

Salles, le 8 octobre 2018

Monsieur le Préfet
de la Région Nouvelle-Aquitaine
Préfet de la Gironde
Direction Départementale des
Territoires et de la Mer
de la Gironde
Cité Administrative - BP 90
3309 0 BORDEAUX CEDEX

V/Réf : Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de Salles


N/Réf : LD/GA/SLR - 18.10.05 URB - LET MAIRE PREFECTURE AVIS PLU ARRÊTÉ

Nom du service : Affaires générales

Affaire suivie par Guillaume AVON - DGS

☎ : 05 57 71 98 60

@ : dgs@ville-de-salles.com

Visas : 

Objet : Remarques suite à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

Monsieur le Préfet,

J'ai bien reçu votre avis du 8 août 2018 portant sur le projet de révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme de la Commune de Salles, arrêté à l'unanimité par le Conseil Communautaire du Val de L'Eyre le 25 avril dernier.

L'urgence de révision de notre document d'urbanisme, totalement obsolète face aux problématiques urbaines et environnementales, m'oblige à tenir compte de vos exigences dans le contexte du SCoT annulé, dont les répercussions retentissent à l'échelle de tout le territoire.

Dans le cadre de la procédure de consultation de vos services, la Municipalité attendait des remarques constructives, qu'elles fussent positives ou négatives, sur la globalité des propositions émises. Or je constate à la lecture de votre courrier que votre analyse a pour seule cible le chiffrage de la densité du projet hors contexte local, sans prise en compte des problématiques démographiques ni des spécificités territoriales.

Considérant le travail des élus en concertation avec la population durant plusieurs années, je ne peux rester insensible à votre analyse succincte et sévère, et je souhaite vous faire part ci-après de plusieurs remarques.

Ainsi votre courrier stipule que « le projet de zonage délimite plus de 1000 hectares d'espaces voués à l'urbanisation, dont 765 ha pour les zones d'habitat – à rapprocher d'un effectif voisin de 4500 logements au terme du plan, soit une densité particulièrement faible (moins de 6 logements à l'hectare) – et près de 270 ha pour les secteurs d'équipements et d'activités économiques et touristiques. »

Je tiens à signaler que le rapport de présentation du projet arrêté présentait une évaluation du potentiel foncier mobilisable au sein des espaces bâtis ne permettant de révéler qu'environ 45 hectares constructibles. Ces derniers ont été intégrés dans les hectares à mobiliser en lien avec les perspectives démographiques retenues en prenant en compte un nécessaire taux de rétention.

Ainsi, à l'issue d'un travail fin de la part des élus et du cabinet d'études, le potentiel constructible avec application du règlement d'urbanisme et du coefficient de rétention foncière aboutissait à un total de surface mobilisable à vocation principalement résidentielle d'environ 67,3 ha, soit une densité moyenne de 14,6 logements par ha.

En outre, vous concluez votre analyse en indiquant que « ce projet encourage ainsi la poursuite d'une urbanisation fortement consommatrice d'espaces naturels et s'oppose à une densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés ».

Comme rappelé page 120 du rapport de présentation, le POS en vigueur dispose d'un potentiel global de 275 hectares dont 255 destinés principalement à l'accueil d'habitations. En outre, je rappelle que la Commune de Salles est engagée dans le projet de territoire porté par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Tenant compte des multiples zonages de protection et d'inventaires patrimoniaux sur ce territoire, les élus ont eu le souci de traduire à travers ce futur PLU un équilibre entre accueil de population – en tant qu'un des pôles principaux du Val de L'Eyre, économie et optimisation de l'espace et préservation des paysages et du cadre de vie.

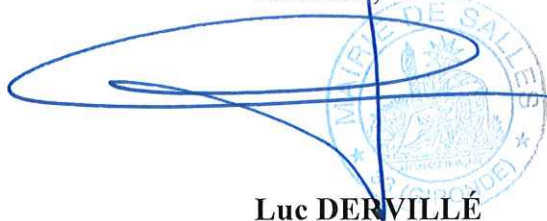
Aussi, je ne peux comprendre l'affirmation d'une poursuite de l'urbanisation consommatrice d'espaces, sous-entendant une évolution négative, telle que vous la dénoncez, et un manque de raisonnement dans la définition de règles impactant la densité, alors que le projet arrêté permettait une réduction de cette consommation (la réduction globale des espaces urbanisables et non bâtis atteignait alors environ 120 ha) accompagnée d'une réflexion sur l'urbanisation des secteurs à enjeux.

Enfin, comme annoncé en préambule, la Collectivité engage une adaptation de son projet local suite à votre avis et entend répondre par cette dernière aux exigences de la Préfecture. Je tiens à vous alerter néanmoins sur le risque de l'application du Règlement National d'Urbanisme dans le cas où l'approbation de ce futur projet n'aboutirait pas fin 2019 : constructibilité de certains secteurs classés actuellement en zones NB du POS qui ne peuvent être, après plusieurs années d'urbanisation, considérée que comme parties actuellement urbanisées, ce sans aucune maîtrise de l'urbanisation ; perte de la maîtrise foncière (DPU) par la Collectivité ; risque d'effet d'aubaine accru en l'absence de règles adaptées au territoire engendrant une banalisation paysagère ; risque de basculement des équilibres territoriaux à l'œuvre à l'échelle de la Communauté de Communes...

Espérant un travail coordonné, intelligent et efficient dans l'aboutissement de ce projet stratégique durant les prochains mois,

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,



Luc DERVILLÉ