

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE TAULIGNAN

Mairie de TAULIGNAN
Reçu le
22 OCT. 2021

ENQUETE PUBLIQUE

du 13 septembre 2021 au 28 septembre 2021
relative à la
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de TAULIGNAN (26)

Arrêté Municipal n°145/2021 du 18 aout 2021

Document A
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire Enquêteur: Patrick BERGERET
désigné par décision n° E21000125/38
du Tribunal Administratif de GRENOBLE, le 06 juillet 2021

Le 18 octobre 2021


P.B.

SOMMAIRE

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....	3
1.1 OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.2 CADRE REGLEMENTAIRE	3
1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
2.2 LES MODALITES DE L'ENQUETE.....	5
2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC	6
2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET DES PERMANENCES.....	6
2.4.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.4.2 PERSONNES RENCONTREES PENDANT LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
2.4.3 CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	7
2.4.4 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	7
3. ANALYSE DU PROJET A L'ENQUETE.....	8
3.1 LE PROJET DE MODIFICATION	8
3.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	12
3.2.1 LA DROME, LE DEPARTEMENT.....	12
3.2.2 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	12
3.2.3 LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA DROME	13
3.3 EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC.....	13
3.4 OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	13
4. CONCLUSIONS.....	16

ANNEXES

Annexe 1 : Délibération n° 60/2020 du conseil municipal du 28 septembre 2020

Annexe 2 : Procès Verbal de synthèse des observations du 01 octobre 2020 (5 pages)

Annexe 3 : Mémoire en réponses aux observations présentées le 1^{er} octobre 21 par le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique du 13 au 28 septembre 2021, daté du 12 octobre 2021. (3 pages)

DOCUMENT B (Séparé) : CONCLUSIONS MOTIVEES (4 pages)

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Taulignan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2007. Depuis, ce PLU a fait l'objet d'une seule modification n°1 en date du 26 mars 2012

La municipalité envisage une deuxième procédure de modification de ce PLU portant sur un unique point :

procéder à un changement de règlement graphique et écrit sur une partie, 5000m², des parcelles AP 71 et AP 25 de la zone UL (loisirs) du PLU actuel, afin d'y accueillir une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA) qui permette aux personnes âgées qui le souhaitent de rester vivre dans leur environnement familial.

Cette présente procédure de modification n°2 a été prescrite par la délibération n° 60/2020 du conseil municipal du 28 septembre 2020.

Par ailleurs, et totalement indépendamment de la présente procédure, la commune est en cours d'élaboration d'une révision complète de son PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2020.

1.2 CADRE REGLEMENTAIRE

Justification de l'objectif de la modification.

La délibération n° 60/2020 du conseil municipal du 28 septembre 2020 (Annexe n°1) justifie de façon claire, détaillée et tout à fait satisfaisante l'objectif de cette modification :

« L'objectif de cette modification est de pouvoir faire construire une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA) afin de permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de rester vivre dans leur environnement familial. Ainsi, le projet est ouvert et soutenu par 16 communes en sus de Taulignan. » .../...

« Pour créer et garder un esprit familial et convivial, le nombre de studios est volontairement limité à 24 et la MARPA est gérée au quotidien par une équipe de professionnels » .../...

« Dans la première phase de faisabilité, une étude de besoin a été réalisée entre mai et juillet 2019. Les résultats issus de l'enquête montrent que 80% des personnes interrogées se disent prêtes à intégrer la MARPA si elle est créée.».../...

« Monsieur le Maire propose donc à l'assemblée d'implanter la MARPA sur la parcelle cadastrée AP 71 et AP 25. Ce site présente des atouts importants pour le projet à double titre :

Il facilite sa réalisation rapidement. Le foncier appartient à la commune ce qui permet d'envisager la concrétisation du projet dès 2021.../...

Il est extrêmement bien placé pour répondre aux besoins des personnes âgées et intégrer la MARPA dans la vie du village. Il leur offre les premiers services du quotidien à proximité immédiate : maison médicale à 50 m, commerces et mairie de 200 à 500 m -accessibles par le chemin piéton sécurisé du stade, terrain de boules et salle des fêtes à 50 m .../ »

Le choix de la procédure

➤ **La procédure de modification de droit commun (articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme)** définit le champ d'application de la procédure :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Le projet de construction de la MARPA comprendra environ 1500 m² de surface de plancher. Le dossier estime que les 24 logements à créer représentent des capacités de construction supérieure de plus de 20 % à ce qu'il permet en l'état, ce qui correspond au premier des motifs de modification de droit commun énoncé par l'article L153-41.

➤ D'autre part, le projet de modification n'est effectivement pas impacté par l'article L 153-31 qui définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU qui stipule :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- *5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

- 1° Le PADD est inchangé. Le projet est conforme aux ORIENTATIONS EN MATIERES D'URBANISATIONS :

DENSIFIER LE CENTRE VILLAGE SANS ENTRAVER L'AGRICULTURE. Le secteur est situé hors emprise de la zone A à vocation agricole.

ORGANISER L'EXTENSION URBAINE. Le secteur se situe dans l'emprise d'une zone urbaine (UL) déjà définie dans le PLU en vigueur.

FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE. La proximité immédiate du centre bourg (commerces, services, équipements loisirs) est un atout de mixité urbaine et sociale.

- 2° L'emplacement et l'emprise du secteur créé ont été définis hors zone agricole et en concertation avec les services de l'Etat. L'avis de la chambre d'agriculture n'est pas négatif.

- 3° Le secteur créé est hors emprise des zones inondables. L'activité de la société SAFI, vannes et robinetterie industrielle, située en outre à plus de 500m du site, ne génère pas de risques particuliers. La commune n'est pas concernée par une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ni une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le secteur se situe à plus de 500m du temple inscrit par arrêté du 4 octobre 2010 au titre des monuments historiques et situé complètement à l'opposé du centre bourg.

- 4° Le secteur est déjà en zone U, urbanisée et non en zone Au, à urbaniser.

- 5° La destination du secteur et sa taille ne rentrent pas dans un projet de zone d'aménagement concerté.

En conséquence, la procédure de révision du PLU ne semble pas nécessaire. **La procédure apparaît bien relever d'une modification du PLU et non d'une révision.**

1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier mis à la disposition du public est constitué du :

- Registre d'enquête
- Dossier complet sous la forme d'une chemise cartonnée comprenant :
 - Délibération du conseil municipal portant prescription modification PLU
 - Arrêté de prescription d'enquête publique et avis d'enquête publique :
 - Dossier de modification du PLU
 - Décision MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)
 - Avis Personnes Publiques Associée
La Drôme, Le département
La Chambre d'Agriculture de la Drôme,
La Chambre de Commerce et d'Industrie

Le dossier de modification du PLU est succinct, 15 pages, mais clair et explicite. Il est de fait adapté à cette procédure de modification portant sur un seul objet.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E21000125/38 du 06 juillet 2021, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné pour mener l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TAULIGNAN (Drôme) :

- commissaire enquêteur: Monsieur Patrick BERGERET,

2.2 LES MODALITES DE L'ENQUETE

Dans son Arrêté Municipal n°145/2021 du 18 aout 2021, Monsieur le Maire de TAULIGNAN précise les modalités de cette enquête.

Dates de l'enquête : du 13 septembre 2021 au 28 septembre 2021 inclus, soit 16 jours

Permanences du Commissaire enquêteur :

- Le lundi 13 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- Le samedi 18 septembre de 8h30 à 11h30
- Le mardi 28 septembre 2021 de 13h30 à 16h30.

Un dossier complet papier et un registre d'enquête papier étaient mis à la disposition du public au siège de l'enquête, la mairie de TAULIGNAN, durant toute la durée de l'enquête.

De même le dossier d'enquête en version numérique était librement consultable sur un poste numérique spécifiquement dédié mis à la disposition du public au siège de l'enquête, la mairie de TAULIGNAN, durant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.taulignan.fr> et consultable pour la durée de l'enquête.

Il était possible de déposer une observation :

- sur le registre papier en mairie
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie
- par courrier électronique au commissaire enquêteur à l'adresse spécialement dédiée modification-plu@mairie-taulignan.fr.

