

**Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Malleval 42520**

1

**Du jeudi 11 Janvier 2018 au lundi 12 Février 2018 inclus
par la commissaire enquêtrice Danièle Soubeyrand**



SOMMAIRE

1. CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE	page 4
2. GENERALITES	
2.1 Contexte local du projet	page 5
2.2 Dossier d'Enquête	page 7
2.3 Affichages et Publications	page 8
2.4 Registre d'Enquête	page 9
2.5 Les permanences	page 9
3. ELABORATION DU PROJET	page 9
3.1 Etapes	page 9
3.2 Présentation du projet	page 10
3.3 Résultats de la consultation des Personnes Publiques Associées	page13
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 19
4.1 Observations générales	page 19
4.2 Analyse des observations du public	page 19
5. CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS	page 25
7. ANNEXES	
Pièces administratives	
Réponses des Personnes Publiques associées	

Bilan de la concertation

Publications annonçant l'enquête et certificat d'affichage

Bilan horaire et feuille de frais

1. LE CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu le code de l'urbanisme en particulier les articles L.123-1 et suivants, L.123-19 et suivants, R. 123-1 et suivants et L.300-2 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des collectivités locales ;

Vu l'arrêté ministériel du 24 Avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123.11 du code de l'environnement ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs et enquêtrices du département de l'Ardèche pour l'année 2017 ;

Vu les dossiers annexés à la demande :

*la délibération de prescription du Conseil municipal du 27 Novembre 2012 qui décide la prescription de la révision du plan local d'urbanisme, les délibérations instaurant le droit de préemption Urbain, l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification de clôture ou ravalement de façades et de permis de démolir (délibérations du 29 Novembre 2016),

*la délibération du 29 Novembre 2016 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme, rappelant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (20 Mai 2015), les deux Orientations d'Aménagement et de programmation

*la délibération du 29 Novembre 2016 tirant le bilan des 2 concertations publiques (Février 2014 et le 29 mai 2015)

Vu les avis des services et organismes consultés dans le cadre de l'instruction du dossier de PLU (article L.123-8 du code de l'urbanisme) qui ont donné réponse avant fin Mai 2017 et dont j'ai sollicité les courriers (en annexe) auprès de la mairie. (Ils ont été joints au dossier mis à la disposition du public à partir du 11 janvier 2018).

Vu la décision du Tribunal administratif de Lyon portant sur désignation de la commissaire-enquêtrice pour conduire l'enquête publique, N°E17000296/69

Madame Soubeyrand tiendra des permanences à la Mairie de Malleval

Jeudi 11 janvier 2018 de 17H à 19H

Mardi 23 Janvier 2018 de 9H30 à 11H30

Mercredi 7 Février 2018 de 9H30 à 11H 30

2. GENERALITES

5

2.1 Contexte local du projet

J'ai pris contact par téléphone avec Madame Tallaron, maire de Malleval le 10 Avril 2017, mais c'est seulement le 7 décembre, après que soit enfin arrivé de la région Auvergne Rhône Alpes l'avis sur l'AVAP que **nous nous sommes rencontrées pendant 2H**. J'ai écouté sa présentation du PLU et les réclamations que ce PLU a engendré, réclamations qui portent essentiellement sur la suppression des zones constructibles possibles dans l'ancien PLU, approuvé en 2006.

Les motivations de la révision du PLU sont liées à la volonté de mettre ce document en conformité avec le Grenelle 2 de l'Environnement, avec les documents d'urbanisme supra-communaux, la Charte du PNR du Pilat (2013-2025), le SCOT des Rives du Rhône (2009-2030), le SRCE Rhône Alpes (biodiversité), le SDAGE Rhône-méditerranée (eau), le SRCAE (Air-Energie) et le PLH de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien prolongé à 2018. Ce PLU est lié à la volonté du SCOT « d'inverser la tendance actuelle conduisant la population à se desserrer de la vallée du Rhône vers ses franges périphériques (côtière rhodanienne) » et à sa déclinaison à l'échelle de la Côtière rhodanienne (Schéma de secteur). Si la décision semble être une réponse à une mise en conformité avec les textes et règlements officiels, ce nouveau projet de PLU vise plusieurs objectifs :

***l'aménagement de l'espace** : densification des zones déjà urbanisées et réduction des effets de coupures en préservant l'identité architecturale

***l'habitat** : maintenir la vitalité et le niveau démographique de la commune en assurant un parcours résidentiel pour chaque habitant tout en assurant une mixité sociale et des formes diversifiées d'habitat

***l'environnement** : préserver et mettre en valeur les milieux naturels et

le patrimoine : préserver le patrimoine communal qui relève, vu sa qualité d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Le PLU est un gage pour la commune d'une meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification. Il s'agit de

concevoir un projet communal adapté aux besoins actuels et à venir et de préserver le patrimoine paysager, agricole, naturel et architectural. Ceci induit plusieurs ambitions :

***maintenir une dynamique démographique** pour assurer les effectifs scolaires, (actuellement deux classes au village qui font partie d'un regroupement scolaire de 3 classes, la troisième étant à Lupé), par la prévision de logements nouveaux (40 à 42 logements d'ici 2027) et par la diversification des types logements alternatifs à la maison individuelle (85% des logements construits entre 2001 et 2016) et par le développement du locatif. Actuellement la population vieillit, la taille des ménages diminue et le nombre de résidences secondaires est élevé. **Ceci laisse présager un besoin d'environ 3 à 4 logements/an. La commune a choisi de viser l'objectif maximal que lui octroient le SCOT des Rives du Rhône et le Plan Local de l'habitat de la communauté de communes du Pilat Rhodanien.**

***recentrer l'urbanisation** autour du noyau ancien en prescrivant toute nouvelle construction dans les hameaux et en milieux naturels et agricoles **mais optimiser en le densifiant le site du Paton**, par la mise en place d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme pour imposer la réalisation de logements dont au moins 30% de la surface de plancher sera dédiée à du logement abordable, et **contenir l'enveloppe urbaine du hameau de Chazeau** en réduisant les possibilités de construction en franges et sur les limites du plateau. Il s'agit de modérer la consommation d'espace agricole et naturel et de lutter contre l'étalement urbain. **Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont prévues, une partiellement construite déjà sur Chazeau, l'autre sur Maupas.

