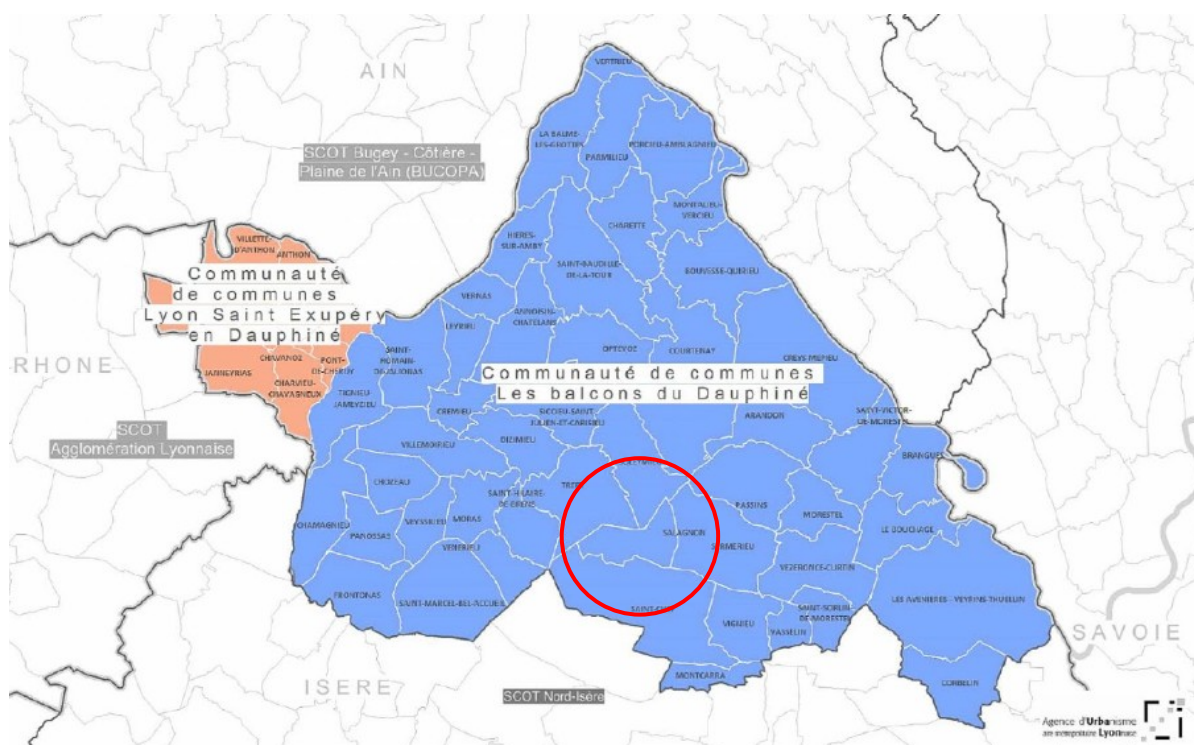
#### I. PROCÉDURE

##### I.1. Document en cours

- Pas de document d'urbanisme en cours

##### I.2. Procédure en cours

- Élaboration prescrite le XX/XX/XX (inconnue)
  - Objectifs de l'élaboration du PLU
    - *Délibération initiale non transmise*
- PADD débattu le 04 novembre 2021
- Arrêt le 15 avril 2025 – transmis au Symbord le 10 juin 2025



## **II. SITUATION DE LA COMMUNE**

### **III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE**

#### **III.1. Population**

- 1463 habitants en 2020 – *(En 2022, l'INSEE recense 1486 habitants – Le rapport évoque un chiffre de 1508 habitants non étayé.*
- Le diagnostic évoque une solde migratoire de 1,3 % entre 2014 et 2020 mais pas de solde naturel. L'ensemble des données sont pourtant disponibles sur le site de l'INSEE.
- Vieillesse de la population. Seuls les 15-29 et les 45-59 ans progressent très légèrement
- La taille des ménages est en baisse depuis 2010 (2,6 personnes par ménage). Aucune autre donnée concernant le nombre des ménages ou leur composition.

