



Réf : JPL/SP/JD/2020 01  
Affaire suivie par : Julien DAUBERT  
Objet : PLU de Mollans sur Ouvèze / projet de  
SCoT Vaison Ventoux en cours d'élaboration

Monsieur le Maire  
Commune de Mollans sur Ouvèze

Rue Porte Major,  
26170 Mollans-sur-Ouvèze

Vaison-la-Romaine, le 08 janvier 2020

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), vous nous avez fait part des avis émis par la DDT et la CDEPNAF de Drôme, après l'arrêt de votre document d'urbanisme.

Ces avis mettraient en avant une incompatibilité de vos objectifs de densité en matière d'habitat par rapport à ceux qui seraient préconisés dans le « futur Scot Vaison Ventoux ». Cet écart devant conduire la commune à réviser son PLU afin de le mettre en conformité avec le nouveau Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) quand celui-ci sera opposable.

Tout d'abord, sur la forme, nous sommes étonnés que les Personnes Publiques ayant émis un avis sur votre PLU se réfèrent au futur SCoT Vaison Ventoux alors que ce document, au moment de l'arrêt de votre PLU et de la formulation des avis cités, était toujours en cours d'élaboration. Le SCoT a été arrêté le 27 novembre 2019 par la Communauté de Communes Vaison Ventoux, et à ce jour il n'a toujours pas été transmis pour avis au Personnes Publiques Associées. Dans le meilleur des cas, il devrait être approuvé à l'automne 2020.

Sauf à méconnaître un point clef du droit, nous pensons que l'avis ainsi formulé, s'appuyant par anticipation sur un document qui n'a pas d'existence légale est juridiquement fragile.

Ensuite, sur le fond, dans l'armature territoriale du SCoT, Mollans-sur-Ouvèze est reconnu comme Pôle de Proximité, tout comme Sablet, Cairanne et Entrechaux. Ces communes bénéficient d'un bon niveau d'équipements permettant d'assurer les besoins de leurs habitants et ceux des communes voisines. Certaines ont même des niveaux de services qui dépassent le seul usage quotidien, liés à leur attractivité touristique. Le maillage proposé au SCoT par ces pôles d'appui permet d'offrir une alternative à la ville centre pour ces fonctions urbaines de proximité, voir intermédiaires.

Ainsi parmi les objectifs qui leur sont fixés, il convient notamment de :

- Contribuer à l'accueil des nouveaux habitants afin notamment de maintenir, voire développer un bon niveau d'équipements et de services,
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel des ménages permanents notamment pour les plus fragiles qui ont besoin d'être à proximité des services pour minimiser les besoins de déplacements,
- Freiner l'étalement urbain pavillonnaire et prioriser le réinvestissement des espaces urbanisés,
- Assurer une cohérence paysagère et urbaine pour les nouvelles opérations.

Afin de répondre à ces objectifs, le projet de SCoT arrêté se donne les moyens pour rompre avec l'étalement urbain, en développant de nouvelles formes urbaines plus compactes, qui devront s'inscrire en cohérence avec le paysage. Ainsi, il définit des objectifs de densité et de formes urbaines par catégories de commune à l'horizon 2035.

Il est vrai que le projet de SCoT arrêté fixe pour les pôles de proximité, dont fait partie Mollans, un objectif de densité global à l'échelle de la commune de 25 logements à l'hectare. Cet objectif est principalement motivé pour infléchir le modèle d'habitat qu'a connu le territoire ces dernières années en faveur des résidents secondaires. Il permet ainsi de réorienter la production pour favoriser le parcours résidentiel et répondre aux besoins de la population locale. Il permet également de préserver les terres agricoles et naturelles en diminuant la consommation d'espace.

Aussi l'objectif de densité y est plus élevé que dans les villages collinaires et dans les villages du Toulourenc où il est fixé respectivement à 20 et 15 logements par hectare, compte tenu de leur rôle dans l'armature territoriale.

