

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

**SUR LE PROJET DE RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE TOULAUD
(07130)**

Commissaire enquêteur : Mireille JOURGET

Sommaire

1. Objet de l'enquête

1.1 Contexte du projet de PLU

1.2 Initiative du projet

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

1.4 Contenu du projet de PLU

1.4.1 Le dossier mis à l'enquête / les pièces constitutives

1.4.2 Les objectifs et le contenu de la révision du PLU

1.4.2.1 Le rapport de présentation et le diagnostic

1.4.2.2 Le PADD et ses objectifs

1.4.2.3 Les OAP

1.4.2.4 Le règlement du PLU

1.4.2.5 L'évaluation environnementale

1.4.2.6 Avis de la CDNPS pour une dérogation au titre de la loi montagne

2. Les modalités et le déroulement de l'enquête

2.1 Le dossier mis à l'enquête

2.2 Le déroulement de l'enquête

2.2.1 Les réunions préalables et postérieures à l'enquête

2.2.2 L'enquête publique

3. Analyse de la procédure

3.1 Une procédure de révision apparemment conforme à la réglementation

3.2 Un dossier mis à l'enquête complet et compréhensible

3.3 La publicité conforme à la réglementation

3.4 Des observations par le registre papier

3.5 Des observations par messages électroniques

3.6 Des observations par lettres

3.7 Des permanences qui se sont bien déroulées

4. Les observations émises sur le PLU

4.1 Les observations des personnes publiques associées

4.2 Les observations des particuliers

4.3 Les questions posées par le commissaire-enquêteur, les réponses de la CCRC, l'avis du commissaire-enquêteur

5. Conclusions du rapport

1. Objet de l'enquête

1.1 Contexte du projet de plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Toulaud est une commune située dans le département de l'Ardèche, à une dizaine de kilomètres de Valence (ville préfecture de la Drôme), peuplée de 1750 habitants et d'une superficie de 3473 ha.

Implantée sur un plateau surplombant le bassin rhodanien et ses axes structurants (Rhône, Autoroute A 7, RD 86, RN 7, ligne SNCF), dont elle est préservée par les coteaux du Rhône qu'il faut nécessairement franchir pour aller au village, elle présente encore un caractère rural, qui participe à son attractivité. Elle est bien desservie, traversée par 3 routes départementales : les RD 279, RD 379 et RD 533.

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, soucieuse de permettre le développement de son territoire et de le maîtriser, 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.

Ce PLU prévoyant manifestement des surfaces à ouvrir à l'urbanisation inadaptées au contexte local et réglementaire, il est apparu nécessaire de le réviser pour l'adapter aux besoins actuels et à l'évolution de la réglementation.

C'est pourquoi le conseil municipal de Toulaud a décidé par délibération du 17 mars 2016 de réviser le PLU approuvé en 2008 et a défini les modes de concertation pour cette révision.

Le bureau d'études « Réflexité » dont le siège social est à Lyon a élaboré le document de l'actuel projet de PLU qui est soumis à enquête avant approbation.

1.2 Initiative du projet de PLU

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

Cette communauté de communes jouxte l'agglomération « Valence Romans agglo » et pourrait envisager à terme d'intégrer cette structure compte tenu de leurs intérêts communs.

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.

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

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.

1.4 Contenu du projet de PLU

1.4.1 Le dossier mis à l'enquête / les pièces constitutives

Le dossier comprend 30 pièces :

N°1. **Le rapport de présentation**

Le **rapport de présentation**, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Ce rapport établi par le cabinet « Réflexité » compte 216 pages décrivant :

- le diagnostic socio-économique et urbain
- l'analyse de l'état initial de l'environnement
- la justification des choix retenus dans le PLU : les motivations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les explications sur les choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et pour le règlement.
- l'évaluation environnementale du projet de PLU, avec en conclusion un résumé non technique.

N°2. Le PADD

Le PADD, document qui compte 11 pages.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

N°3. Les OAP, document qui compte 27 pages

Dans le respect du PADD, **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP.

N°4.1 Le règlement écrit, document qui compte 56 pages

Le **règlement** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

N°4.2 Le règlement graphique avec 2 pièces :

- N°4.2.a un plan d'ensemble de la commune au 1 / 8 000^{ème}
- N°4.2.b un plan du village au 1 / 1 500^{ème}.

Des annexes (A) au nombre de 11, concernant :

- A1 : monuments historiques (muraille romaine)
- A2 : les réseaux de télécommunications
- A3 : le réseau de RTE

Enquête n° E18000239 / 69

- A4 : le réseau d'irrigation de l'ASA de Toulaud
- A5 : le plan de zonage de l'assainissement
- A6 : le réseau d'eau potable
- A7 : le périmètre de protection de captage des Rancs
- A8 : le périmètre de saisine archéologique
- A9 : le risque d'exposition au plomb
- A10 : les risques miniers (prescriptions et 2 plans)
- A11 : le régime forestier dans la forêt du champ de tir

Autres annexes (B) au nombre de 6 :

- B1 : l'arrêté n°A/38-2019 du 19 juin 2019 de la communauté de communes Rhône-Crussol prescrivant l'enquête publique
- B2 : la délibération du conseil communautaire de la CCRC du 4 avril 2019 arrêtant le projet de PLU et faisant le bilan de la concertation
- B3 : le dossier de demande de dérogation par la CCRC en date de février 2019, au titre de la loi montagne
- B4 : l'avis de la CDNSP (commission départementale de la nature, des sites et du paysage) du 28 mars 2019 donnant un avis favorable pour déroger au principe de continuité de l'urbanisation
- B5 : l'autorité environnementale, par décision du 10 juillet 2019, a décidé de ne pas émettre d'avis sur le projet de PLU.
- B6 : l'avis de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Ardèche) lors de sa séance du 13 juin 2019.

Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (C), au nombre de 7 :

- C1 : avis de la DREAL ARA- unité Drôme/Ardèche du 27 juin 2019
- C2 : avis de RTE du 14 mai 2019
- C3 : avis de la chambre d'agriculture du 14 mai 2019
- C4 : avis du syndicat mixte du SCOT du Grand Rovaltain du 28 mai 2019
- C5 : avis du conseil départemental du 3 mai 2019
- C6 : avis du préfet de l'Ardèche du 8 juillet 2019
- C7 : avis de l'INAO du 4 juillet 2019

Les autres PPA suivants : CRPF, ARS, CNR, VNF, Valence Romans Déplacement, n'ont pas répondu dans les délais, à savoir avant le 10 juillet 2019.

1.4.2 Les objectifs et le contenu de la révision du PLU

1.4.2.1 Le diagnostic établi dans le rapport de présentation 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 (point culminant à 627 m d'altitude) occupant les 2/3 du territoire communal, parsemées de quelques écarts anciens.
- . un plateau agricole à l'est (environ 200 m d'altitude) 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 1750 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.

Leur revenu fiscal médian (23 000 euros) est relativement élevé par rapport à la moyenne départementale (19 600 euros) ou de la CCRC (21 800 euros).

Le taux de chômage de l'ordre de 7,7 % en 2015 est plutôt bas. Seuls 18 % des actifs travaillent dans la commune, les déplacements quotidiens pour se rendre au travail sont importants et se font surtout en voiture.

C - **Un habitat comprenant 720 logements dont 92 % de résidences principales sous forme de maisons.** Les logements sont répartis à 15 % dans le bourg, 40 % dans la zone pavillonnaire et 45 % hors de la zone urbaine. Le taux de vacance est faible et apparaît insuffisant pour permettre la fluidité des parcours résidentiels. Par ailleurs on note une faible part des logements locatifs (78 logements) et aucune offre spécifique pour les personnes âgées. Les prix moyens du terrain constructible, des maisons et appartements sont élevés et ne sont pas accessibles pour un grand nombre.

D - **Une vie économique** essentiellement fondée sur :

. des **activités marchandes** : professionnels de santé, deux commerces, artisans, une dizaine d'entreprises situées dans la zone d'activités ZA des Ufernets établie sur 10 ha et comptant plus de 100 emplois à temps plein. Deux entreprises sont essentiellement sources d'emplois mais la plupart des salariés n'habitent pas Toulaud.

Le nombre d'emplois diminue actuellement alors que le nombre d'actifs résidant dans la commune augmente, ce qui permet de qualifier Toulaud de « commune-dortoir » selon l'indicateur de concentration d'emploi qui est inférieur à 50.

. 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..). On note de nombreux produits de qualité et des labels : AOP, IGP, certification « global GAP » mais pas d'agriculture biologique.

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 valorisé par de récentes réhabilitations. La trame viaire est implantée le long des courbes de niveau, les espaces publics sont rares.

. une partie **basse agglomérée** correspond à la **zone pavillonnaire** dont la densité bâtie est faible. Les constructions individuelles sont basses avec des volumes découpés et sont généralement implantées au centre des parcelles, elles ont des limites hétéroclites avec l'espace public. La trame viaire n'est pas toujours continue et n'a pas été rétrocedée à la commune. Cette zone progresse sur l'espace agricole.

. **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. On y trouve des constructions anciennes souvent qualitatives et aussi des constructions récentes.

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.

L'association de milieux ouverts et fermés reliés par un réseau de cours d'eau dense présente un potentiel écologique riche et très favorable au déplacement de nombreuses espèces. On note aussi des réservoirs de biodiversité nombreux dont certains très vastes qui démontrent la richesse du patrimoine naturel du territoire (zones humides, 3 ZNIEFF, 2 sites Natura 2000, 1 espace naturel

sensible (ENS). Par ailleurs des corridors est-ouest entre la vallée du Rhône et les massifs ouest sont à préserver selon le schéma régional de cohérence écologique SRCE Rhône-Alpes.

Cet environnement présente des risques pour la population : le risque feu de forêts est très présent, le risque inondation par ruissellement, submersion existe localement ; le risque minier a été cartographié sur un secteur. Aucun plan de prévention des risques (PPR) n'a été fait sur cette commune mais les risques connus ont été pris en compte.

2 ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ont été recensées.

1.4.2.2 Le PADD précise les objectifs à l'horizon 2030 et les orientations du PLU.

On note **cinq objectifs généraux** :

1- Préserver le caractère péri-rural de la commune

1.1 En poursuivant un développement modéré, progressif et maîtrisé

Il s'agit de promouvoir une croissance démographique contenue qui 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, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) les précisent.

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** (division de parcelles, dents creuses, mutation) 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 essentiellement de préserver la ceinture verte, socle du village, et de valoriser en les aménageant les secteurs « sous l'école » et « sous le temple ». De plus des traitements paysagers sont prévus en divers points du village.

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

La limite actuelle d'urbanisation à l'est et à l'ouest sera maintenue, les possibilités d'extensions au sud seront limitées et des espaces de transition seront aménagés entre habitat et activité 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 pour renforcer l'attractivité de la plaine.

1.4 En préservant la qualité des reliefs

La maîtrise de l'évolution des hameaux au sein du massif forestier et les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments à valeur patrimoniale devront contribuer à cet objectif.

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. De plus l'adaptation des services et des équipements : local pour les jeunes, accessibilité de l'école... contribueront à la réalisation de cet objectif.

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. De plus l'offre de services et équipements pourra être adaptée (service à la personne, santé, transport à la demande..).

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.

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 valoriser la ceinture verte entre la partie haute et la partie basse du village, 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 ; le caractère « routier » des deux axes structurants au niveau de la commune (RD 279 et RD 379) doit être atténué.

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

Il est prévu de créer des poches de stationnement dans le village ancien et de restructurer les parkings à proximité de la polarité centrale. Dans les lotissements les espaces collectifs seront requalifiés pour améliorer la lisibilité des usages.

3.4 En proposant des opérations de construction mixtes

Dans certains bâtiments, activités et logements seront associés. De plus des jeunes, des familles et des seniors pourront occuper la même résidence.

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. L'activité économique sera renforcée dans la zone située à l'entrée nord de part et d'autre de la RD 279.

4 - Valoriser le potentiel de fréquentation du territoire communal

4.1 En préservant les caractéristiques patrimoniales de la commune

Il s'agit de maîtriser la qualité des réhabilitations dans le village ancien et dans les hameaux et écarts. Il en est de même pour les nouvelles constructions dans le village. Le petit patrimoine du territoire sera à préserver également.

4.2 En valorisant les points de vue

L'espace naturel au sommet du village sera aménagé, la place Espeisse sera requalifiée. Les perméabilités visuelles dans l'ancien village seront à préserver.

4.3 En favorisant la pratique des loisirs nature

Les chemins de randonnée sont à maintenir, un sentier « piste douce » sera connecté aux aménagements de St Péray.

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

Des possibilités de restauration sont à créer ou à améliorer, une création de gîtes est prévue dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancienne cure. Un hébergement de loisirs insolite est envisagé au sud du village ainsi qu'une aire de camping-car sur l'axe principal.

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.

Le développement du végétal dans les secteurs urbaniser est à encourager.

5.3 En préservant la ressource et en améliorant la gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction ou d'aménagement seront des mesures préconisées.

5.4 En limitant les nuisances sur la santé publique

La promotion de nouvelles pratiques de mobilité, la préservation de vastes zones de calme (espaces agricoles et forestiers), la lutte contre l'ambrosie... ne peuvent que favoriser la santé publique.

5.5 En valorisant le potentiel énergétique du territoire

Il s'agit de promouvoir les formes urbaines plus économes en énergie et de valoriser le niveau d'ensoleillement dans les projets d'aménagement. Les énergies renouvelables seront encouragées dont le photovoltaïque.

1.4.2.3 Les OAP

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 en réhabilitant le local au centre du secteur (club house) et démolissant le local tennis, en prévoyant la construction d'une halle multisports à long terme et en maintenant le stade actuel tout en reconfigurant le terrain annexe situé au nord. 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. Au nord de la zone 14 logements (T3 au T5) seront bâtis sous forme de groupes de maisons accolées, au sud 14 logements « abordables » en locatif et accession à la propriété sont projetés sous forme de petit locatif (10 logements) et 4 maisons accolées, de tailles variées (T2 au T5).

Cet aménagement comportera des cheminements piéton et un renforcement de la trame végétale.

OAP n°2 : le secteur « boulodrome »

L'objectif de cette OAP est de renforcer et diversifier l'offre résidentielle à proximité de l'espace de centralité de la commune, particulièrement pour les jeunes adultes, les familles avec enfants, les seniors. **32 logements sont prévus en petits collectifs ou individuels groupés**, de tailles variées, du T1 au T6, chacun disposant d'un espace extérieur privatif (balcon, jardinet..). Ce secteur devra bénéficier d'un traitement paysager et de dispositifs pour l'écoulement des eaux pluviales, étant situé sous le village ancien et à la limite de la ceinture verte.

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

L'objectif de cette OAP est de renforcer l'offre résidentielle dans le village ancien, tout en valorisant 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 pour permettre la création d'un espace public apaisé et de qualité. Les implantations des bâtiments, leur volumétrie et les traitements paysagers devront permettre une bonne intégration au village ancien.

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. Il est l'articulation de la partie haute (village ancien) et de la partie pavillonnaire basse.

Il s'agit de réaménager la partie de la ceinture verte faisant face à l'école-mairie pour restructurer le stationnement et améliorer la gestion des arrêts minute ainsi que de réorganiser la terrasse. La requalification des espaces publics est prévue aussi pour atténuer le caractère routier de l'espace et favoriser les modes doux de déplacement. L'entrée de village en sera améliorée.

Sur le terrain agricole, au moins 20 logements « abordables » en locatif et en accession à la propriété sont envisagés. Ils seront de type T1 à T4 et répartis entre des petits collectifs et intermédiaires. 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. Dans un objectif de développement plus durable et d'amélioration de la qualité de vie, 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. Elle vise aussi à limiter les nuisances induites par les déplacements automobiles en réduisant le caractère routier des deux RD, en réorganisant les stationnements. De plus le maillage des cheminements piétons et cycles sera amélioré entre les différents lieux de vie.

De nombreux emplacements réservés (ER) sont cartographiés dans le projet de PLU pour la réalisation de ces objectifs.

1.4.2.4 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.

A/ Le zonage du projet de PLU

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

→ Les zones urbaines : les zones U

Elles correspondent à la partie agglomérée de la commune.

Elles sont au nombre de 6

1 - La zone UV : c'est la zone qui correspond au village ancien.

Elle a une vocation essentiellement résidentielle pouvant accueillir aussi des commerces, des services adaptés au tissu urbain dense du village ; son caractère patrimonial doit être préservé ainsi que sa silhouette remarquable.

2 - La zone UC : elle correspond à la zone de polarité centrale entre le village ancien et la zone pavillonnaire à l'intersection des 2 routes départementales.

Elle a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de service. Des commerces pourront s'implanter le long de la RD 379.

Elle est concernée par l'OAP « centralité ».

3 - La zone UR : elle correspond à la zone pavillonnaire à vocation résidentielle.

Elle comprend deux secteurs URd (dense) destinés à recevoir de nouveaux logements sous forme d'opérations d'ensemble, jouxtant le pôle de loisirs. Elle est concernée par l'OAP « pôle de loisirs ».