#### **III.2. Logements**

- 622 logements mentionnés pour 2023 mais seulement 616 pour l'INSEE en 2022. Les chiffres suivants sont issus de tableaux INSEE de 2020 : 558 résidences principales (92,3 %), 17 résidences secondaires (2,8 %) et 29 logements vacants (4,8 %)
- 93,3 % de maisons individuelles – 6,5 % d'appartements
- 88,6 % de propriétaires
- Il est évoqué 42 logements réalisés avant 2017

#### **III.3. Emplois – Activités économiques**

- 699 actifs ayant un emploi
- 77,4 % des 15-64 ans sont des actifs ; le reste des données présentées et commentées sont incohérentes entre elles (voir remarques détaillées sur le rapport de présentation page 20)
- Aucune donnée sur les catégories socio-professionnelles (absence de données INSEE)
- 163 emplois en 2019 ?
- 91,7 % des actifs travaillent hors de la commune
- Données sur le tissu économique local confuses

#### **III.4. Agriculture**

- Il est mentionné 7 exploitations.... En 2010... (les données du RGA sont disponibles pour 2020)
- SAU de 369 ha (pas d'année de référence)

#### **III.5. Équipements publics**

- Mairie, équipement culturels et de loisirs, éducatifs, sportifs
- Carte de localisation sommaire

#### **III.6. Transports – Stationnements**

- Proximité de l'A43
- RD55 + RD244
- stationnements recensés dans le centre bourg : **non recensés !**
- Ligne 1230 du réseau transsère ? (ligne qui ne semble plus exister et qui ne correspond pas à la carte de la page 52)
- L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile

#### **IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)**

- Orientations générales des politiques d'aménagement
- Orientations générales d'équipement
- Orientations générales d'urbanisme
  - Préserver l'identité de SALAGNON et son cadre de vie
  - Assurer un équilibre sociogénérationnel et une vie locale dynamique
  - Organiser et recentrer le développement urbain
  - Assurer l'accueil de la population et des activités
- Orientations générales de paysage
- Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Orientations générales concernant les réseaux d'énergie
- Orientations générales concernant le développement des communications numériques
- Orientations générales concernant l'équipement commercial
- Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs
  - Maintenir la diversité des activités économiques

#### **Compléments :**

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
- Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts
- Préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- Lutte contre le dérèglement climatique

## **V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)**

- Aucune OAP Sectorielle

OAP	Surface	Nature	Nb Logements	Types de constructions autorisées	Logements aidés	Densité
-	-	-	-	-	-	-

- Une OAP Mobilité ?
- Pas d'OAP TVB

## **VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE**

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.

**→ Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étiement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.**

- *La centralité identifiée n'est pas justifiée et apparaît disproportionnée au regard des orientations du SCoT.*
- *La grande majorité des nouveaux logements s'inscrivent en extension de la centralité identifiée mais disproportionnée du PLU.*
- *Le développement de l'urbanisation le long des voies est maîtrisé.*

**Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.**

- *Le tissu urbain constitué n'est pas bien identifié*
- *Les potentiels de densification et de renouvellement urbain sont abordés superficiellement sur le seul secteur de « centralité » sans mise à jour ou approfondissement au regard des analyses réalisées par le Symbord.*
- *La vacance est prise en compte mais des justifications sont nécessaires pour étayer les résultats des analyses*

**Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 120 maximum, soit environ 60 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).**

- *Les objectifs de nouveaux logements sont compatibles avec le SCoT sur le premier temps du SCoT. Le projet de la commune ne porte pas au-delà de 2035.*

**Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 60 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.**

- *Les typologies de logement tendent majoritairement vers du logement individuels et affichent un objectif de densité unique de 15 logements à l'hectare. Elle ne comporte aucun projet de logements individuels groupés ou intermédiaires.*

**Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.**

- *Le projet s'appuie presque entièrement sur des extensions de l'urbanisation dont les justifications sont insuffisantes*

**Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...**

- *Le PLU prévoit peu de mesures pour préserver le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les murs en pierres levées...*

**Économie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...**

- *L'absence de véritable justification de la centralité et son emprise trop large nuisent à l'atteinte des objectifs du SCoT*
- *Le PLU prévoit la possibilité de construire des occupations non permises par les orientations du SCoT dans des secteurs hors centralités*
- *Les logements sont autorisés en zone A et N sans limites*

