



République Française
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du 05 mars 2026
Convocation en date du 23 février 2026

Membres afférents au Conseil Syndical : 18

Délégués présents :

M. AURIAS Claude, M. BROCARD François, M. CAILLET Christian, M. CHAVE Philippe, M. LEMERCIER Christophe, Mme MARCON Dominique, MOREL Loïc, POINT Jean-Pierre, M. SERRET Jean, M. TRON Frédéric, M. VALLON Cyrille.

Membres excusés : Mme BORDERES Danielle, M. BOUVIER Jean-Marc, M. DELAYE Dominique, M. FAYARD Francis, Mme LORENZETTI Muriel, Mme PELAEZ-BACHELIER Hélène.

Pouvoirs : M. ARNAUD Robert à M. MOREL Loïc

A été élu secrétaire de séance : M. TRON Frédéric

Votants : 12

Exprimés : 12

DELIBERATION N° 09/2026

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval sollicité en tant que Personne Publique Associée sur la Modification n°1b du PLU de Saillans

Le Président informe que :

La commune de Saillans souhaite procéder à diverses rectifications et apports dans son PLU approuvé et, pour ce faire, a engagé une procédure d'évolution de son document d'urbanisme.

Cette procédure a pour objectif de faire évoluer deux pièces du dossier de PLU : le règlement écrit et le zonage règlementaire. Les évolutions envisagées portent sur plusieurs sujets, sans pour autant remettre en question le fondement du projet de développement communal porté par le PLU. Les évolutions envisagées relèvent du champ d'application de la modification de droit commun.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval a été saisi par la Commune de Saillans pour émettre un avis sur le projet de Modification n°1b de son PLU.

Il s'agit, dans un premier temps, d'opérer des **rectifications d'erreurs matérielles**. Les modifications apportées ne modifient pas le sens de la règle établie et permettent une meilleure appréhension et une meilleure lisibilité des règlements écrits et graphiques. Les évolutions sont les suivantes :

- Pour le règlement écrit : correction du nom de la commune dans l'en-tête du document, réorganisation de l'ordre de quelques paragraphes des zones A et N,
- Pour le règlement graphique : ajouts sur le plan papier/pdf de prescriptions graphiques, justifiées au rapport de présentation et apparaissant dans la version numérique du PLU.

Dans un second temps, les évolutions envisagées portent sur des **modifications du règlement écrit**. La commune prévoit les évolutions suivantes :

- Modification du règlement de la zone UI du PLU, afin d'y autoriser la création de logements (sous conditions).

Les conditions limitatives envisagées par la commune pour encadrer la création de logements dans les zones UI sont les suivantes :

- o Que le logement soit nécessaire au besoin de gardiennage ou aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone,
- o Que le logement soit intégré au volume du bâtiment principal d'activités,
- o Que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 25% de la superficie totale du bâtiment principal d'activité et sans excéder 45 m².
- Modifications apportées aux « Dispositions communes applicables à toutes les zones » et concernant la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères » en vue

d'assouplir les dispositions relatives aux couleurs des extensions et annexes et celles relatives aux formats des ouvertures en façade.

Enfin, les évolutions envisagées portent sur des **modifications du règlement graphique**. La commune prévoit les évolutions suivantes :

- Suppression d'un linéaire de préservation de l'activité commerciale sur un îlot situé en centralité commerciale afin de permettre le changement de destination du local vers l'habitat,
- Suppression de l'Emplacement Réservé n°5, suite à l'acquisition du terrain par la commune et la réalisation de l'objet de l'ER.

Concernant les zones d'activités, le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, prévoit (OR30) que ces espaces soient réservés à l'« accueil d'entreprises peu compatibles avec un environnement urbain ». Constatant la raréfaction du foncier économique sur le territoire de la CCCPS et la forte pression immobilière qui s'y exerce, le SCoT exprime la volonté d'optimiser l'espace et le bâti économique existant. Les zones d'activités sont réservées à l'accueil d'activités pouvant générer des nuisances ou incompatibles avec l'habitat. Ainsi, l'OR 32 « *Fixer un socle partagé d'exigences applicables à la conception des zones d'activités économiques* » prévoit de ne pas développer de nouveaux logements en zones d'activités. L'OBJ24 « *Adapter les objectifs qualitatifs aux différents types de zones* » précise que, dans toutes les zones d'activités, l'habitat est interdit.