4 - La zone UL : elle correspond au pôle de loisirs

Les principes d'aménagement sont précisés par l'OAP « pôle de loisirs ».

5 - La zone UA : elle correspond à la zone d'activités à l'entrée nord du village.

6- La zone US : elle correspond à la zone d'hébergement à vocation sociale à l'entrée nord du village.

Les principes de l'écoconstruction sont à privilégier sur ce secteur.

→ **Les zones à urbaniser : les zones AU**

Elles sont au nombre de 3

1- La zone AUV : elle correspond au secteur « sous le temple » destiné à recevoir des logements dans la continuité du village ancien coté sud.

Elle est concernée par l'OAP « sous le temple »

2- La zone AUC : elle correspond au secteur « centralité » destiné à recevoir des logements, des commerces et services à l'entrée est du village.

Elle est concernée par l'OAP « centralité »

3- La zone AURd : elle correspond au secteur « boulodrome » destiné à accueillir une opération de logements à proximité du secteur « centralité ».

Elle est concernée par l'OAP « boulodrome »

→ **Les zones agricoles : les zones A**

Ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On y trouve la plaine agricole à l'est du territoire et des espaces cultivés ou pâtures au sein du massif forestier.

On note 3 secteurs particuliers :

- Ap correspondant aux espaces agricoles à constructibilité interdite en raison de leur intérêt notamment à des fins paysagères pour la perception du village perché, au sud de la commune.
- Av (viticole) correspondant au secteur sur lequel est implanté un vignoble classé en AOP (appellation d'origine protégée) au nord de la commune. La constructibilité y est interdite.
- At (tourisme), de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), correspondant à un projet d'habitat insolite au sud du village au lieu dit « la Combe ».

→ **Les zones naturelles et forestières : Zone N**

Ce sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

On y trouve un secteur Nm (militaire) correspondant à un camp d'entraînement militaire ; seules les constructions nécessaires à l'exploitation du champ de tir sont autorisées.

B/ Les prescriptions reportées sur le document graphique

Elles sont au nombre de 10, il s'agit :

1 - Des éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, architectural, historique au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme.

Ces éléments repérés par un numéro sur la carte sont décrits dans l'annexe n° 2 du règlement et les prescriptions précisées pour certains. On observe 22 éléments relevant du patrimoine (n° A1 à n° A22), 8 éléments relatifs à des arbres isolés ou regroupés (n° B1 à n° B8), 11 éléments relevant de sites historiques (n° C1 à n° C11), 15 éléments relevant de sites paysagers (n° D1 à n° D15).

2 - Des éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ils sont repérés sur la carte, des prescriptions sont indiquées dans le règlement. Ce sont surtout des cours d'eau.

3 - Des voies, chemins ou passages à modifier, créer, conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Ces voies sont numérotées, repérées sur la carte et décrites dans l'annexe n° 3 du règlement. 26 éléments sont concernés.

4 - Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.

Ces 24 bâtiments sont repérés sur la carte et décrits dans l'annexe n°4 du règlement.

5 - Le STECAL au lieu dit « la Combe »

Il s'agit du secteur At déjà mentionné ci-avant.

6 - Les secteurs comportant les OAP

Ils sont au nombre de 4 et sont reportés sur la carte ; ils sont décrits dans un document spécifique et dans le règlement. Ils ont été décrits ci-avant.

7 - Les emplacements réservés

Ils sont au nombre de 13 et sont reportés sur le document graphique.

8 - Le secteur d'aléa effondrement localisé, lié au risque minier

Il est reporté sur la carte ; l'annexe 5 du règlement précise les travaux et aménagements autorisés.

9 - Les secteurs de risque d'inondation

Ils sont indiqués sur la carte, toute construction y est interdite.

10 - Les zones humides

Elles sont reportées sur la carte. Les constructions et certains travaux y sont interdits.

1.4.2.5 L'évaluation environnementale

Cette évaluation a été réalisée par le cabinet d'études MOSAÏQUE, dont le siège social est à Villeurbanne (69), qui en a fait également un résumé non technique. Elle est présentée dans un document de 71 pages qui a été finalisé en septembre 2018. Elle a été prise en compte par le cabinet Réflexité et par la collectivité dans une très large mesure tout au long de la procédure de rédaction du PLU.

Du fait de la présence de 2 sites Natura 2000 sur le territoire communal, le PLU de Toulaud fait l'objet d'une évaluation environnementale dite « systématique ».

Les principales conclusions de ce document sont les suivantes :

1/ Articulation avec les plans et programmes

Le PLU de Toulaud est concerné par le SCOT du Grand Rovaltain approuvé le 25 octobre 2016, le PDU de Valence-Romans approuvé en février 2017, le PLH de la CCRC. Le PLH ne comportant pas d'orientation environnementale, il n'a pas été intégré dans l'analyse.

L'évaluation environnementale a conclu que le projet de PLU est en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PDU et y contribuera positivement.

2/ Incidences potentielles du projet de PLU sur Natura 2000

Les incidences ont été évaluées sur les 2 sites Natura 2000 « Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg » et « Affluents rive droite du Rhône ». L'étude aboutit à la conclusion que les milieux naturels sensibles sont pris en compte par le projet, que les extensions de l'urbanisation sont très limitées en terme de consommation d'espace, que l'OAP thématique sur la mobilité favorisera des modes de déplacement doux.

Le projet de PLU ne remet pas en cause les deux sites Natura 2000.

3/ Les principaux points de vigilance

La plupart des préconisations du cabinet MOSAÏQUE ont été retenues par la collectivité. Toutefois celui-ci attire l'attention du maître d'ouvrage sur les points suivants :

- l'intégration paysagère et architecturale des futurs projets
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées pour limiter l'accroissement du ruissellement et éviter tout risque de pollution des eaux superficielles et souterraines
- la performance énergétique des futurs aménagements et le développement des énergies renouvelables
- la réalisation d'aménagements favorables à la biodiversité.

1.4.2.6 Avis de la CDNPS pour une dérogation au titre de la loi montagne

La commune de Toulaud est soumise à la loi montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 qui :

- encadre le développement et la protection des territoires de montagne, à travers notamment la notion d'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de construction (article L-122-5 du code de l'urbanisme)

- instaure le principe de préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières, ainsi que des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Au cours de l'élaboration du projet de PLU, les élus ont été sollicités pour le développement d'un projet d'habitat insolite à vocation touristique dans la plaine agricole au lieu-dit « la Combe » au sud du village.

Un secteur At (tourisme) de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à la mise en place de ce projet a été créé, dans lequel le règlement précise le type d'occupations et d'utilisations du sol ainsi que l'implantation et la volumétrie des constructions.

Les services de l'État lors d'une consultation des personnes publiques associées suite à un premier arrêt du PLU le 20 septembre 2018, ont déclaré **le site comme étant en discontinuité au titre de la loi montagne**. Ils ont demandé la réalisation d'une étude spécifique pour solliciter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en application de l'article L-122-7 du code de l'urbanisme. Cette étude doit justifier que le projet est compatible avec les objectifs de la loi montagne.

Conformément à l'article R122-1 du code de l'urbanisme l'étude réalisée a été soumise à l'avis de la CDNPS réunie le 28 mars 2019, avant l'approbation finale du projet de révision du 4 avril 2019.

L'étude montre que le projet d'habitat insolite aura une superficie limitée à 5 000 m² dont 1 600 m² pour les constructions et installations nouvelles. Les hauteurs seront aussi limitées, diverses plantations seront maintenues ou prévues. Les hébergements insolites seront en bois, le bloc sanitaire et la surélévation de l'ancienne porcherie seront en parement pierre avec une toiture en tuile.

Les impacts sur la plaine agricole, le paysage et l'environnement seront très limités.

La CDNPS a émis un avis favorable à l'unanimité à ce projet sous réserve d'interdire les résineux et les haies persistantes dans le règlement du STECAL.

2. Les modalités et le déroulement de l'enquête publique

2.1 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête a été présenté ci-avant.

On peut signaler que le conseil municipal de Toulaud et la communauté de communes ont défini et mis en œuvre une procédure de concertation de la population toulaudaise tout au cours de la période d'élaboration du PLU.

2.2 Déroulement de l'enquête publique.

2.2.1 réunions préalables et postérieures à enquête

Suite à la réception de la décision de monsieur le président du tribunal administratif de Lyon me désignant en qualité de commissaire-enquêteur pour cette révision de PLU, j'ai pris contact avec la CCRC et particulièrement Mme Emilie LAPAIX, en charge de ce dossier pour la communauté de communes. Celle-ci m'a indiqué que les services de l'État avaient déclaré que la procédure n'était pas conforme, qu'il fallait compléter le dossier par une étude et un passage en CDNPS, ce qui allait reporter l'enquête publique de quelques mois.

Une première réunion de travail a eu lieu le **7 mai 2019** de 14 h à 15 h 30 en mairie de Toulaud en présence de M. Christophe CHANTRE, maire, de son adjoint chargé de l'urbanisme M. Christian AUDEMARD, de M. Charles ANGELI, directeur des services et de Mme Emilie LAPAIX de la CCRC.

La question relative à l'organisation de l'enquête PLU a été abordée ainsi que la liste des pièces à mettre dans le dossier.

J'ai fait ensuite une visite de la commune pour visualiser les principaux projets d'extension de la commune.

J'ai également rencontré le **27 mai 2019** de 11 h à 12 h Mme Isabelle GERVET de la DDT07, en charge de ce dossier pour l'État, qui m'a présenté les principaux enjeux de ce PLU devant être présenté à la CDPENAF du 13 juin 2019.

Le **3 juillet 2019** à 14 h 30, j'ai de nouveau rencontré à Guilhaumand-Granges dans les locaux de la CCRC le maire de Toulaud M. CHANTRE et Mme LAPAIX pour faire le point sur le dossier mis à l'enquête ainsi que sur les modalités pratiques.

Le **3 août 2019** de 8 h 30 à 9 h, j'ai visité la parcelle de M. et Mme MATHIEU, suite à une réclamation de leur part, en présence de M. AUDEMARD, adjoint au maire.

Le **23 août 2019** de 9h30 à 13 h, j'ai rencontré un représentant de la CCRC, MM. Eymeric BEYLON, Christophe CHANTRE, maire de Toulaud, et Christian AUDEMARD, adjoint au maire pour leur présenter le PV de synthèse des observations sur le projet de PLU transmis par messagerie le 16 août 2019 et aborder la suite à donner à ces observations.

2.2.2 L'enquête publique

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. Un ordinateur a été installé dans la salle d'accueil du public.

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.

De même la commune a publié le dossier de révision de PLU par un lien internet vers le site de la CCRC dès le 12 juillet 2019.

Un registre d'enquête constitué de 2 cahiers, chacun de 23 pages non mobiles 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, 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

Elle a été assurée par deux annonces dans 2 journaux régionaux et locaux :

Le Dauphiné Libéré : en date du lundi 24 juin et du lundi 15 juillet 2019

L'Hebdo de l'Ardèche : en date du jeudi 27 juin 2019 et jeudi 18 juillet 2019

Une copie est jointe en annexe.

Des affiches de couleur jaune, bien visibles, ont été posées dans le village en mairie, à la salle polyvalente et sur différents panneaux municipaux sur les 4 sites concernés par les OAP ainsi

qu'au siège de la CCRC à Guilhaud-Granges. J'ai pu voir ces 7 affiches avant et pendant l'enquête.

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. J'ai pu le vérifier.

→ Les permanences

3 permanences ont eu lieu. **Au total 40 personnes ont été reçues. 23 observations ont été émises lors des permanences.**

Le vendredi 12 juillet 2019, jour d'ouverture de l'enquête (15 h à 18 h 30)

Après ouverture du registre d'enquête, **j'ai reçu 17 personnes.**

9 observations ont été émises ; 8 observations ont été consignées sur le registre et un document a été remis et agrafé.

- M. Daniel PERRET, propriétaire de la parcelle ZC 0236 qui fait face au pôle de loisirs, demande la création d'écrans végétaux pour masquer le futur stade et les nouveaux bâtiments de la zone URd nord, la création de places de parking supplémentaires dans le secteur et la prise en compte des nuisances probables (éclairage, bruits nocturnes..) pour les riverains causées par les activités de ce secteur de loisirs.

Il a fait une observation sur le registre.

- M. Jérémy MONTRET, propriétaire à Toulaud de la parcelle ZH 0637 proche du pôle de loisirs et du projet de la zone URd nord, s'inquiète du manque de places de parking actuel et futur avec la création de 14 logements et 1,5 places de parking par logement. Il attire l'attention sur le problème de l'écoulement des eaux pluviales qui pourrait être plus crucial.

Il a fait une observation sur le registre.

- M. OLIVIER, propriétaire de l'emplacement réservé ER 11 ; Il vient seulement se renseigner.

- M. André MAYAUD, propriétaire de la parcelle ZH 035 souhaite pouvoir avoir un accès sur la desserte de la zone URd nord du pôle de loisirs en cas de vente d' une partie de sa propriété.

Il a fait une observation sur le registre.

- MM. Eric et Gilbert RICHON et Mme Françoise VEROT, propriétaires en indivision familiale de la parcelle ZD 0015 située sous le temple où un projet de 15 logements est envisagé (zone AUv) avaient projeté la construction de 4 maisons individuelles sur leur parcelle et se renseignent sur ce nouveau projet .

- MM. Jean et Philippe ROCHE, sont propriétaires de la parcelle ZH 480, située en zone constructible mais la parcelle est non constructible de par l'article L 151-19 du CU s'agissant d'un espace classé en verger remarquable (verger du Mouchet/ D4). Ils contestent cette proposition de

classement. Ils ont d'autres parcelles et vont étudier le projet de PLU pour compléter leur avis si besoin.

Ils ont fait une observation sur le registre.

- M. Georges CHAPELON et Mme Jeanine DECERF, propriétaires de la parcelle ZC 394 classée en zone agricole, demandent à ce qu'elle devienne constructible.

Ils ont fait une observation sur le registre.

- Mme Anne-lise COMBEDIMANCHE et Mme Thérèse BRUNELLA, propriétaires de parcelles classées en zone N dans le projet de PLU ne comprennent pas ce classement et l'évolution du zonage au cours des années passées. Elles aimeraient avoir des explications.

Elles ont fait une observation sur le registre.

- M. Georges COURTECUISSÉ, propriétaire d'une ancienne grange avec une citerne vient se renseigner sur les possibilités de valoriser son patrimoine.

- M. et Mme MATHIEU, propriétaires de la parcelle AI 0308 où se trouve leur maison, demandent à ce que la parcelle AI 002 qui les surplombe, ne soit pas constructible pour le maintien de leur cadre de vie déjà impacté par d'autres constructions récentes.

Ils ont fait une observation sur le registre.

- Mme Dolorès DURAND, propriétaire par héritage de 2 parcelles ZC 37 et ZC 368 situées en zone agricole, demande à ce qu'elles deviennent constructibles.

Elle a laissé des documents qui ont été agrafés au registre.

Le samedi 3 août 2019 (9 h à 12 h 30)

J'ai reçu **12 personnes** et **6 observations** ont été faites : 5 écrites sur le registre et une observation orale .

- Mme Corinne CHAPELON, est accompagnée de son époux M. Martial DUFAUX et de Mme Françoise MONTAT, conseillère municipale d'opposition.

Elle est propriétaire d'une petite maison située sur la parcelle ZB 0041 lieu dit « les Cours », classée (n°1/ page 47 du règlement) dans la liste des bâtiments au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. Elle souhaite remettre en état à l'identique cette construction et demande si des travaux de voirie pourraient avoir lieu sur cette route fréquentée, conduisant à une démolition de son bâtiment très proche de la voirie. Je lui ai conseillé de prendre contact avec la collectivité compétente et indiqué que le projet de PLU ne prévoit pas cette démolition.

- Mme Dominique VALLIER épouse DUMAS, propriétaire avec son père et sa fille, des parcelles concernées par le projet d'urbanisation du pôle « centralité » est venue me rencontrer.

Elle a déjà fait ses observations par messagerie le 13 juillet 2019, elle confirme sa position et ne fait pas de compléments écrits sur le registre papier.

- M. BAYLE, intervient pour sa fille Marlène propriétaire de la parcelle ZB 0027 en zone agricole.

Elle a un projet d'installation d'une structure de type « Geopod » d'une surface au plancher d'environ 80 m² afin d'enseigner la pratique du yoga dans un cadre favorable au bien être (cadre champêtre avec vue sur le Vercors et les Alpes).

Ce projet vient d'être remis à la mairie très récemment. Il y a eu par le passé plusieurs projets présentés à la mairie, qui n'ont pas abouti.

M. BAYLE convient qu'il est trop tard pour faire intégrer le projet de sa fille dans le projet de PLU actuel.

Il reprendra contact avec les services compétents après l'approbation du PLU en octobre 2019 pour demander sa modification et la création d'un STECAL pour permettre la réalisation de la structure « Geopod ».

Il fait une observation sur le registre papier.