**Concernant le commerce de centralité :** Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Le DOO du SCoT positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *La centralité est mal définie et trop importante au regard des orientations du SCoT*
- *Le PLU prévoit la possibilité de construire des occupations non permises par les orientations du SCoT dans des secteurs hors centralités*

**Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.**

- *L'état initial de l'environnement étant particulièrement sommaire, l'ensemble des composantes de la TVB semble insuffisamment protégé*
- *Le règlement graphique n'identifie pas les éléments relevant de la TVB*

**Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...)**

- *Les risques semblent pris en compte*
- *Les ressources sont prises en compte mais doivent être complétées et explicitées davantage*

**Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.**

- *Les modes actifs sont pris en compte dans les OAP*
- *Le schéma de mobilité des Balcons des Dauphiné n'est ni évoqué, ni pris en compte*

**De plus, les corridors terrestres délimités par le SCoT devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation. Dans le cas d'un projet structurant pour le territoire qui impacterait un des corridors identifiés, sa réalisation serait conditionnée au maintien de la fonctionnalité de ce dernier par des aménagements adaptés.**

- *Les corridors terrestres du SCoT ne sont pas reportés dans le PLU*

**Au sein des corridors terrestres identifiés par le SCoT, il faut protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ; protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable. La suppression d'une partie de ces linéaires de haies peut être autorisée à condition de compenser cette suppression à hauteur de 1 pour 1, selon des caractéristiques équivalentes (talus, variété des espèces...), au sein de la même zone ou d'une zone N ou A de la commune, sous réserve du respect des autres mesures réglementaires.**

- *Les éléments constitutifs de la TVB ne sont pas spécifiquement protégés.*
- *Les haies ne sont ni identifiées ni protégées*

**Dans les corridors, interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux. Le cas échéant, prévoir des clôtures perméables.**

- *Le règlement ne définit pas des prescriptions qui préservent la perméabilité des clôtures dans les corridors.*

## **VII. REMARQUES GÉNÉRALES**

Le projet de PLU arrêté par la commune de Salagnon le 15 avril 2025 ne respecte pas un grand nombre d'orientations du SCoT arrêtées pour la commune.

Pour rappel, une analyse des documents composant le rapport de présentation a été adressée à la commune en septembre 2024. Si certaines remarques ont été prises en compte et des compléments apportés par rapport aux documents transmis à l'époque, il subsiste, dans le PLU arrêté, un grand nombre d'analyse trop sommaires, de chiffres non étayés ou anciens, qui fragilisent juridiquement le PLU dans son ensemble.

Il avait été indiqué à la commune, M. Le Maire et son adjoint à l'urbanisme, qu'un arrêt intervenant sur la base du document transmis en septembre 2024, mais corrigé de la majeure partie des remarques formulées, ferait sans doute l'objet d'un avis négatif mais susceptible de faire l'objet de correction jusqu'à l'approbation. Force et de constater qu'aux lacunes préexistantes du diagnostic, sont venues s'ajouter celles d'autres parties du PLU non transmises à l'époque.

Le diagnostic sommaire souffre d'insuffisance quant aux analyses proposées et de lacunes dans les justifications. Les enjeux relevés sont souvent exprimés sans s'appuyer sur des données factuelles issues du diagnostic. Beaucoup de données n'ont pas été actualisées des données disponibles les plus récentes.

D'évidentes extensions de l'urbanisation sont qualifiées de « densification » et non décomptées des consommations d'espaces naturels agricoles ou forestiers. Les éléments relatifs à ces consommations sont au mieux fantaisistes.

La centralité définit ne reflète aucun choix de la commune, se révèle démesurée sans répondre aux orientations du SCoT.

L'état initial de l'environnement est sommaire et insuffisant pour prendre en compte les enjeux environnementaux de la commune. Certaines justifications sont pour le moins alambiquées.

On peine à identifier dans les justifications, les raisons qui conduisent à la consommation de près de 2 ha de foncier naturel ou agricole, pour la réalisation de seulement 27 logements, tous individuels, alors que le SCoT identifiait sur la commune un grand nombre de dents creuses et d'espaces densifiables. Par ailleurs, les justifications des consommations passées mélangent sans en poser clairement les termes, de l'utilisation de dents creuses, d'extensions de l'urbanisation, créant une confusion sur les dynamiques réelles de la commune sur cette question.

