

Commune de Saint-Genest-Malifaux

**Projet de révision générale du POS
et sa transformation en
Plan Local d'Urbanisme**

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
DU 05/10/2016 au 04/11/2016

**CLAIRE-LISE PICHON, C.E.
DECEMBRE 2016**

SOMMAIRE

Enquête publique portant sur le projet de révision générale du POS et sa transformation en PLU de la commune de Saint-Genest-Malifaux	1	GENERALITES	
	1-1	Objet de l'enquête	page 2
	1-2	Situation de la commune au regard de Ses documents d'urbanisme	
	1-3	Contexte juridique et réglementaire	page 4
	1-4	Présentation de la commune	
	1-5	Caractéristiques du projet de PLU	page 7
MAIRIE DE ST-GENEST-MALIFAUX tél : 04 77 51 20 01 fax : 04 77 51 26 71	2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
	2-1	Composition du dossier	page 10
	2-2	Désignation du C.E.	page 12
	2-3	Modalités de l'enquête	
	2-4	Information du public	page 13
	2-5	Réception du public	page 14
COMMISSAIRE ENQUETEUR : CLAIRE-LISE PICHON 21, rue Arago 42100 Saint-Etienne	2-6	Clôture de l'enquête	
	3	RENCONTRE AVEC LE PUBLIC SYNTHESE-MEMOIRE EN REPONSE	page 15
	4	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	page 23
		ANNEXES	page 34/45

1- GENERALITES

1-1 Objet de l'enquête

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport concerne le projet arrêté le 27 mai 2016 de révision générale du Plan d'occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Saint-Genest-Malifaux (Loire).

Il fait suite à un premier projet arrêté en date du 30/10/2015 qui avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat notifié le 28/01/2016.

Le projet a donc été retravaillé afin de prendre en compte une partie des remarques émises par l'Etat qui émet sur ce deuxième projet arrêté de PLU un avis favorable sous réserve. Nous verrons plus loin les remarques à prendre en compte pour lever les réserves.

1-2 Situation de la commune au regard de ses documents d'urbanisme Cadre institutionnel et de planification

La commune de Saint-Genest-Malifaux se trouve dans l'aire urbaine de Saint-Etienne, à 16 km du centre stéphanois, mais ne fait pas pour autant partie de la communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole.

Depuis le 1^{er} janvier 2004 la commune fait partie de la Communauté de Communes des Monts du Pilat qui, située dans le sud de la Loire, regroupe les 16 communes des cantons de Bourg-Argental et de Saint-Genest-Malifaux. Saint-Genest-Malifaux est donc une des deux centralités importantes de cette communauté de communes. Outre ses compétences obligatoires la Communauté de Communes porte la politique du logement et du cadre de vie dont le PLH.

Les documents d'urbanisme de la commune se doivent d'être compatibles avec le programme local de l'habitat (PLH) adopté le 6/12/2011, déclinaison opérationnelle de la politique du logement de la Communauté de Communes des Monts du Pilat, établi pour une période de six ans. Le PLH prévoit pour la commune un objectif de 112 logements nouveaux sur 6 ans, dont un tiers pour le logement socialement accessible ; soit 186 logements à l'horizon 2025, sur les dix années de durée du PLU.

L'intercommunalité a également en charge au titre de ses compétences obligatoires la compétence économique ; complétée par les actions d'appui au développement économique portées par la Charte du Parc Naturel Régional du Pilat, actions axées sur des démarches de développement durable.

La commune se situe donc également au sein du Parc Naturel Régional du Pilat, dans sa partie ouest. Labellisé en 1974, le Parc couvre 70 000 ha et regroupe 38 communes dans la Loire et 9 communes dans le Rhône, soit une population de plus de 55 000 habitants. La stratégie et les actions du Parc sont fixées par la Charte "objectif 2025", d'une durée de 12 ans (2013-2025), Charte définie en collaboration avec les collectivités et leurs groupements.

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations et les mesures de la charte (code de l'environnement article L333-1).

La commune est inscrite dans le périmètre du SCoT Sud Loire adopté le 19 décembre 2013. Afin d'assurer la cohérence des politiques publiques d'aménagement entre les diverses échelles de territoire un lien de compatibilité est à prendre en compte, dans cette élaboration du PLU, avec les documents de planification / programmation / contractualisation d'échelle supérieure.

Le SCOT intègre toutes les normes supra communales. Le PLU se doit donc d'être compatible avec le SCoT Sud-Loire. La commune y est identifiée comme "centralité locale" dans le territoire de la Communauté de Communes des Monts du Pilat, elle doit s'inscrire dans un scénario de croissance maîtrisée.

La commune est également concernée par les orientations du SDAGE Loire Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux). Elle compte de nombreux captages, sources et retenus d'eau destinés à la consommation humaine dont les périmètres de protection impactent son territoire (barrages des Plats sur la Semène, du Cotatay, du Pas de Riot, du Gouffre d'Enfer...). On trouve dans le document "3.1 Annexes sanitaires du dossier de PLU", les plans et arrêtés de protection liés aux barrages et captages.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) "Loire en Rhône-Alpes" approuvé par arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014 est la déclinaison locale de ce SDAGE. Il définit en particulier la façon de gérer le devenir des eaux pluviales des zones urbanisées et urbanisables.

Retenons pour notre part que c'est à travers les commentaires des PPA, que nous pourrions estimer la compatibilité du projet de PLU avec tous ces cadres précédemment évoqués de la politique publique d'aménagement.

