

**AVIS MOTIVÉ ET PERSONNEL DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
SUR LA RÉVISION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME (PLU) DE  
TOULAUD (07130)**

**Commissaire enquêteur : Mireille JOURGET**

## Sommaire

1. Rappel du contexte de l'enquête.
2. Contenu du projet de révision du PLU.
  - 2.1 Les objectifs de la révision.
  - 2.2 Quatre secteurs avec des OAP et une OAP thématique.
  - 2.3 Le règlement du PLU.
3. Avis motivé du commissaire enquêteur.
  - 3.1 Un dossier complet et compréhensible, nécessitant compléments.
  - 3.2 Un déroulement de l'enquête conforme.
  - 3.3 Une procédure conforme.
  - 3.4 Des observations et des réponses qui ne remettent pas en cause la révision du PLU.
    - 3.4.1 Le dossier est complet et compréhensible, mais nécessite des compléments.
    - 3.4.2 Le règlement est à reprendre sur un certain nombre de points.
    - 3.4.3 Des outils réglementaires sont à prévoir pour assurer l'objectif de mixité sociale.
    - 3.4.4 La zone naturelle N peut être agrandie au dessous de l'église.
    - 3.4.5 Le jardin/verger n° D4 doit être retiré de la liste des sites paysager.
    - 3.4.6 L'OAP « sous le temple » doit être impérativement complétée.
    - 3.4.7 L'OAP « centralité » est à revoir pour définir une implantation différente et réduite en surface.
    - 3.4.8 L'OAP « mobilité » doit être revue sur quelques points.
    - 3.4.9 Les demandes de modifications du règlement par deux sociétés peuvent être prises en compte.
    - 3.4.10 La liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N peut être complétée.
    - 3.4.11 Les autres demandes ne seront pas retenues.
  - 3.5 Avis personnel et motivé du commissaire enquêteur.
4. Conclusions : un avis favorable avec des réserves et recommandations.

## 1. Rappel du contexte de l'enquête

La commune de Toulaud est une commune située dans le département de l'Ardèche, à une dizaine de kilomètres de Valence (préfecture de la Drôme), peuplée de 1 750 habitants et comptant 3473 ha.

Elle présente encore un caractère rural, qui participe à son attractivité. Elle est bien desservie, traversée par 3 routes départementales.

Après une forte augmentation de sa population dès le début des années 1980, elle enregistre depuis une vingtaine d'années une croissance démographique ralentie et même une stagnation depuis 2007.

La municipalité s'est dotée d'un plan local d'urbanisme par délibération du 3 mars 2008, modifiée par délibération du 28 août 2008. Ce plan ne répond plus aux objectifs d'aménagement et de développement de la commune.

Le conseil municipal de Toulaud a décidé par délibération du 17 mars 2016 de réviser le PLU approuvé en 2008.

La commune de Toulaud fait partie depuis 2005 de la communauté de communes Rhône-Crussol (CCRC) qui compte aujourd'hui 13 communes ardéchoises et 33 454 habitants. Son siège est situé à Guilherand-Granges et son président est M. Jacques Dubay.

Le 27 mars 2017 la compétence « plan local d'urbanisme » a été transférée à la communauté de communes CCRC et la commune de Toulaud a donné son accord pour que la CCRC poursuive l'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal du 17 février 2017.

Le conseil communautaire de la CCRC a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 29 juin 2017 et a arrêté le projet de PLU le 20 septembre 2018, puis une nouvelle fois le 4 avril 2019, pour faire suite à une demande du préfet de l'Ardèche de compléments visant à justifier la prise en compte de la loi montagne et nécessitant l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) avant l'arrêt du projet de PLU. En effet la commune de Toulaud fait partie de la liste des communes classées en loi montagne.

Le 25 octobre 2016 un schéma de cohérence territoriale (SCOT) a été approuvé sur un grand territoire de 110 communes drômoises et ardéchoises sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat mixte du Grand Rovaltain. Toulaud fait partie de ce grand territoire et le PLU devra être compatible avec les orientations du SCOT.

Le plan local de l'habitat (PLH), à l'initiative de la CCRC est aussi un document de référence pour le PLU compte tenu de son approbation le 15 décembre 2016.