L'ensemble de ces éléments a bien été respecté durant l'enquête et a été vérifié par le commissaire enquêteur.

Le 06 aout 2021, je me suis rendu à la mairie de TAULIGNAN où j'ai pu rencontrer Monsieur Le Maire et son équipe qui m'ont présenté le projet et transmis le dossier dans les jours qui suivent. Nous nous sommes également rendus sur place dans le secteur concerné par le projet de modification.

Après clôture de l'enquête, le vendredi 01 octobre 2021 à 17h30, j'ai rencontré en mairie Mr Le Maire et Mme Anne GENTIL, conseillère municipale, pour évoquer ensemble les observations des personnes publiques associées, du public ainsi que mes propres observations. J'ai remis en main propre le Procès Verbal de synthèse des observations. (Annexe n°2)

Le mémoire en réponse de Mr Le Maire date du 12 octobre 2021. (Annexe n°3)

2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Les annonces légales sont parues :

- Le 26 aout 2021 dans le journal « LA TRIBUNE » et le 27 aout 2021 dans le journal « LE DAUPHINE LIBERE »
- Le 16 septembre 2021 dans le journal « LA TRIBUNE » et le 15 septembre 2021 dans le journal « LE DAUPHINE LIBERE »

J'ai pu contrôler que l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête était affiché sur les tableaux extérieur et intérieur en mairie.

La commune a également porté l'information d'enquête publique sur son panneau d'affichage lumineux.

En raison des dates de parution, l'enquête n'a pu être annoncée dans la feuille d'information de la Maire.

A la fin de l'Enquête, Mr Le Maire a fourni le certificat d'affichage.

2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET DES PERMANENCES.

2.4.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête affecté à l'information du public était bien disponible en mairie en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur.

Le registre des observations a été paraphé par le commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été conformes à l'Arrêté Municipal n°145/2021 du 18 aout 2021.

Une salle spacieuse au premier étage de la Mairie m'a été attribuée pour les permanences. Un ascenseur assurait l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée dans le cadre de l'enquête publique.

Aucun incident n'a été signalé au commissaire enquêteur, ni perçu par lui-même durant la période de l'enquête. L'accueil et la mise à disposition des dossiers se sont déroulés de manière satisfaisante et dans un bon état d'esprit.

La salle mise à disposition pour les permanences permettait la discrétion nécessaire pour l'échange avec le public.

Le nombre de trois permanences a été suffisant compte tenu de l'absence de la participation du public.

2.4.2 PERSONNES RENCONTREES PENDANT LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le nombre total cumulé d'observations du public s'élève à 0 observation :

- Registre : aucune observation
- Courrier : aucun courrier reçu ou déposé en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur
- Dématérialisées: aucune observation
- Orales : aucune observation

Nombre de personnes rencontrées pendant les permanences : 0 personne.

Le commissaire enquêteur considère que cette absence d'observation du public, malgré une publicité apparaissant suffisante et conforme à la réglementation, est probablement due à **l'unicité de l'objet de la modification et du caractère d'intérêt général du projet de MARPA à l'origine de cette modification**. Il est rappelé que « Dans la première phase de faisabilité, une étude de besoin a été réalisée entre mai et juillet 2019. Les résultats issus de l'enquête montrent que 80% des personnes interrogées se disent prêtes à intégrer la MARPA si elle est créée.»

Dans le cadre de cette enquête de faisabilité, 210 personnes représentant près de 12 % de la population cible âgées de 70 à 89 ans du territoire et vivant à domicile ont été rencontrées. Ces personnes ont été choisies de manière aléatoire sur les listes électorales des 17 communes du territoire de l'enquête.

2.4.3 CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mrae Auvergne Rhône Alpes a publié le 11 juin 2021 pour ce dossier la décision suivante après examen au cas par cas n°2021 ARA-KKU-2218 sur le site internet de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement :

- *N'est pas soumis à évaluation environnementale*

2.4.4 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Avant l'ouverture de l'enquête, le projet de modification a été notifié le 25 juin 2021 par monsieur le Maire aux établissements publics et aux organismes suivants:

- La Préfecture de la Drôme
- La Direction Départementale du Territoire,
- Le Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes,
- Le Conseil Départemental de la Drôme,
- La Chambre des Métiers et de l'artisanat
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie
- La Chambre d'Agriculture de la Drôme,
- Le comité syndical du SCOT RHONE PROVENCE BARONNIES
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ENCLAVE DES PAPES ET DU PAYS DE GRIGNAN (le 09 aout 2021)
- Le PARC NATUREL REGIONAL DES BARONNIES PROVENCALES (le 09 aout 2021)

Sur les 11 personnes publiques associées consultées, seules 3 réponses sont parvenues en mairie.

3. ANALYSE DU PROJET A L'ENQUETE

3.1 LE PROJET DE MODIFICATION

Objectif de la modification :

Procéder à un changement de règlement graphique et écrit sur une partie, 5030m², des parcelles AP 71 et AP 25 de la zone UL (loisirs) du PLU actuel, afin d'y implanter une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA) pour accueillir des personnes âgées.

Zone UL : Zone destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs.

Emplacement :

Il a été choisi à proximité immédiate du centre bourg et ses services, en zone urbaine U dans le PLU en vigueur.

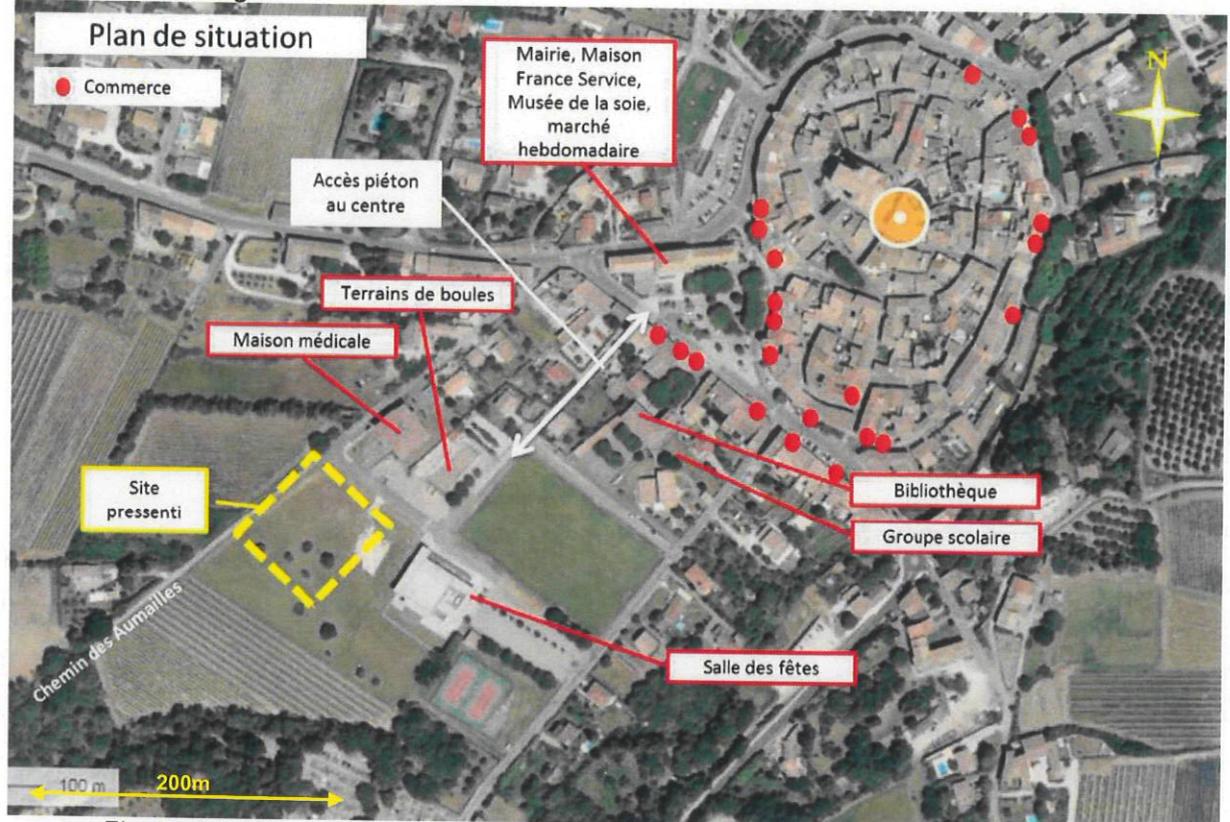


Figure n°1 : plan de situation (document dossier projet de modification n°2 du PLU)

Modification du règlement graphique, création d'un secteur UE

Après modification, le règlement du PLU comprend toujours 3 grands types de zones et 16 secteurs auxquels s'appliquent des règlements spécifiques.