- M. Jérôme CHAPELLE et Mme Émilie PONCE ont créé la SCI de Charmes /route de Charmes.

Ils sont propriétaires de la parcelle E 0380 proposée en zone N, sur laquelle se trouvent des bâtiments classés au titre de l'article L.151-11 2° (n°16 a/ chemin de Chalamand /p 50 du règlement). Ils ont aussi 22 ha situés tout autour sur une quinzaine de parcelles.

Ils ont le projet de réaliser un gîte de groupe (accueil de 14 personnes au minimum) dans ces bâtiments. Pour cela une extension et une élévation partielle de l'existant sont nécessaires.

Le règlement de la zone N ne permet pas les travaux prévus. Aussi Ils demandent une modification du règlement qui leur donnerait la possibilité de faire leur projet, à savoir permettre de rehausser une partie des bâtiments au-delà de 5m et jusqu'à la hauteur des toits existants et autoriser une surface au plancher au-delà de 200 m², ceci pour les structures accueillants des groupes. Ils ont rencontré la mairie pour présenter leur projet.

Une observation a été faite sur le registre par Mme PONCE.

- M. Jérôme CHAPELLE demande que les bâtiments situés sur la parcelle ZE 0045 lui appartenant soient classés aussi au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme compte tenu du fait que les bâtiments voisins de la parcelle ZE 0043 « les Chabannets » sont classés et présentent la même situation.

Il a fait une observation sur le registre .

- M. Marc CHAPELON, propriétaire de parcelles (il n'a pas fourni les références cadastrales exactes) en face de la zone US, demande que celles ci soient classées en zone constructible au lieu de la zone N.

Il a fait une observation sur le registre.

- M. Francis MOTTET, propriétaire de diverses parcelles, vient se renseigner sur leur classement.

Il n'a pas fait d'observation sur le registre, sachant qu'il en a fait une le 31 juillet 2019 et une autre le 12 Août.

- M. Eric ROUAULT et Mme Corinne ROUAULT, propriétaires de la parcelle AI 0295 sur laquelle se trouve leur habitation à proximité du temple, expriment leur inquiétude quant au projet d'extension de l'urbanisation AUv « sous le temple » qui risque de troubler la tranquillité de leur environnement et leur cacher une partie de la vue panoramique qu'ils ont à l'heure actuelle. Ils souhaitent avoir des informations précises.

- M. Denis VEYRIER, propriétaire de l'ER n° 8, n'est pas d'accord sur l'emplacement de cet élargissement qui le concerne uniquement alors qu'il pourrait être ailleurs.

De même il est défavorable aux projets de cheminements doux qui contournent la parcelle ZH 0373 où il habite car ils ne débouchent pas sur d'autres chemins.

Il a fait une observation sur le registre.

Le mercredi 14 août 2019, jour de clôture de l'enquête (9 h à 12 h 30)

J'ai reçu **11 personnes dont 2 représentants d'un collectif de 15 personnes. Au total 8 observations ont été enregistrées** : 3 observations écrites ont été faites sur le registre, 3 documents ont été annexés directement, 2 observations sont orales.

- M. Guy ALLARD, propriétaire à Toulaud, s'exprime sur 2 points :

Le projet « sous le temple », selon lui, va générer des problèmes de circulation (dans les petites rues et au niveau de la sortie du futur parking) et de stationnement dans le village, de stabilité du mur et du terrain au niveau et au dessous du mur de soutènement situé sous le belvédère du temple, de dégradation de l'aspect esthétique de l'ensemble.

Il note que le projet « pôle de loisirs » va réduire d'environ 1 ha ce pôle avec l'installation du boulodrome et les 2 projets immobiliers prévus. Il pense qu'il faut préserver ce pôle pour les besoins futurs de la population dès maintenant.

Il me remet un courrier qui est agrafé au registre.

- M. Bernard CHAPELON, habitant Toulaud dans la partie basse de la commune est propriétaire d'une maison dans le vieux village proche du temple sur la parcelle AI 0066. Sa parcelle est concernée par l'ER n°4 ; la mairie aurait l'intention d'acheter cette maison pour la démolir.

M. CHAPELON déclare être entrain de la restaurer et il ne souhaite pas la céder à la collectivité.

- Mme Nadine MAISONNEUVE et M. David RIVOAL, sont propriétaires voisins de maisons situées rue des ormeaux (parcelle AI 0057) et rue du temple (parcelle AI 0064) dans le vieux village.

Ils expriment leurs inquiétudes sur le projet « sous le temple » qui leur paraît contestable sur différents aspects. Ils craignent que l'aspect esthétique du village soit dénaturé avec ce quartier, nouveau et dense, accolé à un vieux village. Ils redoutent les difficultés de circulation et de stationnement dans ces ruelles déjà encombrées et très étroites. Ils souhaitent des explications

sur le nombre et la localisation des parkings prévus. Ils sont défavorables à la création de parkings souterrains qui nécessiterait de creuser le sol, craignant ainsi pour leurs propres maisons des conséquences de ces travaux (fissures, stabilité..). Ils doutent que l'accès futur, par un chemin rural requalifié, du parking situé au bas du nouveau quartier soit emprunté par ses habitants ; l'accès par les ruelles du village serait privilégié.

Ils ne sont pas opposés au projet mais ils demandent à ce que celui-ci soit revu .

Mme MAISONNEUVE me remet un courrier qui est agrafé au registre.

- M. Philippe HOTOLEAN, propriétaire d'un bâtiment sur la parcelle ZI 0013 située en zone N, souhaite que celui ci puisse être rénové pour devenir une maison d'habitation. Cette construction n'est pas dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il a apporté des photos de sa parcelle et de ses installations.

Il a déjà laissé, le 8 août 2019, un message écrit.

- Mmes Sylvie et Martine GASQUET, filles de Mme Lucienne GASQUET, intervenant pour son compte, expliquent que leur mère est propriétaire d'une parcelle AI 0002 et qu'elle demande à ce que son terrain soit constructible. Elles notent que l'ER n°7 concerne leur parcelle et demandent à ce que son emprise sur leur propriété soit réduite.

Elles ont fait un message écrit sur le registre.

- M. André FAGES et M. Jean-Marie FIORI représentent un collectif constitué des 15 personnes suivantes :

M. et Mme FAGES, M. et Mme FIORI, M. et Mme TALAND, M.J.P MALLET, Nicolas LAUDICINA, Sarah FIORI, Danae FIORI, Virginie ROCHE, Romuald DRUESNE, Anita PAILLONCY, Paul PAILLONCY. Ces familles sont propriétaires de maisons à proximité du boudrome.

M. FAGES insiste sur les points suivants :

Le déplacement du boudrome, lieu de convivialité, agréable et ombragé, vers le pôle de loisirs n'est pas souhaitable et souhaité des boulistes ; le projet d'urbanisation « le boudrome » doit être revu en supprimant les bâtiments collectifs trop hauts, gênants pour le cadre de vie les riverains, et en augmentant le nombre de places de stationnement par logement. Il craint aussi les problèmes de circulation sur les voies d'accès étroites.

Le projet « pôle de loisirs » pourrait accueillir plus de logements, il n'y a pas d'équipes de football et rugby à Toulaud . De même le projet centralité pourrait être plus ambitieux et occuper toute la parcelle ZD 120.

Une observation écrite a été faite sur le registre, un document écrit et signé par plusieurs personnes m'a été remis le 14 août 2019. Un message identique a été envoyé aussi le 13 août .

- M. Frédéric GIBERT, propriétaire de la parcelle ZH 0162 où se trouve sa maison, vient se renseigner sur le zonage. Il se déclare défavorable au projet de construction de logements sur la parcelle du boudrome.

Il fait une observation écrite.

- M. Emmanuel RUBIO, propriétaire de terrains, d'une maison d'habitation et d'un site de traitement de la ferraille, situés en zone N au lieu dit « les Combauds » demande que le PLU lui permette de régulariser la situation administrative de sa maison et de son dépôt de ferraille, installés depuis des décennies par sa famille, sans autorisations. Un contentieux serait en cours.

→ Le registre papier

Le registre papier comprend 2 cahiers : le cahier n°1 (complet) et le cahier n°2 (13 pages utilisées), chacun comportant 23 pages numérotées et paraphées par mes soins.

24 observations écrites y sont reportées.

8 observations y ont été faites sur le registre lors de la permanence du 12 juillet 2019.

- M. Daniel PERRET, propriétaire de la parcelle ZC 0236 qui fait face au pôle de loisirs
- M. Jérémy MONTRET, propriétaire à Toulaud de la parcelle ZH 0637 proche du pôle de loisirs et du projet de la zone Urd nord
- M. André MAYAUD, propriétaire de la parcelle ZH 035
- MM. Jean et Philippe ROCHE, propriétaires de la parcelle ZH 480
- M. Georges CHAPELON et Mme Jeanine DECERF, propriétaires de la parcelle ZC 394
- Mme Anne-Lise COMBEDIMANCHE et Mme Thérèse BRUNELLA, propriétaires de parcelles classées en zone N dans le projet de PLU
- M. et Mme MATHIEU, propriétaires de la parcelle AI 00308
- Mme Dolorès DURAND, propriétaire de 2 parcelles ZC 37 et ZC 368, par un document agrafé.

5 observations ont été faites sur le registre lors de ma permanence du 3 août 2019.

- M. BAYLE, intervenant pour sa fille Marlène propriétaire de la parcelle ZB 0027 en zone agricole.
- M. Jérôme CHAPELLE et Mme Émilie PONCE qui ont créé la SCI de Charmes /route de Charmes.
- M. Jérôme CHAPELLE, propriétaire de la parcelle ZE 0045
- M. Marc CHAPELON, propriétaire de parcelles en face de la zone US.
- M. Denis VEYRIER, propriétaire de l'ER n°8 et de la parcelle ZH 0373

5 observations ont été faites lors de ma permanence du 14 août 2019.

- M. André FAGES, représentant un collectif de 15 personnes, ayant une habitation proche du boulodrome, s'est aussi exprimé par messagerie et en rendant visite au commissaire enquêteur.
- Mesdames Sylvie et Martine GASQUET, intervenant pour leur mère Lucienne GASQUET, demandent que la parcelle AI 002 soit constructible et que l'ER n°7 soit revu à la baisse.
- M. Frédéric GIBERT, propriétaire de la parcelle ZH 0162, se déclare défavorable au projet de construction sur la parcelle du boulodrome.
- M. Guy ALLARD me remet un document qui est annexé au registre.
- Mme Nadine MAISONNEUVE me remet un document qui est annexé au registre.

Hors permanences du commissaire enquêteur, les 6 observations suivantes ont été faites :

- Mme Isabelle BRIERE et M. Philippe BRIERE, propriétaires des parcelles ZA 227 et ZA 244 situées au quartier « Les Fonts » demandent le 22 juillet 2019 le classement de ces 2 parcelles en zone constructible, alors qu'elles sont proposées en zone agricole. Ils indiquent que ces terrains ont une faible valeur agricole et sont desservis par tous les réseaux.
- M. Francis MOTTET, propriétaire des parcelles ZD 0180 et ZD 0009, s'étonne le 31 juillet 2019 de leur classement en zone A plutôt qu'en zone N, car elles sont boisées et pentues ce qui les rend difficiles à exploiter pour l'agriculture. Il est favorable à la préservation des terres agricoles et des forêts.

Il exprime, par ailleurs, le souhait que soit installé un box pour vélos au terminus du bus entre Chavaran et St Péray.

- M. Francis MOTTET précise le 12 août 2019 qu'il craint que le projet d'urbanisation « sous le temple » favorise l'urbanisation de la plaine au-delà de ce quartier dans l'avenir. Il propose pour le secteur AUv la construction d'un bâtiment collectif plutôt qu'un ensemble de maisons.
- Mme Agnès ROC, propriétaire de la parcelle ZI 0070 sur laquelle se trouve un bâtiment agricole qui n'est plus utilisé, note que ce bâtiment fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-11 2° du CU suite à sa demande (copie jointe) du 12 mars 2018 à la mairie. Elle exprime sa satisfaction de voir que le projet de PLU prévoit ce classement (n°15/ p 49 du règlement).
- M. Philippe HOTOLEAN, propriétaire de la parcelle ZI 0013 sur la quelle se trouve une ancienne habitation, demande, le 8 août 2019, à pouvoir rénover cette maison.
- M.C. ARCOS explique le 12 août 2019 que le projet « sous le temple » lui paraît inapproprié car il comporte trop de logements, trop peu de places de stationnement, des maisons trop hautes. Il souligne la difficulté à circuler dans les ruelles du vieux village et le caractère dangereux d'une sortie de parking au niveau du virage en épingle à cheveux situé près de la place Espeisse. Il propose de revoir le projet à la baisse et d'y construire un ensemble pavillonnaire.

→ **Les messages reçus sur la messagerie :**

Au total **13 messages ont été reçus.**

Ils ont tous été agrafés aux pages du registre d'enquête. Ils ont été publiés sur le site internet de la CCRC sauf ceux reçus après le 8 août 2019 qui ont été publiés après la fin de l'enquête.

- Le 13 juillet 2019, Dominique DUMAS envoie un message dans lequel est expliquée l'opposition de la famille VALLIER-DUMAS propriétaire des parcelles 29, 94, 30 et 120 dans le secteur dit « centralité » au projet d'extension du village défini dans l'OAP n°4. Cette famille a une maison située sur les parcelles 29, 94, 30, la parcelle 120 est louée à un agriculteur et est exploitée. Elle explique que le projet de construction « centralité » enlèvera la vue et le calme dont bénéficie cette famille.

En outre Mme DUMAS conteste l'intérêt général du projet, qui, selon elle, consommera une bonne terre agricole, dénaturera le caractère de village de Toulaud, présentera des risques au titre de la sécurité routière et des risques économiques pour les commerces envisagés.

- Le 15 juillet 2019, Mme Corinne DESPEISSE agissant pour le cabinet d'architecture TAVERSIER et pour le compte de M. Aubert VALRIM, promoteur immobilier qui a signé un compromis de vente avec la mairie, demande une modification du règlement concernant la zone nord du pôle loisirs (zone URd) et relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette demande a fait l'objet d'une réunion avec la mairie de Toulaud.

- Le 20 juillet 2019, M. Thomas HOCQUET-BINET, résident au 40 chemin de Blaise, pose plusieurs questions sur le projet du pôle de loisirs, suite à la lecture du document mis à l'enquête. Ses questions portant sur des points très précis, je lui ai conseillé de prendre contact avec la mairie avant d'émettre éventuellement un avis.

- Le 24 juillet 2019, Benjamin GAEL, avocat à Lyon, intervient pour le compte de M. Jean René ROCHE, propriétaire des parcelles ZH 480 et ZH 011. Ce propriétaire conteste le classement de ces 2 parcelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Selon lui ce classement n'est pas justifié.

La parcelle ZH 480 est classée « site paysager » D4- verger du Mouchet, il s'agit d'un verger à préserver, entretenir et mettre en valeur.

Concernant la parcelle ZH 11, on peut noter qu'en fait (l'avocat a fait une erreur) il s'agit de la parcelle ZC 0011, lieu dit Peyrache, concernant la ferme de la Roche (A2) présentant un ensemble bâti à préserver et mettre en valeur.

- Le 8 août 2019, M. Denis DALLARD, habitant et propriétaire à Toulaud, explique que, selon lui, les projets de construction devraient se situer dans les vraies dents creuses comme par exemple la parcelle ZH 480 (jardin classé au titre du CU). Il constate que la zone de loisirs va être grignotée par le déplacement des terrains de pétanque du boulodrome à la zone de loisirs et par les 2 secteurs de projets immobiliers URd nord et sud. Il craint qu'il ne soit plus possible d'y construire

un gymnase, un beach volley, des aires de pique nique... tous sont des investissements utiles à la vie sociale.

- Le 10 août 2019, Mme Sabrina BLACHON, résidant rue de la pierre à Toulaud (à proximité du temple), exprime ses inquiétudes sur le projet d'extension de l'urbanisation « sous le temple ».

Elle pense que le stationnement des véhicules va devenir de plus en plus difficile et que la circulation va augmenter dans les ruelles du village, ce qui va nuire à la tranquillité actuelle.

Elle craint également que la construction d'un quartier nouveau sous le temple ne contribue à dénaturer l'âme du vieux village.

- Le 10 août 2019, Mme Elodie CHALAMET et M. Mathieu DAL ZOTTO, propriétaires d'une maison située chemin de Peyrache en face du projet d'urbanisation du pôle de loisirs, expriment leurs inquiétudes d'ordre général sur le projet de PLU qui pourrait dénaturer le paysage et y détruire la tranquillité ainsi que leurs préoccupations personnelles sur le projet de la zone URd nord ; ils vont perdre la vue sur le village ancien et redoutent des problèmes de stationnement et de circulation dans leur quartier de part la densité de logements à construire. Ils ne s'opposeraient pas à une urbanisation plus modérée.

Ils jugent le projet de PLU trop ambitieux pour une commune telle que Toulaud se caractérisant par sa tranquillité et son cadre de vie offrant un beau paysage.