Le POS de Saint-Genest-Malifaux, approuvé le 27 juin 1980 et révisé une seule fois en décembre 1991, a été mis en révision générale par délibération du Conseil Municipal le 16/12/2011. C'est au Bureau d'Etudes et de Maîtrise d'œuvre BEMO Urba

et Infra situé à Brives Charensac en Haute-Loire que la commune a confié une mission d'assistance pour le passage en PLU.

C'est au cours de la séance du 6/12/2013 que le Conseil Municipal a défini au travers de son PADD les orientations de la collectivité en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement de son territoire (voir plus loin).

1-3 Contexte juridique et réglementaire

Pour ce qui concerne le projet de PLU, on peut dire que cette révision est l'occasion d'adapter les documents d'urbanisme aux dispositions prévues par :

- la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13/12/2000
- la loi UH (urbanisme et habitat) du 2/07/2003
- la loi Grenelle 1 du 3/08/2009
- la loi ENE (engagement national pour l'environnement) ou Grenelle II du 12/07/2010
- la loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) du 26/03/2014
- la loi LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 1/09/2014
- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement

Pour ce qui concerne cette enquête publique, elle répond aux dispositions de :

- la loi du 12/07/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- le décret du 23/04/1985 modifié, pris pour l'application de cette loi.
- la loi du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement,
- le décret du 29/12/2011 portant réforme de l'EP relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- le code de l'Environnement.

1-4 Présentation de la commune

La commune de Saint-Genest-Malifaux est située sur un plateau, en contrebas du massif du Pilat ; plateau d'altitude entre 900 et 1300 m au relief légèrement ondulant, paysage agricole largement ouvert cerné par les boisements (typologie dominante constituée de Sapin et Epicéa) et fortement marqué par la présence de l'eau (200 ha). Elle est traversée par trois cours d'eau (la Semène, le Cotoyet et la Valchérie).

Elle se situe en zone de montagne au sens de la loi du 9 janvier 1985 et donc les principes de protection de l'agriculture, préservation des espaces, paysages et milieux

caractéristiques de la montagne, promotion du patrimoine culturel et du bâti existant, urbanisation en continuité...sont applicables à l'ensemble du territoire communal.

Elle est identifiée comme "commune péri-urbaine de première couronne avec un tissu bâti dispersé sous forme de hameaux" (avis autorité environnementale).

Elle s'étend sur 4708 hectares, compte 2 901 habitants en 2013, répartis dans le bourg et 80 hameaux ou lieux dits.

La partie urbanisée est constituée d'une part d'un habitat traditionnel au bourg et dans les hameaux (c'est là que se trouve la majorité des logements construits avant 1974), d'autre part plus récemment d'un tissu d'habitat pavillonnaire de type périurbain sous forme de lotissements de différentes générations. Dans l'espace rural le bâti traditionnel participe à la qualité paysagère de la commune

L'urbanisation et les espaces intermédiaires ne totalisent que 12% de la surface communale, alors que les espaces boisés sont majoritaires et couvrent 51% de la commune, la surface agricole représentant 36% de la superficie.

Au cours de ces dernières années la commune a connu un développement important et une forte augmentation de la population : 23% en 20 ans (entre 1990 et 2010) avec une augmentation de 38% des résidences principales, singulièrement par transfert de logements entre les résidences secondaires et les résidences principales. La croissance démographique soutenue entre 1975 et 1982 (25%) est désormais modérée (taux de croissance annuelle moyen de 0,8% entre 1999 et 2009).

Le PADD qui conditionne l'élaboration du PLU table sur une hypothèse de croissance annuelle moyenne de 1%.

Plus de 69% du parc de logements est affecté à la maison individuelle et 90% concerne des logements de 3 pièces et plus. Le taux de vacance est très faible.

La voiture est le mode de déplacement (très) dominant. L'organisation des transports en commun reste à améliorer.

La commune est attractive par sa fonction résidentielle et aussi par ses perspectives d'emploi, en 2010 on compte 297 établissements actifs qui se répartissent entre commerce-transport-service divers (48,5%), agriculture-sylviculture-pêche (22,2%), administration publique-enseignement-santé-action sociale (14,5%), le reste concernant l'industrie et la construction.

Cependant 66% des actifs sont obligés de sortir du territoire pour se rendre sur leur lieu de travail.

L'activité industrielle est réduite, l'activité artisanale reste la base du tissu économique. Le tourisme reste à développer.

La commune ne dispose pas de commerce de type grande distribution, c'est même une volonté qu'il en soit ainsi.

L'activité agricole de moyenne montagne marque l'identité paysagère de la commune ; elle est dynamique et occupe toujours une place prédominante dans son économie. Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture, on le trouve en dernière partie du Rapport de présentation.

Le diagnostic agricole dénombre 45 structures dont 11 ont leur siège en dehors de la commune. Elles sont de taille élevée avec une orientation principale basée sur l'élevage de bovins, production de lait et de viande.

La surface agricole utile moyenne est de 60 ha (41 dans la Loire) et 22% de la surface est cultivée en bio (3% dans la Loire). La commune n'est pas dans une aire d'appellation d'origine contrôlée.

Le territoire communal est inclus dans plusieurs zonages de protection environnementale :

- deux sites Natura 2000 - "Tourbières du Pilat et Landes de Chaussitre" et "Vallée de l'ondenon, contreforts nord du Pilat",
- un site inscrit - "col de la République lieu-dit trois Croix et leurs abord",
- sept ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1,
- deux ZNIEFF de type 2 - "zone humide du haut Pilat" et "contreforts septentrionaux du massif du Pilat".