De même le plan des déplacements urbains (PDU) Valence-Romans, approuvé en février 2017, ainsi que le plan climat énergie territorial (PCET) du conseil départemental de l'Ardèche sont à prendre en compte.

Le 3 octobre 2018, le président de la CCRC a saisi le tribunal administratif de Lyon pour que celui-ci désigne un commissaire enquêteur afin de mener l'enquête publique nécessaire à la révision du PLU.

Par décision référencée E18000239/69 du 4 octobre 2018 le président du tribunal administratif de Lyon a désigné Mme Mireille JOURGET en qualité de commissaire enquêteur.

## **2. Contenu du projet de révision du PLU**

### **2.1 Les objectifs de la révision du PLU**

#### **1 / Le diagnostic met en évidence les principaux points suivants :**

A/ Un territoire péri urbain sur un plateau en retrait mais très proche de la vallée du Rhône, présentant un paysage contrasté composé de 3 entités :

- des collines boisées à l'ouest
- un plateau agricole à l'est ponctué de nombreux écarts et qui a connu un vaste développement pavillonnaire le long de la RD 279 ainsi que l'installation d'une zone d'activités
- un bourg historique implanté sur un éperon rocheux et dominant la plaine. Ancien village fortifié, c'est l'image identitaire de la commune.

B/ Une démographie globalement stagnante ces dernières années et une tendance au vieillissement qui s'accroît bien que la population soit relativement jeune. On compte 1 750 habitants en 2017, dont environ 650 ménages comprenant en moyenne 2,54 personnes. Les ménages sont majoritairement propriétaires (86,5%) de leur habitation qui est pour la plupart une maison.

C/ Un habitat comprenant 720 logements dont 92 % de résidences principales sous forme de maisons.

D/ Une vie économique essentiellement fondée sur :

- des activités marchandes : le nombre d'emplois (une centaine d'emplois à temps plein) diminue actuellement alors que le nombre d'actifs résidant dans la commune augmente, ce qui permet de qualifier Toulaud de « commune-dortoir »
- une agriculture diversifiée et de qualité qui emploie 35 exploitants dont 21 ont leur siège social à Toulaud et couvre entre 20 et 30 % du territoire communal. Un réseau collectif d'irrigation permet la diversification des cultures (vergers, légumes, semences..).

E/ Des équipements collectifs nombreux (écoles, bibliothèque, déchetterie intercommunale, jardins familiaux, square, terrains sportifs, boulodrome..), et des services à conforter avec notamment des équipements scolaires en concurrence avec les établissements privés des communes voisines.

F/ Une urbanisation qui a les caractéristiques suivantes :

- une partie haute agglomérée correspond au village ancien dont la densité bâtie est forte et qui constitue un ensemble architectural cohérent
- une partie basse agglomérée correspond à la zone pavillonnaire dont la densité bâtie est faible
- la zone d'activités s'est développée au coup par coup au fil du temps le long de la RD 279 en entrée de village
- les écarts sont constitués de nombreuses constructions, isolées ou regroupées en hameaux, déconnectées du village.

G/ Un environnement encore préservé fait de Toulaud une commune verte et rurale malgré une forte consommation d'espaces agricoles ces 30 dernières années ; en effet 50 ha ont été consommés par l'urbanisation.

## **2/ Le PADD précise les objectifs d'ici 2030 et les orientations du PLU.**

On note cinq objectifs généraux :

### **N° 1- Préserver le caractère péri-rural de la commune**

1.1 En poursuivant un développement modéré, progressif et maîtrisé.

Une croissance démographique contenue permettra de maintenir la population au dessus de 2 000 habitants. **Les objectifs chiffrés sont d'avoir 250 habitants supplémentaires et de construire 141 logements nouveaux.** L'augmentation de la population devra se faire au **sein de l'enveloppe urbaine existante** principalement, des **extensions limitées** de celle-ci sont envisagées.

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, on note que **4 ha sont mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine** permettant la production de **91 logements**. En outre une **trentaine de logements** peuvent être produits par réutilisation de bâtiments existants au sein de l'espace agricole, naturel et forestier (changement de destination). **Seulement 0,9 ha sont constructibles en extension de l'enveloppe urbaine** permettant la production de 35 logements.

1.2 En valorisant la silhouette du village ancien et en améliorant la qualité des entrées de village

Il s'agit notamment de préserver la ceinture verte, socle du village.