Dans le bloc « zones urbaines et à urbaniser » **il est créé un secteur UE, destiné à recevoir des constructions à usage de résidence pour personnes âgées ou en situation de handicap.** Il couvre une emprise de 5030 m². Ce secteur s'applique sur le périmètre de la modification. Son emprise est à cheval sur les parcelles AP71 et AP25

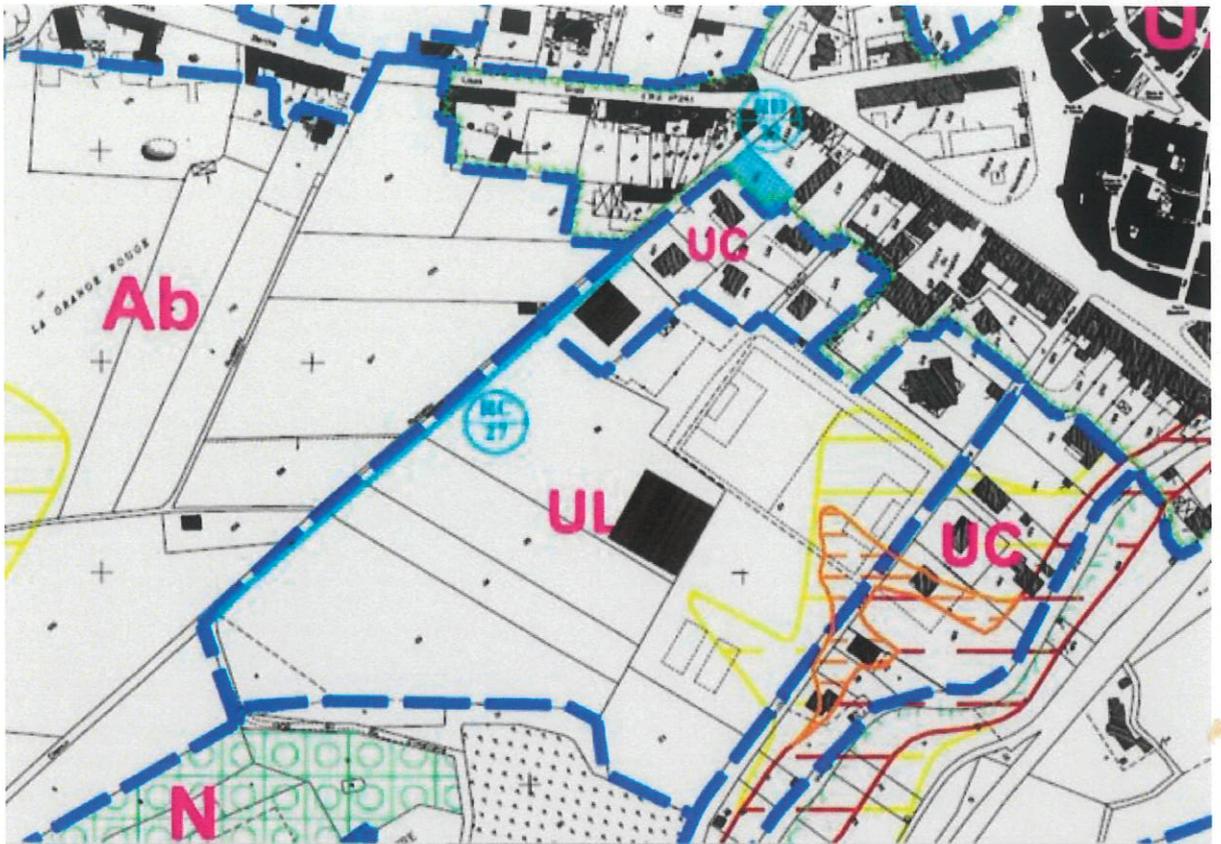


Figure n°2 : règlement graphique actuel (document dossier projet de modification n°2 du PLU)

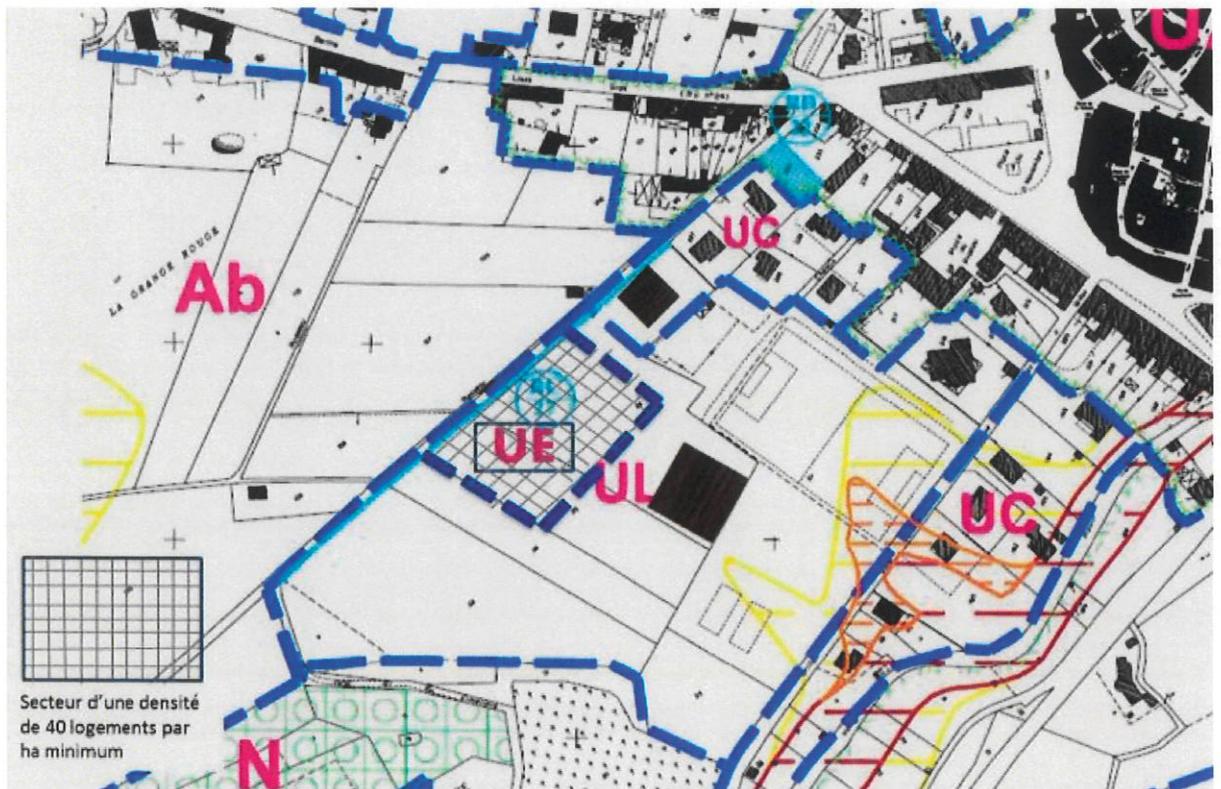


Figure n°3 : règlement graphique après modification (document dossier projet de modification n°2 du PLU)

Modification du règlement écrit, secteur UE

➤ **La destination du secteur change**

	Règlement UL Avant modification	Règlement UE Après modification
Destination	<p>Zone destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs.</p> <p>Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.</p>	<p>Zone destinée à recevoir des constructions à usage de résidence pour personnes âgées ou en situation de handicap</p>

➤ **14 articles répartis en 3 sections constituent le règlement écrit du nouveau secteur UE :**