Ces espaces naturels remarquables sont porteurs d'enjeux de préservation d'un patrimoine biologique riche.

Par ailleurs dix zones humides sont identifiées sur le territoire communal dont deux tourbières recensées à l'Inventaire Régional des Tourbières, une, la Tourbière de la Digonnière constituant de plus un Espace Naturel Sensible.

Enfin le PNR identifie dix SIP (Sites d'Intérêt Patrimonial) et deux SEP (Sites Ecologiques Prioritaires) concernant la commune de Saint-Genest-Malifaux.

Sept corridors écologiques bien préservés assurant un continuum entre les principaux cœurs de nature ont été identifiés sur la commune. Une attention particulière sera portée à la trame des zones humides, milieu plus fragile caractéristique sur la région.

Le territoire est peu soumis aux risques naturels et technologiques (hormis le radon), pas de site pollué, aucune carrière ; bonne qualité de l'air et des eaux, pas de nuisance sonore notable.

Nous retenons, dans cette première approche, que la localisation de la commune, "au cœur d'espaces naturels remarquables et à proximité immédiate d'une importante agglomération dans un contexte périurbain, induit une pression foncière importante.

Aussi, l'enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels...apparaît comme essentiel". (introduction avis Région)

1-5 Caractéristiques du projet de PLU de Saint-Genest-Malifaux

1-5-1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La synthèse de l'état initial de l'environnement a fait apparaître les atouts et faiblesses du territoire communal ; associant à cette EIE des tendances et besoins plus volontaires, 15 enjeux sont apparus auxquels le PADD doit répondre, compte tenu du potentiel développement démographique attendu (1% en moyenne par an), et cela pour un développement durable du territoire.

C'est ainsi que ce sont construites les orientations qui ont guidé ce projet de PLU ; elles se déclinent en 6 axes et 17 objectifs :

- **Les Génésiens : moteur de la dynamique communale**
 Conserver une croissance démographique raisonnable permettant l'intégration de la population à la vie communale,
 Adapter les services aux évolutions de la population de la commune,
 Conserver une mixité sociale par une offre d'habitat qualitative et diversifiée.
- **Préserver le cadre de vie et favoriser le confort des logements**
 Eviter de devenir une commune dortoir,
 Préserver et entretenir le patrimoine bâti,
 Conserver un rythme d'urbanisation cohérent et raisonnable, respectant les objectifs du PLH
- **Conserver le dynamisme et l'attractivité économique de la commune**
 Soutenir et promouvoir l'économie locale,
 Pérenniser et conforter l'activité agricole,
 Développer l'activité touristique.
- **Préserver les milieux naturels et la biodiversité de la commune**
 Préserver la ressource "eau",
 Limiter les impacts directs de l'urbanisation,
 Limiter les impacts indirects de l'urbanisation,
 Préserver les milieux naturels.b

- Préserver et mettre en valeur le paysage
Préserver le patrimoine,
Préserver et mettre en valeur le paysage.
- Les déplacements
Optimiser l'usage du domaine public,
Encourager les alternatives à la voiture individuelle.

Les modifications apportées par rapport au premier projet arrêté, ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, tel que défini au cours de la délibération du Conseil Municipal du 6/12/2013.

1-5-2 La démographie, l'accueil résidentiel et la production de logements

Le PLH des Monts du Pilat prévoit pour la commune un objectif, ramené aux 10 ans de la durée du PLU (horizon 2025), de 186 logements nouveaux dont 1/3 pour le logement social.

Le rapport de présentation fait état d'une hypothèse de croissance moyenne annuelle de la population de 1%, qui table donc à l'échelle temps du PLU sur 292 habitants supplémentaires, soit une population de 3210 habitants en 2025.

Le dimensionnement du potentiel constructible a été ainsi dimensionné :

- 26 logements dans le tissu urbanisé existant (l'étude BIMBY repère un potentiel entre 29 et 117 nouveaux logements)
- 146 logements en zones AU1/AU2, encadrées par des OAP (25 logements/ha)

A ces 172 logements neufs pourraient s'ajouter 96 changements de destination identifiés en zones A et N.

1-5-3 La traduction dans le PLU

A partir des grandes orientations du PADD et des objectifs d'aménagement et d'urbanisme ainsi exprimés, le PLU en fait une traduction dans un plan de zonage et un règlement applicable à chaque zone définie.

Le projet de PLU identifie :

Une zone UB, l'hyper-centre du bourg, l'identité du bourg : bâti ancien et dense, la plupart des constructions sont à l'alignement des voies et en ordre continu. Regroupe commerces, écoles, services municipaux, église.

Une zone UC, extensions du bourg : lotissements récents ou anciens, pavillonnaire diffus. Zone destinée à l'habitat en individuel et petits collectifs, densification possible (BIMBY).

Sous secteur UCa : absence d'assainissement collectif.

Sous-secteur UCp, quartier de Magnouloux : fort enjeux paysager, OAP paysagère à respecter, CES (coefficient d'emprise au sol) de 0,15, densification modérée.

Une zone UE, économique : activités artisanales et les petites industries. Au lieu-dit Les Tours la zone UE est exclusivement réservée au département pour un centre d'intervention viabilité hivernale.

Sous-secteur UEd : déchetterie communale

Une zone UL, urbaine pour les loisirs, sports, tourisme.

Une zone Uh, hameau de La République : répond aux dispositions de la zone UC avec en plus un CES de 0,2.

A ces zones urbanisables s'ajoutent les zones AU : zones à caractères naturel ou agricole à urbaniser, constructibles si les réseaux suffisants sont à proximité immédiates. Une OAP est définie sur chacune d'elle.