La notice d'impact sur les zones natura 2000 de l'évaluation environnementale relève de la prophétie autoréalisatrice plutôt que de l'analyse des impacts du projet sur ces secteurs.

La quasi-totalité des cartes sont illisibles faute de définition suffisante.

Le PADD joint au projet de PLU arrêté ne correspond pas à celui qui fait l'objet d'une analyse dans le rapport de justification. Ce dernier identifie la commune comme appartenant au SCoT Nord Isère et semble analyser la compatibilité du PLU avec ce dernier.

## **VIII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL**

**Il est proposé un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté par la commune de Salagnon le 15 avril 2025.**

**En l'état des remarques et des corrections à apporter, la reprise du document semble plus que difficile dans des délais raisonnables.**

**Par ailleurs, l'intégration des remarques relatives aux zones d'extension de l'urbanisation est susceptible de remettre en cause les orientations du PADD en matière de consommation de foncier naturel agricole ou forestier, nécessitant de réorganiser un débat sur ce dernier.**

**En l'état, il est proposé à la commune de retirer sa délibération arrêtant le PLU et de reprendre à zéro sa procédure d'élaboration en s'appuyant sur une maîtrise d'œuvre plus fiable, les corrections à apporter aux documents transmis apparaissant insurmontables en vue d'atteindre un document approuvable sans en modifier significativement l'économie générale.**



## **IX. REMARQUES DÉTAILLÉES**

*(Les numéros de pages indiqués correspondent à la numération « réelle » des pages dans le logiciel utilisé pour visualiser les documents et non à la pagination des documents »*

**Remarque générale :** La majeure partie des cartes proposée dans tous les documents composant le rapport de présentation sont illisibles faute de définition suffisante. La compréhension du projet de la commune, et de ses justifications en est gravement compromises.

L'ensemble des données du diagnostic socio-économique doivent être actualisées.

### IX.1. Diagnostic socio-économique

**Page 10 :** Les sources communales ne sont pas des sources officielles. Il faut s'en tenir aux derniers chiffres du recensement de la population.

*« Cette importante tranche d'âge laisse présager un important besoin en logements à destination des dés-cohabitants dans les 10 ans à venir. »* Cette hypothèse devrait être étayée. Beaucoup d'études montrent le contraire, ce que tend à confirmer la dernière phrase du paragraphe suivant.

Evolution de la population : pourquoi revenir aux chiffres de 2020 lorsqu'on évoquait ceux de 2021 page précédente ? Les données 2022 sont disponibles sur le site de l'INSEE pour Salagnon. Les données de cette partie n'ont pas été actualisées depuis la dernière version transmise au Symbord. Cette absence d'actualisation constitue une fragilité juridique pour le PLU.

**Page 11 et suivantes :** les graphiques et les tableaux sont peu lisibles.

**Page 14 :** À quelle « zone » est-il fait référence ? En quoi éclairent-elles le scénario démographique de la commune ?

La seconde partie ne repose sur aucune base sérieuse. Les projections « au doigt mouillé » sont lourdement sanctionnées par le juge administratif. Il convient de mieux étayer cette « vision ».

Sur les faiblesses en enjeux : pour la première phrase, voir remarque sur la page 10.

**Page 15 :** il est important d'actualiser les données avec celles de 2022 disponibles sur le site de l'INSEE. Des données trop anciennes fragiliseraient juridiquement le PLU, notamment des données de 2014.

Avec moins de 12 % des logements, l'offre locative n'est pas développée.

Sur le logement social : est-il encore fait référence au PLH précédent ? Il y a réellement eu 42 nouveaux logements sociaux construits sur la commune ? Il semble que ça ne soit pas le cas, on mélange des choux et des carottes dans cette partie.

**Page 16 et suivantes :** les graphiques et les tableaux sont peu lisibles.

**Page 18 :** il est dommage que certains des enjeux identifiés ici ne trouvent aucune traduction dans le règlement graphique et écrit du projet de PLU.

**Page 20 :** Il y a confusion dans l'ensemble des chiffres utilisés et leur signification... Il serait notamment douteux que la commune dispose d'un personnel pléthorique de 163 salariés... quand le tableau de la page 24 mentionne 304 salariés résidant sur la commune...