1.3 En confortant la vocation paysagère et économique de la plaine agricole

Les hameaux ne pourront pas se développer sur les terres agricoles, des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles à valeur patrimoniale seront possibles. Certaines activités touristiques et de loisirs pourront se développer.

1.4 En préservant la qualité des reliefs

La maîtrise de l'évolution des hameaux devrait contribuer à cet objectif.

## **N° 2- Renforcer la diversité sociale et générationnelle de la population**

### 2.1 En attirant les nouveaux ménages et notamment les familles avec enfants

Il s'agit de développer une offre de logements abordables en locatif ou en accession à la propriété.

### 2.2 En permettant aux jeunes adultes de rester sur la commune

Une offre de logements en locatif sera développée, les liaisons en modes doux avec les lignes de transport collectifs et les arrêts de transport à la demande (TAD) seront améliorées.

### 2.3 En permettant aux personnes âgées de rester sur la commune

De petits logements adaptés et situés à proximité des équipements et services sont prévus.

### 2.4 En maintenant la capacité d'accueil d'une population plus précaire

Il s'agit de préserver et renforcer l'offre d'hébergement spécifique à vocation sociale et solidaire en entrée de village nord.

## **N° 3- Favoriser le bien vivre ensemble**

### 3.1 En équilibrant et diversifiant l'offre d'équipements et services et d'espaces publics fédérateurs

Il s'agit de renforcer « la polarité centrale » entre le village ancien et les secteurs pavillonnaires, de renforcer le pôle de loisirs et d'améliorer l'offre dans l'ancien village.

### 3.2 En améliorant les liaisons entre les différents lieux de vie

Divers aménagements sont envisagés pour faciliter les cheminements à pied et en vélo.

### 3.3 En rationalisant l'offre de stationnement et en améliorant la qualité des espaces de proximité

### 3.4 En proposant des opérations de construction mixtes

### 3.5 En intégrant l'emploi local au cœur de la commune

Des locaux professionnels seront aménagés dans le cadre du projet de restructuration de l'ancienne cure située dans le vieux village.

## **N° 4- Valoriser le potentiel de fréquentation du territoire communal**

### 4.1 En préservant les caractéristiques patrimoniales de la commune

### 4.2 En valorisant les points de vue

L'espace naturel au sommet du village sera aménagé, la place Espeisse sera requalifiée.

### 4.3 En favorisant la pratique des loisirs nature

### 4.4 En proposant une offre adaptée d'hébergement et de services

## **N° 5- Proposer un développement respectueux de l'environnement et durable**

5.1 En tenant compte des risques et des contraintes dans les choix d'urbanisation et les modalités de constructions

Les risques feux de forêts, ruissellement des eaux pluviales, débordement des eaux, glissements de terrains, miniers... seront pris en compte.

5.2 En maintenant et valorisant la biodiversité, les milieux remarquables et les continuités écologiques

Il s'agit de préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte (ZNIEFF, espace naturel sensible, sites Natura 2000 des affluents rive droite du Rhône, du massif de Crussol et de Soyons) et de la trame bleue (Le Mialan, l'Embroye et autres cours d'eau). En outre la continuité des éléments constitutifs de la trame verte est à préserver par le maintien des corridors paysagers.

## **2.2 Les OAP : quatre secteurs et une OAP thématique**

En cohérence avec le PADD, le PLU de Toulaud comprend **4 OAP sectorielles** et **1 OAP thématique sur la mobilité**.

### **OAP n°1 : le pôle de loisirs**

Le projet vise à réaménager le pôle de loisirs situé au sein de la zone pavillonnaire. Un boulodrome sera installé pour remplacer celui existant le long de la RD 279. Deux opérations de construction de 28 logements y sont prévues également.

### **OAP n°2 : le secteur « boulodrome »**

Sont prévus 32 logements en petits collectifs ou individuels groupés, de tailles variées, du T1 au T6.

### **OAP n°3 : le secteur « sous le temple »**

L'objectif est de renforcer l'offre résidentielle dans le village ancien, tout en conservant sa silhouette remarquable. Il s'agit d'un secteur pentu situé sous le temple du village. 15 logements individuels groupés de taille moyenne à grande y sont prévus, ils devront être implantés le long de ruelles comme dans le village. Le stationnement est dissocié du logement .