***prévoir des équipements collectifs** : espaces publics, liaisons modes doux, revalorisation de l'ancienne usine comme support d'une nouvelle activité à vocation touristique et culturelle. Actuellement espaces publics, modes doux sont problématiques, le relief de la commune étant très contraignant. Des cheminements doux à vocation de loisirs et pour relier les zones prévues à densifier de Chazeau et Maupas et le village sont à élaborer ou à améliorer.

***prendre des mesures**, (mais lesquelles ?) **pour soutenir les activités en particulier l'offre de commerces** (protection des RDC commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme). A ce jour aucun commerce de proximité n'est implanté sur la commune.

***préserver les espaces agricoles en particulier ceux en lien avec des AOP** (Appellation d'Origine Protégée) et IGP (Indication Géographique Protégée). L'agriculture est un secteur dynamique : augmentation de la SAU des exploitations depuis 1988, augmentation du nombre d'exploitations et l'agriculture représente en 2013 50 emplois soit 51,6% des emplois totaux sur la commune. **Le plan de zonage va dans ce sens par l'extension des zones A**

et N et leur rééquilibrage, par la division par 2,6 des surfaces urbanisables passant de 44ha en 2006 à 16,6ha et par la division par 6 des seules disponibilités foncières.

***préserv**er le milieu naturel et les trames bleue et verte qui traversent la commune. Ce PLU réserve 96,7% du territoire à l'espace agricole et naturel contre 91,5% dans le précédent PLU. Les sites inventoriés (ZNIEFF, zones humides) et protégés (Natura 2000) sont globalement préservés puisque dans des secteurs strictement inconstructibles ;

***préserv**er le patrimoine paysager et bâti par la mise en place d'une l'AVAP (second rapport)

Je me suis rendue avec Madame la maire et une de ses adjointes sur les sites de Maupas et Chazeau, ainsi que sur plusieurs terrains dont les propriétaires demandent un changement de zonage. J'ai également visité certaines zones concernées par l'AVAP.

2.2 Dossier d'enquête

Le 7 Décembre 2017 je suis allée chercher le dossier fourni par l'atelier d'urbanisme et d'architecture Céline Grieu et Soberco environnement à la mairie. Après lecture du dossier reçu, j'ai noté, entre autre, divers points à compléter : une erreur de date pour la délibération décidant du PLU, des légendes peu lisibles, l'absence des références cadastrales sur les documents graphiques du PLU, ce qui a rendu les échanges avec les habitant.es peu aisés. Des points du règlement sont à préciser comme « habitat intermédiaire » pour l'OAP de Maupas. L'article 11 du règlement n'est pas inclus dans le même dossier que les autres prescriptions parce qu'il est celui écrit par la charte du Pilat. Il aurait fallu un renvoi plus explicite. Cette absence ne facilite pas la lecture. Il y a des inexactitudes entre le sommaire du règlement et le contenu en termes de classement des dispositions générales. **Malgré ces manques, le dossier est clair, lisible et les tableaux synthétiques des différentes parties du rapport de présentation sont utiles.** J'ai rencontré, le 12 Février 2018, le responsable du dossier du cabinet AUA en présence de madame la Maire et de trois conseiller.es. Nous avons échangé sur les points du dossier qui m'interpellent, après lecture du dossier, la tenue des permanences et l'analyse des commentaires des personnes publiques associées et des citoyen.nes.

Le dossier reçu comprend

1. Le Rapport de présentation avec l'évaluation environnementale
2. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), **document opposable** aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de compatibilité)
4. Le document graphique avec 2 plans de zonage, un d'ensemble de la commune au 1/4000ème et un zoom du centre-ville Chazeau au 1/2500^{ème}, **document opposable** aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)
5. Le règlement écrit, **document opposable** aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)
6. La liste des emplacements réservés
7. Les annexes (5) : annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique (SUP), Le Droit de préemption urbain, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et les entités archéologiques.
8. Les pièces administratives : délibérations du Conseil municipal concernant le projet.

2.3 Affichages et Publications (documents en annexe)

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux du village et dans les hameaux.

L'avis a été mis sur le site de la commune le vendredi 20 octobre.

Deux journaux ont publié l'avis d'enquête :

Le Progrès les 20 Décembre 2017 et 12 Janvier 2018

Le Pays le 21 Décembre 2017 et le 11 Janvier 2018

Un courrier a été déposé dans chaque boîte aux lettres avant la date d'ouverture de l'enquête publique.

2.4 Registre d'Enquête

J'ai paraphé chaque page du Registre d'Enquête Publique déposé à la mairie de Malleval, Le registre est composé de 7 feuillets. Il est laissé à disposition du public pendant tout le mois d'enquête publique.

2.5 Les permanences ont eu lieu comme prévu à la Mairie de Malleval, aux dates et heures annoncées. Le public m'a aussi contactée par courrier et par courriel.

J'ai tenu mes permanences dans la salle du Conseil Municipal ou dans le bureau de Madame la maire mise à ma disposition avec un accueil au secrétariat de la Mairie. Le dossier PLU ainsi que le registre ont été mis à disposition des citoyen.nes sur une table avec des chaises. Madame la Maire était présente en Mairie à l'heure de 2 permanences en cas de besoin d'éclaircissement et son secrétariat a été disponible pendant les permanences, en particulier pour fournir des photocopies payantes et des références cadastrales que le dossier avait omis.