- Le 11 août 2019, Mme Mélanie HENARD et M. CHAMBERT émettent un avis défavorable au projet d'urbanisation « sous le temple » car il est trop proche du vieux village, perché et entouré de nature. Il détruira la verdure qui l'entoure coté sud.

- Le 11 août 2019, M. et Mme Yves ROBERTO, habitants du village ancien, expriment leur désaccord sur le projet « sous le temple » qui va créer, selon eux des problèmes de stationnement et de circulation dans le village ancien étant que le nombre de places de parking prévues pour ce lotissement sont insuffisantes et que les rues sont étroites.

- Le 13 août 2019, M. Guillaume DUSSOL, habitant rue du moulin de l'Aure, propose la création d'un parking aménagé et végétalisé sous le belvédère du temple pour les besoins du nouveau quartier et du village et pour remplacer la place Espeisse peu attrayante.

- Le 13 août 2019, M. André FAGES envoie un message au nom d'un collectif de 15 personnes habitant le quartier du boulodrome. Je l'ai reçu le 14 août lors de ma permanence.

- Le 14 août 2019, Mme Nathalie AUBERT et M. Lionel AUBERT posent des questions sur le projet « sous le temple » : pourquoi autant de logements, comment l'intégrer au village, comment la circulation et le stationnement seront-ils organisés ?

- Le 14 août 2019, Mme Nathalie DUBONNET et M. Daniel VEZZOLI, propriétaires d'une maison rue des Ormeaux, font part d'un certain nombre d'observations et d'inquiétudes dont certaines sont d'ordre général sur le projet de PLU : l'augmentation prévue de la population leur paraît trop rapide, la densité du bâti à venir leur semble excessive, la forme et la hauteur du bâti ainsi les matériaux pourraient être inappropriés, la circulation dans le vieux village sera plus compliquée, le respect de l'environnement et du développement durable doit être mieux pris en compte.

Un message a été envoyé le 14 août 2019 à 20 h 16 par M. et Mme Eric ROUAULT, hors délais, l'enquête se terminant à 12 h.

→ Les courriers adressés ou remis en mairie

5 lettres ont été envoyées au commissaire enquêteur en mairie de Toulaud ou remises en mairie.

Elles sont agrafées au registre d'enquête.

- la lettre de M. Alain JOLY reçue le 12 juillet 2019 demandant la prolongation de la ligne 8 de bus jusqu'à Toulaud.

- la lettre de M. Bernard MOULIN, ancien maire de Toulaud, remise en mairie le 7 août 2019, qui explique que les terrains du secteur nord URd ont été acquis par la commune dans les années 1980 pour faire une réserve foncière en vue de créer des équipements publics : parkings, salles de sport,..). Il trouve que la vente à un promoteur immobilier n'est pas correcte vis à vis du propriétaire qui a vendu à la commune et n'est pas satisfaisante pour les équipements futurs de Toulaud.

- le président de l'ASA de Toulaud, Philippe LEORAT, envoie un courrier le 13 août pour signaler qu'il aurait souhaité que son conseil syndical soit consulté sur le projet de PLU, que le rôle économique et environnemental de l'ASA est passé sous silence, que la liste des parcelles irriguées est actuellement mise à jour et qu'il serait bien qu'elle soit annexée au PLU de Toulaud.

- Mme Bernadette COISSIEU, habitant rue du temple, par courrier du 14 août, attire l'attention sur les conséquences prévisibles liées au projet « sous le temple » : la circulation sera compliquée dans des rues étroites voire dangereuse (sortie du parking), la dépose minute sera en permanence occupée, la destruction du mur en galets ôtera du charme au secteur, la vue en arrivant coté Charmes sera gâchée. Elle ne voit également pas l'intérêt de transférer le boulodrome, situé dans un espace ombragé et confidentiel, au pôle de loisirs.

- M. Jean-Pierre BANC, habitant rue moulin de l'Aure, par lettre du 14 août 2019, indique que les problèmes de circulation, stationnement et de sécurité routière dans l'ancien village doivent être résolus avant qu'une extension de l'urbanisation soit envisagée.

3. Analyse de la procédure

3.1 Une procédure apparemment conforme à la réglementation

- 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 Touloud étant concernée par deux sites Natura 2000 **une évaluation environnementale** s'avère « systématiquement » obligatoire. Elle a été réalisée dans les formes requises et prise en compte par la collectivité en charge du dossier.

Le dossier de PLU a été soumis à l'avis de **l'autorité environnementale qui a décidé le 10 juillet 2019 de ne pas émettre d'avis.**

La commune de Touloud 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.**

C'est ainsi que le projet de PLU soumis à la présente enquête publique a été arrêté par délibération du conseil communautaire de la CCRC du 4 avril 2019.

Par ailleurs il a été soumis à **l'avis de la CDPENAF** dans sa session du 13 juin 2019 à deux 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).

L'enquête publique a été réalisée par la communauté de communes CCRC, suite au transfert de la compétence « PLU » en date du 27 mars 2017 et à l'accord du conseil municipal de Toulaud du 17 février 2017.

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

- La procédure de révision du plan de zonage d'assainissement sera réalisée ultérieurement par la CCRC.

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) impose le zonage de l'assainissement pour les communes, celui-ci doit évoluer en fonction de l'évolution de l'urbanisation de la commune.

Les services de l'État recommandent de mener conjointement ces 2 procédures .

Dans le cas présent, le projet de plan de zonage devrait concerner toutes les communes adhérentes à la CCRC .

Il apparaît donc, compte tenu des éléments fournis, que la procédure engagée est conforme aux textes en vigueur.

3.2 Le dossier mis à l'enquête est conforme et compréhensible

Le dossier de PLU mis à l'enquête comprend les pièces demandées par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Par ailleurs le contenu du PLU est conforme à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

C'est un dossier **argumenté, facile à lire et comprendre, qui décrit le territoire de manière détaillée** et propose l'application de mesures de classement sur des terrains pouvant être très réduits ou très étendus. Il comporte quelques **omissions** (notamment graphiques), des **erreurs** et **inexactitudes**, qui ont été signalées par les PPA. Ces dernières n'ont toutefois pas d'incidence notable sur le contenu du PLU. Des compléments et corrections seront nécessaires avant approbation du PLU.

3.3 La publicité de l'enquête est conforme

Elle a été réalisée conformément aux textes qui s'appliquent.

2 publications ont été faites les 24 et 27 juin et les 15 et 18 juillet 2019 dans 2 journaux régionaux et locaux. Le contenu de ces publications est explicite et conforme.

En outre **7 affiches très visibles** par leur taille et leur couleur jaune portant avis d'enquête publique ont été apposées à la mairie au centre bourg, à la salle polyvalente, au siège de la CCRC à Guilhaud-Granges et dans les sites des 4 OAP, visibles et fréquentés.

Enfin **les sites internet de la communauté de communes et de la commune de Toulaud** accessibles à tous les publics, comportent une rubrique sur l'enquête publique relative au PLU dans laquelle on peut trouver l'annonce officielle sur l'enquête et le dossier de révision du PLU. Les observations (par voie électronique) des particuliers sont visibles partiellement sur le site de la CCRC. J'ai vérifié à plusieurs reprises leur présence sur le site internet pendant la durée de l'enquête et constaté qu'à partir du 8 août 2019 ils n'ont plus été publiés.

3.4 Les observations sur le registre papier ont été faites dans le respect des procédures

Le registre est accessible dans une salle facile d'accès au rez de chaussée de la mairie de Toulaud, il comprend 2 cahiers comportant chacun 23 pages numérotées et paraphées par moi même. 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.

18 lettres et messages y ont été agrafés à la fin de l'enquête.

3.5 Des observations faites par messages électroniques dans le respect des procédures

ils sont reçus sur la boîte électronique citée ci avant, dédiée à la révision du PLU consultable par la CCRC, la mairie et moi même. J'ai pu vérifier son bon fonctionnement durant les 33,5 jours de l'enquête.

13 messages ont été reçus dans les délais. Un message est arrivé hors délais et n'a pas été pris en compte.

3.6 Des observations par lettres dans le respect des procédures

5 lettres ont été envoyées ou remises en mairie.

3.7 Des permanences qui se sont bien déroulées

40 personnes ont été reçues lors des 3 permanences, aucune difficulté n'est apparue. La durée des 3 permanences a été rallongée de 30 minutes pour que les visiteurs puissent être tous reçus.

4. Les observations émises sur le PLU

Ces observations ont fait l'objet d'un PV de synthèse, annexé à ce rapport, qui a été transmis à la CCRC et à la mairie de Toulaud le 16 août 2019.

Une réunion a été organisée le 23 août 2019 à Toulaud pour recueillir les réponses de la CCRC et de la mairie en présence de M. Eymeric BEYLON de la CCRC, MM. Christophe CHANTRE, maire et Christian AUDEMARD, adjoint chargé de l'urbanisme. J'ai reçu le document avec les observations de la CCRC et de la mairie le 30 août 2019 et le PV signé le 3 septembre 2019.

4.1 Observations des personnes publiques associées et consultées

Sur les PPA consultées, 7 ont répondu dans les délais (avant le 10 juillet 2019) sans compter l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 13 juin 2019 et l'avis tacite de l'autorité environnementale du 10 juillet 2019. Il convient de signaler qu'une demande de dérogation au titre de la loi montagne a été présentée à la CDNPS du 28 mars 2019, que cette dernière a émis un avis favorable, ce qui a permis l'arrêt du projet de PLU le 4 avril 2019. Cet avis est présenté dans le rapport du commissaire enquêteur dans la rubrique « conformité de la procédure ».

Tous les avis reçus sont présentés ci-après.

4.1.1 - La chambre d'agriculture de l'Ardèche, par courrier du 14 mai 2019, émet un avis **favorable** au projet de PLU et fait 5 remarques :

- La prise en compte de la réhabilitation des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et de la vacance devrait être intégrée totalement dans le potentiel de nouveaux logements.

Cette approche qui diffère de celle du SCOT, proposant quant à lui, un ratio de 50 %, pourrait concerner une quinzaine de logements et permettrait ainsi de limiter la consommation d'espaces naturels.

- L'existence de l'ASA d'irrigation de la plaine de Toulaud doit être intégrée au porté à connaissance du document d'urbanisme et sa pérennité et son intégrité doivent être préservées.

- **Un avis défavorable** est émis quant à la possibilité d'implantation en zone N de fermes photovoltaïques au sol, dès lors que les terres présentent un intérêt agricole (cf article 1 page 24 du règlement).

- Il manque sur les plans les numéros de parcelles et les périmètres de réciprocité liés aux bâtiments d'élevage en activité (selon le statut ICPE ou RSD).

- Quelques erreurs de texte sont signalées.

4.1.2 - L'autorité environnementale n'a émis aucun avis par décision du 10 juillet 2019, il est donc tacite sans observations.

4.1.3 - La DREAL/unité territoriale Drôme et Ardèche, par courrier du 27 juin 2019 formule des demandes de compléments au rapport de présentation du projet de PLU de Toulaud dans les domaines qui relèvent de sa compétence. Elles concernent deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les établissements CHALAMET et le GAEC des Pins, trois anciens sites industriels présentant des sols pollués (site Basias) et le permis de recherche dit « Val de Drôme » accordé à la société Fonroche Géothermie.

4.1.4 - La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Ardèche, réunie le 13 juin 2019, a émis les avis suivants, au titre des articles suivants du code de l'urbanisme (CU) :

1- Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

Le règlement écrit des deux zones A et N fixe des règles de gabarit et de hauteur des extensions et annexes aux constructions existantes favorisant l'intégration paysagère des extensions et des annexes à proximité des habitations.

La CDPENAF émet un avis favorable à ce projet de règlement.

2 - Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones A et N)

Le STECAL situé au lieu dit « la Combe » a pour vocation de favoriser l'activité économique et surtout l'accueil touristique. Il a une surface limitée. L'implantation, la hauteur, la densité des constructions font l'objet de règles spécifiques. Il est classé en zone At.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité à ce projet de STECAL

Le secteur Nm champ de tir militaire d'environ 450 ha, a un règlement qui autorise les constructions nécessaires à l'exploitation du champ de tir.

L'état major de la zone de défense de LYON propose de faire application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui prévoient que le règlement de la zone N puisse autoriser « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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 ».

En effet il ne lui pas possible aujourd'hui de définir les lieux d'implantation et les gabarits des bâtiments qui seront nécessaires au champ de tir.

Il convient de noter que la zone Nm correspond à des espaces naturels essentiellement et qu'une grande partie est en zone Natura 2000.

La CDPENAF, à l'unanimité, émet un avis défavorable à la création d'un STECAL, tel que proposé, et souhaite que les possibilités de construire sur ce secteur soient réellement encadrées.

4.1.5 - Le préfet de l'Ardèche (DDT07) par son courrier du 8 juillet 2019, émet un avis favorable assorti de réserves et d'observations.

A / Observations à prendre en compte obligatoirement

Elles sont au nombre de 4 :

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. En cohérence avec le PADD, il convient de renforcer cette politique en s'appuyant sur les dispositions de l'article L151-41 du CU qui permet d'instituer des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

2 - Le règlement écrit

Des modifications sont demandées par le préfet sur 4 points :

- **La notion de phasage** doit être supprimée du règlement en ce qui concerne **l'urbanisation des zones AU faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- 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 CU concernant les constructions autorisées en zone agricole.
- Des lignes électriques survolent les zones A, Av, N, Nm ; il convient d'autoriser dans ces zones les travaux de maintenance ou modification des ouvrages électriques existants pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sans limitation de hauteur.
- Le règlement de la zone Nm qui autorise les constructions nécessaires à l'exploitation du champ de tir, sans plus de précisions, doit être revu. Il conviendra 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 (muraille romaine) et représentant le périmètre de protection autour de celui-ci à une échelle où les parcelles sont visibles.
- Les lignes électriques conformément au plan joint.
- Les périmètres de protection du captage d'eau potable des Rancs.

4 - Le rapport de présentation doit être complété

Les informations données par la DREAL UT Drôme/Ardèche sur les ICPE et les anciens sites industriels sont à prendre en compte.

B / Les recommandations du préfet de l'Ardèche :

3 recommandations sont faites par le préfet / DDT07 :

1 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du règlement écrit sont intéressantes car elles incitent à limiter l'impact des aménagements et des zones de stationnement sur l'imperméabilisation des sols. Toutefois ce ne sont que des recommandations. Une rédaction plus impérative pourrait être retenue.

2 - L'implantation de fermes solaires en zone N

Le fait d'inscrire la possibilité de réaliser des fermes photovoltaïques dans le PLU est de nature à engager la responsabilité financière de la collectivité en cas de refus de permis de construire. Il est conseillé de ne pas prévoir ce type d'installation en zone N.

3 - Remarque des services de l'État sur l'OAP « centralité »

Les deux secteurs de projet en extension urbaine vont prélever du potentiel agricole notamment sur la parcelle ZD 120 de 2,2 ha intégrée à l'OAP « centralité ». Cette parcelle va être amputée du quart de sa surface alors qu'elle présente un potentiel agricole certain. La mécanisation et l'irrigation y sont possibles. Le préfet préconise de réduire le prélèvement de surface agricole, en supprimant la zone de loisirs prévue.

4.1.6 - Le conseil départemental de l'Ardèche, par son courrier du 3 mai 2019, émet un avis favorable au projet de PLU et formule 2 remarques :

1 - Il souhaite être associé à tous les projets prévus dans les 4 OAP sectorielles qui impacteront les accès sur les routes départementales.

2 - Concernant l'OAP thématique « mobilité » il signale la difficulté à prévoir des bandes cyclables de part et d'autre de la RD n°279 sans élargissement de la route.

4.1.7 - Le syndicat mixte du Scot Rovaltain Drôme-Ardèche, par courrier du 28 mai 2019, donne un avis favorable au projet de PLU et fait 4 observations :

1 - La justification des disponibilités foncières de la zone artisanale doit apparaître dans le rapport de présentation.

2 - En matière de création de logements sociaux, la commune a la possibilité d'instaurer des outils réglementaires.

3 - Pour favoriser le commerce sur la centralité, il serait judicieux de réduire les possibilités d'implantation des commerces de détail à certaines zones (UC et AUc notamment).

4 - Il convient de retirer des documents les mentions au STECAL AI initialement prévu puis supprimé .

4.1.8 - L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), dans son courrier du 10 juillet 2019, fait savoir qu'il n'émet pas d'observations sur le projet de PLU.

Le PLU n'aura aucun impact sur les aires géographiques des AOP « picodon » et « châtaignes d'Ardèche », « côtes du Rhône », « Saint Péray ».

Il en sera de même pour les aires de production des IGP « pintade de l'Ardèche », « poulet/chapon de l'Ardèche », « jambon de l'Ardèche », « saucisson de l'Ardèche » et des IGP viticoles « Ardèche » et « Méditerranée », « collines rhodaniennes » et « comtés rhodaniens ».

L'INAO rappelle une erreur signalée plusieurs fois dans le rapport de présentation page 43 relative à la liste des SIQO.