### **OAP n°4 : le secteur « centralité »**

Ce secteur comprend l'ensemble mairie/écoles/la poste avec une partie de la ceinture verte sous le village, l'espace public devant les commerces d'entrée de village, et un secteur agricole à l'est.

Sur le terrain agricole, au moins 20 logements « abordables » en locatif et en accession à la propriété sont envisagés. Des locaux commerciaux et de services pourront y être installés.

### **OAP n°5 : Thématique « mobilité »**

Les déplacements des habitants de Toulaud se font essentiellement en voiture. Cette OAP vise à favoriser la pratique d'une mobilité alternative à la voiture individuelle en encourageant les modes doux pour accéder aux arrêts des transports collectifs, en permettant le retournement du bus scolaire dans le secteur de l'école. De nombreux emplacements réservés (ER) sont cartographiés dans le projet de PLU pour la réalisation de ces objectifs.

## **2.3 Le règlement du PLU**

Il précise les dispositions générales, décrit les caractéristiques des différentes zones et indique dans 6 annexes les prescriptions reportées sur le document graphique.

Le projet de PLU comprend des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles.

## **3. Avis motivé du commissaire enquêteur**

Je relève les éléments suivants :

**3.1 Le dossier mis à l'enquête peut être jugé complet et compréhensible. Quelques éléments devront être rajoutés ou corrigés avant approbation du PLU.**

Le dossier comprend les pièces demandées par l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Rappelons qu'une évaluation environnementale était imposée par les textes et que l'autorité environnementale a été saisie et a décidé de ne pas émettre d'avis par décision du 10 juillet 2019.

Il comprend bien un rapport de présentation du projet, toutes les autres pièces constitutives du PLU ainsi que les avis des personnes publiques associées qui ont répondu dans les délais. L'avis de la CDNPS sur un projet de STECAL est joint également.

La DDT07, La DREAL, RTE ont signalé que certains éléments étaient à rajouter ou corriger.

Ces observations sont à prendre en compte mais ne modifient pas le contenu du projet de PLU.

Le dossier est par ailleurs parfaitement compréhensible.

**3.2 Le déroulement de l'enquête a été conforme à la réglementation**

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n°A/38-2019 du président de la CCRC du 19 juin 2019, joint en annexe.



Elle a été prévue pour une durée de 33,5 jours du 12 juillet au 14 août à 12 h.

Le dossier a été consultable en version papier et en version numérique dans les locaux de la mairie de Toulaud, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi de 13 h à 16 h 30.

Il a été aussi consultable sur le site internet de la communauté de communes Rhône-Crussol : <http://www.rhonecrussol.fr> pendant la durée de l'enquête.

Un registre d'enquête constitué de 2 cahiers, chacun de 23 pages qui ont été paraphées par mes soins, a été mis à la disposition du public du lundi au vendredi de 13 h à 16 h 30.

De plus le public a eu la possibilité de faire ses observations par courrier électronique à l'adresse spécifique à l'enquête : [enquete-publique@rhone-crussol.fr](mailto:enquete-publique@rhone-crussol.fr), ou par lettre adressée au commissaire enquêteur en mairie de Toulaud.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu sur 3 demi-journées : le vendredi 12 juillet 2019 de 15 h à 18 h 30, le samedi 3 août 2019 de 9 h à 12 h 30, le mercredi 14 août 2019 de 9 h à 12 h 30.

La publicité a été assurée par deux annonces dans 2 journaux régionaux et locaux : Le Dauphiné Libéré en date du 24 juin et du 15 juillet 2019, l'Hebdo de l'Ardèche en date du 27 juin 2019 et du 18 juillet 2019.

Sept affiches de couleur jaune, bien visibles, ont été posées, six dans le village à Toulaud et une au siège de la CCRC à Guilherand-Granges.

En outre l'avis a été publié sur le site internet de la communauté de communes et sur le site internet de la commune 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

### **Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.**

3 permanences ont eu lieu. Au total **40 personnes** ont été reçues.

**Le registre** a été accessible dans une salle facile d'accès au rez de chaussée de la mairie de Toulaud. A proximité se trouvent le dossier papier relatif à la révision du PLU ainsi qu'un ordinateur sur lequel on peut consulter le dossier.