Les zones AU1 et AU2 constituent la zone d'extension du bourg à terme (habitations, services, équipements publics) et correspondent à un échéancier. Les zones AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque l'ensemble des zones AU1 seront urbanisées ou alors après modification si l'urbanisation de la zone AU2 paraît plus pertinente (page 37 du règlement).

La zone AUe, constructions à usage artisanal ou industriel.

La zone AUg, réservée à la nouvelle gendarmerie (remarque : elle n'est pas mentionnée dans le Rapport de présentation à la page 285).

Les zones N se déclinent en :

La zone Nb, réservoirs de biodiversité à protéger, aménité environnementale à préserver. Elle concerne presque exclusivement des espaces boisés, aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

La zone Nco, corridor écologique. Favorise la connectivité du paysage au bénéfice des plantes et des animaux. Essentiellement corridors de la trame humide et aquatique, suivants les cours d'eau. De même aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

Les zones A se déclinent en :

La zone Ab, réservoirs de biodiversité à protéger, aménité environnementale à préserver. Elle concerne presque exclusivement des espaces bocagers. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

La zone Aco, ensemble des corridors écologiques de la trame bocagère et de la trame bocagère et boisée. De même aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

La zone Ae, les "bâtiments d'accueil et d'enseignement" pourront changer de destination. Concerne le lycée agricole.

Six emplacements réservés sont définis, ces réserves foncières se font au bénéfice : de l'extension de la maison de retraite, de l'aménagement des abords du pôle culturel Jules Verne, de l'aménagement de la rue du Bois Ternay, d'une aire de retournement pour le chasse-neige au lieu-dit Les Tours, d'une maîtrise de l'urbanisation future et de la continuité de la desserte agricole au niveau de la parcelle AB 67, d'un équipement public et/ou jardin derrière la médiathèque.

Sont également bien repérés sur les plans de zonage les bâtiments d'élevages avec leur périmètre de réciprocité de systématiquement 100 m, selon la doctrine de la charte du foncier agricole du département (voir plus loin) ; le réseau hydrographique et les zones humides ; les zonages qui portent des directives liées à une OAP ; les bâtiments emblématiques et le petit patrimoine.

Sur un plan parcellaire indépendant sont repérés les bâtiments en zones A et N pouvant changer de destination, dont les listes sont établis (pages 8 à 11) Article 8 des Dispositions générales du document "1.2 Règlement".

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête est composé de :

- Le projet de PLU complet élaboré avec l'aide du bureau d'étude BEMO Urba et Infra. Il est resté consultable sur le site de la mairie durant tout le temps de l'enquête (www.st-genest-malifaux.fr)

1 - PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 RAPPORT DE PRESENTATION (295 + 76 pages)

Dont une approche BIMBY regroupant 36 fiches techniques pour 36 îlots bâtis, et un diagnostic agricole.

1.2 REGLEMENT (49 +23 pages)

1.3 LISTE DES EMBLEMES RESERVES (1 page)

1.4 PLAN DE ZONAGE PLANCHE COMMUNE

1.5 PLAN DE ZONAGE PLANCHE BOURG

1.6 RESUME NON TECHNIQUE (11 pages)

1.7 BATIMENTS EN ZONE A ET N POUVANT CHANGER DE DESTINATION

1.8 RECAPITULATIF DES SURFACES (1 page)

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE (6 pages)

2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (9 pages)

3 - ANNEXES

3.1 ANNEXES SANITAIRES

3.12 LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (2 pages)

3.13 PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

3.14 PLANS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

3.15 PLANS DU RESEAU D'EAU POTABLE

3.16 SCHEMA DIRECTEUR D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (28 pages + nombreuses planches)

3.17 PLANS ET ARRETES DE PROTECTION LIES AU BARRAGES ET AUX CAPTAGES (9 documents + 6 documents))

3.2 ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

3.21 CONTINUUM DES ZONES AQUATIQUES ET HUMIDES (1 page)

3.22 CONTINUUM DES ZONES AGRICOLES (1 page)

3.23 CORRIDORS DES MILIEUX BOISES (1 page)

3.24 CORRIDORS MILIEUX AGRICOLES (1 page)

3.25 CORRIDORS MILIEUX HUMIDES (1 page)

3.26 ZONES HUMIDES (1 page)

3.27 RESERVOIRS DE BIODIVERSITE (1 page)

3.28 SITES NATURA 2000 (1 page)

3.29 TRAME VERTE ET BLEUE (1 page)

- La délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2016 concernant le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU (4 pages)
- L'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées :
Etat (11 pages), CDPENAF (2 pages), SCoT Sud-Loire (20 pages), PNR du Pilat 15 pages), Région (4 pages), Département (5 pages), Chambre d'agriculture (4 pages), Chambre des Métiers, mairie de Marlhès, Mairie de Jonzieux.
- L'avis de l'Autorité Environnementale (11 pages) au titre du décret du 23/08/2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Et la note en retour de la Mairie de Saint-Genest-Malifaux (3 pages) sur la manière dont il a été tenu compte de cet avis ; note qui doit compléter le rapport de présentation pour l'EP, tel que demandée par la MRAe.