Les chiffres sur les actifs diffèrent sensiblement de ceux relevés par l'INSEE pour 2022 : 80,6 % des hommes quand le tableau de la page 23 indique 74,1 % ??? (74 % en 2022)

Il serait pertinent que le tissu économique local fasse l'objet d'une analyse plus approfondie et que les espaces d'activités soient étudiés afin d'y identifier l'occupation et les disponibilités foncières, notamment pour justifier les affirmations péremptoires du dernier paragraphe. L'inventaire des ZAE disponible auprès de la CCBD permettrait de compléter cette partie.

**Page 22 et suivantes :** les graphiques et les tableaux sont peu lisibles.

**Page 25 :** S'il est indiqué que la source des données présentées est le RGA 2020, le texte cite toujours des données de 2011 (8 exploitations notamment) qui sont contredits par la carte de la page suivante...

Si l'extension urbaine est à ce point une menace pour les activités agricoles, on peine à comprendre pourquoi le projet de la commune va contribuer à la perte d'au moins 1 ha d'espaces agricole supplémentaire.

**Page 26 et suivantes :** les cartes sont peu lisibles.

**Page 30 :** la dernière phrase des enjeux est peu compréhensible

**Page 31 :** la densité résultante de l'image affichée est plus proche de 4 logements à l'ha que de 5.

**Page 32 :** l'image ne montre pas une densité de 15 logements par ha. Les 6 constructions sous forme pavillonnaire située au Sud de cette image affiche au mieux 8 logements par ha.

L'image censée illustrer « l'individuel dense » représente une densité de 5 logements à l'ha. Même en étendant l'analyse aux constructions situées à l'Est de cette image, la densité résultante n'est que de 5,5 logements à l'ha.

**Page 33 :** L'image du bas censée illustrer « le collectif » représente une densité de 22 logements à l'ha et non 50 lgt/ha (calcul non effectué pour l'image du haut).

**Page 34 :** Les données présentées sont confuses et ne permettent aucune compréhension de la manière dont l'espace a été consommé. Le mélange des sources conduit à une incompréhension totale des données présentées : quelle est la source de l'évolution entre 1979 et 2024 ? quelle est la source de la consommation de 78,22 ha entre 2014 et 2024 ? Quelle est la source de la consommation depuis de 2014 ? où est l'analyse des consommations ? Pourquoi les données ne sont-elles pas présentées selon les exigences du Code de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience ?

**Page 35 :** La confusion se poursuit avec ce qui est indiqué pour les activités économiques dont on ne sait pas si cela relève d'un permis entraînant consommation de foncier naturel ou agricole ou non (ces chiffres sont absents de l'observatoire de l'artificialisation par ailleurs). Idem concernant les équipements. Quel est le point de départ des 10 ans évoqués ?

**Page 36 :** Pour rappel, le SCoT fixe un objectif de construction de logements par commune sur la base d'une projection démographique à l'échelle de SON périmètre. Les objectifs de la commune doivent donc rester compatibles avec cet objectif ! Il ne s'agit pas de faire des hypothèses alternatives de croissance démographiques qui viendraient remettre en cause celle du SCoT. L'objectif de la commune à 2030 est donc de 18 logements sur 60, 42 ayant déjà été construits entre 2018 et 2025. C'est cet objectif de 18 logements que doit traduire le PLU.

**Page 38 :** fautes de grammaire et texte incomplet.

Si l'objectif de cette page est de justifier d'une centralité différente de celle proposée par le SCoT, les éléments présentés sont largement insuffisants. Par ailleurs, le « pôle central » résultant est largement disproportionné au regard des éléments définis par ailleurs par le Schéma de Cohérence Territoriale, pour déterminer et justifier d'une centralité. Ce « pôle central » est incompatible avec les dispositions du SCoT en vigueur.

**Page 39 :** Le SCoT a identifié et fourni à la commune une cartographie des espaces densifiables, des dents creuses, présentés dans les pages suivantes. Ces potentiels dépassent les 18 logements

à 2030 résultants des objectifs du SCoT pour la commune. Les justifications apportées p39, indiquant que les potentiels se situent uniquement en extension ne sont pas recevables. La notion de rétention foncière n'a pas lieu d'être : c'est urbanisable, ou ça ne l'est pas.