Section n°1 : nature de l'occupation des sols, articles n°1-2

Section n°2 : conditions de l'occupation des sols, articles n°3-13

Section n°3 : possibilités maximales d'occupation du sol, article n°14

9 articles reprennent à l'identique le règlement initial de la zone UL et **6 articles sont modifiés :**

	Règlement UL Avant modification	Règlement UE Après modification
Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS		
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage, - les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone. 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de logements à condition qu'elles respectent une densité minimum de 40 logements à l'hectare. - Les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la résidence

YB

	Règlement UL Avant modification	Règlement UE Après modification
Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
Article 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Toutefois : - l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.	Il n'est pas fixé de règle particulière
Article 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.	Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	L'ensemble bâti doit constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal. Les constructions non contiguës situées sur un même tènement foncier doivent être distantes d'au moins 4 mètres.	L'ensemble bâti doit constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.
Article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Les aires de stationnement de plus de 200 m ² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.	Les aires de stationnement de plus de 100 m ² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		
Article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)	Il n'est pas fixé de règle particulière.	Sans objet

Commentaires du commissaire enquêteur :

On notera que le secteur UE ainsi créé :

- est justifié en raison des besoins mis en évidence par la première phase d'étude de faisabilité du projet MARPA
- a une destination clairement d'intérêt général et concernant plusieurs communes limitrophes ou à proximité
- est particulièrement bien placé compte tenu de sa destination,
- est situé en zone U urbaine et ne réduit ainsi pas les emprises des zones A agricoles ou N naturelles.
- retient une densité de 40 logements à l'hectare, densité cohérente avec la proximité immédiate du centre bourg et vertueuse en terme de consommation d'espace au vu du caractère relativement rural de la commune.

L'emplacement réservé RC/27, création d'un chemin piétonnier, qui traverse le secteur en limite nord le long du chemin des Aumailles est conservé à l'identique.

L'emprise de 5030m² amputé de près de 11% l'emprise initiale UL destinées aux sports et loisirs (environ 45 000m²) soit environ 13% de l'emprise initiale UL hors zone inondable.

Les règles d'implantation des bâtiments ont été volontairement allégées, peut être un peu trop, pour ce secteur destiné à recevoir uniquement et spécifiquement le projet de MARPA afin de laisser toutes facilités d'implantation et architecturales aux concepteurs du projet.

On regrettera que l'article 4, DESSERTE PAR LES RESEAUX, reprenne à l'identique le règlement de l'ancienne zone UL du PLU de 2007, et privilégie ainsi pour la gestion des eaux pluviales le raccordement au collecteur EP plutôt qu'une gestion sur place à la parcelle par infiltration par exemple ou à minima un parking perméable :

- *Eaux pluviales* :

« .../... Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur place ».

Bien que l'emprise de cette zone UE soit réduite à 5000m², il aurait pu être intéressant d'introduire un coefficient de « nature en ville » (aussi appelé « coefficient de biotope par surface » en langage réglementaire), compte tenu en particulier de la présence de prairies et espaces verts sur une large partie restante du secteur UL et de la proximité du secteur A, agricole. Dans ce cadre, la rédaction de l'article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS paraît très insuffisante puisqu'elle ne mentionne qu'une densification des plantations d'arbres de hautes tiges sur les espaces parking.

« Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements. »

3.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

On notera que l'ensemble des partenaires a été consulté (cf chapitre 2.4.4 ci-avant). Seules trois Personnes Publiques Associées ont répondu. L'absence de réponse dans les trois mois est réputé avis favorable.

Le « *Mémoire en réponses aux observations présentées le 1^{er} octobre 21 par le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique du 13 au 28 septembre 2021, 3 pages, daté du 12 octobre 2021* » est joint en annexe 3.

3.2.1 LA DROME, LE DEPARTEMENT

Dans son avis par courrier du 26 juillet 2021, le Département émet un avis favorable sans observations particulières.

3.2.2 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture dans son avis par courrier du 02 septembre 2021 ne s'oppose pas au projet et formule deux observations concernant la gestion du risque de conflit d'usage avec les parcelles agricoles voisines :

- elle note favorablement dans le projet **le maintien d'une bande tampon** d'environ 5 mètres au nord (parcelle en lavandin) et de 20m à l'ouest (parcelle plantée en vigne)
- et propose la mise en place de **haie antidérive en limite de parcelle** (via une OAP par exemple)

Réponse de la commune

« Le maintien des bandes tampons en bordure des parcelles agricoles exploitées au sud-ouest (vignes) et au nord-ouest (lavande) du périmètre de la modification est noté favorablement par la Chambre. Rappelons que ces limites se situent à 21 m de la parcelle viticole quand 10 mètres de bande tampon sont demandés par mesure sanitaire, et à 5 m de la parcelle cultivée en lavande -si l'on mesure entre les 2 limites parcellaires- et à 9,5 m -si l'on mesure de la limite de la culture à la limite parcellaire de la modification- quand 5 mètres sont demandés.

Aussi, et pour répondre à la question complémentaire du Commissaire Enquêteur, a-t-il semblé inutile de rajouter des mesures de recul des constructions à l'intérieur du périmètre de la modification du PLU. »

« Enfin, concernant la proposition de la Chambre de mettre en place une ou des haie(s) antidérive, un tel choix ne paraît pas judicieux à la commune pour les raisons ci-après :

Au sud-ouest, l'implantation de la vigne à plus de 20 mètres des futurs bâtiments (voire plus selon le parti architectural qui sera fait) paraît assurer l'éloignement suffisant surtout avec des vents dominants venant du nord. L'espace en pente douce entre le futur bâtiment et la vigne est aujourd'hui très ouvert car traité en prairie naturelle et permet de voir au-delà de la vigne la colline boisée de St Pierre. Cette vue est un point fort du site pour la future MARPA et il serait très dommageable de l'obstruer par une haie.

Au nord-ouest, l'implantation du champ de lavande se situe en contre-bas du chemin des Aumailles, à plus de 5 m de la future construction (9,5 m si on mesure depuis la limite de la culture), voire plus selon le parti architectural qui sera fait. Le talus formé par ce chemin et le recul des cultures paraissent suffisants à la commune. De plus, comme ci-dessus, la vue au nord-ouest depuis le site de la future MARPA sur le chemin des Aumailles, le champ de lavande et la vallée de la Chaleme au-delà, est un des points fort du projet. Il serait très dommageable de l'obstruer ».

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la mairie est validée : les arguments concernant les retraits réels par rapport aux cultures et aux contraintes d'inscription paysagère sont justifiés et pertinents.

3.2.3 LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA DROME

Dans son avis par mail du 30 juin 2021, la CCI n'a pas émis d'observation particulière.

3.3 EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC

Aucune observation du public n'a été faite malgré une publicité conforme à la réglementation qui paraît suffisante dans le cas présent (Cf chapitre 3.3.1. ci-avant)

3.4 OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Elles ont été communiquées à la commune dans le cadre du procès verbal de fin d'enquête. (Cf annexe n°2)

Le « Mémoire en réponses aux observations présentées le 1^{er} octobre 21 par le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique du 13 au 28 septembre 2021, 3 pages, daté du 12 octobre 2021 » est joint en annexe n°3.

1- Concernant la continuité avec le secteur mitoyen UC

Une des raisons du choix de la parcelle est la continuité urbaine avec le bourg urbanisé.

Dans ce cas n'y aurait il pas lieu de mieux harmoniser le règlement écrit du secteur nouvellement créé UE avec le secteur UC existant, en continuité et quasi mitoyen ?.../...

D'autre part, le projet de règlement graphique maintient une étroite bande linéaire isolée UL « coincée » entre le secteur UC et le secteur UE. Cette bande correspond à l'emprise de la rue du 18 juin 1945 qui dessert la globalité du secteur UL. Pourquoi, par esprit de cohérence, pour sa partie mitoyenne, n'est elle pas rattachée au secteur UE ou UC, comme par exemple le chemin du stade qui dessert également la globalité du secteur UL ?