De plus :

- Le « porter à connaissance » des services de l'Etat.
- Le document "Porter à Connaissance" établi par BEMO Urba et Infra (33 pages) qui récapitule de manière très pédagogique au travers de 15 fiches "les grandes politiques publiques fondant l'action des services de l'Etat en matière d'aménagement du territoire". Chaque fiche part des textes de références, des

grands principes, des principaux effets juridiques pour en arriver aux enjeux et informations spécifiques à la commune de Saint-Genest-Malifaux. Chaque fiche a un thème : environnement, politique du logement, paysages naturels et bâtis, enjeux agricoles...

- Le plan de zonage et le règlement du POS de la commune.
- Le plan "commun" de la commune, plus facile d'accès pour certains pour un premier repérage.
- La liste des courriers reçus en mairie dans le cadre de la concertation préalable.
- Les éléments de publicité : journaux sur lesquels figurent les parutions de l'avis d'enquête et bulletin municipal.
- L'arrêté d'ouverture d'enquête.
- Plus particulièrement à mon attention : les bulletins annuels de la commune depuis la mise en révision du POS (année 2012/14 pages, année 2014/2 pages, année 2015/3 pages, année 2016/2 pages), la délibération du 16/12/2011 de mise en révision du POS et mise en œuvre de la concertation.
- Et en fin d'enquête, le certificat d'affichage de M. le Maire.

En outre un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés (16 pages) et paraphés par le commissaire enquêteur a été laissé à la disposition du public pendant tout le temps de l'enquête.

2-2 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de M. Le Président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 8 juin 2016.

2-3 Modalités de l'enquête

2-3-1 Préparation et organisation de l'enquête

J'ai eu plusieurs échanges téléphoniques avec le Directeur Général des Services de la mairie de Saint-Genest-Malifaux pour présentation du dossier soumis à l'enquête et organisation des permanences.

Dans un premier temps j'ai reçu le dossier de PLU sur CD par courrier, puis dans le cadre d'une rencontre en date du 19/08/2016 avec Monsieur le DGS le dossier papier m'a été remis. De plus ce jour-là j'ai fait, guidée par Monsieur le DGS, une visite complète de la commune.

Je précise que dans le cadre de ma nomination à la première enquête publique concernant le premier PLU arrêté, une rencontre avec Monsieur le Maire, Monsieur le premier adjoint en charge de l'urbanisme et Monsieur le DGS avait déjà eu lieu le

13/01/2016 en mairie. Monsieur le Maire m'avait commenté le projet du PLU première mouture et ses enjeux à partir des plans de zonage.

2-3-2 Visite sur le terrain

Outre cette première grande visite, chaque fois que nécessaire je suis allée seule ponctuellement sur le terrain comprendre les problématiques exposées par le public, en particulier les propriétés Garnier, Georjon Régis, Gaec de La Semène.

2-3-3 Sièges de l'enquête

Le siège de l'enquête est la Mairie de Saint-Genest-Malifaux.

2-3-4 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 5 octobre 2016 au vendredi 4 novembre 2016 inclus, pendant 31 jours consécutifs.

2-3-5 Dossier et registre d'enquête publique

Le dossier du projet arrêté de révision du POS et sa transformation en PLU ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant le délai fixé, aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public, soit du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le samedi de 8h30 à 12h.

2-4 Information du public

2-4-1 Publication

Un avis au public concernant l'essentiel de l'arrêté a été publié par la commune dans deux journaux à la rubrique annonces légales :

- l'hebdomadaire "Paysans de la Loire" : n° 3291 paru le 16/09 et le n° 3294 du 7/10/2016.
- le quotidien "Le Progrès" (édition de la Loire) : les 19/09 et 7/10/2016.

2-4-2 Affichage

Un avis d'enquête publique a été affiché à l'attention du public à la mairie de Saint-Genest-Malifaux du 26/08 au 4/11/2016 inclus selon les modalités légales en vigueur ; à l'extérieur sur la porte principale et à l'intérieur sur le tableau d'affichage, permettant une lecture en tout temps.

L'information est parue également dans le bulletin municipal mensuel n°62 de juillet 2016 à la page 15.

Sur le site Internet de la Commune (www.st-genest-malifaux.fr) apparaissent dans la rubrique "manifestations" en page d'ouverture les dates des permanences. Un renvoi ce fait en un clic vers le dossier complet du PLU, d'où l'on retourne très simplement via la rubrique "mairie-projets" vers la totalité des étapes d'élaboration du PLU ; depuis les états des lieux en passant par la démarche de concertation jusqu'au documents définitifs du dossier mis à l'EP, tous les éléments sont accessibles compris les délibérations du Conseil Municipal, et la démarche globale bien explicitée.

La commune fait paraître également un bulletin annuel en format A4 de grande qualité. Dans le bulletin de 2012 c'est-à-dire dès la mise en révision générale du POS on trouve de la page 24 à la page 37 une importante communication sur la nécessité d'un nouveau plan d'urbanisme et les premières analyses du contexte local et des enjeux. Dans le bulletin de 2014 c'est le PADD qui est présenté et une exposition sur ses enjeux évoquée. Dans le bulletin de 2015 le premier projet de zonage du Bourg est communiqué et l'OAP n°8-rue du Velay est présentée en exemple ; une exposition en mairie est annoncée sur l'ensemble des OAP et le futur plan de zonage du territoire communal. Enfin dans le bulletin de 2016 on trouve la deuxième mouture de ce premier projet, modifié après les observations des PPA, telle que présentée au dossier mis à l'EP. L'annonce y est également faite de cette EP et les dates et heures des permanences annoncées.