4.1.9 - Le service RTE , par courrier du 14 mai 2019 adressé à la DDT 07, demande que le dossier soit complété, notamment en ce qui concerne le règlement, article 1 des zones Av (p.22) et Nm (p.24) et article 2 des zones A (p.22) et N (p.24). Ce service précise que les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

4.2 Observations des particuliers

Présentation générale

65 particuliers ont fait directement ou indirectement 40 observations, classées ci-dessous et détaillées ensuite.

4.2.1 Des demandes de renseignements ou d'explications sont demandées ou de simples remarques sont faites par 11 particuliers et le président de l'ASA, des réponses écrites ne sont pas forcément nécessaires.

La collectivité n'a pas fait de commentaires dans cette rubrique, ces observations ne sont pas reprises dans la dernière partie du PV de synthèse.

4.2.2 Le zonage de leurs parcelles est contesté par 4 particuliers qui demandent que celles-ci soient constructibles.

4.2.3 Le classement en zone constructible d'une parcelle, surplombant leur habitation, est contesté par un couple. La propriétaire de la parcelle demande le maintien en zone constructible.

4.2.4 Des modifications de règlement sont demandées par une SCI et un promoteur, pour mener à bien chacun leur projet. Un particulier veut régulariser sa situation administrative.

4.2.5 Le classement d'un jardin et d'une maison au titre de l'article L.151-19 du CU, est contesté par un particulier.

4.2.6 Le classement de leur propriété au titre de l'article L.151-11 2° du CU est demandé par 2 particuliers.

4.2.7 L'ER n°4 est contesté par le propriétaire de la maison concernée..

4.2.8 Observations concernent les OAP.

OAP « centralité » :

La famille, propriétaire des terrains et riveraine, conteste le projet d'urbanisation du « pôle centralité »

OAP « pôle de loisirs » :

Des particuliers, riverains, demandent des mesures d'accompagnement (haies, traitement des eaux pluviales..) et s'inquiètent sur les difficultés de stationnement et circulation prévisibles. Certains contestent la réduction en surface du pôle de loisirs, d'autres trouvent qu'elle est justifiée et que ce site pourrait accueillir des logements en plus, un couple de riverains conteste la densité de logements à construire et trouve globalement le projet de PLU trop ambitieux.

OAP « boulodrome » :

Un collectif de riverains et deux particuliers contestent le projet de déplacer le boulodrome, situé dans un lieu convivial et ombragé, vers le pôle de loisirs. Ils demandent aussi l'abandon du projet de construire des bâtiments collectifs et craignent les problèmes de stationnement et de circulation.

OAP « sous le temple » :

De nombreux résidents du quartier craignent les problèmes de stationnement, de circulation et une perte de la qualité de vie. Des questions de densité, de hauteur des logements, de risques d'éboulement, d'esthétique et d'accès sont le plus souvent posées. Un couple de riverains, demande à conserver son champ de vision. Un couple de résidents est défavorable au projet car il détruira la proximité de la verdure coté sud

OAP « mobilité » :

3 particuliers ont fait des propositions diverses sur l'OAP « mobilité ».

Détail des observations

4.2.1 Les demandes de renseignements ou d'explications/les observations ne nécessitant pas forcément de réponse écrite.

- M. OLIVIER, propriétaire de l'emplacement réservé ER 11 vient se renseigner sur le projet prévu par la collectivité et sa date de réalisation. Son terrain est actuellement exploité par un agriculteur. Il attend que la mairie le contacte. D'après le maire ce projet n'est pas prioritaire.

- M. André MAYAUD, propriétaire de la parcelle ZH035, souhaite pouvoir avoir un accès sur la desserte de la zone URd nord du pôle de loisirs en cas de vente d'une partie de sa propriété. Il a pu noter que le PLU le permettra.

- MM. Eric et Gilbert RICHON et Mme Françoise VEROT sont propriétaires en indivision familiale de la parcelle ZD0015 située sous le temple où un projet de 15 logements est envisagé (zone AUv). Ils avaient projeté la construction de 4 maisons individuelles sur leur parcelle et se renseignent sur ce nouveau projet .

- Mme Anne-Lise COMBEDIMANCHE et Mme Thérèse BRUNELLA, propriétaires chacune de parcelles classées en zone N dans le projet de PLU ne comprennent pas ce classement et l'évolution du zonage au cours des années passées. Elles aimeraient avoir des explications.

- M. Georges COURTECUISSÉ, propriétaire d'une ancienne grange avec une citerne vient se renseigner sur les possibilités de valoriser son patrimoine.

- Mme Corinne CHAPELON/DUFAUX indique qu'elle est propriétaire d'une petite maison située sur la parcelle ZB 0041 lieu dit « les Cours », classée (n°1/ page 47 du règlement) dans la liste des bâtiments au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. Elle souhaite remettre en état à l'identique cette construction et demande si des travaux de voirie pourraient avoir lieu sur cette route fréquentée et conduire à une démolition de ce bâtiment très proche de la voirie. Je lui ai conseillé de prendre contact avec la collectivité compétente et indiqué que le projet de PLU ne prévoit pas cette démolition.

- M. Thomas HOCQUET-BINET, résident au 40 chemin de Blaise, pose plusieurs questions sur le projet du pôle de loisirs, suite à la lecture du document mis à l'enquête. Ses questions portant sur des points très précis, je lui ai conseillé de prendre contact avec la mairie avant d'émettre éventuellement un avis.

- M. Francis MOTTET, propriétaire des parcelles ZD0180 et ZD0009, s'inquiète de leur classement en zone N plutôt qu'en zone A, car elles sont boisées et pentues ce qui les rend difficiles à exploiter pour l'agriculture. Ce seraient, selon lui, d'anciennes terres agricoles. Il est favorable à la préservation des terres agricoles et des forêts.

- M. BAYLE, intervient pour sa fille Marlène propriétaire de la parcelle ZB 0027 en zone agricole. Elle a un projet d'installation d'une structure de type Geopod d'une surface au plancher d'environ 80 m² afin d'enseigner la pratique du yoga dans un cadre favorable au bien être (cadre champêtre avec vue sur le Vercors et les Alpes).

Ce projet vient d'être remis à la mairie très récemment. Il y a eu par le passé plusieurs projets présentés à la mairie, qui n'ont pas abouti.

M. BAYLE convient qu'il est trop tard pour faire intégrer le projet de sa fille dans le projet de PLU actuel.

Il reprendra contact avec les services compétents après l'approbation du PLU en octobre 2019 pour demander sa modification et la création d'un STECAL.

- Mme Agnès ROC, propriétaire de la parcelle ZI 0070 sur laquelle se trouve un bâtiment agricole qui n'est plus utilisé, note que ce bâtiment fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-11 2° du CU suite à sa demande (copie jointe) du 12 mars 2018 à la mairie. Elle exprime sa satisfaction de voir que le projet de PLU prévoit ce classement (n°15/ p 49 du règlement).

- Le président de l'ASA de Toulaud, Philippe LEORAT, signale qu'il aurait souhaité que son conseil syndical soit consulté sur le projet de PLU, que le rôle économique et environnemental de l'ASA est passé sous silence, que la liste des parcelles irriguées est actuellement mise à jour et qu'il serait bien qu'elle soit annexée au PLU de Toulaud.

4.2.2 Les contestations de zonages pour permettre la constructibilité

- M. Georges CHAPELON et Mme Jeanine DECERF, propriétaires de la parcelle ZC 394 classée en zone agricole, demandent à ce qu'elle devienne constructible.

- Mme Dolorès DURAND, propriétaire par héritage de 2 parcelles ZC 37 et ZC 368 situées en zone agricole, demande à ce qu'elles deviennent constructibles.

- M. Marc CHAPELON, propriétaire de parcelles (il n'a pas fourni les références cadastrales) en face de la zone US demande que celles ci soient classées en zone constructible au lieu de la zone N.

- MMme Isabelle et Philippe BRIERE, propriétaires des parcelles ZA 227 et ZA 244 situées au quartier « Les Fonts » demandent le classement de ces 2 parcelles en zone constructible, alors qu'elles sont proposées en zone agricole. Ils indiquent que ces terrains ont une faible valeur agricole et sont desservis par tous les réseaux.

4.2.3 Contestation de zonage pour interdire la constructibilité d'une parcelle voisine, alors que celle ci est demandée par la propriétaire et prévue dans le projet de PLU

M. et Mme MATHIEU, propriétaires de la parcelle AI 00308 à l'intérieur d'un lotissement, demandent à ce que la parcelle AI 002 qui les surplombe, ne soit pas constructible pour le maintien de leur cadre de vie déjà impacté par d'autres constructions récentes.

Mmes Sylvie et Martine GASQUET, filles de Mme Lucienne GASQUET, intervenant pour son compte, expliquent que leur mère est propriétaire de la parcelle AI 002 et qu'elle demande à ce que son terrain soit constructible. Elles notent que l'ER n°7 concerne cette parcelle et demandent à ce que son emprise sur leur propriété soit réduite.

4.2.4 Demandes de modification du projet de règlement

- M. Jérôme CHAPELLE et Mme Émilie PONCE qui ont créé la SCI de Charmes/route de Charmes sont propriétaires de la parcelle E 0380 proposée en zone N, sur laquelle se trouvent des bâtiments classés au titre de l'article L.151-11 2° (n°16 a/ chemin de Chalamand /p 50 du règlement). Ils ont aussi 22 ha situés tout autour sur une quinzaine de parcelles.

Ils ont le projet de réaliser un gîte de groupe (accueil de 14 personnes au minimum) dans ces bâtiments. Pour cela une extension et une élévation partielle de l'existant sont nécessaires.

Le règlement de la zone N ne permet pas les travaux prévus. Aussi Ils demandent une modification du règlement qui leur donnerait la possibilité de faire leur projet, à savoir permettre de rehausser certains bâtiments au-delà de 5m et jusqu'à la hauteur des toits existants et autoriser une surface au plancher au-delà de 200 m², ceci pour les structures accueillants des groupes. Ils ont rencontré la mairie pour présenter leur projet.

- Mme Corinne DESPEISSE agissant pour le cabinet d'architecture TRAVERSIER et pour le compte de M. Aubert VALRIM, promoteur immobilier qui a signé un compromis de vente avec la mairie, demande une modification du règlement concernant la zone nord du pôle loisirs (zone URd) et relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette demande a fait l'objet d'une réunion avec la mairie de Toulaud et doit permettre de créer des annexes type garage aux logements prévus.

- M. Emmanuel RUBIO, propriétaire de terrains, d'une maison d'habitation et d'un site de traitement de la ferraille, situés en zone N au lieu dit « les Combauds » demande que le PLU lui permette de régulariser la situation administrative de sa maison et de son dépôt de ferraille, installés depuis des décennies par sa famille, sans autorisations.

4.2.5 Contestations de classement au titre de l'article L.151-19 du CU

M. Benjamin GAEL, avocat à Lyon, intervient pour le compte de M. Jean René ROCHE, propriétaire des parcelles ZH n° 480 et ZH n° 011. Ce propriétaire conteste le classement de ces 2 parcelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Selon lui ce classement n'est pas justifié.

La parcelle ZH n°480 est classée « site paysager » D4- verger du Mouchet, il s'agit d'un verger à préserver, entretenir et mettre en valeur.

Concernant la parcelle ZH n°11, on peut noter qu'en fait l'avocat a fait une erreur et qu'il s'agit de la parcelle ZC0011, lieu dit Peyrache, concernant la ferme de la Roche (A2) présentant un ensemble bâti à préserver et mettre en valeur.

4.2.6 Demandes de classement au titre de l'article L.151-11 2° du CU

M. Jérôme CHAPELLE demande que les bâtiments situés sur la parcelle ZE 0045 lui appartenant soient classés aussi au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme compte tenu du fait que les bâtiments voisins de la parcelle ZE0043 « les Chabannets » sont classés et sont dans la même situation que ses bâtiments.

- M. Philippe HOTOLEAN, propriétaire d'un bâtiment sur la parcelle ZI 0013 située en zone N, souhaite que celui ci puisse être rénové pour devenir une maison d'habitation. Cette construction n'est pas dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

4.2.7 Contestation de l'ER n°4

M. Bernard CHAPELON, habitant Toulaud dans la partie basse de la commune, est propriétaire d'une maison dans le vieux village proche du temple sur la parcelle AI 0066. Sa parcelle est concernée par l'ER n°4 ; la mairie aurait l'intention d'acheter cette maison pour la démolir. M. CHAPELON déclare être entrain de la restaurer et il ne souhaite pas la céder à la collectivité.

4.2.8 Les observations concernant les OAP

OAP « Centralité » : 3 observations

Mme Dominique VALLIER-DUMAS est venue me voir lors de ma permanence du 3 août 2019 et a aussi envoyé un message. Elle explique l'opposition de la famille VALLIER-DUMAS, propriétaire des parcelles AI 29, ZD 94, AI 30 et de la parcelle ZD 120 sur laquelle est situé le secteur dit « centralité », au projet d'extension du village défini dans l'OAP n°4. Cette famille a une maison située sur les parcelles 29, 94, 30, la parcelle ZD 120 est louée à un agriculteur et est exploitée.

Elle explique que le projet de construction « centralité » la gêne à titre personnel car il enlèvera la vue et le calme dont bénéficie la maison de cette famille.

En outre Mme VALLIER-DUMAS conteste l'intérêt général du projet, qui, selon elle, consommera une bonne terre agricole mécanisable et irrigable, dénaturera le caractère « rural » de l'entrée de village de Toulaud, présentera des risques au titre de la sécurité routière et des risques économiques pour les commerces envisagés.

M. André FAGES et son collectif (une quinzaine de personnes) proposent que la parcelle ZD 120 soit totalement urbanisée pour mieux assurer la centralité.

Mme Nathalie DUBONNET souhaite par contre qu'elle reste non construite pour le bien être des enfants de l'école.

OAP « pôle de loisirs » : 8 observations

- M. Daniel PERRET, propriétaire de la parcelle ZC 236 qui fait face au pôle de loisirs, demande la création d'écrans végétaux pour masquer le futur stade et les nouveaux bâtiments de la zone URd nord, la création de places de parking supplémentaires dans le secteur et la prise en compte des nuisances probables (éclairage, bruits nocturnes..) pour les riverains causées par les activités de ce secteur de loisirs.

- M. Jérémy MONTRET, propriétaire à Toulaud de la parcelle ZH 637 proche du pôle de loisirs et du projet de la zone URd nord s'inquiète du manque de places de parking actuel et futur avec la création de 14 logements et 1,5 places de parking par logement. Il attire l'attention sur le problème de l'écoulement des eaux pluviales qui pourrait devenir plus crucial.

- M. Thomas HOCQUET-BINET, riverain, pose des questions sur l'insertion architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments et sur la présence ou non de logements sociaux parmi eux.

- M. Denis DALLARD, habitant et propriétaire à Toulaud, pense que les projets de construction devraient se situer dans les vraies dents creuses comme par exemple la parcelle ZH 480 (jardin classé au titre du CU). Il constate que la zone de loisirs va être grignotée par le déplacement des terrains de pétanque du boulodrome à la zone de loisirs et par les 2 secteurs de projets immobiliers URd nord et sud. Il craint qu'il ne soit plus possible d'y construire un gymnase, un beach volley, des aires de pique nique. Ces investissements sont utiles à la vie sociale.

- M. Bernard MOULIN, ancien maire de Toulaud, explique que les terrains du secteur nord URd ont été acquis par la commune dans les années 1980 pour faire une réserve foncière en vue de créer des équipements publics : parkings, salles de sport ... Il trouve que la vente à un promoteur immobilier n'est pas correcte vis à vis du propriétaire qui a vendu à la commune et n'est pas satisfaisante pour les équipements futurs de Toulaud.

- Mme Elodie CHALAMET et M. Mathieu DAL ZOTTO, propriétaires d'une maison située chemin de Peyrache en face du projet d'urbanisation du pôle de loisirs, expriment leurs inquiétudes d'ordre général sur le projet de PLU qui pourrait dénaturer le paysage et y détruire la tranquillité ainsi que

leurs préoccupations personnelles sur le projet de la zone URd nord ; ils vont perdre la vue sur le village ancien et redoutent des problèmes de stationnement de de circulation dans leur quartier de par la densité de logements à construire. Ils ne s'opposeraient pas à une urbanisation plus modérée.

- M. André FAGES et son collectif pensent que le projet « pôle de loisirs » pourrait accueillir plus de logements, considérant la baisse des besoins en matière de sports et loisirs : il n'y a pas d'équipes de football et rugby à Toulaud .

- M. Guy ALLARD note que le projet « pôle de loisirs » va réduire d'environ 1 ha ce pôle avec l'installation du boulodrome et les 2 projets immobiliers prévus. Il pense qu'il faut préserver ce pôle pour les besoins futurs de la population dès maintenant.

OAP « le boulodrome » : 3 observations

- M. Frédéric GIBERT, propriétaire de la parcelle ZH 162 où se trouve sa maison, se déclare défavorable au projet de construction de logements sur la parcelle du boulodrome.

