

## 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 phytosanitaires, 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  |
| <b>Bilan : 2 avis favorables, 2 avis favorables avec réserves, 1 avis favorable avec remarques, 2 absences d'avis mais remarques.</b> |                               |

### 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'émetts 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.

D.Soubeyrand

PLU Malleval N°E17000296/69