9

3. ELABORATION DU PROJET

3.1 Etapes

En amont de l'annonce de l'enquête par affichage, la mairie a organisé **2 réunions publiques** (Février 2014 et le 29 mai 2015) qui ont été annoncées par affichage et par un courrier dans chaque boîte aux lettres, réunions précédées par 3 articles dans le bulletin municipal en Janvier 2014, Janvier 2015 et Janvier 2016. Ce temps d'information a été complété par des rendez-vous individuels auprès de Madame la maire et **par un courrier à tous les habitant.es leur rappelant leurs droits à construire et à déposer éventuellement un dossier. Le bilan des concertations est dans les pièces administratives jointes (délibération du 29 Novembre 2016).**

Madame la maire a confié à l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Céline Grieu la rédaction du projet de PLU.

3.2 Présentation du cadre du projet de PLU

Le dossier de présentation de 300 pages débute par une « fiche d'identité » qui résume la situation de la commune et permet une lecture aisée de l'essentiel des thématiques abordées : environnement et patrimoines naturels et paysagers, activités humaines et dynamiques urbaines. Ces points sont détaillés ensuite, avec pour chacun une synthèse des analyses et prescriptions éventuelles. **En fin de chacune des 3 parties citées du diagnostic général de la commune, une synthèse est rédigée sous forme de tableaux au cadre identique (Thématique, Points forts, Points de fragilité, Enjeux) ce qui permet une lecture aisée et synthétique de cette présentation analytique. Cette dernière gagnerait cependant à s'appuyer sur des chiffres plus récents que ceux de 2013 et à donner davantage de valeurs absolues pour éclairer les %.**

Situation Rattachée au parc naturel du Pilat, la commune de Malleval est entourée par les communes de Chavanay au nord, de Bessey, Lupé et Maclas à l'ouest et St Pierre de bœuf à l'est. Elle se situe sur la frange est du massif du Pilat, à proximité de la vallée du Rhône. Elle est marquée par un fort dénivelé (de 150 à 414 m d'altitude) et elle marque le seuil du plateau de Pélussin, rupture de relief entre le couloir de la vallée du Rhône et les premiers contreforts du Massif Central doublée d'une rupture paysagère entre vallées encaissées boisées et plateaux agricoles. Elle s'étend sur 506 ha. La commune de Malleval, se trouve dans un secteur relativement attractif, bénéficie d'un accès assez aisé depuis les grandes infrastructures de la vallée du Rhône (mais faiblesse des transports collectifs) et est proche des pôles d'activités et des équipements des agglomérations roussillonnaise et viennoise. Elle bénéficie de qualités patrimoniales qui ont justifié la réalisation d'une AVAP, plus large que la ZPPAUP de 2013, et elle doit gérer un foncier constructible qui se raréfie dans un contexte topographique contraignant.

Démographie

Sur le plan démographique, les dernières statistiques utilisées sont de 2013, ce qui laisse des incertitudes pour aujourd'hui. La population en 2013 était de 571 habitant.es, population qui s'est accrue de façon constante depuis 1970 au rythme de 1,2 à 1,3% par an. C'est **une population d'actifs qui vieillit**, même si le nombre des + de 75 ans est encore faible, et si elle regroupe des ménages davantage orientés vers les familles avec enfants que les moyennes départementale et nationale, on note une diminution de la taille moyenne des familles ce qui laisse présager un **besoin d'un logement par an** pour répondre à cette évolution. **Le taux d'activité (personnes ayant un emploi) est élevé et en augmentation** (78,5% en 2013 contre 69,7% en 1999), tout comme les actifs en recherche d'emploi (6,1%

en 2013 contre 3,6% en 1999). Ce taux confirme le statut de **Malleval, commune de résidence rattachée aux grands pôles d'activités et d'emplois de la région, les emplois sur place étant limité à 97.**

Emplois

La répartition des emplois par secteurs d'activités et par catégories socioprofessionnelles révèle le maintien du poids de l'économie rurale très liée à la viticulture (51,6% des emplois) et un fort taux de cadres et de professions intellectuelles et intermédiaires qui s'accroît. Cette partie de la population tournée vers la vallée du Rhône a un fort impact en termes de déplacement et **la faiblesse des transports en commun rend l'objectif d'une diminution de la voiture individuelle difficile à atteindre. Une réflexion sur l'élaboration d'un plan de déplacement pourrait être envisagée et utile.**

11

Services et équipements

Dans la commune il n'y a aucun commerce de proximité si ce n'est un distributeur de pain et un commerce ambulant une fois par semaine, mais il y a quelques artisans (menuisiers, maçons), un restaurant et des boutiques de créations artisanales ouvertes pendant la saison touristique.

Mais on trouve :

Une école publique avec regroupement pédagogique : 2 Classes à Malleval, une classe à Lupé avec ramassage scolaire

Une cantine et un accueil périscolaire

Une agence postale communale

Des équipements de loisirs : tennis, terrain de boules et un espace pour les jeux de ballons

L'eau potable en capacité suffisante et l'assainissement satisfaisant pour le projet d'extension des logements sur Maupas et Chazeau.

Cadre paysager

Trois entités, les gorges, les plateaux et l'espace urbain implanté sur un éperon rocheux à flanc de coteau.

*Les gorges du Batalon et de l'Epervier, secteur intéressant sur la plan environnemental, classé ZNIEFF de type 1 et en zone Natura 2000 avec à l'ubac des espaces forestiers et à l'adret des coteaux largement plantés de vignes.

*Le plateau très agricole avec des éléments identitaires forts : vignobles en terrasses avec murets et cabanes, petit patrimoine (pont de pierres, croix, madone, Chapelle) auquel les habitant.es sont très attaché.es, mais aussi prés, vergers et champs parsemés de hameaux avec des constructions récentes à l'architecture banale.

L'espace urbain du centre bourg est préservé dans le cadre d'une AVAP (second rapport).

Projet du PLU.