- M. André FAGES et son collectif pensent que le déplacement du boulodrome, lieu de convivialité, agréable et ombragé, vers le pôle de loisirs n'est pas souhaitable et souhaité des boulistes ; le projet d'urbanisation « le boulodrome » doit être revu en supprimant les bâtiments collectifs trop hauts, gênants pour le cadre de vie les riverains, et en augmentant le nombre de places de stationnement par logement. Il craint aussi les problèmes de circulation sur les voies d'accès étroites.

- Mme Bernadette COISSIEU ne voit pas également l'intérêt de transférer le boulodrome, situé dans un espace ombragé et confidentiel, au pôle de loisirs.

OAP « sous le temple » : 13 observations

- M. et Mme ROUAULT Eric et Corinne, propriétaires de la parcelle AI 295, proche du temple, sur laquelle se trouve leur habitation expriment leur inquiétude quant au projet d'extension de l'urbanisation AUv « sous le temple » qui risque de troubler la tranquillité de leur environnement et surtout leur cacher une partie de la vue panoramique qu'ils ont à l'heure actuelle.

- Mme Sabrina BLACHON, résidant rue de la pierre à Toulaud (à proximité du temple) pense que le stationnement des véhicules va devenir de plus en plus difficile et que la circulation va augmenter dans les ruelles du village, ce qui va nuire à la tranquillité actuelle.

Elle craint également que la construction d'un quartier nouveau sous le temple ne contribue à dénaturer l'âme du vieux village.

- Mme Mélanie HENARD et M. CHAMBERT émettent un avis défavorable au projet d'urbanisation « sous le temple » car il est trop proche du vieux village, perché et entouré de nature. Il détruira la verdure qui l'entoure coté sud.

- M. Francis MOTTET n'est pas favorable à cette extension de l'urbanisation qui pourrait se poursuivre plus tard dans la plaine. Il propose d'y construire un bâtiment collectif.
- M.C ARCOS explique que le projet lui paraît inapproprié car il comporte trop de logements, trop peu de places de stationnement, des maisons trop hautes. Il souligne la difficulté à circuler dans les ruelles du vieux village et le caractère dangereux d'une sortie de parking au niveau du virage en épingle à cheveux situé près de la place Espeisse. Il propose de revoir le projet à la baisse et d'y construire un ensemble pavillonnaire.
- M et Mme Yves ROBERTO, habitants du village ancien, expriment leur désaccord sur le projet « sous le temple » qui va créer, selon eux des problèmes de stationnement et de circulation dans le village ancien étant donné que le nombre de places de parking prévu pour ce lotissement est insuffisant et que les rues sont étroites.
- Mme Bernadette COISSIEU, habitant rue du temple, attire l'attention sur les conséquences prévisibles liées au projet : la circulation sera compliquée dans des rues étroites voire dangereuse (sortie du parking), la dépose minute sera en permanence occupée, la destruction du mur en galets ôtera du charme au secteur, la vue en arrivant coté Charmes sera gâchée.
- M. Jean-Pierre BANC, habitant rue moulin de l'Aure indique que les problèmes de circulation, stationnement et de sécurité routière dans l'ancien village doivent être résolus avant qu'une extension de l'urbanisation soit envisagée.
- M. Guillaume DUSSOL, habitant rue du moulin de l'Aure, propose la création d'un parking aménagé et végétalisé sous le belvédère du temple pour les besoins du nouveau quartier et du village et pour remplacer la place Espeisse peu attrayante.
- Mme Nathalie et M. Lionel AUBERT posent des questions : pourquoi autant de logements, comment les intégrer au village, comment la circulation et le stationnement seront ils organisés ?
- Mme Nathalie DUBONNET et M. Daniel VEZZOLI, propriétaires d'une maison rue des ormeaux, font part d'un certain nombre d'observations et d'inquiétudes dont certaines sont d'ordre général. L'augmentation prévue de la population leur paraît trop rapide, la densité du bâti à venir leur semble excessive, la forme et la hauteur du bâti ainsi les matériaux pourraient être inappropriés, la circulation dans le vieux village sera plus compliquée, le respect de l'environnement et du développement durable doit être mieux pris en compte.
- Mme Nadine MAISONNEUVE et M. David RIVOAL, propriétaires voisins dans le vieux village, expriment leurs inquiétudes sur le projet « sous le temple » qui leur paraît contestable sur différents aspects. Ils craignent que l'aspect esthétique du village soit dénaturé avec ce quartier nouveau et dense accolé à un vieux village. Ils redoutent les difficultés de circulation et de stationnement dans ces ruelles déjà encombrées et très étroites. Ils souhaitent des explications sur le nombre et la localisation des parkings prévus. Ils sont défavorables à la création de parkings souterrains qui nécessiterait de creuser le sol, craignant ainsi pour leurs propres maisons des conséquences de ces travaux (fissures, stabilité..). Ils doutent que l'accès futur, par un chemin

rural requalifié, du parking situé au bas du nouveau quartier soit, dans la pratique, emprunté par ses habitants ; l'accès par les ruelles du village serait toujours privilégié.

Ils ne sont pas opposés au projet mais ils demandent à ce que celui-ci soit revu.

- M. Guy ALLARD, propriétaire à Toulaud, estime que le projet « sous le temple » va générer des problèmes de circulation (dans les petites rues et au niveau de la sortie du futur parking) et de stationnement dans le village, de stabilité du mur et du terrain au niveau et au dessous du mur de soutènement situé sous le belvédère du temple, de dégradation de l'aspect esthétique de l'ensemble.

OAP « mobilité » : 3 observations

- M. Denis VEYRIER, propriétaire de l'ER n°8, n'est pas d'accord sur l'emplacement de cet élargissement de voirie qui le concerne uniquement alors qu'il pourrait être sur plusieurs parcelles de part et d'autre de la voie.

De même il est défavorable aux projets de cheminements doux qui contournent la parcelle ZH 0373 où il habite et qui, selon lui n'aboutissent pas .

- M. Francis MOTTET exprime le souhait que soit installé un box pour vélos au terminus du bus entre Chavaran et St Peray.

- M. Alain JOLY demande la prolongation de la ligne 8 de bus jusqu'à Toulaud.

On note aussi que le conseil départemental émet le souhait d'être associé aux projets d'aménagement qui concernent les routes départementales et a formulé une remarque sur la création de pistes cyclables le long de la RD 279.

4.3 Questions posées par le commissaire-enquêteur, les réponses de la CCRC et l'avis du commissaire-enquêteur

Les observations émises par les PPA et les particuliers ont fait ressortir un certain nombre de points qui méritent examen.

4.3.1 - Le projet de PLU est à compléter et à modifier pour assurer la légalité du document, en réponse aux observations du commissaire enquêteur et des PPA.

4.3.1.1 Le projet de PLU doit prendre en compte la loi montagne.

En préalable j'ai noté que le dossier ne fait pas référence à la loi montagne alors que la commune est soumise à cette loi et que la procédure d'élaboration du PLU a dû être interrompue car cette loi a été oubliée.

Je propose qu'un complément soit rédigé dans le rapport de présentation, montrant que les principes de la loi montagne sont bien respectés par le projet.

→ Réponse de la CCRC/ mairie

La CCRC va demander à son bureau d'études la rédaction de ce complément.

→ Avis du commissaire enquêteur

Ce complément permettra de contribuer à la sécurité juridique du PLU.

4.3.1.2 Le règlement graphique est à compléter

Le préfet demande que le règlement graphique soit complété par un plan de servitude présentant :

- L'implantation du monument historique (muraille romaine) et le périmètre autour de celui-ci à une échelle où les parcelles sont visibles.
- Les lignes électriques existantes (plan fourni par la DDT)
- Les périmètres de protection du captage d'eau potable des Rancs.

Il convient de noter que les documents graphiques mis à l'enquête comportent les numéros de parcelles cadastrales, ce qui n'a pas été le cas lors de la consultation des personnes publiques associées et qui a justifié certaines remarques des PPA.

La chambre d'agriculture demande que les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage soumis à la réglementation sur les ICPE soient représentés sur la carte.

Il semble que ce ne soit pas une obligation dans le cas présent.

De même elle souhaite le report cartographique du périmètre de l'ASA d'irrigation. Cette carte aurait été intéressante pour visualiser les terres agricoles à fort potentiel et à préserver absolument.

On peut noter qu'en l'absence de carte plus adaptée, une liste des parcelles de l'ASA a été jointe en annexe du dossier de PLU. Le président de l'ASA signale qu'elle est inexacte et qu'une mise à jour est en cours, qui pourrait être annexée au futur PLU.

Le syndicat du SCOT du Rovaltain signale que la mention d'un STECAL AI envisagé puis non retenu doit disparaître de la carte et du rapport .

→ Réponse de la CCRC/mairie

*Les demandes du préfet seront prises en compte. La mention du STECAL AI sera enlevée.
La liste des parcelles de l'ASA est en cours de mise à jour.*

→ **Avis du commissaire enquêteur**

On ne peut, également, que recommander à la collectivité de prendre en compte et de préserver les surfaces agricoles et particulièrement celles qui sont irriguées dans ses projets d'aménagement. Annexer la liste des parcelles ou un plan ne peut que faciliter cet objectif.

4.3.1.3 Le rapport de présentation est à compléter

Le préfet demande que le rapport de présentation soit complété avec les informations fournies par la DREAL sur les ICPE présentes dans la commune et l'existence de 3 sites industriels anciens potentiellement polluant.

Il convient de noter que le rapport de présentation du projet de PLU fait état de 2 types d'ICPE : Les établissements CHALAMET de type industriel et le GAEC des Pins de type élevage.

Les éléments fournis par les différentes sources ne sont pas concordants, il conviendrait de les vérifier.

Le syndicat du SCOT du Rovaltain souhaite que le rapport de présentation explique les disponibilités en zone d'activités UA, suite à la présentation faite par le maire de Toulaud devant les représentants du syndicat..

→ Réponse de la CCRC/mairie

Les éléments demandés par la DREAL seront rajoutés au rapport de présentation.

La collectivité précise, par ailleurs, pour répondre à la demande du président du syndicat mixte du SCOT du Rovaltain, qu'elle ne souhaite pas l'agrandissement de la zone UA et que celle ci est complète à ce jour. Cette information sera inscrite dans le document.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce choix d'orientation de la collectivité pour la zone UA est un point important pour le projet de PLU et mérite d'être plus explicite dans le rapport de présentation.

4.3.1.4 La mixité sociale doit être un objectif doté de moyens .

Le PADD comporte une orientation sur le renforcement de la diversité sociale et générationnelle. Or cette orientation, si elle se traduit par des principes programmatiques dans certaines OAP (pôle de loisirs, centralité), elle ne s'appuie pas sur des outils réglementaires, tels que l'article L.151-41 du CU, qui permet d'instaurer des emplacements réservés (ER) en vue de la réalisation de programme de logements sociaux.

Le préfet et le syndicat du Rovaltain, en charge du SCOT, demandent à la collectivité d'instaurer des moyens réglementaires pour atteindre son objectif de mixité sociale.

Cette demande me paraît parfaitement légitime compte tenu du caractère péri-urbain et résidentiel de la commune. Il est certain que les responsables de la collectivité devront manifester une réelle volonté pour améliorer la mixité sociale et que l'utilisation d'outils réglementaires s'impose.

Afficher des ambitions dans un contexte peu favorable sans prévoir les moyens réglementaires est perçu comme une insuffisance de ce projet de PLU.

→ Réponse de la CCRC/ mairie

*La collectivité propose d'instaurer des servitudes sociales plutôt que des ER. Elle indiquera dans le règlement de chaque OAP concernée un pourcentage de logements prévus qui **devront** avoir une vocation sociale. Ce pourcentage sera de l'ordre de 15 à 20 %.*

Elle a indiqué lors de la réunion du 23 août 2019 que la mairie est propriétaire de terrains pour 2 OAP : pôle de loisirs nord et boulodrome sans pour cela les destiner à recevoir des logements « abordables ».

→ Avis du commissaire enquêteur

Il paraît difficile de créer de nouveaux ER dans le projet après l'enquête.

La proposition visant à instaurer des servitudes sociales me paraît acceptable, il faut toutefois que la collectivité précise les OAP concernées.

Le projet de PLU indique que des logements abordables sont prévus dans l'OAP pôle de loisirs sud et l'OAP centralité. Ces 2 OAP sont situées sur des propriétés privées et il n'y a aucune certitude sur la volonté des propriétaires de vendre leur terrain (OAP centralité notamment). La collectivité, si elle tient à concrétiser sa volonté de mixité sociale, doit inscrire également des servitudes sociales sur les parcelles dont la mairie est propriétaire.

4.3.1.5 Le règlement écrit est à modifier pour certaines zones

- Pour les zones AU

Le préfet demande la **suppression de la notion de phasage de la mise en œuvre**, s'agissant d'une opération d'ensemble et non d'une zone AU fermée où l'article L.151-7 s'applique.

Il me paraît nécessaire que la collectivité précise si cette modification lui paraît être une contrainte pour mener à terme les extensions de l'urbanisation sur les 3 secteurs AU.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité ne voit pas, à priori, de difficultés à appliquer cette suppression du phasage de mise en œuvre dans les 3 zones AU

→ Avis du commissaire enquêteur

L'OAP le boulodrome (32 logements) prévoit, page 9 du document, un phasage possible de l'opération.

Cette disposition devra être supprimée dans le règlement écrit et aussi dans le document définitif sur les OAP.

- Pour la zone A

Le préfet demande de supprimer de l'article A1 (p 22 du règlement) la partie de phrase « et celles qui lui sont liées » afin d'être en conformité avec l'article R.151-23 du CU.

Cette suppression, indispensable, ne devrait pas poser problème.

→ Réponse de la CCRC/mairie

Cette suppression sera faite.

- Pour les zones A, Av, N, Nm

Ces zones sont survolées par des lignes électriques, il convient d'y autoriser les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques existants sans limitation de hauteur .

RTE et le préfet demandent cette prise en compte, qui ne devrait pas poser problème.

→ Réponse de la CCRC/mairie

Cette demande sera prise en compte.

- Pour la zone Nm

Le règlement de la zone Nm autorise les constructions nécessaires à l'exploitation du champ de tir sans préciser les condition d'implantation et de gabarit.

Le préfet demande que les emprises au sol et les hauteurs soient encadrées et limitées.

La CDPENAF, saisie pour une demande de création d'un STECAL sur l'ensemble du champ de tir (450 ha), a émis un avis défavorable. L'état-major de l'armée, saisi sur ce point, n'a pas actuellement de projets précis à soumettre à la collectivité.

Dans ces conditions il ne me paraît pas possible d'autoriser les constructions militaires tel que c'est prévu dans le projet. Une modification ultérieure du PLU pourrait permettre la réalisation de projets de constructions quand ils seront précisés par l'armée .

→ Réponse de la CCRC/mairie

Les constructions en zone Nm liées au champ de tir ne seront pas autorisées dans le projet de PLU. L'état major pourra présenter ses projets ultérieurement, ce qui nécessitera une modification du PLU.

→ Avis du commissaire enquêteur

Cette suppression sécurisera le projet de PLU sur le plan juridique.

4.3.2 - Des observations ou recommandations intéressantes ont été formulées par les personnes publiques.

4.3.2.1 Le règlement écrit sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions (page 8) devrait être plus impératif.

Le préfet note que les préconisations dans ces domaines ne sont que des recommandations, ce qui va limiter largement leur application. Il propose d'en faire des obligations.

Cette suggestion me paraît intéressante pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour limiter l'impact paysager des aménagements. On peut souligner que le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale a attiré aussi l'attention de la collectivité sur l'intérêt d'introduire du végétal dans les aménagements et la nécessaire gestion des eaux pluviales.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité va étudier cette demande, en distinguant ce qui est obligatoire et ce qui est recommandé.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

La rédaction de ce chapitre page 8 du règlement mérite d'être revue pour le rendre plus efficace dans l'application. L'évolution des mentalités sur la prise en compte de la biodiversité, du changement climatique ne peut que faciliter l'acceptation de mesures environnementales par chacun.

4.3.2.2 Le règlement de la zone N ne devrait pas prévoir la possibilité d'autorisation d'implantation de fermes solaires.

Le préfet indique que le fait d'inscrire la possibilité de réaliser des fermes photovoltaïques dans le PLU est de nature à engager la responsabilité financière de la collectivité en cas de refus de permis. Il conseille de ne pas prévoir ce type d'installation en zone N.

L'adaptation du document sera possible avec une déclaration de projet comportant une évaluation environnementale.

En outre la chambre d'agriculture fait part de son avis défavorable à cette possibilité de fermes solaires, dans la mesure où elles peuvent être installées dans des secteurs agricoles ou ayant un potentiel agricole.

Je propose à la collectivité de prendre en compte la recommandation du préfet qui sécurise la collectivité tout en permettant des évolutions sur ces possibilités en matière d'énergie renouvelable.