Réponse de la commune

« L'harmonisation avec le secteur UC tout proche n'a pas été retenue car le règlement n'a pas paru adapté au projet de MARPA :

- article UC6 imposant une construction à l'alignement ou en recul de 5 m et obligation dans les deux cas de réaliser un mur de clôture de 1,5 à 2 m de hauteur à l'alignement, en continuité du bâtiment en alignement ou construit en recul.
- articles UC 7 imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives
- article UCl fixant de nombreuses obligations : pas de toit terrasse, ni à une pente, couverture en tuiles traditionnelles et génoises, pans coupés autorisés uniquement en pignon ...
- article UC12 imposant 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement. Cela aurait amené à imposer 48 places de stationnement quand le projet n'en nécessite qu'une dizaine...

On le voit, ce règlement est fait pour traiter au mieux l'insertion d'une nouvelle construction dans le tissu urbain existant et assurer des continuités bâties le long des rues, ce qui n'est pas le cas de figure ici. Le projet de MARPA doit s'inscrire dans le vaste espace public naturel et très ouvert que constitue tout le secteur UL autour de la salle des fêtes et dont le règlement, beaucoup plus souple, est très proche.

L'objectif n'est pas d'assurer une continuité du tissu urbain bâti existant en UC à proximité. Le choix a donc été fait de repartir du règlement du secteur UL pour laisser plus de souplesse aux futurs maîtres d'œuvre quant à l'implantation du futur bâtiment dans un site très ouvert. La modification de ce règlement n'a porté que sur la destination de la zone et les articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives). »

« D'autre part, l'étroite bande linéaire coincée entre le secteur UC et le secteur UE a été maintenue en UL parce que les services de l'Etat ayant exigé que le périmètre de la modification ne dépasse pas les 5 000 m² recommandés par la MSA pour l'implantation d'une MARPA, cette surface a été entièrement positionnée sur le terrain potentiellement constructible, sans vouloir la diminuer de l'emprise de la voie du 12 juin 1944 (et non du 18 juin 1945). Cette solution, peu satisfaisante puisqu'elle laisse effectivement cette languette en UL, sera corrigée lors de la révision du PLU qui est en cours par ailleurs, pour essayer d'harmoniser ce découpage. Elle est donc provisoire. »

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la mairie, étayée et argumentée, est validée. Cependant « l'objectif n'étant pas d'assurer une continuité du tissu urbain bâti existant en UC à proximité », et s'agissant en fait d'une opération unique globale, une Opération d'Aménagement et de Programmation n'aurait elle pas été plus adaptée qu'une simple modification ?

2- Concernant le choix de ne pas retenir une OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

Selon la note de présentation, exposé des motifs, le projet est déjà bien cadré et détaillé : destination et usage des constructions (une MARPA), une parcelle de 5000m² de terrain en un seul tenant et 1500m² de bâtiment, limitation à 23 logements, projet architectural

aujourd'hui défini.

Le secteur UE ainsi créé ne contient qu'une seule parcelle n'accueillant que ce projet MARPA parfaitement défini.

Dans ces conditions, comme indiqué précédemment, une OAP semble mieux adaptée au projet et à l'information du public. Pour quelle raison cette option n'a pas été retenue ? La chambre d'agriculture s'est également interrogée sur cette question.

Réponse de la commune

La question de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation s'est effectivement posée à l'élaboration de la modification. Mais, à la date de prescription de la modification (28 septembre 2020), le projet n'était pas aussi avancé que la remarque du Commissaire Enquêteur le laisse supposer : seul le programme précis de l'organisation et des surfaces intérieures de la future MARPA étaient définies, en s'appuyant sur les acquis des précédentes PARPA suivies par la MSA. Rien n'était encore réfléchi sur les principes d'implantation du futur bâtiment sur le site.

L'exigence des services de l'Etat de ne pas dépasser 5 000 m² comme surface pour la MARPA limitait déjà le choix des futurs maîtres d'œuvre quant à l'implantation du futur bâtiment d'au minimum 1500 m² de Surface de Plancher.

Aussi a-t-il été préféré laisser à la future équipe de maîtrise d'œuvre la plus grande latitude possible quant au choix de l'implantation du ou des bâtiment(s), de la volumétrie, de l'organisation des circulations extérieures et du traitement des espaces extérieurs -y compris des haies arbustives antidérive des pulvérisations de traitements sur les parcelles en vigne et lavande-

Près d'un an après, aux vues de la première esquisse remise par l'équipe d'architectes-paysagiste retenue, on ne peut que s'en féliciter : leur proposition est différente de tout ce qui avait pu être évoqué par le maître d'ouvrage ou l'équipe municipale.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la commune est justifiée et validée

3- Concernant la réduction de la surface disponible restante pour le secteur UL

La superficie de la zone UL se retrouve de fait emputée de 5030 m² sans compensation surfacique apparente. Les utilisateurs et clubs sportifs de cette emprise ont-ils été consultés ? Il y a-t-il dans la commune à court ou moyen terme un éventuel projet d'équipement sportif supplémentaire. Le cas échéant, la surface disponible restante est elle suffisante ?

Réponse de la commune

Le prélèvement de 5 000 m² sur les 44 850 m² de la zone UL n'a pas soulevé de questions particulières auprès des associations sportives. Elles ont été tenues au courant du projet depuis l'origine, et le sujet a encore été clairement évoqué lors d'une rencontre avec Sport Nature Aventure (SNA, association multisport de la commune) le 07 septembre 2021.

Il n'y a pas de projet d'équipement sportif supplémentaire pour ces prochaines années, la commune étant bien dotée en la matière : terrain de foot, terrains de tennis, terrains de boules avec vestiaire et buvette, utilisation du vaste plateau de la salle des fêtes pour les multiples activités intérieures (gymnastique, danses, judo ...), et également la salle d'activités « Michel Achard », le relais d'assistance maternelle (RAM) et le jardin public comportant des structures adaptées pour les enfants, tout cela se trouvant à environ 150 mètres du projet et relié par un chemin piétonnier pour s'y rendre.

Enfin, si jamais une demande ou idée émergeait ces prochains mois, elle pourrait être examinée dans le cadre de la procédure de révision du PLU conduite par ailleurs.

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'absence d'observation des clubs sportifs ou de loisir pendant l'enquête publique semble confirmer l'absence d'opposition au projet par les clubs ayant actuellement l'usage potentiel du site. Celui-ci, en prairie, sans équipement particulier à l'exception peut-être de deux tables de pique nique en bois, n'est en fait pratiquement pas utilisé.

L'espace vert en prairie subsistant sur ce grand ensemble UL après l'opération demeurant relativement grand et agréable et pouvant continuer à être utilisé comme espace de loisirs, deux nouvelles tables bois seront mis en œuvre au cas où les actuelles seraient détruites par le projet.

4- Concernant le projet de règlement écrit

Le règlement modifié du PLU concerne l'usage et les activités de la zone UE, aussi dans l'Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

Les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la résidence.

Peut être serait ce plus cohérent et plus large d'utiliser le mot zone que résidence ?

Réponse de la commune

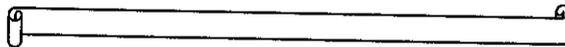
La proposition de modification du mot « résidence » par le mot « zone » au dernier alinéa de l'article 2 du règlement UE créé paraît pertinente et sera effectuée dans le règlement définitif.

Avis du Commissaire Enquêteur :

« Dont acte »

4. CONCLUSIONS

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un dossier séparé : DOCUMENT B, 4 pages. Elles sont le reflet de son analyse présentée au chapitre 3.

**Documents annexés au rapport du commissaire enquêteur**

Annexe 1 : Délibération n° 60/2020 du conseil municipal du 28 septembre 2020

Annexe 2 : Procès Verbal de synthèse des observations du 01 octobre 2020 (5 pages)

Annexe 3 : Mémoire en réponses aux observations présentées le 1^{er} octobre 21 par le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique du 13 au 28 septembre 2021, daté du 12 octobre 2021. (3 pages)

Fait à La Laupie , le 18 octobre 2021

Le Commissaire Enquêteur Patrick BERGERET

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Délibération n° 60/2020**

Objet : Modification Plan Local d'Urbanisme – Projet de Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie

L'an deux mille vingt, le vingt-huit septembre,

Le Conseil Municipal de la Commune de Taulignan dûment convoqué, s'est réuni à 18h30 en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. **Jean-Louis MARTIN**, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19

Date de convocation du Conseil Municipal : 22 septembre 2020

Présents : JL Martin, A Rixte, N Fontany, R Givaudan, A Milési, R Maurin, G Mentzer, P Fabre, G Gosselin, B Jouve, A Gentil, I Mejean, S Ravier, D Amédéo, MN Albelda, P Gaillard, M Vigne

Absents excusés : JP Mazel, P Théolas

Pouvoirs : JP Mazel à JL Martin, P Théolas à A Rixte

Secrétaire de séance : Pierre Fabre

Monsieur le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune d'engager une procédure de modification du PLU.