Ce travail qui lie description et analyse débouche sur le projet du PLU de la commune avec une justification des choix et enjeux prioritaires. **Maintenir la vie et l'animation du village** essentiellement **en soutenant la construction de logements nouveaux. Mais il s'agit de composer avec les contraintes physiques très fortes** (gorges étroites et centre du village implanté à flanc de coteaux de l'Epervier) qui rendent la densification du village complexe et le foncier rare. Ceci oblige à une extension, certes limitée, sur les hameaux déjà urbanisés, d'autant que dans le même temps il convient de conserver et même d'accroître les espaces agricoles en partie en AOP (vin de Condrieu, St Joseph, Côtes du Rhône, rigotte de Condrieu et IGP (Comté rhodanien, volailles du forez et Collines rhodaniennes) et naturels.

Le secteur de Chazeau et Maupas est ouvert à une urbanisation encadrée par 2 OPA et ce secteur bénéficie déjà de son propre réseau d'assainissement.

Ce projet s'inscrit dans un contexte intercommunal multiple et contraignant par les mesures nombreuses qu'il impose. Les contraintes sont renforcées sur les secteurs concernés par l'AVAP.

3.3 Analyse des courriers des personnes publiques associées et commentaires de la commissaire enquêtrice

1.RTE(réseau de Transport d'Electricité)	Pas d'Avis mais demandes d'adaptation
2. INAQ	Avis favorable avec prise en compte de deux observations
3.ENEDIS (électricité en réseau)	Avis favorable
4.Chambre d'Agriculture	Avis favorable avec remarques à prendre en compte
5.Communauté de Communes du Pilat Rhodanien	Avis favorable avec 1 remarque
6.ASN (Autorité de Sécurité Nucléaire)	Avis favorable
7.Syndicat mixte du parc naturel régional du Pilat	Avis favorable pour conformité avec les objectifs de la Charte Objectif 2025 mais avec réserves et recommandations
8.L'Etat	Avis favorable avec réserves
9. CDPENAF	Avis favorable avec réserves
10. Syndicat Mixte des Rives du Rhône	Avis favorable avec 1 réserve et des recommandations
11. SNCF Immobilier	Pas d'avis mais rappels règlementaires
Bilan : 2 avis favorables, 4 avis favorables avec réserves, 3 avis favorables avec remarques, 2 absences d'avis avec demandes.	

1.Avis de RTE en annexe à l'avis de l'Etat du 15 mars 2017. Demande une meilleure représentation sur le plan des servitudes des ouvrages électriques aux lieux-dits « Rolibet » et « Les Tavardes », signale ne pas avoir reçu la liste des servitudes et demande d'insérer dans le règlement Article 2 des zones Nzh (p.76) « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques».

Avis de la commissaire enquêtrice : Il convient de compléter les servitudes en fonctions des renseignements obtenus auprès de RTE. L'ajout dans le règlement est à prendre en compte mais en se limitant à l'existant. Il n'est pas souhaitable de permettre l'installation de nouveaux ouvrages dans les zones humides à protéger strictement.

2.Avis de l'INAQ (Institut National de l'Origine et de la Qualité). Avis favorable mais demande de mettre quelques parcelles en zone Av en remplacement de la zone A ou N et de prévoir une bande de recul ou la création d'un espace végétalisé en zone AUb notamment en bordure de la parcelle A2041 pour prévenir tout risque de conflit entre viticulteurs et habitations futures.

Avis de la commissaire enquêtrice : La demande de reclassement est à étudier au cas par cas. Concernant la bande de recul j'y suis favorable d'autant que sur la commune il y a déjà des tensions entre certains habitants et des viticulteurs sur l'usage des traitements à proximité des habitations. Voir dossier joint au registre d'enquête public.

3. Avis favorable de l'ENEDIS sans restrictions.

4. Chambre d'agriculture. Avis favorable avec intégration des corrections proposées.

Sur le PADD : clarifier la phrase concernant la nécessaire protection de l'espace agricole de toute construction même agricole et en même temps les possibilités d'extension ou d'installation. Supprimer le peut-être de la phrase 2 du 2^{ème} paragraphe.

Rapport de présentation : remplacer le périmètre de réciprocité minimum autour des bâtiments agricoles à 100M et non 30 à 50 comme inscrit.

Le calcul de la surface agricole est à reprendre et à compléter par une carte localisant les sièges d'exploitation et les terrains exploités sur la commune.

Avis de la commissaire enquêtrice : Prendre en compte l'ensemble des remarques

Règlement : reprendre l'article 11 pour l'adapter aux bâtiments agricoles de grande capacité (voir rapport AVAP)

Avis de la commissaire enquêtrice : Les demandes de dérogations de la chambre d'Agriculture peuvent se justifier par sa volonté de favoriser les installations agricoles, mais la mise en place de l'AVAP implique une responsabilité partagée. Ces points devraient être rediscutés entre la commune et la chambre d'agriculture et l'avis « sous réserve de la prise en compte des remarques » exprime bien des réserves selon mon interlocutrice de la

chambre d'Agriculture. La solution peut être une négociation au cas par cas si le problème se pose.

Demandes de précisions à intégrer au règlement de la zone agricole

Zonage : supprimer la possibilité de changer de destination du bâtiment agricole du secteur de Chantel et classer les bâtiments agricoles en A et non UBpic3.

Zone AUb de Maupas prévoir un retrait de 30 mètres des futures constructions par rapport aux vignes

Secteur Av : Recenser toutes les parcelles AOP en Av.

Avis de la commissaire enquêtrice : La demande est à étudier pour une meilleure cohérence du document.

5. Communauté de Communes du Pilat Rhodanien : avis favorable mais conseille de faire un phasage pour la période Avril 2010- Avril 2018 pour que le volume de constructions n'excède pas 26 logements.

Avis de la commissaire enquêtrice : La période étant presque achevée, la commune devrait vérifier le nombre de constructions réalisées depuis 2010.

6. ASN (Autorité de Sécurité Nucléaire) : avis favorable,

7. Syndicat mixte du parc naturel régional du Pilat : avis favorable avec quelques réserves

Zonage : article 2 mettre une réserve pour les ouvrages d'intérêt général ou collectif pour exclure l'installation de centrales photovoltaïques

Secteurs N, préciser dans l'article 1 que toutes les occupations non autorisées sont interdites.

Avis de la commissaire enquêtrice : Exclure totalement les centrales photovoltaïques au sol me semble excessif et en contradiction avec la demande forte de développer les énergies renouvelables. Etude au cas par cas est à envisager en fonction du contexte. Favorable à la précision demandée sur l'article 1

Urbanisme : exclure la parcelle A 2208 des surfaces urbanisables, prendre des mesures pour favoriser l'urbanisation du secteur de Chazeau et favoriser la mise en œuvre des OAP du secteur de Maupas, garantir l'intégrité environnemental de l'Epervier.

Avis de la commissaire enquêtrice : ces demandes sont peu conformes à la volonté du PLU de recentrer l'urbanisation et aux limites imposées par la Côtière rhodanienne. L'intégrité environnementale de l'Epervier ne devrait pas souffrir des créations de logements en centre bourg. Ils seront limités à 3 ou 4 logements et certains propriétaires rencontrés ne semblent pas décider à vendre leurs terrains et ces logements éventuels seront rattachés à l'assainissement collectif.

Zones humides : les repérer toutes distinctement et adapter le règlement pour les protéger durablement

Avis de la commissaire enquêtrice : favorable à cette demande

Caractère naturel des espaces agricoles et naturels : corriger le périmètre du site Natura 2000 qui doit correspondre à celui validé par arrêté ministériel; repérer les ripisylves de l'Epervier, du Batalon et de la Patouse.

Avis de la commissaire enquêtrice : favorable à une vérification.

8. Etat : Avis favorable sous réserve des remarques suivantes

Développement de l'urbanisation

*Reclasser une partie de la zone AUb de Chazeau en AU strict en y associant un échéancier et des justifications

*délimiter au plus près du bâti existant la zone UB et reclasser en A la parcelle n°2208

*compléter les OPA en indiquant la densité appliquée et le nombre de logements et exclure la zone Nco du périmètre OAP de Maupas. Des incohérences dans le dossier au niveau de la surface communale, du nombre de logements à corriger. Tendance à la surestimation des besoins en logements.

Avis de la commissaire enquêtrice : Ces points sont à revoir avec les services de l'état compte tenu du différentiel de 9 logements non réalisés dans le cadre du PLH prolongé de 2 ans, du potentiel de construction qui ne sera sans doute pas réalisé, des constructions existantes reclassées en zone A et qui n'auront que peu de capacités à s'agrandir. La commune ayant l'objectif de maintenir un dynamisme démographique pour maintenir l'école, un des rares services existant, je suis favorable au maintien du zonage proposé par la commune.

Les enjeux environnementaux

*mettre en place un règlement plus restrictif pour les secteurs Aco/Nco pour une réelle préservation de ces milieux

*mettre en place une protection des zones humides en zone agricole

*améliorer l'évaluation d'incidences Natura 2000 sur la fonctionnalité du site

*réfléchir à la protection des espaces forestiers au regard des risques de glissement de terrains

*Sur les risques d'inondations, inclure dans le règlement sur les occupations des sols admises en application des circulaires du 24 Janvier 1994 et 24 Avril 1996.

Zone agricole et naturelle

*Mettre en cohérence les zones A et N avec la demande du CDNPENAF et celle validée du CDCEA le 7 Octobre 2014 (limitation à 130 m² de surface de plancher des habitations nécessaires à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, compléter les annexes sanitaires (étude réseaux eaux potables, saturation station traitement des eaux usées, eaux pluviales) et intégrer les éléments de diagnostic du zonage d'assainissement dont l'étude a été lancée en 2013.

Enfin intégrer les résultats de l'AVAP aux documents du PLU dès son approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice : Favorable à la prise en compte de l'ensemble des remarques sauf celle concernant la surestimation des logements qui est à négocier avec la commune. Concernant les espaces forestiers il faut mesurer l'impact qu'une telle mesure implique avant de la valider.

Une série de remarques concernent la forme des divers documents du dossier, manque de lisibilité, échelles mal choisies, absence de référence cadastrale et de nomenclature. Le volet Climat - Energie est insuffisant.

9. CDPENAF Avis favorable avec réserves

Au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, reclasser une partie de la zone AUb de Chazeau en AU avec échancier d'ouverture à l'urbanisation et modifier le règlement zone A pour limiter à 130 m² de surface de plancher.

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme Limiter les extensions des habitations existantes dans les zones A et N et fixer à 60 m² avant travaux le seuil à partir duquel peuvent se faire les extensions des habitations existantes en A et N

Avis de la commissaire enquêtrice : avis favorable à la prise en compte de ces demandes sauf le reclassement (voir réponse au point 1 des services de l'Etat)

10. Syndicat Mixte des Rives du Rhône. Avis favorable avec une réserve et quatre recommandations.

Réserve : préciser les densités et/ou le nombre de logements attendus dans les OAP afin d'assurer la comptabilité du PLU avec le SCOT. Ces densités sont seulement dans le rapport de présentation

Les recommandations : * Identifier le corridor écologique le long du ruisseau de la Pentouse en zone Nco/Aco

* Etayer le diagnostic agricole

* Apporter des précisions sur l'étude de réseau du hameau de Chazeau Maupas

* Proposer des prescriptions recommandations pour les énergies renouvelables, la qualité environnementale des constructions, l'insertion paysagère....en particulier sur les secteurs à projets.

Avis de la commissaire enquêtrice : Favorable à la prise en compte de la réserve et aux recommandations en sachant qu'aucune étude spécifique n'est envisagée sur le réseau de Chazeau dont le dimensionnement est suffisant. Pour le dernier point, voir l'AVAP.

11. SNCF Immobilier. Rappel que sur la commune des fonciers appartiennent à la SNCF et donc que la commune est soumise à la servitude T1 relative au chemin de fer et opposable à tous les riverains du domaine public ferroviaire. Cette servitude doit apparaître sur le plan des servitudes et légendée « Emprises ferroviaires en bordure desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer ». Il convient d'indiquer aussi les coordonnées actualisées des deux gestionnaires des servitudes, SNCF réseau et SNCF Immobilier.

Avis de la commissaire enquêtrice : Favorable à cette demande

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Observations générales : L'enquête s'est déroulée sans incidents et j'ai reçu 23 personnes, 10 courriers et 3 courriels. Quatre types de demandes : revenir au classement constructible du POS pour leurs parcelles, modifier des zonages en fonction de leurs activités, remises en cause de certains choix de la commune et repérages d'erreurs.

J'ai rencontré le représentant du cabinet AUA en présence de madame la maire et de trois élu.es le 12 Février de 10H30 à 13H30, ai envoyé le procès-verbal de synthèse à Madame la maire le 13 Février et ai reçu ses réponses le 27 Décembre.

19

4.2 Analyse des observations du public et avis de la commissaire enquêtrice.

N° Plan, lieu, nom du propriétaire	DEMANDE	Commentaires de la Commissaire enquêtrice et référence au registre d'enquête
A 1388 et 1389 Monsieur BOSLE Jean Pierre	Changement de zonage, passage de ACO en constructible	1. Ces 2 parcelles sont détachées de sa propriété en ACO et NCO par un chemin rural et donc pas exploitables semble-t-il. Sa demande est argumentée par la présence de constructions limitrophes et par la présence d'équipement en eau et électricité et un assainissement individuel. Cette demande me semble difficile à satisfaire dans la mesure où la commune est limitée dans ses capacités à construire.
N°2190 Madame MONACHON Lydia	Que cette parcelle qui appartient à la Mairie, ne soit pas construite. Elle sert	3 La mairie n'a pas de projet pour l'instant sur cette parcelle. C'est leur seule

	d'espace de jeux sécurisé aux enfants et porte une croix à laquelle les habitant.es sont attaché.es.	réserve foncière actuellement. La suite sera dans une négociation éventuelle mairie/riverains.
N°3435 et 1573 Madame Terrat	Demande un changement de zonage, passage de Nco en Ae ou Ne pour maintenir son activité équestre et diminution de la zone Nzh au niveau du Batalon Un courriel argumenté avec documents m'a été transmis avec proposition de plans de zonage. Documents joints au registre d'enquête.	4 Une des rares entreprises de la commune, il convient de voir si ces nouveaux zonages mettent en péril l'activité et quelles sont les justifications de ceux-ci. Je suggère que soit réétudié, avec le cabinet chargé de l'étude de l'environnement, les limites de la zone Nzh et le changement limité en surface du zonage.
N°2026 Mr Mickaël Verrier pour Joannès Verrier.	Sur le lieu-dit Chanson, zone Av qui interroge et cabane non représentée au lieu-dit Maupas (2026).	5 L'emplacement de la cabane est à prendre en compte et à cartographier. Un point serait à faire sur l'inventaire des zones humides avant décision de la commune.
N° 1762 Mme Jocelyne Gojon	Souhaite devant l'avancée des vignes en bordure du village, un élargissement de la zone NCO pour protéger habitants et faune de la population liée aux traitements des vignes. De plus la disparition des bois fragilise les sols. Une pétition remise en mairie en 201 avec 73 signatures. Elle est jointe au dossier	6 La pétition n'a pas reçu de réponse. Concernant les traitements des vignes cela relève des règlements ministériels imposés aux viticulteurs. La proximité de nouvelles vignes près des maisons est positive pour le cabinet Archipat en charge de l'AVAP : les vignes protègent mieux les sols que les broussailles et les vignes au milieu des maisons sont

		<p>un élément patrimonial. Je comprends tout de même les riverains qui craignent pour leur santé.</p> <p>Des contrôles des produits phytosanitaires et des modes d'épandage pourraient être faits ponctuellement. Tous les vigneron ne sont pas vertueux. Une réponse argumentée serait sans doute nécessaire.</p>
N°47 Mme Josiane Tallaron	Demande un changement de zonage, passage de Av en U. Cette parcelle face à des constructions	7 Demande non recevable car cette parcelle est incluse dans la zone de l'AVAP.
N° A2045 et 2044 Mr Dominique Bourrin	Demande que ces parcelles soient entièrement exclues des zones constructibles pour que les limites de l'AUB respecte les limites de l'AOC ST Joseph.	8 Demande non recevable : dans son courrier du 21 Juin 2017, l'INAQ écrit « la consommation de 2 parcelles inscrites en AOP St Joseph/Côte du Rhône A2044 et 2045 est justifiée par le caractère contigu de l'extension à l'urbanisation actuelle et surtout est compensée par l'inscription d'une grande partie de l'aire délimitée en AOP en zone Av protectrice.
N° 1801 et 1802a Mme Christelle Marchal	Fait la même demande que Madame Lydia Monachon (demande 3)	9 Même réponse
Gite ST Claude.	Demande de modification dans la rédaction de la	10 Ces remarques doivent être prises en compte.

	présentation : p.156 ajouter table d'hôtes et p. 171 supprimer petit déjeuner continental et les prix.	
N° OA845 Mr Albert	Demande un changement de zonage	Non recevable, parcelle en zone Av particulièrement protégée
N° 1900, 1901, 1902, 1903 Mr et Mme Berne	Demande un changement de zonage. Passage de NCO en UBH	Parcelle voisine mais non jointive de la zone UBH. Pas compatible avec le projet de PLU
Mme Christelle Bruyère	A un permis d'aménager pour 3 lots (PA 04213216S2001). Elle se demande si des acheteurs éventuels pourront faire une demande de permis de construire quelle que soit la date de la validation du projet PLU	C1 le droit à construire est maintenu.
Mr Révillon	Critique le projet d'aménagement et de développement durable proposé. Critique des parcelles prévues à urbanisation dans le bourg et le fait de surseoir à statuer en cas de dépôt de permis de construire sur ses terrains. Aucun argument pour justifier les logements locatifs sociaux, pourquoi 0% de ces logements sur Maupas. Il existe de nombreuses parcelles dans le secteur de Paton non	C2 Sur la zone de Maupas il est prévu 20% de logements sociaux et non 0%. Les choix du PLU peuvent être critiqués, mais rien ne peut s'y opposer. Le fait de surseoir à statuer en cas de dépôt de permis de construire a été appliqué à l'ensemble de la commune pour ce type de zonage.

	<p>construites, pourquoi ne pas prévoir des constructions ?</p> <p>Se plaint de l'absence de dialogue, d'avoir appris par hasard l'ouverture de l'enquête alors qu'il est concerné par ses parcelles de Paton. Conteste les réflexions sur l'ancienne usine dite « identitaire » et affirme qu'il existe des alternatives non étudiées à ce projet</p>	
<p>N° 1908 et 2602 Mme Bernadette Maillet</p>	<p>Conteste la décision de construire 3 logements sociaux sur ses terrains dont elle est propriétaire indivis et réclame un avis défavorable au moins sur cette partie.</p> <p>Craint de subir une expropriation dont seule sa famille serait la cible, expropriation préparée en secret et illégitime. Elle propose des alternatives à l'emplacement des logements sociaux, terrains constructibles en vente de même surface que les siens, utiliser des parcelles du centre bourg, réutiliser des logements vacants plus respectueux du point de vue architectural, faire des logements dans l'ancienne usine, construire sur le</p>	<p>C3 En aucun cas il n'est prévu une expropriation. Réutiliser des logements vacants relève du marché privé et non d'une décision communale et donc cela dépendra d'opportunités ponctuelles.</p> <p>Utiliser le parking public comme l'ancienne usine, est contraire à l'esprit du PLU : « développer des espaces publics et les activités de tourisme pour renforcer l'attractivité du village ».</p>

	<p>parking public peu utilisé. Madame Maillet fait aussi allusion au coût que représenterait cette expropriation.</p>	
<p>N° A2040 Madame CHAIZE</p>	<p>Reclassement de la parcelle A2040 en zone constructible, parcelle anciennement constructible et qui a reçu en réponse à une demande de permis de construire en 2015 complété en janvier 2016 un sursis à statuer de 2 ans.</p>	<p>Cette parcelle, même située près de l'OPA et de maisons construites se trouve sur la zone AOC et sur la côtière rhodanienne protégée.</p>

Conclusions motivées

Enquête publique sur le projet PLU de la commune de Malleval

*Après une étude attentive du dossier sur lequel j'ai relevé plusieurs imprécisions communiquées au responsable au cabinet AUA chargé de l'élaboration du projet du PLU de la commune de Malleval

*Après des échanges avec Madame la maire lors de deux réunions et de deux permanences et par courriel et téléphone,

*Après des contacts téléphoniques avec la Chambre d'agriculture de la Loire et des services de l'Etat, en particulier la DRAAF (Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) concernant les règlements gérant l'usage des produits phytosanitaire, arrêté ministériel du 4 mai 2007 (arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime) qui rappelle que seuls les produits autorisés sont utilisables, qu'ils doivent être utilisés uniquement en cas de parasites et selon certaines règles. Aucune distance entre les cultures traitées et les habitations n'est fixée, mais en aucun cas les produits ne doivent retomber sur les propriétés voisines. Il faut maîtriser la dérive des produits. En cas de conflit, une démarche peut être faite en mairie, à la gendarmerie et à la DRAAF à Lyon.

*Après une visite sur le terrain avec Madame la maire et une adjointe sur les sites **de l'OAP de Maupas**, où doivent être construits des logements dans le cadre d'une opération d'ensemble non encore définie mais qui a un promoteur potentiel, venu à une permanence, et du **hameau de Chazeau**

*Après avoir reçu 20 personnes, 6 courriers et courriels j'ai envoyé à Madame la maire le procès-verbal de synthèse le 13 Février 2018. J'ai reçu sa réponse le 22 Février 2018. **Sa réponse (jointe au rapport) apporte des réponses précises et argumentées, que ce soit pour suivre les demandes des personnes publiques associées ou les réfuter. Dans le cas d'une réponse négative de la commune, une discussion est prévue avec les services concernés. La commune s'engage à faire faire des études plus précises en particulier sur les zones humides, études qui permettront de répondre à des demandes des PPA et des citoyen.nes. La commune s'est engagée à améliorer si nécessaire, les règlements graphiques et écrits.**

Sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux du village et dans les hameaux.

L'avis a été mis sur le site le vendredi 20 octobre.

Deux journaux ont publié l'avis d'enquête :

Le Progrès les 20 Décembre 2017 et 12 Janvier 2018

Le Pays le 21 Décembre 2017 et le 11 Janvier 2018

Un courrier a été déposé dans chaque boîte aux lettres

En amont de l'annonce de l'enquête par affichage, la mairie a organisé **2 réunions publiques** (Février 2014 et le 29 mai 2015) qui ont été annoncées par affichage et par un courrier dans chaque boîte aux lettres, réunions précédées par 3 articles dans le bulletin municipal en Janvier 2014, Janvier 2015 et Janvier 2016. Ce temps d'information a été complété par des rendez-vous individuels auprès de Madame la maire et **par un courrier à tous les habitant.es leur rappelant leurs droits à construire et à déposer éventuellement un dossier Le bilan des concertations est dans les pièces administratives jointes (délibération du 29 Novembre 2016).**

L'information a donc été complète.

Ce dossier mis à l'enquête a été laissé à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans de bonnes conditions de consultation au secrétariat de la mairie aux jours d'ouverture comme annoncé.

Dans ces conditions je considère que cette enquête, qui s'est déroulée sans incident selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté municipal qui l'a ordonnée, a eu lieu de manière satisfaisante.

Sur la participation et les observations du public.

Le public présent aux réunions d'information comprend difficilement la nécessité de faire un PLU qui diminue fortement les surfaces constructibles et impose des logements « abordables ». Ma présence comme tierce personne extérieure à la mairie, ce que je précisais au début des entretiens, a sans doute invité les habitant.es à s'exprimer. Les

personnes reçues ont dans l'ensemble présenté des requêtes argumentées avec documents à l'appui, parfois soulignant les manques du dossier, requêtes essentiellement personnelles concernant l'avenir de leurs propriétés. Certains acceptent mal que leurs dépôts de permis de construire aient eu une réponse de « report à statuer »

Certaines demandes me semblent acceptables car elles ne remettent pas en cause l'ensemble du projet : densification du bâti, création de mixité sociale, protection des espaces agricoles et de l'environnement. Les contestations les plus fortes sont liées au conflit intérêt public, intérêt privé. La diminution forte des espaces constructibles est parfois perçue comme une spoliation tout comme les réticences aux « logements abordables » donc de la mixité sociale. « Je ne suis pas contre, mais.... ». Le public perçoit rarement la globalité du projet PLU et ses objectifs.

Les observations portées au registre d'enquête ainsi que les courriers et courriels qui m'ont été adressés ont fait l'objet d'une étude détaillée au cas par cas suivi d'un avis et discuté avec la mairie.

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable assorti de recommandations et même de réserves pour le DDT et la Chambre d'agriculture. Elles ne remettent pas en cause le projet dans sa globalité et **le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte ces recommandations et réserves pour améliorer le projet en particulier en ce qui concerne le nombre de logements futurs. La mairie envisage de phaser l'OAP de Maupas et de construire non pas sur 10 ans comme initialement prévu, mais 12ans date de fin du SCOT des Rives du Rhône. Elle s'engage à discuter les quelques réserves restantes avec les PPA concernées.**

Sur la participation et les observations du personnes associées.

8 personnes associées ont répondu avec des avis favorables assortis parfois de réserves et/ou de recommandations. Les réserves sont à l'étude pour que la commune soit en capacité de les lever ou de les négocier.

1.CNPF	Avis favorable
2.Direction départ Affaires culturelles	Avis favorable
3.Affaires Culturelles pôle architecture patrimoine	Pas d'avis mais des documents du dossier à corriger
4.Chambre d'Agriculture	Avis favorable avec réserves
5.INAQ	Pas d'avis mais remarques
6.Etat	Avis favorable avec réserves, celles de la DDT

7.CCI Ardèche	Avis favorable avec remarques
8.DPENAF	Avis favorable avec réserves
Bilan : 2 avis favorables, 2 avis favorables avec réserves, 1 avis favorable avec remarques, 2 absences d'avis mais remarques.	

Sur le projet et le contenu du dossier

Le travail qui lie description et analyse de la situation de la commune de Malleval débouche sur le projet du PLU dont les choix et enjeux prioritaires sont argumentés : **maintenir la vie et l'animation du village** essentiellement **en soutenant la construction de logements nouveaux. Mais il s'agit de composer aussi avec les contraintes physiques très fortes** (gorges étroites et centre du village implanté à flanc de coteaux de l'Epervier) qui rendent la densification du village complexe et **la volonté de recentrer l'urbanisation et conserver, et même d'accroître, les espaces agricoles en partie en AOP** (vin de Condrieu, St Joseph, Côtes du Rhône, rigotte de Condrieu **et IGP** (Comté rhodanien, volailles du forez et Collines rhodaniennes) **et naturels**. En face de ces contraintes, le choix se porte sur les secteurs de Chazeau et Maupas dont l'urbanisation est encadrée par 2 OPA et bénéficie déjà de son propre réseau d'assainissement.

Ce projet s'inscrit dans un contexte intercommunal multiple et contraignant par les mesures nombreuses qu'il impose. Les contraintes sont renforcées sur les secteurs concernés par l'AVAP. La réponse très complète et argumentée au Procès-Verbal de synthèse permettra de lever l'essentiel des réserves des PPA et Madame la maire s'engage à suivre les recommandations proposées. Certains documents graphiques n'ont pas été toujours aisés à lire compte tenu des légendes illisibles, du manque de nomenclature. Il y a certes un problème d'échelle, mais l'absence des références cadastrales sur les documents graphiques m'a obligée à recourir au secrétariat de la mairie. Quant au règlement écrit, il est satisfaisant.

Le projet n'a pas été remis en cause dans sa globalité, ni par le public ni par les personnes publiques associées consultées. Compte tenu des éléments du dossier qui ont été portés à ma connaissance j'émet un avis favorable assorti de recommandations.

Avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune Malleval (42520) avec les recommandations suivantes

Concernant le nombre de logements potentiels à construire, prévoir un phasage pour que le volume de logements réalisé sur la période 2010-Avril 2018 n'excède pas 26 logements.

Concernant le rapport de présentation

- *Revoir le calcul de la surface agricole et localiser les sièges d'exploitation et les terrains exploités sur la commune ;
- *actualiser les informations sur le gîte St Caude ;
- *proposer des prescriptions /recommandations pour les énergies renouvelables.

Concernant les règlements les compléter avec

- *une meilleure représentation des servitudes des ouvrages électriques et celles relative au chemin de fer
- *une reprise du règlement graphique pour rendre les légendes lisibles, faire apparaître les noms des hameaux, des lieux dits et des édifices remarquables
- *un complément d'informations sur les zones humides et le périmètre de la zone Natura 2000
- *une mise au point du contenu et du périmètre de l'OAP
- *un complément sur les annexes sanitaires en intégrant le diagnostic du zonage assainissement
- *le contenu de l'AVAP dès approbation
- *les nouvelles limites en surface des habitations nécessaires à l'exploitation agricole et aux extensions autorisées

Concernant les zonages, réexaminer

- *le classement de certaines parcelles en Av à la place de A ou N pour être en conformité avec les périmètres des appellations d'origine protégée.
- *le zonage NzH en regard de l'inventaire complémentaire des zones humides exigé par le Parc du Pilat
- *la création d'une bande de recul en zone AUb pour prévenir des conflits entre viticulteurs et habitations futures (zone AUb)

La commissaire enquêtrice D.Soubeyrand

Le 3 mars 2018.