**Page 42 à 44 :** Une meilleure exploitation de ces données aurait certainement permis de mieux justifier et circonscrire la centralité.

**Page 45 :** Quel est le niveau de charge de la station de la plaine du Catelan ? Est-elle en capacité d'accueillir de nouveaux intrants ? On apprend page 103 que les 9 500 EH mentionnés page 42 n'existent pas et que la station a une capacité actuelle de 5 550 EH et est chargée à 85 % en 2018 ??? que sont devenus les aménagements prévus pour 2018 ?

ANC : Au-delà des généralités, quel est le % d'installations conformes et non conformes ?

**Page 49 :** Quelles sont les valeurs pour 2025 ! celles de 2012 sont insuffisantes. Si des solutions de substitution existent, il faut les mentionner et les expliquer. Le projet porté à travers le PLU ne peut pas conduire à une absence d'eau pour les habitants existants et les futurs résidents.

Si on évoque la hiérarchisation des voies en fonction de leurs capacités, on ne peut se limiter dans l'analyse à présenter la carte de la page suivante. Il faut HIÉRARCHISER les voies en fonction de ces capacités et identifier en quoi cette hiérarchie limite ou encourage le développement de la commune.

Il est mentionné une ligne 1230 du réseau « Translère » qui ne correspond pas à la carte de la page 52 et qui semble ne plus exister...

**Page 53 :** Quel est le lien entre l'uniformisation du mobilier urbain et les liaisons douces...

**Page 60 :** le tableau est peu lisible

## IX.2. Diagnostic environnemental

**Page 66 :** aucune information sur les effets du changement climatique... La CC des Balcons du Dauphiné dispose aussi d'un Plan Climat dont il serait bon de rappeler les objectifs puisqu'on rappelle ceux de la Région AURA.

**Page 69 et suivantes :** les cartes sont peu lisibles et nécessiteraient des zooms sur les secteurs sensibles et non pas des patates imprécises.

**Page 74 :** voir remarque page 69.

**Page 76 à 85 :** les éléments présentés n'apportent aucune connaissance complémentaire, mise en perspective sur la question des réservoirs de biodiversité. Ce copier-collé des différentes réglementations en vigueur aurait pu être complétée par les analyses notamment réalisées par Lo-Parvi sur le périmètre du SCoT.

**Page 79 :** une carte était vraiment nécessaire ?

**Page 87 :** la carte est illisible et ne permet pas d'identifier la pertinence et la complétude des éléments de la page précédente.

**Page 88 et suivantes :** on peine à distinguer dans ces généralités ce qui relève de la commune. Les cartes qui suivent n'apportent pas d'éclairages complémentaires.

**Page 94 et suivantes :** Idem page 88 : Où est représentée la TVB du SCoT ? La carte du SRCE est illisible...

**Page 97 :** les perspectives d'évolution paraissent bien simple : il faut juste se méfier de l'urbanisation et des agriculteurs qui ont des pratiques environnementales peu vertueuses ?

**Page 98 :** la carte est peu lisible

**Page 99 :** C'est tout ? Cela paraît bien léger et ne prendre qu'insuffisamment les enjeux environnementaux du territoire.

**Page 102 :** il n'est pas suffisant que la ressource soit « a priori » suffisante. C'est le rôle du PLU de s'assurer qu'elle l'est aujourd'hui et pour l'avenir.

**Page 103 :** voir remarques déjà formulées. Il n'est pas normal que les taux de conformité à la commune ne soient pas disponibles. Les taux relevés à l'échelle du SPANC ne peuvent en aucun cas refléter la réalité observée sur la commune de Salagnon. Ces taux de conformité conditionnent le développement envisagé sur les secteurs concernés, y compris quand il s'agit d'extension de constructions existantes !!!

**Page 106 :** Attention, il existe des obligations concernant la collecte et le rejet des eaux pluviales. Si la commune n'y répond pas, elle ne peut envisager de développement qui accentuerait cette gestion défaillante.

**Page 107 :** carte illisible

**Page 108 :** les données CLC sont disponibles postérieurement à 1012. Le diagnostic du PLU ne peut se contenter de citer le diagnostic du SCoT sans apporter d'éléments plus précis et plus récents à l'échelle de la commune.