2-5 Réception du public

Conformément à l'avis d'ouverture, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates et heures suivantes :

- ✓ Mercredi 5 octobre 2016 de 8h30 à 12h00
- ✓ Jeudi 13 octobre 2016 de 8h30 à 12h00
- ✓ Vendredi 21 octobre 2016 de 13h30 à 17h00
- ✓ Vendredi 4 novembre 2016 de 13h30 à 17h00

2-6 Clôture de l'enquête

A l'expiration de l'enquête, soit le 4 novembre 2016, le registre a été clos et signé par moi-même. On trouve 12 inscriptions sur le registre, dont 6 avec des courriers et/ou des documents annexés.

3- RENCONTRE AVEC LE PUBLIC - SYNTHÈSE - MÉMOIRE EN RÉPONSE

Synthèse de l'enquête publique

J'ai échangé au fur et à mesure du déroulement de l'enquête avec Monsieur le Maire et/ou Monsieur le DGS, plus particulièrement à sa clôture le 4 novembre.

Le bilan de cette enquête a été remis le 14 novembre à Monsieur le Maire. Cette synthèse regroupe 14 retours de la part de la population : 12 ont donné lieu à une inscription sur le registre, dont 6 avec des courriers et/ou des documents annexés au registre d'enquête, 2 sont de simples visites pour information. Le texte de cette synthèse est annexé au présent rapport.

Monsieur le Maire m'a transmis ses commentaires en réponse le 19 novembre.

MÉMOIRE EN RÉPONSE

Monsieur le Maire apporte ci-dessous **en bleu dans le texte** les réponses et commentaires à chacun des points soulevés dans le procès-verbal de synthèse d'enquête remis par le commissaire enquêteur.

Parcelles qui perdent leur caractère de "constructibilité" totalement ou partiellement

- M. COURBON Christian se présente au nom de son père M. COURBON Etienne domicilié au Chambon-Feugerolles.

Parcelles concernées 114 et 115 qui passeraient de NAa dans le POS à N dans le PLU.

Mrs Courbon demandent à ce qu'une partie de ces parcelles restent "constructible". Ils ne comprennent pas pourquoi les parcelles au lieu-dit Les Trois pins rachetées à M. Courbon Armand passeraient, elles, de NAa à AU1 / AU2.

Un article du 20/09/2015 paru dans Le Progrès concernant cette récente acquisition par la commune, à la suite d'une déclaration d'intention d'aliéner, est joint au registre d'enquête.

Réponse du Maire :

Les parcelles de M. COURBON étaient classées en zone NAa depuis la révision du POS en 1991. Depuis 25 ans, ces parcelles qui auraient pu être aménagées sont restées en l'état de zone naturelle. M. COURBON n'a jamais manifesté, auprès de la commune, l'intention de les aménager dans un proche avenir.

Ces terrains font partie des terrains qui sont désormais classés en zone naturelle afin de répondre, d'une part, aux exigences de réduction des surfaces à urbaniser conformément à l'axe 2 – objectif 3 du PADD et, d'autre part, aux objectifs du PLH.

L'acquisition par la commune des terrains de M. COURBON Armand répond à un objectif d'aménagement global du quartier des « Trois Pins » qui a été engagé depuis de nombreuses années. En effet, le POS de 1991 prévoyait dans ce secteur la création d'une voie structurante dénommée «

rue Louis Jacquemin » en grande partie réalisée aujourd'hui mais dont le « bouclage » doit être achevé. Ces derniers terrains, qui étaient déjà classés en zone aménageable, restent donc classés en zone à urbaniser. Ils sont devenus propriété de la commune qui a exercé son droit de préemption lors de la vente de ces parcelles. De plus, ces terrains sont contigus avec des parcelles qui appartenaient déjà à la commune et qui étaient classées en zone constructible au POS.

Commentaires du C.E. : avis conforme.

➤ M. et Mme Georjon Régis demeurant 11 rue du Velay SGM.

Ils me remettent lors de leur visite un courrier accompagné d'un plan de situation et des documents, que je joins au registre d'enquête, pour appuyer leur démarche.

Il s'agit de la parcelle AE 145, site de leur résidence principale, en zone UC dans le POS en vigueur. Elle est partiellement reclassée en zone A au PLU pour la part comprise dans la zone de 100 m du périmètre de réciprocité, compte tenu de l'exploitation agricole voisine Gaec de La Semène (famille Basty).

M. et Mme Georjon conteste ce reclassement en s'appuyant sur le règlement sanitaire départemental, en fournissant la demande de permis de construire de la Gaec concernant la stabulation libre de 84 logettes achevée il y a plus d'un an et implantée hors du périmètre de réciprocité.

Commentaires du C.E. : Cette distance varie selon la réglementation applicable au bâtiment (règlement sanitaire départemental ou régime des Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement). La Gaec qui compte plus de 50 bêtes dépend du régime des installations classées et doit à ce titre répondre à différentes exigences dont la règle d'éloignement de 100 m.

De plus et de toute façon le périmètre de réciprocité est soumis dans le département de la Loire à la doctrine de la charte du foncier agricole du département qui est actuellement en cours d'actualisation mais sans variation sur cette question. Elle est portée par la Chambre d'Agriculture, le conseil général et l'Etat (DDTL).

Si l'aspect réglementaire indique : "en application du principe de réciprocité, la construction d'un bâtiment appartenant à un tiers de l'exploitation agricole ne peut se faire à moins de 50 ou 100 m des bâtiments d'élevage".

La préconisation de la Charte, quoique juridiquement pas opposable, est : "un périmètre de 100 m minimum autour d'un bâtiment agricole pouvant générer des nuisances doit être respecté pour tout projet de construction d'un tiers, quel que soit son classement au regard des règles environnementales".