L'objectif de cette modification est de pouvoir faire construire une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA) afin de permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de rester vivre dans leur environnement familial. Ainsi, le projet est ouvert et soutenu par 16 communes en sus de Taulignan.

Le concept des MARPA est défini par la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et bénéficie du retour d'expérience de quatre-vingt Maisons déjà réalisées en France dont quatre dans la Drôme. Celle de Taulignan serait donc la cinquième.

La MARPA est un établissement non médicalisé qui permet de vivre dans un cadre de vie sécurisé avec de nombreux services pour les seniors, adaptés aux besoins quotidiens de chacun et à la demande: restauration, activités, blanchisserie, ménage, télé assistance, ... Pour créer et garder un esprit familial et convivial, le nombre de studios est volontairement limité à 24 et la MARPA est gérée au quotidien par une équipe de professionnels.

Dans la première phase de faisabilité, une étude de besoin a été réalisée entre mai et juillet 2019. Les résultats issus de l'enquête montrent que 80% des personnes interrogées se disent prêtes à intégrer la MARPA si elle est créée.

Les services de la MSA Ardèche-Drôme-Loire ont alors été chargés du dossier de réalisation avec un groupe local et le projet est aujourd'hui défini : projet social, architectural et financier.

Le cahier des charges fixé par MSA Services impose environ 5 000 m² de terrain et un bâtiment à construire de 1 500 m².

La commune avait tout d'abord pressenti un terrain, près de la maison médicale classé en zone Agricole au PLU et appartenant à un propriétaire privé. Il n'a finalement pas été retenu, car entraînant une diminution de terres agricoles difficilement acceptable à notre époque où la réduction des extensions urbaines est un impératif.

Monsieur le Maire propose donc à l'assemblée d'implanter la MARPA sur la parcelle cadastrée AP 71 et AP 25. Ce site présente des atouts importants pour le projet à double titre :

1. Il facilite sa réalisation rapidement. Le foncier appartient à la commune ce qui permet d'envisager la concrétisation du projet dès 2021. Cet élément est important car il faut déposer auprès du Conseil Départemental de la Drôme dès fin 2020 ou début 2021 au plus tard, un dossier de demande d'autorisation non soumis à appel à projet.
2. Il est extrêmement bien placé pour répondre aux besoins des personnes âgées et intégrer la MARPA dans la vie du village. Il leur offre les premiers services du quotidien à proximité immédiate : maison médicale à 50 m, commerces et mairie de 200 à 500 m -accessibles par le chemin piéton sécurisé du stade, terrain de boules et salle des fêtes à 50 m. La présence d'autres équipements comme le terrain de foot, les écoles, et la salle des fêtes facilitera aussi les liens intergénérationnels entre les résidents et les jeunes -ou moins jeunes- qui les fréquentent. La présence des seniors enrichira aussi la vie du village en leur permettant de participer aux activités multiples proposées dans le village. Enfin, depuis ce site, les résidents pourront aussi partir en promenade dans la campagne côté sud.

Toutefois, ce terrain est situé en zone UL au PLU et ne peut recevoir que des constructions à usage d'équipements collectifs, de sports ou de loisirs. Si la dimension collective est indéniable, la création de 24 logements change quelque peu la destination du site de 5000 m² pressenti et ses capacités de construction.

Aussi, considérant que :

- Les capacités d'accueil dans d'autres sites dont la commune est propriétaire sont inexistantes à proximité du centre du village,
- Le règlement de la zone UL n'est pas adapté à l'accueil d'une résidence de 24 logements et que les 24 logements à créer représentent des capacités de construction supérieure de plus de 20 % à ce que permet le règlement dans cette zone,

M. le Maire propose conformément à l'article L. 153-36 et L153-37 du code de l'urbanisme, d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU sur les parcelles AP 71 et AP 25 selon le périmètre de 5000 m² délimité ci-dessous.

L'objectif de la modification est de créer un règlement spécifique et adapté aux besoins du projet.

Cette procédure est définie aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme. Elle comprend une enquête publique.



La présente délibération sera transmise et notifiée au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, notamment son article L2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération en date du 20 décembre 2007, modifié par délibération en date du 26 mars 2012 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

DECIDE d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU, conformément aux articles L. 153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme, sur les

REÇU EN PREFECTURE

Le 29/09/2020

Application agréée EInjalee.com

99_DE-026-2126 03484-20200928-60_2020-DE

parcelles AP 71 et AP 25 selon le périmètre de 5000 m2 délimité sur le plan ci-dessus .

DIT que cette procédure est définie aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

DONNE pouvoir à Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint pour signer tous les documents et actes afférents à cette décision.

Certifié exécutoire

Déposé en Préfecture

le : 1^{er} octobre 2020

Publié le : 1^{er} octobre
2020

Le Maire

Jean-Louis MARTIN

Ainsi fait et délibéré les jour,
mois et an susdits

Au registre sont les signatures.

Le Maire

Jean-Louis MARTIN

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME

ENQUETE PUBLIQUE
du 13 septembre 2021 au 28 septembre 2021
relative à la
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de TAULIGNAN (26)

Arrêté Municipal n°145/2021 du 18 aout 2021
Tribunal Administratif de Grenoble, décision n°E21000125/38 du 06 juillet 2021

PROCES VERBAL DE SYNTHESE :
MEMOIRE DES OBSERVATIONS PRESENTEES
Demande de mémoire en réponse
Le 01 octobre 2021

Commissaire Enquêteur: Patrick BERGERET

YV

Agissant dans le cadre de l'enquête publique en titre ci-avant, je soussigné, Patrick BERGERET, désigné commissaire enquêteur le 06 juillet 2021 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, décision n°E21000125/38, communiquée à Mr Le Maire de la commune de TAULIGNAN (26), le procès verbal de synthèse de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 28/09/2021.

En effet, l'alinéa 2 de l'article R123-18 du code de l'environnement indique :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

.../...»

En application des dispositions précitées, la commune de TAULIGNAN est invitée à produire dans un délai de quinze jours à compter de la date de remise du présent procès verbal, le 16 octobre 2021, un mémoire en réponse aux observations ci-dessous rappelées.

1. LA FREQUENTATION DU PUBLIC

Durant l'enquête, le dossier projet de modification du PLU et un registre d'observations du public étaient maintenus en mairie. Un poste informatique en accès libre au public était également maintenu en mairie durant toute la durée de l'enquête pour consulter sur place de manière dématérialisée le dossier projet.

Sur le site internet de la mairie le dossier projet de modification PLU était également consultable. Il était aussi possible de déposer une observation spécifique au PLU sur le site.

Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont déroulées au nombre de trois :

- le lundi 13 septembre 2021 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 18 septembre de 8h30 à 11h30
- et le mardi 28 septembre 2021 de 13h30 à 16h30.

Le nombre total cumulé d'observations du public s'élève à 0 observation :

- Registre : aucune observation
- Courrier : aucun courrier reçu ou déposé en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur
- Dématérialisées: aucun envoi
- Orales : aucune observation

Nombre de personnes rencontrées pendant les permanences : 0 personne.

2. OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mrae Auvergne Rhône Alpes a publié le 11 juin 2021 pour ce dossier la décision suivante après examen au cas par cas n°2021 ARA-KKU-2218 sur le site internet de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement :

- *N'est pas soumis à évaluation environnementale*

3.OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sur les 11 personnes publiques associées toutes consultées le 25 juin 2021, à l'exception de LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ENCLAVE DES PAPES ET DU PAYS DE GRIGNAN et du PARC NATUREL REGIONAL DES BARONNIES PROVENCALES consultées le 09 aout 2021, 3 réponses sont parvenues en mairie.