**Page 109 :** mêmes remarques que page 108

**Page 110 :** Les éléments présentés apparaissent légers et insuffisants

**Page 112 :** Ces données sont très intéressantes mais où en est l'analyse ? Quelles sont les conclusions que l'on peut en tirer ?

**Page 113 :** qu'elle est l'utilité de ces banalités puisque l'EIE n'explique pas en quoi la commune contribue à ces objectifs et où elle en est de leur atteinte ?

**Page 118 :** Il devrait être retiré davantage des éléments présentés dans les pages précédentes.

**Page 123 :** il est bien beau de « *souligner que cette réalité à la fois géographique et urbaine ne correspond pas à la lecture de la carte de cohérence territoriale du SCot qui situe et limite le secteur de centralité au périmètre du village historique* » encore faut-il judicieusement justifier du contraire pour déroger aux orientations du SCoT.

**Page 125 :** la représentation du pôle central tel que représenté sur cette carte est incompatible avec le SCoT en vigueur. Elle diffère par ailleurs sensiblement des cartes précédemment présentées dans le document.

**Page 126 à 128 :** Cartes illisibles

**Page 128 :** les hameaux sont des secteurs où l'homme a stratégiquement dispersé son habitat ???

**Page 133 à 135 :** concernant « Pierre Magnere », « Sicard », « Chambrotier », « Le Mont » et « Les Arprées », il ne s'agit pas de hameaux mais de secteur d'extension pavillonnaire dont il n'est pas envisageable de poursuivre l'extension.

### IX.3. Justification des choix

**Page 3 :** « *Les besoins issus du point mort* » : A quoi correspond le chiffre retenu ? Au nombre de logements vacants résiduel ? A quelle échéance ?

Taille des ménages : En 2022, l'INSEE indique que le nombre moyen de personnes par ménages à Salagnon est déjà à 2,6. l'hypothèse retenue est par conséquent non valide.

**Page 5 :** Le pôle central définit dans le diagnostic est incompatible avec les orientations du SCoT. L'analyse de densification du diagnostic ne répond pas aux orientations du SCoT. Pour rappel, le SCoT avait identifié 1,9 ha de parcelles libres ou densifiables dans le périmètre de la centralité proposée, soit une trentaine de logements réalisables sans extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, la densité moyenne résultant des objectifs du SCoT n'est pas de 15 logements à l'ha (sur la base de 27 logements à construire) mais devrait tendre vers 21 logements par ha. En toute hypothèse, elle ne peut être inférieure à 18 logements par ha (11 logements à 30 lgt/ha et 16 logements à 15 lgt par ha). Ces besoins en foncier étant disponibles en parcelles libres ou densifiables, rien ne justifie les extensions envisagées de l'urbanisation.

**Page 7 :** le premier paragraphe est incompréhensible. § 2 et 3 voir remarque page 5.

La suite du texte est confuse avec le même mélange relevé dans le diagnostic entre des consommations, des disponibilités foncières qui, faute d'avoir été préalablement clarifiée, nuisent à la compréhension du sujet.

Puisque le rédacteur fait le choix de justifier de la prise en compte des lois Grenelle, pourquoi n'en est-il pas fait de même des lois Alur, des ordonnances de la loi Elan, de la loi Climat et Résiliences...

**Page 8 :** En réalisant l'intégralité de ses besoins en logements en extension de l'urbanisation, le PLU ne respecte pas les objectifs du SCoT de densification du bourg central.

En quoi, le périmètre de zone d'activité économique est-il réduit ?

Les justifications de la prise en compte des orientations du SCoT est entièrement à revoir.

**Page 10 :** Non pour la délimitation du pôle centralité

**Pages 14 à 19 :** Ces objectifs ne figurent pas dans le PADD joint aux pièces constituant le dossier de PLU.

**Page 24 :** Les OAP ne semblent pas respecter le contenu obligatoire prévu au Code de l'urbanisme (Articles L151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]* »

Articles L151-6-1 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Articles L151-6-2 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Les justifications apportées ici ne semblent pas répondre à ces manques.

**Page 32 et s. :** que représentent ces cartes à la lecture difficile ?

**Page 40 :** le tableau est illisible

**Page 48 :** Le tableau est peu lisible. Les logements de fonction ne doivent pas être autorisés en zone UE. Il peut y être autorisés des annexes destinées au gardiennage des locaux d'activités sans possibilité de transformer ces annexes en logements permanents.