### **24 observations ont été consignées sur le registre.**

**13 messages ont été reçus sur la messagerie** : les messages électroniques ont été agrafés au registre.

Ils ont été publiés sur le site internet de la CCRC dans la rubrique « enquête publique PLU Toulaud », pour ceux qui ont été transmis avant le 9 août 2019. Les derniers ont été publiés après la fin de l'enquête.

**5 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur.** Ils ont été agrafés au registre.

**Au total 65 personnes ont pu s'exprimer.**

### 3.3 La procédure retenue est conforme, le respect de la loi montagne est à justifier.

#### **La procédure de révision du PLU est celle qui a été retenue.**

Il apparaît nettement que ce projet de révision du PLU de Toulaud est concerné par les champs d'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. En effet il prévoit des changements importants notamment au niveau des orientations définies par le PADD et des zonages permettant la construction.

La procédure de la révision du PLU s'applique manifestement. Elle est effectuée selon les modalités relatives à l'élaboration du PLU (article L.153-33 du code de l'urbanisme).

La commune de Toulaud étant concernée par deux sites Natura 2000, **une évaluation environnementale** s'avère obligatoire. Le dossier de PLU a été soumis à l'avis de **l'autorité environnementale qui a décidé le 30 août 2018 de ne pas émettre d'avis.**

Par ailleurs le projet de PLU a été soumis à **l'avis de la CDPENAF** dans sa session du 13 juin 2019 à divers titres du code de l'urbanisme :

- Article L.151-12 ; nécessité d'écrire un règlement sur le gabarit et la hauteur des extensions et annexes des habitations dans les zones A et N.
- Article L.151-13 : possibilité de créer dans les zones A et N des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL..).

**La commune de Toulaud est soumise à la loi montagne n° 85-30 du 9 janvier 1985**, cette réglementation a été oubliée lors de la première élaboration du projet de PLU arrêté le 20 septembre 2018. Les services de l'État, lors de la consultation des personnes publiques associées (PPA), ont demandé le retrait de l'arrêt du PLU et la fourniture d'un dossier justifiant que l'urbanisation en discontinuité de l'existant est compatible avec le respect des objectifs de la loi montagne.

La délibération d'arrêt du PLU du 20 septembre 2018 a été retirée par le conseil communautaire le 13 décembre 2018.

Un dossier de demande d'avis de la CDNPS pour une dérogation au titre de la loi montagne a été rédigé en février 2019 et a obtenu un avis favorable (avec réserves sur la végétalisation) de la CDNPS le 28 mars 2019. Il concerne le projet d'habitat insolite au lieu dit « la Combe », situé dans la plaine agricole en zone A et prévu sous la forme d'un STECAL.

Dans le reste du dossier il n'est fait aucune mention de la loi montagne. On peut toutefois noter que les zones à urbaniser sont dans la continuité de l'existant et que la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels est un objectif du dossier. **Les principes de la loi montagne sont donc respectés, il sera nécessaire de prévoir un complément sur ce sujet dans le dossier qui sera approuvé.**

L'enquête publique a été faite conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme. Elle a été réalisée par la CCRC conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-11 du code de l'environnement.

### 3.4 L'analyse des observations des PPA, des particuliers et des réponses de la collectivité ne remet pas en cause le projet de révision du PLU.

Des observations faites et des réponses obtenues on peut tirer les conclusions suivantes :

#### 3.4.1 Le dossier est complet et compréhensible mais nécessite quelques compléments.

Le rapport de présentation devra préciser que Toulaud fait partie des communes où la loi montagne s'applique et que ses principes sont respectés dans le cadre de ce projet.

Les demandes du préfet, de la DREAL et de RTE sont à prendre en compte pour compléter le rapport de présentation et les documents graphiques.

La mention d'un secteur AI non existant doit être supprimée.

Des précisions sont à apporter sur l'évolution de la zone d'activités.

La liste des parcelles irriguées par l'ASA pourra être annexée si elle est disponible.

La collectivité a indiqué qu'elle va prendre en compte ces remarques.

#### 3.4.2 Le règlement est à reprendre sur un certain nombre de points.

Les demandes du préfet, y compris les recommandations, sont à prendre en compte pour modifier certains articles du règlement.

