



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/ED/LY/153/20
Objet : Projet de PLU
Commune de Sabran

Madame le Maire
Mairie de Sabran
8 rue Florantin Colain
Hameau de Combes
30200 SABRAN

Montreuil, le 22 décembre 2020

Madame le Maire,

Par courrier, reçu le 1er octobre 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier relatif à l'élaboration du PLU de votre commune.

La commune de Sabran est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées ou Appellations d'Origine Contrôlées (AOP/AOC) « Côtes du Rhône », « Côtes du Rhône Villages » et « Pélardon ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Miel de Provence », « Thym de Provence », « Volailles du Languedoc », « Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes » et des IGP viticoles « Coteaux du Pont du Gard », « Gard », « Pays d'Oc » et « Terres du Midi ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Un inventaire des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) est établi dans le rapport de présentation (page 151) mais nécessiterait une mise à jour pour corriger quelques inexactitudes et y intégrer les dernières IGP reconnues.

L'élaboration du présent PLU fait suite à l'abrogation du POS de la commune en 2014, en application de la loi ALUR. La commune de Sabran s'inscrit dans le territoire du SCoT Gard Rhodanien, arrêté le 27 juin 2019 et en cours d'approbation.

Le projet communal vise à redynamiser le développement démographique du territoire qui, après avoir été soutenu (+1,77% de 1990 à 1999), est quasiment nul depuis 1999, voire légèrement négatif sur les dernières années (+ 0,04% de 1999 à 2006 puis -0,07% de 2006 à 2016).

Dans ce cadre, la commune fixe l'objectif ambitieux d'un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 1% d'ici à l'horizon 2032, en s'appuyant sur la diversification du parc de logements (actuellement trop homogène et ne répondant pas aux besoins), sur le renforcement de la centralité du hameau de Combe qui accueille les services publics, une répartition de la production des nouveaux logements dans les différents hameaux en fonction de leurs capacités de développement, des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux, et sur l'identification parcimonieuse d'espaces dédiés à l'activité artisanale ou hôtelière par le biais de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Avec près de 1200 ha de vignes, le territoire de la commune de Sabran est fortement marqué par l'activité viticole qui caractérise le paysage agricole et participe pleinement à l'économie locale.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Les objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU intègrent cette composante forte du territoire. Le projet entend ainsi rationaliser la consommation d'espace agricole, notamment du vignoble classé en appellation d'origine.

L'accueil d'environ 260 nouveaux habitants d'ici à l'horizon 2032 se traduira, pour la commune, par la création de 173 logements supplémentaires, prioritairement implantés au sein des enveloppes urbaines existantes, notamment en exploitant les dents creuses ou, plus marginalement, par densification (division parcellaire), mais également par quelques extensions du tissu urbain au niveau des différents hameaux.

L'INAO observe que le projet communal consomme in fine 9,6 ha d'espaces agricoles ou naturels au profit de zones U (5 ha à vocation d'habitat) ou 2AU (4,6 ha ouverts à l'urbanisation, dont 4 à vocation d'habitat et 0,6 pour les équipements collectifs) ; auxquels il faut ajouter 3,07 ha correspondant à six STECAL (autour d'activités artisanales ou hôtelières existantes) implantés en zone agricole.

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur sept secteurs permet d'optimiser la consommation d'espace. Ainsi la densité de logements à l'hectare, multipliée par deux comparativement à ce qui a été réalisé au cours des dix dernières années, se conforme aux prescriptions du SCoT. En revanche, l'espace consommé reste conséquent et très largement supérieur à celui observé sur la précédente période, ce qui n'est pas en adéquation avec le PADD du PLU ni avec les objectifs du SCoT.

Dans ce contexte, près de 5 ha de vignes classées en AOC « Côtes du Rhône » sont voués à disparaître au profit de l'urbanisation.

Si l'exploitation agricole de certaines des parcelles concernées paraît aujourd'hui compromise du fait de leur enclavement dans l'enveloppe urbaine, cela n'est pas le cas pour celles situées sur les extensions urbaines projetées, telles que :

- La zone IIAU1 étendant le hameau de Colombier vers le nord, sur 1,8 ha de vignoble en AOC Côtes du Rhône, l'amputant ainsi d'une superficie conséquente et générant une intrusion du tissu urbain à l'intérieur d'un vaste ensemble viticole cohérent ; cette incursion, en dépit des aménagements des zones de bordure prévues dans l'OAP, constitue un risque de conflit d'usage pouvant à terme faire reculer davantage le vignoble ;
- Les zones UB de 0,2 ha sur Donnat (parcelle AC596), de 0,3525 ha au sud du hameau de Carme et de 0,15 ha au sud des Ivallades mettant en péril le reste de l'unité culturelle d'environ 0,40 ha maintenu en zone A.

L'Institut souhaite souligner que chaque nouvelle consommation de foncier comprise dans une aire délimitée parcellaire d'AOC entraîne une réduction irrémédiable du potentiel de production des AOC concernées (patrimoine collectif) et peut avoir des incidences importantes sur l'économie agricole locale.

Par ailleurs, chaque extension du tissu urbain crée de nouvelles interfaces avec la zone agricole qui, en dépit l'aménagement de zones végétales tampons sur les pourtours des zones U et AU faisant l'objet d'une OAP, sont susceptibles de générer des conflits d'usages pouvant mettre en péril la pérennité des cultures limitrophes, en particulier des vignes AOC, et au final impacter davantage de surfaces que celles effectivement consommées par l'urbanisation.

Sur la base de ces considérations, l'INAO invite la commune à réévaluer ses besoins en nombre de nouveaux logements et surface foncière de manière à diminuer significativement la consommation d'espace à vocation agricole en appellation d'origine et à maintenir en zone A la zone IIAU1 au nord de Colombier.

Plusieurs leviers paraissent mobilisables :

- Adopter un TCAM plus modéré, correspondant à un objectif de croissance plus progressif au regard de la tendance passée,
- Explorer la possibilité de mobiliser des logements vacants compte tenu de leur nombre en progression depuis 1999 et estimé à 95,

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

- Mettre en œuvre des OAP dans toutes les grosses dents creuses des zones U où cela est encore possible afin de garantir sur ces secteurs une densité minimale de logements à l'hectare, en cohérence avec le SCoT et optimiser le foncier mobilisé. Les secteurs identifiés sont les suivants : 0,42 ha et 0,31 ha au sud-ouest de Colombier ; 0,60 ha au sud de Combe ; 0,39 ha au sud de Carme ; 0,32 ha au nord de Mégiers et 0,26 ha au centre de Mégiers.
- Optimiser les divisions parcellaires.

Enfin, il convient de réduire au maximum les surfaces des STECAL Ah (complexe hôtelier) et Ai3 (casse auto), en se limitant aux bâtiments existants et projetés, et Ai5 (entreprise de maçonnerie) en établissant le périmètre exclusivement autour du bâtiment destiné à l'activité artisanale.

Concernant les dispositions du règlement relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N, il conviendrait également de règlementer la surface maximale des piscines.

En conclusion, compte tenu des observations développées ci-dessus et en particulier de l'incidence négative de la zone IIAU1 sur le vignoble en AOC « Côtes du Rhône », l'Institut émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Marie GUITTARD

Copie : DDTM 30

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr