

Révision du PLU de Taulignan

Réunion publique du mercredi 19 juillet 2023 – 18h00 à 20h00

Présentation du projet de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

~~~~~

Une bonne cinquantaine de personnes a assisté à la réunion publique organisée par la mairie mercredi 19 juillet 2023 pour présenter le projet pour le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) : principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'Aménagement et de Programmation, projet de zonage et structure du règlement.

Avant la présentation, le maire a rappelé l'historique de la démarche, le travail engagé sur le terrain et au sein de la commission. Il précise que les éléments présentés ce soir reflètent les intentions municipales, motivées par un projet qui se veut plus protecteur de la nature pour mieux appréhender les effets du changement climatique.

Ensuite, le projet a été présenté avec l'appui du bureau d'études, avec plusieurs temps d'échanges avec les personnes présentes. A plusieurs reprises le bureau d'études a mentionné le contenu exhaustif des documents mis à la disposition du public sur le site web de la commune, en amont de la réunion<sup>1</sup>.

Le rappel des principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), illustrées dans ses cartes, a permis au bureau d'études d'exposer notamment la nécessité de délimiter le contour du village de Taulignan à l'intérieur duquel le développement urbain pourra se réaliser (voir p.6 du support de présentation). Depuis la dernière réunion publique, les grands principes en faveur de la transition écologique ont été affinés. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont précisés, en cohérence avec le cadre discuté avec les services de l'Etat ; ils sont obligatoires.

Cette première partie n'a pas suscité de questions particulières venant du public.

La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a permis de rappeler les objectifs généraux, les principes d'organisation pour les 3 secteurs de projet ainsi que la programmation souhaitée : habitat pour les deux secteurs aux Auzières et activités économiques dans le prolongement de la SAFI (chemin des Etangs). Puis, le bureau d'études a indiqué l'obligation de prévoir des orientations en faveur de la trame verte et bleue dans le PLU. A Taulignan cela se traduit par une prise en compte dans les principes des trois OAP de secteur, et par le choix d'une OAP thématique « trame verte et bleue » motivée par l'ampleur du territoire communal et l'imbrication entre nature et urbanisation dans le village. Les principaux objectifs de cette OAP trame verte et bleue sont le maintien de la biodiversité et la préservation de la trame verte pour ses bénéfices face au changement climatique, particulièrement dans le village.

Les secteurs d'OAP aux Auzières ont soulevé plusieurs questions du public sur les conditions de circulation dans le quartier vu le gabarit actuel des rues, en particulier pour le chemin de Fachet et celui de Saint-Font, l'augmentation prévisible du trafic liée aux logements programmés, la difficulté de se rendre à pied au village.

Il a été répondu que ces aspects ont bien été identifiés, avec plusieurs axes de travail possibles : l'urbanisation à venir sera conditionnée par l'amélioration des réseaux ; des cheminements sont prévus dans le secteur Grande Auzières pour sécuriser les piétons ; la mise en place de sens unique de circulation est envisageable. Un cheminement entre le chemin de l'Esclauseau et le chemin de la Merluce avait aussi été imaginé ; il n'a pas été retenu pour préserver les abords immédiats et la partie sud du grand mas.

---

<sup>1</sup> [www.taulignan.com](http://www.taulignan.com) / la commune / urbanisme / révision du PLU

Une personne interroge la commune sur le sens du document graphique présenté dans l'article sur le PLU dans le dernier bulletin municipal, les terrains indiqués en rose ou vert.

Le bureau d'études indique qu'il s'agit d'un document de travail qui permet d'identifier ce qui est potentiellement constructible, donc des terrains non bâtis, à l'intérieur du contour du village après la localisation des servitudes de protection (trame verte imbriquée). Ce qui est en rose correspond aux « dents creuses », soit les parcelles non bâties ; ce qui est en vert correspond aux grands jardins, potentiellement divisibles. Ce document permet de discuter avec les services de l'Etat sur l'aspect quantitatif du projet ; c'est-à-dire la surface de terrain potentiellement constructible et le nombre théorique de logements qui pourraient être construits dessus. La délimitation des parties colorées se fait à l'appui de critères. Cela est différent de la constructibilité réelle des terrains.

Une personne remarque que des gens n'ont plus de terrain constructible.

Le bureau d'études précise que la configuration du village de Taulignan est particulière dans le sens où le village est très étalé, avec de nombreux « trous » imbriqués au tissu pavillonnaire, parfois boisés ou jardinés. Cela représente une capacité brute théorique d'environ 18 hectares. Pour être compatible avec les objectifs de consommation foncière et en lien avec l'OAP trame verte et bleue, le projet de PLU prévoit donc pour les 10-12 prochaines années des servitudes de protection de cette trame verte.

La propriétaire de l'ensemble foncier, portant le mas et concerné en partie par l'OAP Grande Auzières, fait part de son projet de venir s'installer dans le mas familial, étant désormais retraitée, et de son opposition à la constructibilité de son terrain. Elle partage avec l'assemblée sa réflexion sur le caractère hypothétique du projet, assujéti à la vente du terrain par les propriétaires ; ce qui n'est sa volonté. Elle estime que le nombre de logements prévu est trop dense. Elle sollicite un rendez-vous avec le maire.

Le bureau d'études intervient pour expliquer plusieurs aspects.

La définition du projet de PLU nécessite de prévoir des orientations sur les terrains privés ; en effet, généralement le développement des communes se réalise principalement sur le foncier privé, au gré des initiatives et des règles fixées par le document d'urbanisme : le règlement et les secteurs d'OAP.

A Taulignan, une des motivations du projet est de continuer à accueillir des habitants nouveaux mais aussi de permettre aux Taulignanais de rester sur la commune et de pouvoir trouver un logement adapté à leur besoin (enfant qui grandit, séparation, vieillissement...). L'objectif est de soutenir la vitalité du centre-village et de maintenir l'école en évitant la fermeture de classe. Pour cela, le projet prévoit la réalisation d'environ 10 logements par an sur 10-12 ans, tout respectant l'objectif de limitation de la consommation foncière.

Pour répondre à cela, soit la commune s'en remet complètement à l'initiative privée, soit la commune encadre en partie les possibilités de constructions.

Dans le premier cas, les constructions se font au coup par coup, sans programmation à minima du nombre de logements. En général, les constructions créées sont de grands logements, en maison individuelle, en accession privée, ce qui ne correspond pas à tous les besoins en logements (moins chers, de taille plus modeste -T2 à T4-, en locatif).

Dans le deuxième cas, la définition d'un secteur d'OAP permet de préciser le nombre et le type de logements souhaités, ainsi que la façon dont ils pourront être organisés à l'intérieur du secteur. L'objectif est d'organiser le bâti, la desserte, les abords pour que le quartier soit agréable à vivre (voisinage, vues, stationnement, accès, etc...) et de préciser la densification envisagée. Cela permet à la commune d'établir une programmation de ses objectifs, même si au final cela reste tributaire de la volonté du propriétaire du terrain.

Concernant la programmation des deux OAP, la densité proposée est complètement compatible avec ce que l'on trouve déjà à Taulignan, notamment dans les faubourgs autour du noyau ancien. Les hauteurs

maximales des constructions sont fixées par rapport au bâti existant à proximité. Le grand mas des Auzières a un volume imposant, équivalent à un rez-de-chaussée avec 2 étages.

Ensuite la structure du règlement et le plan de zonage sont présentés.

Le bureau d'étude précise que les possibilités d'urbanisation sont dégressives depuis le centre ancien jusqu'aux extrémités du village. Les zones constructibles se situent dans la première couronne du centre et dans son prolongement à l'Ouest.

Une personne interroge la commune au sujet de la MARPA.

Le Maire explique qu'une MARPA est une maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie, destinée au logement des personnes âgées modestes. Elles ont un cahier des charges précis. Celle de Taulignan comprendra 23 studios T1 organisés de plain-pied. Elle sera localisée à proximité de la salle des fêtes. La surface de plancher est de 1300 m<sup>2</sup>, avec une assiette foncière d'environ 5000 m<sup>2</sup>. Elle permettra d'employer 5 à 6 personnes. Il précise aussi les difficultés financières rencontrées. Avant le COVID le projet était estimé à 3,1 millions d'euros. Aujourd'hui il est estimé à 3,5 millions (inflation, augmentation du coût de l'énergie, des matériaux...), ce qui fragilise l'équilibre financier du projet. La commune, Drôme Habitat et la MSA se donnent un temps de réflexion jusqu'en janvier 2024 pour décider de la suite à donner, continuer ou arrêter.

La propriétaire de l'établissement Berthélemy installé route de Nyons (zone Uci), demande si le zonage prévu permettra l'évolution des bâtiments, la diversification des activités ? Elle évoque la possibilité d'un commerce de type boulangerie.

La commune prend note de son souhait de diversification des activités. Toutefois il est précisé que le projet de PLU ne prévoit pas d'autoriser des commerces alimentaires en entrées de bourg ; il s'agit plutôt de conforter la vocation commerces et services du centre du village. Or l'établissement mentionné n'est pas situé dans le centre du village, il se situe à l'écart du centre, en entrée de village. Par contre, toute évolution des activités de l'entreprise seront possibles si elles restent à caractère artisanal, de transformation ou lié au bâtiment, avec vente liées à ces activités.

Une personne demande ce qui est prévu pour les logements vacants.

Le maire expose le projet de transformation et de remise sur le marché de 5 logements locatifs sociaux situés dans l'ancienne gendarmerie (Drôme Habitat).

Le bureau d'études précise que les logements vacants ont bien été pris en compte. A Taulignan, les statistiques de l'INSEE donnent en 2017 un chiffre important que les services de l'Etat ont aussi repérés (115 logements soit 10% des logements). Le projet de PLU inclut la remise sur le marché d'une trentaine de logements vacants dans son objectif de 100 logements à réaliser d'ici 12 ans. Cela permettrait de revenir à une part autour de 7% de logements vacants, qui est raisonnable pour assurer la fluidité du marché. A côté du PLU, cela impliquera de mobiliser des moyens plus opérationnels, par exemple OPAH (opération d'amélioration de l'habitat).

Une personne interroge la commune au sujet des secteurs Npv délimités au plan de zonage, l'un étant sur l'ancienne décharge. Y aura-t-il une orientation particulière, sur la totalité du site, des nuisances possibles ?

La commune précise que le projet a identifié deux sites potentiels pour l'implantation de centrales photovoltaïques. Cela reste à valider par le conseil municipal. Il est précisé que ce type de projet nécessite 3 ans d'études au minimum. Toutefois une étude de préfaisabilité pourrait être lancée assez rapidement sur l'ancienne décharge. Le site est très identifié par les opérateurs photovoltaïques car il est répertorié dans la base d'information nationale des « sites et sols pollués ». Il permettrait une puissance électrique importante. A priori, on ne touchera pas ni à la pente, ni aux abords boisés. Ce type de projet nécessite

une évaluation environnementale. Concernant le raccordement, il sera à priori enfoui (sous couvert de l'avis technique d'ENEDIS).

L'objectif d'un tel projet est de pouvoir produire localement de l'électricité en valorisant le potentiel solaire. Pour information, la facture électricité de la commune a été multipliée par 3 au cours de ces 2 dernières années.

Une personne demande si la commune a obligation de résultat par rapport à ce qui est prévu dans le PLU, notamment sur le nombre de constructions potentielles.

La commune n'a pas strictement d'obligation de résultat mais elle a obligation d'évaluer la mise en œuvre du PLU quelques années après son approbation, sur la base de critères qu'elle définit.

En complément il est précisé que la commune a la faculté de préempter ; toutefois cela est possible que dans la mesure où la préemption est motivée.

Enfin la commune de Taulignan n'est pas soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux de la loi SRU/

Un dernier point est fait sur l'état d'avancement de la procédure, ceci répondant à la remarque d'une personne au cours des échanges

Les questions étant épuisées, le maire clôture la réunion publique et invite les participants à partager le verre de l'amitié.

~ ~ ~ ~ ~