Ainsi, notamment, pour les 3 secteurs à urbaniser AU, la notion de phasage de l'opération est à supprimer, pour la zone Nm militaire les constructions liées au champ de tir ne seront pas autorisées, pour la zone naturelle N les fermes solaires ne seront pas autorisées, pour les zones A, Av, N, Nm des travaux de maintenances électriques pourront être autorisés.

De plus, en page 8 du règlement, les prescriptions générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions devront être revues et devenir pour certaines plus impératives.

La demande du syndicat mixte du SCOT sera également intégrée, elle limitera l'implantation des commerces de détails à la centralité du village soit dans les secteurs UC, AUc. A la demande de la mairie on peut rajouter le secteur du village UV.

La collectivité a donné son accord pour faire ces modifications.

### 3.4.3 Des outils réglementaires sont à prévoir pour assurer l'objectif de mixité sociale.

Le préfet et le président du syndicat mixte du SCOT ont noté que la collectivité n'a pas prévu de moyens réglementaires pour assurer son objectif de mixité sociale. Le préfet demande l'instauration d'emplacements réservés (ER).

La collectivité pense qu'il est difficile d'établir des nouveaux ER après enquête et propose des servitudes sociales définies par un pourcentage de logements « sociaux » à imposer dans les OAP. Ce pourcentage serait compris entre 15 et 20 %.

Cette proposition réglementaire est une réponse adaptée et est à retenir.

Le projet de PLU prévoit des logements « abordables » dans l'OAP pôle de loisirs secteur sud et dans l'OAP centralité. La commune étant propriétaire de terrains sur le pôle de loisirs secteur nord et sur le pôle boulodrome, il est légitime que ces terrains fassent aussi l'objet de servitudes sociales.

Les servitudes sociales sont donc à prévoir au moins dans les 3 OAP pôle de loisirs nord et sud, centralité, boulodrome. Elles doivent être conformes au PLH et au SCOT approuvés.

### 3.4.4 La zone naturelle N peut être agrandie au dessous de l'église.

Des propriétaires de maison constatent une dégradation de leur cadre de vie suite à une construction imposante sur des parcelles pentues et situées en hauteur dans la zone verte au dessous de l'église.

On peut constater que l'urbanisation de ces parcelles, hautes et pentues, situées sous le village, a aussi un impact paysager.

En accord avec la collectivité, pour limiter cet impact, la limite de la zone naturelle N sera revue. Les 3 parcelles AI 002, AI 341, AI 342 seront intégrées dans la zone N.

### 3.4.5 Le jardin/verger n° D4 doit être retiré de la liste des sites paysager. La parcelle ZH 480 devient ainsi constructible.

Le propriétaire d'un jardin conteste le classement de son terrain au titre de l'article L151-19 en tant que site paysager (page 38 du règlement n°D4), ce qui le rend inconstructible.

Il s'agit d'un jardin potager avec des arbres fruitiers situé sur une parcelle toute en longueur. Elle est entourée de maisons sur 3 côtés et pour le 4eme côté, donne sur la route départementale.

Ce classement est difficile à justifier, aussi en accord avec la collectivité, ce site n° D4 sera retiré de la liste des sites paysagers.

La parcelle ZH 480 sera classée en zone constructible.

### 3.4.6 L'OAP « sous le temple » doit être complétée.

La création d'un nouveau quartier de 15 logements, accolé au vieux village côté sud, a suscité de nombreuses réactions parmi les habitants et surtout les résidents du village.

En effet cette opération soulève des questions.

Une des craintes exprimées est le risque de dénaturation du site de vieux village perché. Le contenu de l'OAP prévoit de nombreuses prescriptions pour répondre à cette préoccupation de bonne insertion paysagère et architecturale mais il est délicat de répondre objectivement à cette crainte, car la qualité du projet retenu sera déterminante.

Des riverains du village craignent de perdre leur champ de vision avec la possibilité de construction de logements R+1, sans prescriptions réglementaires sur les niveaux d'implantation des bâtiments dans l'OAP. La collectivité a pris conscience de cette insuffisance et proposera des mesures pour y répondre.