⇒ Par conséquent, la modification du règlement de la zone UI en vue de permettre la création de logements en zone d'activités est **incompatible** avec l'OR32 et l'OBJ24 du DOO du SCoT.

La commission SCoT « Mise en compatibilité des documents d'urbanisme » réunie le 24 février 2026 a étudié la demande de la commune de Saillans. Seul le point concernant la modification du règlement de la zone UI afin d'y permettre la création de logements, appelle des commentaires.

La commission tient donc à rappeler que les logements en zones d'activités sont à proscrire. Néanmoins, dans des cas exceptionnels, la création de logements nécessaires à l'activité peut être envisagée sous conditions drastiques et cumulatives. La commission propose au Conseil Syndical de renforcer les conditions prévues par la commune pour pouvoir créer du logement en zone UI. La proposition formulée par la commission est la suivante :

« Que le logement soit nécessaire au besoin de gardiennage et aux personnes dont la présence permanente sur le site est :

- *Rendue indispensable par les activités exercées dans le bâtiment principal,*
- *Dûment justifiée,*

Que le logement soit intégré au volume du bâtiment principal d'activités,

Que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 25 % de la superficie totale du bâtiment principal d'activités et sans excéder 45 m².

Ces conditions sont cumulatives. Il ne pourra être autorisé qu'un seul logement par bâtiment d'activités ; ce logement est à considérer comme un logement de fonction, indissociable de l'activité. »

Le Conseil Syndical débat sur la modification du règlement de la zone UI envisagée par la commune de Saillans et la nouvelle proposition de rédaction formulée par la commission SCoT.

Certains élus du Conseil Syndical estiment que la rédaction des conditions à remplir pour créer du logement en zone UI proposée par la commission est suffisante pour encadrer strictement et limiter le nombre de logements réalisables en zone UI.

D'autres élus du Conseil Syndical craignent que la demande de créer du logement en zone d'activités se généralise et préfèrent maintenir une interdiction stricte de créer du logement dans les zones à vocation d'activités économiques, conformément au DOO du SCoT.

Compte tenu des discussions, le Président propose de retenir les deux propositions suivantes sur la procédure de Modification n°1b du PLU de Saillans :

⇒ 1/ un avis favorable avec une réserve consistant à renforcer les conditions à remplir pour pouvoir autoriser le logement en zone UI. Les conditions devront être rédigées ainsi :

« Que le logement soit nécessaire au besoin de gardiennage et aux personnes dont la présence permanente sur le site est :

- *Rendue indispensable par les activités exercées dans le bâtiment principal,*
- *Dûment justifiée,*

Que le logement soit intégré au volume du bâtiment principal d'activités,

Que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 25 % de la superficie totale du bâtiment principal d'activités et sans excéder 45 m².

Ces conditions sont cumulatives. Il ne pourra être autorisé qu'un seul logement par bâtiment d'activités ; ce logement est à considérer comme un logement de fonction, indissociable de l'activité.

⇒ 2/ un avis favorable avec une réserve consistant à supprimer le point de la procédure visant à modifier le règlement de la zone UI en vue d'y autoriser le logement.

Monsieur le Président organise ensuite un tour de table pour que chacun puisse exprimer sa position sur le sujet et les deux propositions.

A l'issue du tour de table, le Président met au vote la deuxième proposition.

LE CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré, décide à 8 voix pour, 3 voix contre et 1 abstention :

- D'émettre, sur la Modification n°1b du PLU de Saillans, un **avis favorable assorti d'une réserve** : le point de la procédure visant à modifier le règlement de la zone UI en vue d'y autoriser le logement doit être retiré. Les dispositions de la loi Huwart devraient laisser au Maire la possibilité de déroger aux dispositions de son PLU, pour autoriser au cas par cas, le logement en zone d'activités.

Fait et délibéré par les délégués syndicaux soussignés
Ont signé au registre les membres présents.

Le Président
Loïc MOREL



Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 11/03/2026



ID : 026-200000081-20260318-092026-DE