De même la position de la chambre d'agriculture sur la préservation des terres à potentiel agricole sera à considérer dans le cadre de l'instruction d'un dossier futur.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité prendra en compte la recommandation du préfet, elle souhaite préciser dans le rapport de présentation qu'elle est favorable, sur le principe, à l'implantation de fermes solaires sur son territoire.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Cette prise en compte sécurise les pouvoirs publics.

4.3.2.3 Le prélèvement sur l'espace agricole pourrait être encore réduit.

Les services de l'État font remarquer que les 2 secteurs de projet en extension urbaine (« sous le temple » et « centralité ») vont prélever du potentiel agricole, notamment sur la parcelle ZD 120 d'une surface totale de 2,2 ha. Cette parcelle va être amputée du quart de sa surface alors qu'elle est plate, mécanisable et irrigable. Ils proposent de supprimer la zone de loisirs du projet d'aménagement.

Avec le même objectif, la chambre d'agriculture propose de mieux prendre en compte les bâtiments classés au titre de l'article L.151-11- 2° du CU dans le calcul des objectifs de constructions de logements.

En effet ceux-ci ne sont comptabilisés qu'avec un ratio de 50 % selon un principe arrêté dans le cadre du SCOT du Rovaltain. La chambre d'agriculture conteste ce principe, qui conduit dans le cas de Touloud à ne pas prendre en compte une quinzaine de logements et ainsi à consommer plus de terres agricoles.

Il faut souligner que la famille DUMAS-VALLIER, propriétaire de cette parcelle ZD 120 et d'une maison jouxtant la parcelle a exprimé son opposition au projet d'extension de l'urbanisation (20 logements, une placette, une aire de loisirs et des parkings) pour des raisons personnelles (tranquillité, panorama) et conteste l'intérêt général du projet en invoquant notamment la qualité agricole du terrain.

Ces remarques méritent d'être examinées par la collectivité .

La question est posée quant à une réduction de ce projet « centralité ».

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité estime que le projet de PLU consomme très peu de terres agricoles et qu'il y a un réel effort fait pour urbaniser les dents creuses et densifier l'habitat.

Le projet « centralité » rencontre l'opposition des propriétaires qui sont aussi riverains, c'est pourquoi une modification de ce projet est envisagée dès à présent. Il s'agit de revoir le positionnement et l'orientation de l'OAP sur la parcelle ZD 120, en conservant la surface à l'identique (y compris l'aire de loisirs).

→ Avis du commissaire enquêteur

Effectivement ce projet de PLU préserve globalement les terrains agricoles, la question posée est de savoir si on peut réduire encore ce prélèvement sachant que la parcelle ZD 120 a un réel potentiel agricole.

Le nouveau projet centralité, envisagé suite à l'enquête publique, devra intégrer l'objectif de préserver une grande partie sud de la parcelle ZD 120 et dans tous les cas, ne pas avoir une emprise supérieure à celle du projet actuel.

4.3.2.4 Les autorisations d'ouverture des commerces de détail devraient être réduites au secteur central de la commune (secteurs UC, AUc)

C'est une proposition du syndicat mixte du Rovaltain qui vise à favoriser le commerce de détail au cœur de la commune.

Les commerces de détail ayant des difficultés à se maintenir dans les villages situés notamment à proximité des zones commerciales des agglomérations, cette proposition peut être intéressante à étudier.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité accepte cette demande et souhaite rajouter au secteur central la zone UV du village.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Cette proposition est cohérente.

4.3.3 - Observations des particuliers

4.3.3.1 Contestations du zonage pour que les parcelles en zones A ou N soient constructibles

Quatre contestations ont été enregistrées, elles concernent :

- M. Georges CHAPELON et Mme Jeanine DECERF, propriétaires de la parcelle ZC394 classée en zone agricole, qui est en pleine zone agricole, loin des habitations.
- Mme Dolorès DURAND, propriétaire de 2 parcelles ZC 37 et ZC 368 situées en zone agricole.
- M. Marc CHAPELON, propriétaire de parcelles (il n'a pas fourni les références cadastrales) en face de la zone US, classées en zone N.
- MMme Isabelle et Philippe BRIERE, propriétaires des parcelles ZA 227 et ZA 244 classées en zone agricole.

L'examen des documents graphiques montre que ces parcelles sont éloignées des zones urbaines où l'habitat est relativement dense et que les rendre constructibles contribuerait à encourager le mitage du territoire. Ces demandes ne devraient pas pouvoir être prises en compte.

En effet les objectifs du PADD (page 5) visent à maîtriser l'évolution de l'urbanisation des hameaux sans empiéter sur l'espace agricole.

→ Réponse de la CCRC/mairie

Ces demandes ne peuvent pas être prises en compte compte tenu des objectifs du PADD

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Cette position de la collectivité est cohérente.

4.3.3.2 Contestation de zonage pour interdire la constructibilité sur une parcelle voisine dont la propriétaire demande la constructibilité.

M. et Mme MATHIEU, propriétaires de la parcelle AI 308 où se trouve leur maison, à l'intérieur d'un lotissement, demandent à ce que la parcelle AI 002 qui les surplombe, ne soit pas constructible pour le maintien de leur cadre de vie déjà impacté par d'autres constructions récentes et imposantes.

J'ai pu visiter le site en présence de M. AUDEMARD, adjoint au maire, le 3 août 2019 et effectivement on peut penser que la construction de la parcelle AI 0002, actuellement végétalisée,

pourrait contribuer à poursuivre la fermeture du champ de vision depuis la maison de M. et Mme Mathieu. Ils conserveront toutefois une vue dégagée côté ouest.

Mme Lucienne GASQUET a fait constater par ses filles que la parcelle AI 0002 est prévue en zone UR et qu'elle est concernée par l'ER n°7 d'une surface non négligeable. Elle demande à conserver ce caractère constructible de la parcelle et que la surface de l'ER soit réduite.

Pour ma part je pense qu'il n'est pas logique, à priori, de rendre la parcelle AI 002 inconstructible si la parcelle voisine AI 172 ne le devient pas aussi, c'est la limite de la zone N qu'il faut revoir sur ce secteur.

En effet la construction de ce type de parcelles, hautes et pentues, a déjà un impact paysager. Il est nécessaire d'y limiter la constructibilité pour maintenir une ceinture verte sous l'église et plus globalement sous le village.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La parcelle AI 172 a été découpée récemment en 2 parcelles qui portent 2 numéros AI 341 et AI 342 .

La collectivité est d'accord pour inclure les 3 parcelles AI 002, AI 341 et AI 342 dans la zone N, ce qui les rend inconstructibles.

Elle réduira également la superficie de l'ER n°7.

→ Avis du commissaire enquêteur

Cette position de la collectivité aura un impact positif sur le plan paysager et environnemental.

4.3.3.3 Demandes de modifications du projet de règlement en zones N et URd

- Zone N

M. Jérôme CHAPELLE et Mme Émilie PONCE ont créé la SCI de Charmes /route de Charmes et sont propriétaires de la parcelle E 0380 proposée en zone N, sur laquelle se trouvent des bâtiments classés au titre de l'article L.151-11 2° (n°16 a/ chemin de Chalamand /p 50 du règlement).

Ils ont le projet de réaliser un gîte de groupe (accueil de 14 personnes au minimum) dans ces bâtiments. Pour cela une extension et une élévation partielle de l'existant sont nécessaires.

Le règlement de la zone N ne permet pas les travaux prévus car il limite la hauteur et la superficie des constructions.

Aussi Ils demandent une modification du règlement qui leur donnerait la possibilité de faire leur projet, à savoir permettre de rehausser une partie des bâtiments au-delà de 5m et jusqu'à la hauteur des toits existants et autoriser une surface au plancher au-delà de 200 m², ceci uniquement pour les structures accueillants des groupes.

Mme PONCE et M.CHAPELLE ont rencontré la mairie pour leur présenter leur projet qui est encouragé, selon eux, par les responsables du tourisme car répondant à une demande. La mairie semble également favorable à cet aménagement qui est situé dans un cadre naturel adapté (vue sur les Alpes et la vallée du Rhône) et à proximité des circuits de randonnées pédestres ou à vélo. J'ai vu une représentation de leur projet qui m'a paru bien intégré dans l'environnement et respectueux de l'architecture locale.

Je suis favorable à cette demande de modification qui toutefois doit rester limitée aux structures touristiques de groupe et dont les critères d'application doivent être définis pour éviter un détournement du règlement de la zone naturelle N.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité est favorable à la prise en compte de cette demande, seule l'installation de gîtes de groupe pourra bénéficier d'autorisations dans le règlement.

→ Avis du commissaire enquêteur

Cette demande est acceptable sur le fond car il y a un besoin d'hébergements dans cette région.

Néanmoins s'agissant d'une demande de dérogation au règlement de la zone N, faite hors procédure de STECAL, la rédaction permettant ce type de projet mérite attention.

- M. Emmanuel RUBIO, propriétaire de terrains, d'une maison d'habitation et d'un site de traitement de la ferraille, situés en zone N au lieu dit « les Combauds » demande que le PLU lui permette de régulariser la situation administrative de sa maison et de son dépôt de ferraille, installés depuis des décennies par sa famille, sans autorisations.

Apparemment M. RUBIO a fait l'objet de procès verbaux et son affaire contentieuse est en cours aujourd'hui.

Il serait souhaitable que la collectivité précise si cette situation peut être régularisée administrativement.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La situation de M. RUBIO n'est pas régularisable administrativement. Elle fait l'objet d'une procédure contentieuse.

→ Avis du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarques à faire sur cette affaire qui fait l'objet d'un contentieux.

- Zone URd

Mme Corinne DESPEISSE agissant pour le cabinet d'architecture TRAVERSIER et pour le compte de M. Aubert VALRIM, promoteur immobilier qui a signé un compromis de vente avec la mairie, demande une modification du règlement concernant la zone nord du pôle loisirs (zone URd) et relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives. Elle propose un texte très précis mais complexe.

Cette demande a fait l'objet d'une réunion avec la mairie de Toulaud et doit permettre de créer des annexes type garage aux logements prévus.

La mairie semble favorable à cette modification, qui doit faciliter la construction de garages ou annexes supplémentaires .

Je proposerais de la retenir dans son principe tout en vérifiant que la rédaction proposée est bien adaptée.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité est favorable à la modification du règlement proposée, uniquement pour les logements en collectif en zone URd nord de l'OAP pôle de loisirs.

→ ***Avis du commissaire enquêteur***

Cette demande peut être acceptée.

4.3.3.4 Contestations de classement au titre de l'article L.151-19 du CU

M. Jean René ROCHE, propriétaire des parcelles ZH n° 480 et ZH n° 011, conteste le classement de ces 2 parcelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Selon lui ce classement n'est pas justifié.

La parcelle ZH n° 480 est classée « site paysager » D4- verger du Mouchet, il s'agit d'un verger à préserver, entretenir et mettre en valeur.

M. ROCHE indique qu'il s'agit d'un simple jardin qui n' a pas de valeur patrimoniale ou paysagère particulière.

J'ai pu voir que ce jardin est situé à l'entrée du village, le long de la RD, face au projet de pôle « centralité » , il est inséré entre des maisons, tout en longueur, et constitue un espace végétalisé avec des arbres fruitiers et un jardin potager, bien entretenu.

J'observe que la collectivité pourrait classer le jardin de M.ROCHE en zone A voire Ap dans le prolongement de la parcelle ZD 120 classée en Ap.

Concernant la parcelle ZH 011, on peut noter qu'en fait il y a une erreur et qu'il s'agit de la parcelle ZC 011, lieu dit Peyrache, elle concerne la ferme de la Roche (A2) présentant un ensemble bâti à préserver et mettre en valeur.

Ce bâtiment ressemble avec ses murs en pierres à une construction traditionnelle rurale.

M. ROCHE a fait ses observations par l'intermédiaire d'un avocat de LYON, M. Benjamin GAEL.

On peut présumer qu'il est décidé à entamer une procédure contentieuse s'il n'obtient pas satisfaction.

Dans ces conditions il m'apparaît nécessaire que la collectivité justifie ces classements de manière plus détaillée et explique la méthode adoptée lors de l'élaboration du PLU pour faire ses choix.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité est d'accord pour ne pas classer la parcelle ZH 480 en tant que « site paysager » et donc de la retirer (n° D4- verger du Mouchet) de la liste établie page 38 du règlement. Cette parcelle sera classée constructible en zone UR.

Concernant la parcelle ZC 011, elle sera classée dans le règlement (page 31- n° A2- ferme de la Roche). Cette construction traditionnelle rurale pourra toutefois être réhabilitée si besoin.

→ Avis du commissaire enquêteur

Cette proposition de la collectivité est acceptable car le classement du jardin n'était pas justifié.

4.3.3.5 Contestation de classement au titre de l'article L.151-11 2° du CU

M. Jérôme CHAPELLE demande que les bâtiments situés sur la parcelle ZE 045 lui appartenant soient classés aussi au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme compte tenu du fait que les bâtiments voisins de la parcelle ZE 043 « les Chabannets » sont classés (n°10/ page 48 du règlement) et sont dans la même situation que ses bâtiments.

Il pense que c'est un oubli .

Il incombe à la collectivité de vérifier avec M. CHAPELLE si ses bâtiments peuvent bénéficier de l'article L.151-11 2° du CU et d'expliquer la méthode retenue pour aboutir à la liste présentée dans le règlement.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité est favorable, après examen, à rajouter les bâtiments la parcelle ZE 045 appartenant à M. CHAPELLE sur la liste des bâtiments classés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (pages 47 et 48 du règlement).

→ Avis du commissaire enquêteur

La demande de M.CHAPELLE peut être prise en compte.

- M. Philippe HOTOLEAN, propriétaire d'un bâtiment sur la parcelle ZI 013 située en zone N, souhaite que celui ci puisse être rénové pour devenir une maison d'habitation. Cette construction n'est pas dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les photos, produites par M. HOTOLEAN lors d'une permanence, montrent qu'il s'agit d'un bâtiment relativement bas, de taille modeste (environ 150 m²), réalisé en pierres dans un environnement végétalisé proche du Mialan et de ses zones inondables.

La méthode retenue par la collectivité pour faire le classement mérite d'être expliquée pour voir si ce bâtiment répond ou non aux critères.

La proximité du lit de la rivière doit inciter à la prudence pour accepter cette demande, sachant que Toulaud connaît régulièrement des épisodes cévenols.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité est favorable, après examen et visite des lieux, à rajouter le bâtiment la parcelle ZI 013 appartenant à M. HOTOLEAN sur la liste des bâtiments classés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (page 47 du règlement).

→ Avis du commissaire enquêteur

La demande de M. HOTOLEAN peut être prise en compte.

4.3.3.6 Contestation de l'ER n°4

M. Bernard CHAPELON, habitant Toulaud dans la partie basse de la commune, est propriétaire d'une maison dans le vieux village proche du temple sur la parcelle AI 066. Sa parcelle est concernée par l'ER n°4 ; la mairie a l'intention d'acheter cette maison pour la démolir. M. CHAPELON déclare être entrain de la restaurer et il ne souhaite pas la céder à la collectivité.

→ Réponse de la CCRC/mairie

Lors de la réunion du 23 août 2019 la collectivité a indiqué que l'ER n°4 sera maintenu.

→ Avis du commissaire enquêteur

Le maintien de cet ER est justifié dans ce village très dense où l'espace est recherché.

4.3.3.7 Les observations concernant les OAP

Observation commune aux 4 OAP sectorielles

La densité de l'urbanisation et le caractère ambitieux du projet de PLU sont contestés.

Concernant la densité de l'urbanisation, l'objectif d'augmentation de la population communale sur des superficies réduites n'est pas compris par certains habitants.

Elle est conditionnée par les règles imposées dans le SCOT du Rovaltain et le PLH de la CCRC.

Une inquiétude est présente chez certains qui pensent que ce projet de PLU va nuire à leur qualité et leur cadre de vie.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité explique, lors de la réunion du 23 août 2019, qu'elle suit les objectifs du SCOT et du PLH, qu'elle comprend que la population trouve que l'augmentation de 250 habitants sur 10 ans soit trop importante et rapide. Elle précise que c'est un objectif maximal et que la réalité sera certainement différente.

→ Avis du commissaire enquêteur

La population de Toulaud apprécie le cadre rural de ce village situé à proximité de la ville et de ses services. Elle imagine difficilement une augmentation « rapide » de la population sur

une surface « réduite » avec des conséquences prévisibles sur le cadre de vie. La collectivité devra expliquer et accompagner ces évolutions pour les faire accepter.

L' OAP centralité :

Elle est contestée par la famille, propriétaire des terrains qui sont aussi riverains. La question sur son maintien en l'état peut se poser.

Dominique VALLIER-DUMAS explique l'opposition de la famille VALLIER-DUMAS, propriétaire des parcelles AI 029, ZD 094, AI 030 et de la parcelle ZD 120 sur laquelle est situé le secteur dit « centralité », au projet d'extension du village défini dans l'OAP n°4.