D'autres problèmes importants et réels ont été soulignés : l'accès routier à ce nouveau quartier, dans les conditions actuelles, sera dangereux, la circulation et le stationnement dans le vieux village deviendront encore plus difficiles avec l'arrivée de nouveaux résidents et un nombre de nouvelles places de parking limité à 25 places.

Il est nécessaire que ces points soient réglés avant d'autoriser les nouvelles constructions.

La collectivité répond qu'elle a un projet de requalification de la place Espeisse qui permettra notamment de sécuriser l'accès routier au nouveau quartier. Ce projet n'a pas été présenté dans le document de PLU mis à l'enquête, elle va l'inclure dans la rédaction finale de l'OAP.

Par ailleurs elle engage une démarche visant à définir un plan de circulation et de stationnement dans le village.

### 3.4.7 L'OAP « centralité » est à revoir pour définir une implantation différente et réduite en surface.

Les terrains concernés par cette OAP appartiennent à une famille qui est aussi riveraine. Cette famille conteste ce projet d'extension de l'urbanisation et n'envisage pas de vendre ses terrains qui sont de bonnes terres agricoles.

Pour diminuer l'impact du projet sur le cadre de vie de cette famille et faciliter l'utilisation agricole de la partie de parcelle restante, la collectivité propose de revoir l'implantation de l'OAP en basculant son axe le long de la route départementale sans réduire sa superficie.

Cette proposition contribue effectivement à une meilleure prise en compte du cadre de vie des riverains et à rationaliser le périmètre agricole restant de la parcelle ZD120. Elle pourrait être améliorée par une réduction de la surface de l'OAP, ce qui permettrait ainsi de réduire le prélèvement sur les terres agricoles demandé par l'État et la chambre d'agriculture.

### 3.4.8 L'OAP « mobilité » doit être revue sur quelques points.

Quelques observations ont été faites sur la mobilité dans la commune mais les habitants ont exprimé surtout une attente sur l'amélioration des modes de déplacement entre Toulaud et la vallée du Rhône.

Quelques points sont à revoir : l'ER n° 7 peut être réduite en surface, le cheminement doux autour de la parcelle ZH 373 doit être modifié.

Une ou des zones de covoiturage sont à prévoir, notamment sur des parkings déjà existants.

La collectivité est d'accord pour faire ces modifications.

### 3.4.9 Les demandes de modifications du règlement par deux sociétés peuvent être prises en compte.

Deux sociétés ont fait des demandes de modifications du règlement pour mener à terme des projets : la Sté VALRIM demande la modification du règlement de la zone URd nord du pôle de loisirs ; la SCI de Charmes demande la modification du règlement de la zone N.

La collectivité est favorable à leur prise en compte.

Ces demandes sont acceptables sur le fond et méritent examen avant intégration dans le règlement.

La demande concernant la régularisation en zone N d'un dépôt de ferraille et d'une maison ne sera pas prise en compte.

### 3.4.10 La liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N peut être complétée.

Les demandes de possibilités de changement de destination concernant les bâtiments situés sur les parcelles ZI 013 et ZE 045 seront acceptées, la collectivité y est favorable.

### 3.4.11 Les autres demandes ne seront pas retenues.

Les demandes concernant les ER n° 8 et n° 4 seront refusées.

Les 4 demandes de particuliers pour le classement de parcelles en zone constructible seront refusées.

La demande de retrait de la liste des bâtiments à caractère patrimonial de la ferme de la Roche (n° A2) sera refusée.

Les 2 OAP pôle de loisirs et boulodrome ne seront pas modifiées. Toutefois la notion de « phasage possible de l'opération » devra être retirée de l' OAP boulodrome.

La collectivité est d'accord sur ces points.

### 3.5 Avis personnel et motivé du commissaire enquêteur

La révision du PLU de Toulaud a été commencée par la mairie et terminée sous maîtrise d'ouvrage de la CCRC, les 2 collectivités ont travaillé ensemble sur le projet mis à l'enquête.

La municipalité reste très présente dans les choix qui sont faits, la CCRC apporte son appui technique et juridique.

Le projet de PLU respecte les dispositions du SCOT approuvé du Grand Rovaltain et du PLH approuvé de la CCRC. La commune de Toulaud rentre dans la catégorie des communes péri-urbaines.