*De plus encore j'ai interrogé sur cette question la personne en charge du dossier à la Chambre d'agriculture, dont la réponse (**très agressive**) est que toutes les exploitations viables dans le département de la Loire sont protégées de la même façon en vue de leur évolution possible (donc 100 m).*

Enfin il faut relire le document du PADD pour constater que la protection des exploitations agricoles est un des objectifs que poursuit la Commune au travers de ses documents d'urbanisme (pérenniser et conforter l'activité agricole), et donc elle s'en donne les moyens.

Remarque complémentaire : le périmètre de réciprocité concerne également les annexes d'une exploitation.

Réponse du Maire :

La commune a pris en compte les remarques et les exigences des Personnes Publiques Associées (chambre d'agriculture, DDT, SCOT) pour la protection de l'activité agricole.

Cette prise en compte a été traduite dans le PADD axe 3 objectif 2 – pérenniser et conforter l'activité agricole.

➤ Mme GEORJON Yvonne, parcelle BS 40

Constata qu'elle a déjà eu partiellement satisfaction (réponse de la mairie du 8/03/2016) mais demande, pour profiter de la vue, que la limite constructible monte un peu plus haut. Je joins à ce PV un extrait du plan de zonage qui précise ce que Mme Georjon entend.

Commentaires du C.E. : il semble que ce soit une parcelle stratégique en termes de point de vue sur un axe de découverte du paysage sur laquelle la propriétaire a déjà eu partiellement satisfaction.

Réponse du Maire :

Une augmentation de la surface constructible sur le haut de la parcelle entraînerait, d'une part, une fermeture des paysages (le secteur de Magnoloux est classé en zone UCp avec enjeux paysagers) et, d'autre part, une consommation supplémentaire de terrain inutile compte tenu que cette parcelle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif (*donc la surface constructible peut être limitée*).

Demandes de parcelles "constructibles"

Dans ce paragraphe je classe les demandes qui concernent des parcelles non constructibles dans le POS.

➤ M. et Mme MONIER Michel

Parcelles concernées section BR 125 et 161 lieu-dit Fontfrède, d'une surface de 2 433 m², acquises en 1987 à la SAFER, donc sans intérêt agricole. Trois photos du site sont jointes au registre d'enquête.

M. et Mme Monier précisent que ce terrain a tous les atouts pour être constructible et n'impliquerait donc aucun frais supplémentaire à la commune. De plus s'implanter sur les

parcelles BR 135 ET 161 seraient une solution pour fuir un voisinage estimé conflictuel et pesant par ces personnes résidant actuellement parcelles BN 3 et 153.

Réponse du Maire :

Ce terrain a toujours été classé en zone agricole. Un classement en zone constructible distant de plus de 4 kms du centre bourg ne peut se justifier au regard des exigences de protection des zones agricoles affichées dans le PADD. Bien que le terrain ne présente, à priori, pas d'intérêt agricole, la construction d'une nouvelle maison d'habitation imposerait une distance de recul par rapport aux épandages qui neutraliserait ainsi une partie des parcelles voisines à vocation agricole.

La présence de réseaux divers n'emporte pas sur la constructibilité : la commune doit justifier d'une mobilisation foncière globale pour couvrir ses besoins à satisfaire pour les 10 prochaines années et au plus près de l'enveloppe urbaine actuelle.

Commentaires du C.E. : avis conforme.

➤ M. et Mme CHOLAS Yvan et Muriel.

Parcelles concernées 95-96-98 secteur La Croix Verte.

Ces personnes demandent un classement en zone à urbaniser.

Ils se sont sentis, disent-ils, encouragés et accompagnés par la Mairie dans le cadre du projet de densification mené par la commission BIMBY auquel ils ont participé ; un projet d'étude a été établi dans une réflexion commune avec un interlocuteur BIMBY. Mme Cholas ajoute que dans le cadre de cette étude BIMBY le couple a procédé à l'abattage d'arbres (108 m³) et à l'enlèvement d'un tennis (détérioré) pour préparer le terrain en vue de construire.

Elle ne comprend pas ce qu'elle prend pour un changement de décision puisque pour finir ces parcelles restent en zone A au PLU comme elles l'étaient au POS, d'autant qu'il n'y a sur ce terrain aucun problème de raccordement aux réseaux non plus que de point de vue paysager à compromettre.

Par mail du 21/10/2016 M. et Mme Cholas me font rappel du problème et fournissent le courrier adressé en mairie dès le 17/01/2012 concernant la demande de reclassement de leur terrain et un mail du 15/07/2014 de la personne (de Bemo Urba et Infra) qui a procédé à l'étude de densification sur leur terrain.

Je joins ces documents au registre d'enquête.

Réponse du Maire :

L'étude de densification (BIMBY) a été conduite par les services de la DDT Loire sur trois communes pilotes du Département de la Loire dont la commune de Saint-Genest-Malifaux.

Le périmètre de l'étude BIMBY ne correspondait pas dans le projet de PLU au périmètre de la zone urbanisable du centre bourg et de l'agglomération bien que situé à sa périphérie.

Ce terrain précédemment classé en zone agricole reste classé en zone agricole car la commune a dû réduire des surfaces déjà urbanisables (*zones des chalayes*) dans le périmètre construit du précédent POS pour répondre aux objectifs du PADD et du PLH.

A noter que l'abattage des arbres n'a pas été décidé à la suite de l'étude BIMBY mais après une demande réitérée de la mairie d'élagage pour assurer au mieux la sécurité routière hivernale (cf. courriers des 26.04.12. et 13.09.12).