3.1 La Drôme, Le Département

Dans son avis par courrier du 26 juillet 2021, le Département émet un avis favorable sans observations particulières.

3.2 La Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture dans son avis par courrier du 02 septembre 2021 ne s'oppose pas au projet et formule deux observations concernant la gestion du risque de conflit d'usage avec les parcelles agricoles voisines :

- elle note favorablement dans le projet le **maintien d'une bande tampon** d'environ 5 mètres au nord (parcelle en lavandin) et de 20m à l'ouest (parcelle plantée en vigne)
- et propose la mise en place de **haie antidérive en limite de parcelle** (via une OAP par exemple)

Observation complémentaire du commissaire enquêteur

La commune détaillera de quelle manière elle prend en compte ces observations de la Chambre d'Agriculture.

En effet, concernant le maintien de bandes tampon, celles-ci n'apparaissent pas dans le document à l'enquête, ni dans le règlement graphique, ni dans le règlement écrit pour ce secteur créé UE :

Article 6, IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 7, IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Pourtant, le règlement actuel de ce secteur UL mentionnait ces retraits :

Article UL6 : Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques

Article UL7 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

De même dans le règlement écrit pour ce secteur créé UE, je n'ai pas trouvé d'article mentionnant des prescriptions ou recommandations concernant des haies séparatives.

Ce nouveau secteur UE a été créé spécifiquement pour un projet bien précis : une MARPA. Ce projet semble par ailleurs bien avancé avec un appel d'offre ou concours architecture déjà lancé voir attribué, et donc un cahier des charges relativement détaillé. Dans ce cas, la mise en œuvre au niveau plan local d'urbanisme pour ce secteur d'une **Orientaion d'Aménagement et de Programmation** paraît mieux adaptée. Pour quelle raison cette option n'a pas été retenue ?

3.3 La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme

Dans son avis par mail du 30 juin 2021, la CCI n'a pas émis d'observation particulière.

4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Aucune observation du public n'a été faite malgré une publicité conforme à la réglementation.

5. OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Concernant la continuité avec le secteur mitoyen UC

Une des raisons du choix de la parcelle est la continuité urbaine avec le bourg urbanisé. Sur le PLU actuel, cette continuité se vérifie avec la présence quasi mitoyenne en continuité le long de la rue « Chemin des Aumailles » du secteur urbanisé UC en direction du centre bourg. Dans ce cas n'y aurait il pas lieu de mieux harmoniser le règlement écrit du secteur nouvellement créé UE avec le secteur UC existant, en continuité et quasi mitoyen ? Et ce par exemple avec l'ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, ARTICLE UC 10 -

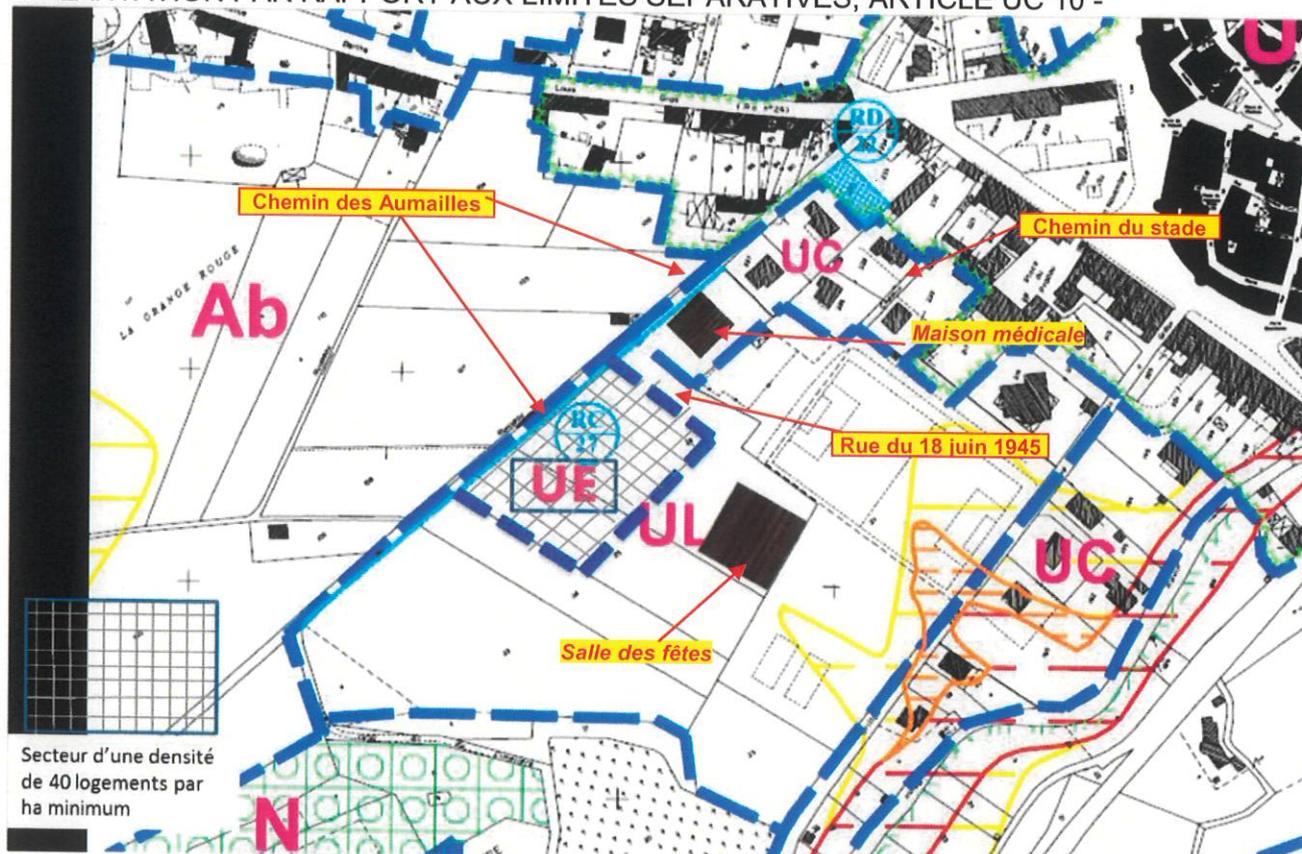


Figure n°1 : projet de modification n°2 PLU, règlement graphique.

D'autre part, le projet de règlement graphique maintient une étroite bande linéaire isolée UL « coincée » entre le secteur UC et le secteur UE. Cette bande correspond à l'emprise de la rue du 18 juin 1945 qui dessert la globalité du secteur UL. Cette voie est publique, fait probablement partie du domaine privé de la commune. Pourquoi, par esprit de cohérence, pour sa partie mitoyenne, n'est elle pas rattachée au secteur UE ou UC, comme par exemple le chemin du stade qui dessert également la globalité du secteur UL.

2- Concernant le choix de ne pas retenir une OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

Selon la note de présentation, exposé des motifs, le projet est déjà bien cadré et détaillé : destination et usage des constructions (une MARPA), une parcelle de 5000m² de terrain en un seul tenant et 1500m² de bâtiment, limitation à 23 logements, projet architectural aujourd'hui défini. Le secteur UE ainsi créé ne contient qu'une seule parcelle n'accueillant que ce projet MARPA parfaitement défini.

Dans ces conditions, comme indiqué précédemment, une OAP semble mieux adaptée au projet et à l'information du public. Pour quelle raison cette option n'a pas été retenue ?

3- Concernant la réduction de la surface disponible restante pour le secteur UL

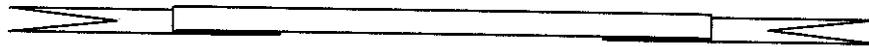
La superficie de la zone UL se retrouve de fait emputée de 5030 m² sans compensation surfacique apparente. Les utilisateurs et clubs sportifs de cette emprise ont-ils été consultés ? Il y a-t-il dans la commune à court ou moyen terme un éventuel projet d'équipement sportif supplémentaire. Le cas échéant, la surface disponible restante est elle suffisante ?

4- Concernant le projet de règlement écrit

Le règlement modifié du PLU concerne l'usage et les activités de la zone UE, aussi dans l'Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

Les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la résidence.

Peut être serait ce plus cohérent et plus large d'utiliser le mot zone que résidence ?