Du point de vue du SCoT, les communes à travers leur document d'urbanisme doivent se donner les moyens d'atteindre les objectifs de densité qui leur sont fixés. Ces objectifs sont ambitieux et nécessitent de repenser les opérations d'aménagement à travers des OAP qualitatives dans les PLU. Toutefois, le DOO reconnaît que pour les communes concernées par des sensibilités particulières (en zone de Montagne, relief abrupt, risque de ruissellement important, sensibilité paysagère...), ces objectifs pourraient ne pas être immédiatement atteignables. Ainsi les communes devront démontrer pourquoi elles ne peuvent y parvenir, mais devront tendre à cet objectif (p.28 du projet de DOO arrêté).

Ainsi, au regard de l'histoire du développement urbain de la commune de Mollans (étalement très prononcé), de sa topographie (reliefs et risques naturels) et de ses sensibilités paysagères... la Commune devra justifier, dans l'éventualité où une mise en compatibilité était nécessaire et demandée, son décalage par rapport aux objectifs de densité fixés par le futur SCoT.

Enfin, si le PLU arrêté de la Commune ne respecte pas à la lettre les objectifs de densité du futur SCOT, il respecterait par ailleurs l'objectif de consommation foncière. Le SCoT contraint quantitativement (par le DOO) et spatialement (par le plan du DOO) le développement urbain de la commune à l'horizon 2035, à travers la définition d'une enveloppe urbaine maximale pour le développement de l'urbanisation. Cette enveloppe a été définie au regard des besoins en logements en combinant les objectifs pour l'accueil démographique à atteindre (TVAM de 0,7%) et les logements à produire pour répondre au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à l'évolution des résidences secondaires, particulièrement fortes sur Mollans.

Le PLU de Mollans affiche un objectif de croissance de 1% à l'horizon 2029. Pour autant, il n'a pas été pris en compte dans le calcul des besoins en logements du PLU, l'évolution des résidences secondaires, ni le renouvellement du parc. De ce fait, bien que le taux de croissance soit supérieur, l'enveloppe foncière définie entre le projet de SCoT arrêté et le PLU est identique, soit autour de 7 ha.

Ainsi, dans l'avenir, si la commune considérait que son PLU devait être à nouveau révisé pour accueillir une urbanisation nouvelle, celle-ci ne pourrait se réaliser qu'en densifiant les zones existantes, rapprochant ainsi la commune des objectifs du SCoT en matière de densité.

Aussi au-delà du SCoT, l'intercommunalité de Vaison Ventoux, souhaite souligner l'effort significatif de réduction de foncier qui est réalisé sur ce PLU, en reclassant plus de 40 ha en espaces naturels et agricoles.

De même, un réel effort a été réalisé pour répondre à la population locale en développant une offre de logement abordable. Cette démarche est en parfaite adéquation avec l'ambition du projet de SCoT arrêté.

Pour rappel, dans son Arrêt du 18 décembre 2017, le Conseil d'Etat conforte une approche globalisante et apporte davantage de souplesse au profit des PLU dans leur rapport avec les orientations, même les plus strictes, des SCOT. Aussi, pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCOT, il convient de s'inscrire dans une analyse globale de non contrariété des objectifs et orientations du SCOT sans rechercher l'adéquation de chaque disposition du PLU.

Monsieur le maire, au regard des éléments que vous nous avez fournis et de l'état d'avancement de notre projet SCoT, voici résumé les différentes réflexions que nous pouvons faire à ce stade sur les difficultés que vous rencontrez dans l'élaboration de votre PLU quant à son rapport au futur SCoT.

Nous rappelons que nous n'avons pas à émettre d'avis au titre du SCoT en vigueur, votre commune n'y étant pas actuellement soumise. C'est bien dans l'éventualité où les services de l'Etat demanderaient une révision pour mise en compatibilité de votre PLU avec le SCoT nouvellement approuvé que nous ferions une analyse plus approfondie de votre document d'urbanisme.

Nous espérons que votre procédure d'élaboration de PLU se finalisera rapidement et avec bonheur, nous savons tout l'engagement que votre équipe et vous-même avez investi dans cette démarche complexe, mais essentielle pour la commune.

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire Monsieur le Maire en l'expression de nos plus respectueuses salutations.



Le Président,  
Jean-François LARGUIER