Cette famille a une maison située sur les parcelles AI 029, ZD 094, AI 030, la parcelle ZD 120 est louée à un agriculteur et est exploitée. Elle explique que le projet de construction « centralité » la gêne à titre personnel car il enlèvera la vue et le calme dont bénéficie la maison de cette famille.

En outre Mme DUMAS conteste l'intérêt général du projet qui, selon elle, consommera une bonne terre agricole mécanisable et irrigable, dénaturera le caractère « rural » de l'entrée de village de Toulaud, présentera des risques au titre de la sécurité routière et des risques économiques pour les commerces envisagés.

Une visite des lieux montre que ce projet aura un impact certain sur le cadre de vie de la famille DUMAS-VALLIER. D'un paysage très agricole avec vue sur la montagne de Crussol coté nord elle aura comme environnement les façades de 4 bâtiments, une placette et une aire de loisirs.

Concernant l'intérêt général du projet, l'aspect consommation des terres a déjà été abordé ci-avant. Mme DUMAS ne voit pas l'utilité de créer des locaux commerciaux, car ceux qui existent ont beaucoup de peine à se maintenir. Elle fait part aussi des risques routiers dans ce quartier, qui ne feraient que s'accroître. Enfin elle attire l'attention sur l'intégration paysagère et architecturale du projet qui ne lui paraît pas suffisante.

Les points soulevés me paraissent pertinents et il serait souhaitable d'y répondre.

Pour ma part j'observe que des logements « abordables » sont prévus sur ce secteur .

A mon avis cette OAP, dont les objectifs sont multiples, mérite d'être revue avec les objectifs de réduire son impact et son emprise.

La question se pose aussi éventuellement sur la possibilité d'utiliser aussi la parcelle ZH 480 située à proximité dans une zone urbaine pour réduire le prélèvement agricole sur la parcelle ZD 120.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité indique qu'elle réfléchit à revoir le positionnement de l'OAP en l'orientant parallèlement à la route départementale sur la parcelle ZD 120. Elle souhaite conserver la surface initiale prévue dans le projet de PLU et y prévoir toujours une aire de loisirs.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

La proposition de la collectivité est intéressante à plusieurs titres : elle permet de tenir compte des remarques de la famille DUMAS-VALLIER sur son cadre de vie ; l'emprise sur la parcelle ZD 120 sera plus rationnelle surtout si l'on peut intégrer l'ER n°12 dans le projet de urbanisation.

Je considère toutefois que la parcelle ZH 480, qui sera proposée constructible suite à l'enquête publique, peut être utilisée pour réduire le prélèvement sur la parcelle ZD 120. Cette parcelle de 2500 m2 environ est aujourd'hui un jardin. Si elle est construite, sans réduction de la surface de l'OAP centralité, le prélèvement total agricole du PLU sera augmenté d'environ 20 %.

L'OAP pôle de loisirs

Une vingtaine de personnes ont fait des observations :

- Des mesures d'accompagnement sont demandées par des riverains

Certains riverains du projet demandent la création de places de parking supplémentaires, de haies végétales pour intégrer les nouveaux bâtiments et masquer le stade. Ils insistent sur le besoin de gérer les eaux pluviales. Ils se posent également des questions sur l'insertion architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments, sur la création de logements sociaux.

Ils ne s'opposent pas au projet de nouvelles constructions.

Un certain nombre de mesures sont décrites dans le projet de PLU qui vont dans le sens des demandes faites.

Les questions relatives aux besoins de places de parking et aux travaux sur l'écoulement des eaux pluviales dans ce secteur restent posées à la collectivité.

→ **Réponse de la CCRC/mairie**

La collectivité précise que dans l'OAP pôle de loisirs, secteur nord, il est prévu 24 places pour le stationnement soit 1,5 places par logement et 1 place visiteur pour 5 logements ainsi que des emplacements pour les vélos. Elle indique que le traitement des eaux pluviales sera pris en compte ainsi que l'insertion paysagère par la création de transition végétale entre le stade et les bâtiments.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Les craintes des riverains peuvent se comprendre, toutefois les projets d'urbanisation restent modestes (14 logements pour le secteur nord, 14 logements pour le secteur sud), les hauteurs des bâtiments sont limitées au R+1, des haies végétalisées sont prévues. Il y a aussi des possibilités de stationnement sur les espaces publics dans ce quartier et certains habitants n'utilisent pas leur garage privé et laissent leur véhicule sur la voie publique. Il y a donc des solutions pour le stationnement des futurs résidents d'autant que 48 places privées de parking seront créées.

Concernant les eaux pluviales la collectivité s'engage à les traiter.

Quant aux logements sociaux, le projet de PLU prévoit des logements abordables dans le secteur sud. La rédaction de servitudes sociales dans le contenu de l'OAP permettra de le confirmer.

- La zone de loisirs qui subsistera risque-t-elle d'être insuffisante pour les besoins futurs en loisirs et sports ? Ou bien est elle sous utilisée ?

La zone de loisirs va être réduite par ces deux projets immobiliers, la question posée par quelques habitants est de savoir si il n'y aurait pas également des projets à moyen terme en matière de loisirs et sports qui justifieraient le maintien de ce stade.

D'autres résidents pensent, au contraire, que le projet «pôle de loisirs» pourrait accueillir plus de logements, considérant la baisse des besoins en la matière de sports : il n'y a pas d'équipes de football et rugby à Toulaud et que le boulodrome pourrait rester à sa place actuelle.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité fait remarquer que le pôle loisirs conservera le stade « annexe » qui sera réaménagé avec l'installation du nouveau boulodrome.

Il s'agit de centraliser au même endroit les équipements sportifs et de loisirs (club house/halle des sports).

De nombreuses activités seront possibles sur ce pôle.

→ Avis du commissaire enquêteur

Le pôle loisirs semble suffire aujourd'hui aux besoins des habitants, aucune association sportive ou de loisirs ne s'est manifestée pendant l'enquête publique pour contester sa réduction de surface. Il est probable qu'il soit même sous utilisé, ce qui a motivé la collectivité à prévoir deux projets d'extension urbaine.

L'OAP « pôle de loisirs » peut être maintenue en l'état, avec un complément à prévoir sur les servitudes sociales.

L'OAP « le boulodrome »

Un certain nombre de personnes contestent le déplacement du boulodrome.

Des riverains pensent que le déplacement du boulodrome, lieu de convivialité, agréable et ombragé, vers le pôle de loisirs n'est pas souhaitable et souhaité des boulistes.

Pour ma part je présume que la mairie a consulté les associations de joueurs de boules lors de l'élaboration du projet de PLU. Je n'ai eu aucune observation directe des boulistes.

→ Réponse de la CCRC/mairie

L'association de boulistes qui occupe le terrain régulièrement n'a formulé aucune remarque sur le projet.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Certains riverains utilisent le site du boulodrome pour des manifestations conviviales, c'est pourquoi ils ne souhaitent pas qu'il soit délocalisé.

La mairie pourrait étudier la mise en place d'un nouveau lieu de convivialité en remplacement du boulodrome.

Des demandes sont faites pour retirer du projet les bâtiments collectifs et pour revoir le nombre de parking par logement.

Une quinzaine de riverains pensent que le projet d'urbanisation « le boulodrome » doit être revu en supprimant les bâtiments collectifs trop hauts, gênants pour le cadre de vie des riverains, et en augmentant le nombre de places de stationnement par logement. Ils craignent aussi les problèmes de circulation sur les voies d'accès étroites.

→ **Réponse de la CCRC/mairie**

L'objectif est de renforcer et de diversifier l'offre résidentielle à proximité des écoles et des commerces, il s'agit d'une mixité de logements (petits collectifs et maisons accolées dont les hauteurs maximales sont R+1).

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Le projet compte 32 logements en petits collectifs ou individuels groupés de hauteur limitée, avec maintien de la trame végétale et des espaces de transition paysagère. Son impact devrait être limité et acceptable pour les riverains.

On peut noter que 54 places de parking sont prévues pour cette OAP. Le stationnement devrait être assuré sans problèmes.

Cette OAP peut être maintenue en l'état, les servitudes sociales devront éventuellement être indiquées.

L'OAP sous le temple

Cette OAP suscite de nombreuses réactions exprimées par une vingtaine d'habitants de Toulaud et particulièrement des riverains.

Un champ de vision qui pourrait être perturbé pour les riverains du vieux village

Eric et Corinne ROUAULT, propriétaires de la parcelle AI 0295, sur laquelle se trouve leur habitation expriment leur inquiétude quant au projet d'extension de l'urbanisation AUv « sous le temple » qui risque de troubler la tranquillité de leur environnement et surtout leur cacher une partie de la vue panoramique qu'ils ont à l'heure actuelle.

La lecture du règlement ne permet pas de leur donner une réponse claire sur les hauteurs des bâtiments par rapport à leur habitation..

→ **Réponse de la CCRC/mairie**

L'OAP prévoit une hauteur limitée des logements R+1, mais le terrain est pentu, la construction des logements est envisagée sur 2 ou 3 niveaux. Il n'est pas possible à partir de ce seul

paramètre de préserver la vue pour les résidents situés au dessus. Il faut prévoir des dispositions pour traiter ce point.

→ Avis du commissaire enquêteur

Il faut effectivement prescrire une ou des mesures pour préserver le champ de vision des logements situés au dessus.

Les conditions d'accès, de stationnement et de circulation devraient se dégrader pour les habitants du vieux village. Le projet est jugé trop ambitieux. De nombreux habitants attendent des explications.

On peut noter que les questions sont très nombreuses sur cette OAP, il y a visiblement un besoin de clarification sur le projet et son insertion dans le village ancien : accès, stationnement, circulation, nombre et hauteur des logements, matériaux utilisés, travaux de terrassement prévus, stabilité des sols, risques pour les maisons et les murs existants, intégration architecturale et paysagère.

Visiblement la circulation et le stationnement dans le vieux village sont déjà des sujets sensibles pour les résidents. Je note aussi que l'accès routier envisagé en face de la place Espeisse est particulièrement dangereux.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité indique qu'elle conduit une réflexion sur les sens de circulation, en lien avec le projet d'aménagement et requalification de la place Espeisse. Ce projet doit permettre d'accéder sans danger au nouveau quartier « sous le temple »

Elle connaît les problèmes de stationnement et de circulation qui sont liés au fait que le village ancien a des rues étroites et des logements qui disposent de peu de places privées de stationnement. La mairie a aménagé des espaces pour le parking, qui ne sont pas toujours utilisés car jugés trop éloignés des habitations. Les résidents ne sont pas toujours respectueux des règles en matière de stationnement, ce qui crée des nuisances.

Elle est confiante sur la stabilité des sols, le village est construit sur la roche selon ses propos.

Elle va travailler sur ces questions de stationnement et de circulation. Le projet d'accès par la place Espeisse requalifiée sera présenté dans le cadre de l'OAP.

→ Avis du commissaire enquêteur

Ces sujets de stationnement et circulation irritent les habitants du vieux village depuis longtemps et la perspective de création d' un quartier nouveau de 15 logements (avec 25 places de parking dédiées à ce projet) contribue à accroître leur mécontentement.

La mairie doit s'assurer de la sécurité des accès à ce nouveau quartier par le projet de la place Espeisse et établir un plan de stationnement et de circulation sur l'ensemble du village en associant les personnes concernées.

- La qualité paysagère et environnementale du village pourrait être altérée

Des habitants du village émettent un avis défavorable au projet d'urbanisation « sous le temple » car il est trop proche du vieux village, perché et entouré de nature. Il détruira la verdure qui l'entoure coté sud, il peut altérer son caractère patrimonial..

Il est vrai qu'il est très important de conserver et de favoriser l'aspect de vieux village perché et de maintenir un socle de verdure tout autour du village perché.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité précise qu'un traitement paysager de qualité est prévu afin de préserver la trame végétale existante.

→ Avis du commissaire enquêteur

Même si l'OAP insiste sur le caractère d'écoquartier à promouvoir avec limitation de la voiture, respect de la topographie et continuité avec le village ancien, ce projet est particulièrement sensible, car il peut contribuer à dénaturer le site de village perché si les choix faits lors de la conception du projet ne sont pas les bons.

L'OAP mobilité

Des observations diverses ont été faites. La mobilité est une préoccupation des habitants.

- M. Denis VEYRIER, propriétaire de l'ER n°8, n'est pas d'accord sur l'emplacement de cet élargissement de voirie qui le concerne uniquement alors qu'il pourrait être sur plusieurs parcelles de part et d'autre de la voie.

De même il est défavorable aux projets de cheminements doux qui contournent la parcelle ZH 373 où il habite et qui, selon lui n'aboutissent pas.

Ces deux points méritent examen de la part de la collectivité .

→ Réponse de la CCRC/mairie

La collectivité indique que l'ER n°8 est situé du coté urbanisé de la voie et que M. VEYRIER n'est pas le propriétaire. Ses parents, qui sont les propriétaires, ne se sont pas exprimés.

Quant au cheminement « doux » qui contourne la parcelle ZH 0373 dont M. VEYRIER est propriétaire, il sera modifié, seule la transversale nord qui rejoint un cheminement à l'est sera maintenue.

→ Avis du commissaire enquêteur

Je propose de reprendre les propositions de la collectivité : conserver en l'état l'ER n°8 et modifier le tracé de cheminement « doux » au niveau de la parcelle ZH 373.

- M. Francis MOTTET exprime le souhait que soit installé un box pour vélos au terminus du bus entre Chavaran et St Peray.

- M. Alain JOLY demande la prolongation de la ligne 8 de bus jusqu'à Toulaud, le dispositif de TAD (transport à la demande) est utile mais n'est pas très souple.

Ces 2 observations ne relèvent pas du PLU mais la collectivité a pu apporter des éléments.

Il apparaît que la mobilité est une préoccupation des habitants de Toulaud.

Plusieurs ont exprimé le souhait que la commune soit mieux desservie par le réseau de cars de l'agglomération de Valence ou que les déplacements en vélo soit facilités.

Certains aussi signalent le caractère dangereux des routes pour les piétons ou vélo compte tenu de la vitesse des véhicules.

La voiture est un outil indispensable pour les habitants qui ont de la peine à imaginer leur déplacement autrement. C'est pourquoi ils sont sensibles aux questions de stationnement posées par l'extension de l'urbanisation.

Il est certain qu'avec l'augmentation de la population (environ 250 personnes) prévue d'ici une dizaine d'années, le nombre de voitures particulières va augmenter ainsi que le nombre de trajets entre la vallée du Rhône et la commune, si rien n'est fait pour faciliter les transports collectifs.

Je note que le projet de PLU, s'il vise à permettre les cheminements « doux » dans les zones habitées, ne comporte pas de mesures particulières pour traiter le problème global des déplacements comme par exemple la création de zones de stationnement en faveur du covoiturage.

→ Réponse de la CCRC/mairie

La mairie précise qu'elle va installer un box à vélo près de la salle polyvalente, elle n'est pas compétente sur le terminus du bus entre Chavaran et St Péray. De même la prolongation de la ligne 8 de bus est de la compétence de la CCRC.

Elle ajoute qu'un projet de piste cyclable est à l'étude le long de la RD entre ST Péray et Toulaud. Elle est favorable à créer une aire de covoiturage sur un parking existant.

→ Avis du commissaire enquêteur

Je prends note de toutes ces précisions qui vont favoriser très progressivement les déplacements sans la voiture particulière.

5. Conclusions du rapport du commissaire-enquêteur sur l'enquête relative au projet de PLU

Cette enquête sur le projet de PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions entre le 12 juillet et le 14 août 2019. Elle a été organisée par les services de la CCRC avec l'appui de la mairie de Toulaud, siège de l'enquête publique. La mairie a été très présente pour faciliter l'organisation des permanences et pour répondre à diverses questions sur le fond du dossier.

On peut souligner que le conseil municipal et la CCRC ont pris soin d'organiser une concertation de la population tout au cours de l'élaboration du projet de PLU, le projet arrêté le 4 avril 2019 par la CCRC a également été porté à la connaissance des habitants de Toulaud via le site internet de la mairie pendant plusieurs mois.

Avec une publicité sur l'enquête efficace, la population s'est bien mobilisée : 65 personnes se sont exprimées, 40 visiteurs sont venus lors des 3 permanences, 13 messages électroniques ont été transmis, 5 lettres ont été envoyées. Le choix de la période estivale pour la durée de l'enquête n'a pas été un obstacle à la participation du public.

ALYAS, le 4 septembre 2019

le commissaire enquêteur

Mireille JOURGET

Liste des annexes :

- Délibération n°100-2019 PLU de Toulaud du conseil communautaire de la CCRC en date du 4 avril 2019 arrêtant le projet de le PLU.
- Arrêté N°A/38-2019 du président de la CCRC en date du 19 juin 2019 prescrivant l'enquête publique sur la révision du PLU.
- Avis d'enquête parus dans le Dauphiné Libéré des 24 juin et 15 juillet 2019.
- Avis d'enquête parus dans L'Hebdo de l'Ardèche des 27 juin et 18 juillet 2019.
- Avis d'enquête publique.
- PV de synthèse des observations et réponses de la CCRC.