Il appartient maintenant au pétitionnaire d'étudier, avec soin, chacune de ces observations et d'établir sous quinzaine, c'est-à-dire avant le 18 octobre 2021, un mémoire en réponse à chacune de ces observations. J'attire votre attention sur le fait que les indications que vous porterez dans le mémoire en réponse, si elles sont validées en conseil municipal, constituent un engagement de votre part.

Annexe : néant

Le 01 octobre 2021

Remis en main propre ce jour en mairie à Mr Le Maire

Le commissaire enquêteur
Patrick BERGERET

Pour la commune de TAULIGNAN
Monsieur Le Maire

Modification n° 2 du PLU de Taulignan

Réponses aux observations présentées le 1^{er} octobre 21 par le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique du 13 au 28 septembre 2021

Concernant l'avis de la Chambre d'Agriculture

Le maintien des bandes tampons en bordure des parcelles agricoles exploitées au sud-ouest (vignes) et au nord-ouest (lavande) du périmètre de la modification est noté favorablement par la Chambre. Rappelons que ces limites se situent à 21 m de la parcelle viticole quand 10 mètres¹ de bande tampon sont demandés par mesure sanitaire, et à 5 m de la parcelle cultivée en lavande -si l'on mesure entre les 2 limites parcellaires- et à 9,5 m -si l'on mesure de la limite de la culture à la limite parcellaire de la modification- quand 5 mètres sont demandés.

Aussi, et pour répondre à la question complémentaire du Commissaire Enquêteur, a-t-il semblé inutile de rajouter des mesures de recul des constructions à l'intérieur du périmètre de la modification du PLU.

Enfin, concernant la proposition de la Chambre de mettre en place une ou des haie(s) antidérive, un tel choix ne paraît pas judicieux à la commune pour les raisons ci-après :

- Au sud-ouest, l'implantation de la vigne à plus de 20 mètres des futurs bâtiments (voire plus selon le parti architectural qui sera fait) paraît assurer l'éloignement suffisant surtout avec des vents dominants venant du nord. L'espace en pente douce entre le futur bâtiment et la vigne est aujourd'hui très ouvert car traité en prairie naturelle et permet de voir au-delà de la vigne la colline boisée de St Pierre. Cette vue est un point fort du site pour la future MARPA et il serait très dommageable de l'obstruer par une haie.
- Au nord-ouest, l'implantation du champ de lavande se situe en contre-bas du chemin des Aumailles, à plus de 5 m de la future construction (9,5 m si on mesure depuis la limite de la culture), voire plus selon le parti architectural qui sera fait. Le talus formé par ce chemin et le recul des cultures paraissent suffisants à la commune. De plus, comme ci-dessus, la vue au nord-ouest depuis le site de la future MARPA sur le chemin des Aumailles, le champ de lavande et la vallée de la Chalagne au-delà, est un des points forts du projet. Il serait très dommageable de l'obstruer.

Concernant la remarque sur l'option de réaliser une OAP sur ce secteur pour prendre en compte ces remarques, voir le point 2 ci-après.

Concernant les observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

1) La continuité avec le secteur mitoyen UC

L'harmonisation avec le secteur UC tout proche n'a pas été retenue car le règlement n'a pas paru adapté au projet de MARPA :

- article UC6 imposant une construction à l'alignement ou en recul de 5 m et obligation dans les deux cas de réaliser un mur de clôture de 1,5 à 2 m de hauteur à l'alignement, en continuité du bâtiment en alignement ou construit en recul.
- articles UC 7 imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives
- article UC11 fixant de nombreuses obligations : pas de toit terrasse, ni à une pente, couverture en tuiles traditionnelles et génoises, pans coupés autorisés uniquement en pignon...
- article UC12 imposant 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement. Cela aurait amené à imposer 48 places de stationnement quand le projet n'en nécessite qu'une dizaine...

On le voit, ce règlement est fait pour traiter au mieux l'insertion d'une nouvelle construction dans le tissu urbain existant et assurer des continuités bâties le long des rues, ce qui n'est pas le cas de figure ici. Le projet de MARPA doit s'inscrire dans le vaste espace public naturel et très ouvert que constitue tout le secteur UL autour de la salle des fêtes et dont le règlement, beaucoup plus souple, est très proche. L'objectif n'est pas d'assurer une continuité du tissu urbain bâti existant en UC à proximité.

Le choix a donc été fait de repartir du règlement du secteur UL pour laisser plus de souplesse aux futurs maîtres d'œuvre quant à l'implantation du futur bâtiment dans un site très ouvert. La modification de ce règlement n'a porté que sur la destination de la zone et les articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives).

D'autre part, l'étroite bande linéaire coincée entre le secteur UC et le secteur UE a été maintenue en UL parce que les services de l'Etat ayant exigé que le périmètre de la modification ne dépasse pas les 5 000 m² recommandés par la MSA pour l'implantation d'une MARPA, cette surface a été entièrement positionnée sur le terrain potentiellement constructible, sans vouloir la diminuer de l'emprise de la voie du 12 juin 1944 (et non du 18 juin 1945). Cette solution, peu satisfaisante puisqu'elle laisse effectivement cette languette en UL, sera corrigée lors de la révision du PLU qui est en cours par ailleurs, pour essayer d'harmoniser ce découpage. Elle est donc provisoire.

2) Le choix de ne pas retenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La question de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation s'est effectivement posée à l'élaboration de la modification. Mais, à la date de prescription de la modification (28 septembre 2020), le projet n'était pas aussi avancé que la remarque du Commissaire Enquêteur le laisse supposer : seul le programme précis de l'organisation et des surfaces intérieures de la future MARPA étaient définies, en s'appuyant sur les acquis des précédentes PARPA suivies par la MSA. Rien n'était encore réfléchi sur les principes d'implantation du futur bâtiment sur le site.

L'exigence des services de l'Etat de ne pas dépasser 5 000 m² comme surface pour la MARPA limitait déjà le choix des futurs maîtres d'œuvre quant à l'implantation du futur bâtiment d'au minimum 1 500 m² de Surface de Plancher.

Aussi a-t-il été préféré laisser à la future équipe de maîtrise d'œuvre la plus grande latitude possible quant au choix de l'implantation du ou des bâtiment(s), de la volumétrie, de l'organisation des circulations extérieures et du traitement des espaces extérieurs – y compris des haies arbustives antidérive des pulvérisations de traitements sur les parcelles en vigne et lavande.

Près d'un an après, aux vues de la première esquisse remise par l'équipe d'architectes-paysagiste retenue, on ne peut que s'en féliciter : leur proposition est différente de tout ce qui avait pu être évoqué par le maître d'ouvrage ou l'équipe municipale.

3) La réduction de la surface disponible restante pour le secteur UL

Le prélèvement de 5 000 m² sur les 44 850 m² de la zone UL n'a pas soulevé de questions particulières auprès des associations sportives. Elles ont été tenues au courant du projet depuis l'origine, et le sujet a encore été clairement évoqué lors d'une rencontre avec Sport Nature Aventure (SNA, association multisport de la commune) le 07 septembre 2021.

Il n'y a pas de projet d'équipement sportif supplémentaire pour ces prochaines années, la commune étant bien dotée en la matière : terrain de foot, terrains de tennis, terrains de boules avec vestiaire et buvette, utilisation du vaste plateau de la salle des fêtes pour les multiples activités intérieures (gymnastique, danses, judo...), et également la salle d'activités « Michel Achard », le relais d'assistance maternelle (RAM) et le jardin public comportant des structures adaptées pour les enfants, tout cela se trouvant à environ 150 mètres du projet et relié par un chemin piétonnier pour s'y rendre.

Enfin, si jamais une demande ou idée émergeait ces prochains mois, elle pourrait être examinée dans le cadre de la procédure de révision du PLU conduite par ailleurs.

4) Pour le projet de règlement écrit

La proposition de modification du mot « résidence » par le mot « zone » au dernier alinéa de l'article 2 du règlement UE créé paraît pertinente et sera effectuée dans le règlement définitif.

Fait le 12 octobre 2021

Pour la commune de Taulignan

Monsieur le Maire

Jean-Louis MARTIN