Sur le fond on peut noter des points faibles à ce projet :

. Alors qu'une augmentation de la population est programmée, l'activité économique n'est visiblement pas un objectif : la zone d'activités est complète et ne sera pas agrandie, les terres agricoles sont globalement préservées mais seront amputées d'une superficie supérieure à 1 ha autour du village pour l'extension de l'urbanisation. Quelques projets touristiques et de service relativement modestes sont néanmoins envisagés.

. La question de la mobilité n'est pas résolue. Les cheminements piétons et vélos seront facilités à l'intérieur du bourg, ce qui est positif. Toutefois les trajets entre Toulaud et la vallée du Rhône resteront faits le plus souvent en voiture particulière. Les politiques publiques pour promouvoir les transports collectifs, les déplacements en véhicule 2 roues et le covoiturage sont encore à développer.

En effet les usagers utilisent peu aujourd'hui les moyens existants (transport à la demande, ramassage scolaire) ou le covoiturage. L'augmentation de la population devrait accroître le nombre de trajets puisque déjà les habitants ne travaillent pas, pour la grande majorité, à Toulaud.

. Le projet de nouveau quartier « sous le temple » est risqué car il peut dénaturer le site de vieux village perché, si les choix architecturaux et paysagers ne sont pas adaptés. Par ailleurs il nécessite de revoir les accès routiers et le plan de circulation du village. De taille modeste avec 15 logements seulement, son intérêt sera à évaluer aussi en fonction du montant des travaux que la collectivité devra financer.

. L'objectif d'augmentation prévu de la population paraît important à l'échelle de Toulaud : 250 habitants en 10 ans. Mais cela reste un objectif compatible avec le SCOT et le PLH.

Les points forts sont nombreux :

- . Le projet économise l'espace, ce seront surtout les dents creuses qui seront construites, la densité de logements par ha est jugée satisfaisante. Des petits bâtiments collectifs sont prévus.
- . L'extension de l'urbanisation, qui reste limitée en surface, n'est possible qu'à proximité des zones d'habitat denses. Le mitage du territoire sera limité.
- . La mixité sociale sera favorisée avec la création de logements « abordables. De même l'hébergement social est présent au nord du village.
- . Les terres agricoles sont globalement préservées.
- . Les espaces naturels et forestiers sont préservés ainsi que les zones humides, les zones riches en biodiversité, les corridors écologiques.
- . De nombreux éléments : chemins, bâtiments, arbres, sites paysagers, sites historiques.. ont été classés pour qu'ils soient préservés.
- . Des cheminements doux seront créés à l'intérieur du bourg.
- . Des activités touristiques, de loisirs et sportives seront favorisées

Même si ce projet de PLU comporte des faiblesses, il présente des atouts et respecte le cadre réglementaire, c'est pourquoi j'émet un **avis favorable**.



## 4. Conclusion : un avis favorable avec des réserves et des recommandations

Compte tenu de ce qui précède, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la révision du PLU de Toulaud

### **Avec les réserves suivantes :**

1. Les documents constitutifs du PLU devront être complétés pour assurer la sécurité juridique du contenu.
2. Le règlement devra être modifié sur plusieurs points cités chapitre 3.4.2 pour répondre aux observations du préfet et du président du syndicat mixte en charge du SCOT.
3. Des servitudes sociales sont à instaurer sur au moins 3 des 4 OAP (centralité, boulo-drome, pôle de loisirs).
4. Le jardin/verger n° D4 doit être retiré de la liste des sites paysagers classés.
5. L'OAP « sous le temple » doit être impérativement complétée, notamment sur la hauteur et l'implantation des bâtiments, l'accès routier sécurisé et le plan de circulation et de stationnement dans le vieux village.
6. L'OAP « mobilité » doit être revue sur quelques points cités au chapitre 3.4.8

### **Avec les recommandations suivantes :**

1. L'OAP « centralité » peut être revue dans son implantation et sa surface.
2. Les demandes de modifications du règlement par 2 sociétés en zone URd et Zone N peuvent être prises en compte.
3. Les 2 demandes de changement de destination pour des bâtiments situés en zone A et N peuvent être acceptées.
4. La zone naturelle N peut être agrandie au dessous de l'église en ajoutant les 3 parcelles AI 002, AI 341 et AI 342.

ALYAS, le 4 septembre 2019

le commissaire enquêteur

Mireille JOURGET