**Page 53 et s. :** les tableaux sont illisibles

**Page 57 :** Le tableau est illisible

#### IX.4. PADD

La version du PADD figurant dans les pièces transmises au Symbord diffère complètement des versions précédemment mises à disposition. Cela interroge sur les changements entre les différentes versions et celle débattue par le conseil municipal.

#### IX.5. OAP

Les OAP ne semblent pas respecter le contenu obligatoire prévu au Code de l'urbanisme (Articles L151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]* »

Articles L151-6-1 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Articles L151-6-2 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

#### IX.6. Évaluation environnementale

**Page 7 :** le tableau est peu lisible

**Page 8 :** la commune de Salagnon est comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. S'agit-il vraiment des orientations du SCoT du Symbord ?

**Page 10 :** il convient d'éviter le terme « artificialisé », celui-ci faisant l'objet d'une définition précise dans le Code de l'urbanisme et le diagnostic ne semblant pas en faire l'analyse au regard de cette définition.

**Page 19 :** l'évaluation environnementale ne peut se permettre de conclure que la ressource en eau est « à priori » suffisante. La ressource en eau DOIT être suffisante pour permettre la réalisation du projet, ce n'est pas une option.

**Page 19 :** colonne de gauche dernier § : 27 logements par an ?

**Page 21 :** Non, 100 % des logements ne sont pas réalisés en densification, ce que constate par ailleurs la dernière phrase avant la synthèse.

**Page 23 :** le tableau est difficilement lisible.

**Page 26 :** aucune... significative ? La liste des non significatifs finit par interroger sur leurs effets cumulés.

**Page 31 :** Il semble davantage s'agir de prédictions autoréalisatrices que de mesures de compensation. Certains éléments entrent par ailleurs en totale contradiction avec d'autres éléments avancés précédemment.

**Page 33 et s. :** Les indicateurs doivent être renseignés en valeur à la date d'arrêt du PLU

IX.7. Règlement (Certaines remarques valent pour toutes les zones)

**NOTE : les remarques sur les dispositions « techniques » des articles 4 et suivants formulées sur le secteur U sont valables sur l'ensemble des secteurs (A et N)**

**Page 91 :** s'il est question des ICPE, est-il sage de les autoriser dans le secteur le plus « dense » de la commune ?

Le 3<sup>e</sup> § semble contradictoire avec le premier et le deuxième

**Page 92 :** si on parle d'« aggravation » il est nécessaire de décrire la situation initiale susceptible de se dégrader.

**Page 93 :** les règles 1 et 2 ne disent-elles pas une chose et son contraire ? Il s'agit de règles déterminées pour la zone UA, la règle générale n'a pas lieu d'être.

**Page 94 :** dans le 5 : Et il n'est pas question ici de ne pas « aggraver » l'existant ?

**Page 101 :** les activités artisanales ne sont pas autorisées hors centralité  
Les trois § de fin de page ne sont pas compatibles avec les orientations du SCoT.

**Page 113 :** les bureaux ne peuvent pas être autorisés en zone Uh !  
Les trois § de fin de page ne sont pas compatibles avec les orientations du SCoT.

**Page 122 :** Il y a une incohérence avec les éléments présents dans les justifications p48

**Page 131 :** la rédaction ne restreint pas les constructions de logements aux seuls logements nécessaires et indispensables à l'activité agricole. En l'état, la règle autorise tout logement en tout lieu de l'espace agricole.

**Page 132 :** il y a lieu de fixer une limite à la taille des aménagements et extensions de l'habitat existant en part de la surface existante ou en surface brute.  
Il faut fixer une limite à la taille des piscines

**Page 135 :** dans les secteurs préservés pour leur qualité environnementale, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

**Page 143 :** Les nouveaux logements ne peuvent pas être autorisés en zone N

**Page 144 :** il y a lieu de fixer une limite à la taille des aménagements et extensions de l'habitat existant en part de la surface existante ou en surface brute.  
Il faut fixer une limite à la taille des piscines

**Page 148 :** les clôtures ne sont pas réglementées ???

IX.8. Règlement graphique

Néant



