

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Privas, le - 8 JUIL. 2019

Service urbanisme
et territoires

Planification Territoriale

Madame Le Préfet de l'Ardèche

à

Monsieur le président
Communauté des communes

Rhône Crussol

1278 rue Henri Dunant

GUILHERAND-GRANGES

Affaire suivie par :
Isabelle Gervet
Tél : 04 75 65 52 11
isabelle.gervet@ardeche.gouv.fr

Objet : Arrêt du projet de révision du PLU de Toulaud - Avis de l'État
P. J. : annexe : avis détaillé

L'article L 153-16 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire est soumis pour avis aux personnes publiques associées dont les services de l'État.

Dans ce cadre, j'émet **un avis favorable** sous réserve des observations formulées par mes services et détaillées dans l'annexe jointe. En effet, ce projet, dans ses orientations, respecte les objectifs mentionnés dans l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Pour autant, certains points appellent une attention particulière de votre part.

Il vous appartient donc de prendre l'attache de votre bureau d'études de façon :

- d'une part, à reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires notamment instaurer la servitude pour mixité sociale et limiter les possibilités de construire en zone Nm. Ces différentes remarques visent également à assurer la sécurité juridique de votre document ;
- d'autre part, à porter une attention particulière aux autres remarques dans le but de faciliter l'application de votre document au travers des différents actes vous incombant.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

ANNEXE

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE TOULAUD

Présentation générale du projet et appréciation concernant la compatibilité du PLU avec les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les grandes orientations de la révision du PLU :

- le maintien d'une croissance démographique contenue permettant de maintenir la population de la commune au-dessous des 2 000 habitants ;
 - la modération de la consommation de l'espace en privilégiant la construction dans l'enveloppe urbaine ;
 - le développement d'une offre de logements abordables et de logements locatifs ;
 - la valorisation de la silhouette du village ancien et de la vocation paysagère et économique de la plaine agricole ;
- un développement respectueux de l'environnement et durable.

Ainsi la mobilisation des dents creuses et la réalisation d'opérations d'aménagement denses dans les espaces interstitiels de l'enveloppe urbaine doivent permettre de produire 91 logements. En outre, un potentiel de 21 logements est identifié par changement de destination de bâtiments agricoles. Deux secteurs ont été choisis pour réaliser des extensions de l'enveloppe urbaine afin de permettre la réalisation de 35 logements. Ces objectifs sont compatibles avec les dispositions du SCoT du GrandRovaltain et du Programme Local d'habitat de Rhône Crussol.

Deux secteurs de projet dans l'enveloppe urbaine et deux secteurs de projet en extension de l'enveloppe urbaine sont classés en zone AU et font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont pour finalité d'organiser l'aménagement, d'encadrer les formes urbaines entre petits bâtiments collectifs, maisons individuelles groupées, maisons individuelles classiques, de garantir une densification minimale afin de diversifier l'offre de logements et de modérer la consommation de l'espace. Ainsi, la densité moyenne sera de 25 logements/ha. La densité moyenne en extension de l'enveloppe urbaine sera de 39 logements/ha.

Les OAP traitent également les enjeux des déplacements et de stationnement, de transition paysagère, de trame végétale et d'espaces publics.

Toutefois, les deux secteurs de projet en extension urbaine vont prélever du potentiel agricole notamment la parcelle ZD 120 de 2,2 ha intégrée à l'OAP « Centralité ». Cette parcelle va être amputée d'un quart de sa surface alors qu'elle présente un potentiel agricole important grâce d'une part à sa morphologie plate permettant la mécanisation de son exploitation et d'autre part à la possibilité de l'irriguer par l'ASL du plateau de Touloud. Le prélèvement de l'espace agricole pourrait être réduit en supprimant la zone de loisirs prévue.

A noter que le projet de PLU prévoit une OAP thématique relative à la mobilité au sein de l'enveloppe urbaine afin de promouvoir les modes de déplacements doux et d'améliorer les circulations automobiles.

La zone agricole couvre les secteurs cultivés et disposant d'un potentiel agronomique à préserver. Ont ainsi classés en zone A :

- la plaine agricole, à l'est du territoire ;
- certains espaces cultivés ou en pâture situés au sein du massif forestier à l'ouest du territoire.

La zone Agricole comprend trois secteurs :

- un secteur ap (paysager) à préserver de toute construction afin de maintenir le socle naturel et paysager du village ancien depuis le sud ;
- un secteur av (viticole) à préserver de toute construction afin de préserver le fonctionnement de l'activité viticole au nord de la commune (terrains en AOP) ;
- un secteur at (tourisme) de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné au développement d'un projet d'habitat insolite au sud du village.

La zone N couvre les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers à protéger. Sont ainsi classés en zone N :

- le massif forestier situé à l'ouest du territoire, à l'exception de certains espaces classés en zone A ;
- les crêtes boisées à l'est du territoire ;
- les boisements situés dans la plaine agricole et notamment le long de la RD279 au nord du village, à préserver en tant que corridors paysagers constitutifs de la trame verte du territoire ;
- la ceinture verte constitutive du socle naturel du village, à préserver en tant que corridors paysagers constitutifs de la trame verte du territoire.

Elle comprend un secteur Nm (militaire) correspondant au camp d'entraînement militaire où les constructions nécessaires à l'exploitation du champ de tir sont autorisées.

Le PLU a identifié des éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique.

A/ Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document

1°) La mixité sociale

Une des orientations du PADD est de renforcer la diversité sociale et générationnelle de la population en développant une offre de logements abordables en locatif et en accession à la propriété. Cette orientation se traduit dans l'OAP du secteur « Pôle de loisirs » par des principes programmatiques. En cohérence avec le PADD, il convient de renforcer cette politique en s'appuyant sur les dispositions de l'article L 151-41 qui permettent d'instituer des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

2°) Le règlement écrit

Le règlement écrit précise que l'urbanisation des zones AU « est admise dans le cadre d'une opération d'ensemble, éventuellement mise en oeuvre en plusieurs phases ». L'article L 151-7 du code de l'urbanisme prévoit que les OAP comporte un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements concernés lorsque la zone AU est fermée. Par contre, il n'est pas possible de phaser l'urbanisation des zones AU lorsque le règlement prévoit une opération d'aménagement d'ensemble. Il convient donc de modifier le règlement des zones AU en supprimant la notion de phasage de la mise en oeuvre.

Il convient de supprimer de l'article A1 la partie de phrase « et celles qui lui sont liées » afin de le mettre en conformité avec les dispositions de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme concernant les constructions autorisées en zone agricole.

Des lignes électriques survolant les zones A, Av et N, Nm, il convient d'autoriser dans ces zones les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques existants pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sans limitation de hauteur.

Le règlement de la zone Nm autorise les constructions nécessaires à l'exploitation du champ de tir sans préciser les conditions d'implantation et de gabarit garantissant que ces constructions soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il convient donc de limiter les emprises au sol et les hauteurs de ces constructions.

3°) Le règlement graphique

Le règlement graphique doit être complété par un plan de servitudes présentant :

- l'implantation du monument historique et représentant le périmètre de protection autour de celui-ci à une échelle où les parcelles seront visibles. Pour le tracé du périmètre de 500 m, il est nécessaire de prendre l'emprise en plan du monument historique depuis chaque point extrême de sa surface au sol ;
- les lignes électriques conformément au plan joint ;
- les périmètres de protection du captage d'eau potable des Rancs.

4°) Le rapport de présentation

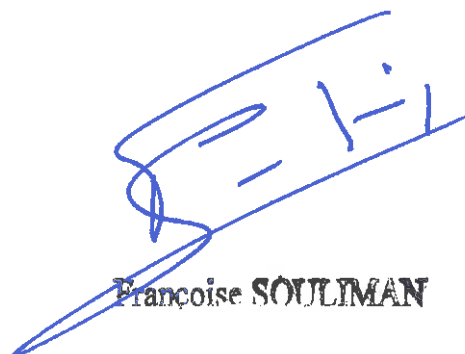
Le rapport de présentation doit être complété sur les points suivants :

- préciser page 111 que l'établissement d'élevage de M. CHALAMET est soumis au régime de l'enregistrement des ICPE ;
- préciser pages 145 et 158 l'existence de 3 anciens sites industriels potentiellement polluant (casses automobiles – dépôt de vieilles voitures) issus du recensement mis à jour du BRGM.

B/ Observations à titre de recommandation

Les dispositions générales du règlement écrit en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont intéressantes en ce qu'elles incitent à limiter l'impact des aménagements et des zones de stationnement sur l'imperméabilisation des sols. Toutefois, elles restent au niveau de la recommandation. Une rédaction plus impérative pourrait être retenue en exigeant que le traitement des zones de stationnement réalisés en surface emploie des matériaux perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Le règlement de la zone N autorise l'implantation de fermes solaires sous réserve d'être compatibles avec les enjeux de biodiversité et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le fait d'inscrire la possibilité de réaliser des fermes photovoltaïques dans le PLU est de nature à engager la responsabilité financière de la commune en cas de refus de permis de construire. Il est fortement conseillé de ne pas prévoir ce type d'installation dans les zones N. L'adaptation du document pourra se réaliser par une déclaration de projet avec évaluation environnementale précise du projet qui assurera la collectivité de la faisabilité de l'opération.



Françoise SOULIMAN