Commentaires du C.E. : avis conforme. Concernant l'étude BIMBY voir aussi un peu plus loin dans les commentaires aux avis des PPA.

L'étude BIMBY ("Build in My Back Yard", construit dans mon jardin), démarche proposée à titre expérimental par la DDTL sur trois communes ligériennes dont Saint-Genest-Malifaux, s'est superposée à la démarche d'élaboration du PLU.

Je note que sur le mail du 15/07/2014 adressé à M. et Mme Cholas est clairement indiqué, je cite, "comme je vous l'ai cependant précisé, cette fiche projet sur votre terrain n'a pas de réelle valeur urbanistique dans le sens ou sa faisabilité dépend de vous mais aussi du PLU".

- M. et Mme François Richard demeurant à Marllhes.

Parcelles concernées 197 à Magnoloux en zone A sur le PLU projeté.

Demandent une dérogation pour pouvoir construire leur maison, la parcelle étant équipée en eau, électricité, égouts.

Réponse du Maire :

Ce terrain déjà classé en zone agricole reste classé en zone agricole car non situé dans le périmètre urbanisable de la partie agglomérée telle qu'elle a été définie dans le PADD.

Commentaires du C.E. : avis conforme.

- M. Durieux, propriétaire de la parcelle 65 secteur Les Maisonnettes.

Demande à ce que sa parcelle soit constructible, d'autant qu'il y a d'autres maisons alentour.

De plus il signale que le zonage du projet de PLU n'est pas juste dans ce secteur car une nouvelle maison doit se construire sur la parcelle 64 voisine et de ce fait la limite de zonage entre la zone UC et la zone A est fausse.

Réponse du Maire :

La construction prévue sur une partie de la parcelle 64, voisine de la propriété DURIEUX, a été autorisée le 22/03/2016 dans le cadre d'un permis global qui portait sur l'ensemble du tènement immobilier. Il n'est pas envisagé d'étendre la zone constructible au prétexte qu'il y a d'autres maisons alentours car ce même raisonnement repousserait toute les limites du périmètre urbanisable de l'agglomération (voir demandes précédentes CHOLAS – RICHARD).

Commentaires du C.E. : avis conforme.

Les emplacements réservés

➤ M. BOURCHANY René (parcelle 256) et M. EPALLE Pierre (parcelle 254) Viennent ensemble, mais chacun pour sa parcelle, car ils sont concernés par l'emplacement réservé n°3 rue du Bois Ternay. Ils désirent connaître les implications pour leurs parcelles de ce classement. M. Bourchany s'inquiète du devenir de son garage. Par ailleurs ils se demandent pourquoi l'agrandissement est envisagé de ce côté plutôt qu'en face. Quel est le projet ?

Réponse du Maire :

L'emplacement réservé n° 3 permettra à la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain lors de cessions foncières en vue de requalifier la rue du Bois Ternay (*cheminement piéton et stationnement automobiles*) conformément à l'étude d'urbanisme réalisée par l'architecte conseil de la commune, M. BUFFARD, en décembre 2014 (*séance du conseil municipal du 12/12/2014*). Il n'y a pas d'implication directe et immédiate sur le garage de Mr Bourchany.

Commentaires du C.E. : j'en prends note.

➤ M. et Mme GARNIER Vincent, parcelles 214-215 rue du feuillage. Concernés par l'emplacement réservé n°6 qu'ils découvrent fortuitement et tardivement. Dans un premier temps ils semblent choqués de la façon dont les choses se sont passées : "création tardive et opportuniste de ce nouvel emplacement réservé" à la suite du décès de la propriétaire, n'ayant donné lieu à aucune concertation avant le 27/05/2016, date de la délibération du Conseil Municipal qui arrête le projet de PLU tel que soumis à l'EP. M. et Mme Garnier cite le libellé du procès-verbal : "un emplacement réservé supplémentaire est créé sur la parcelle située derrière la médiathèque en vue d'un jardin ou équipement public". Dans un deuxième temps et "dans un esprit de conciliation" ils définissent avec la mairie un "nouveau bornage visant à maintenir une cohérence patrimoniale et paysagère entre la maison elle-même et le parc arboré faisant l'objet d'un emplacement réservé". M. et Mme Garnier se disent en accord avec l'objectif de la municipalité actuelle : conservation au centre du village de "ce terrain arboré jouxtant la nouvelle médiathèque afin d'en parfaire l'esthétique par un jardin". Cependant, souhaitant se mettre à l'abri d'un changement d'orientation lié à un changement de municipalité et d'une acquisition par droit de préemption qui pourraient conduire à des dérives, ils demandent à ce que le terme "équipement public" soit supprimé dans le document "1.3 Liste des emplacements réservés", de sorte que "la

destination de cette parcelle reste définitivement un jardin", dans le respect des anciens qui l'ont conçu.

Toujours dans cet esprit de conciliation, ils souhaitent que M. le maire s'y engage.

Mme Garnier s'est présentée dès la première permanence pour un échange verbal, puis est revenu déposer un courrier à la dernière permanence que je joins au registre d'enquête (dont plan de situation de l'emplacement n°6 et extrait cadastral sur lequel figurent les deux bornages discutés de la parcelle 215).

Commentaires du C.E. : donc il semble qu'un accord se soit fait sur le deuxième bornage tel que défini en rouge sur l'extrait cadastral joint au courrier. Monsieur le Maire le confirmez-vous ?

Par ailleurs qu'en est-il pour l'objectif purement paysager qui semble poursuivi actuellement sur cet emplacement réservé et qu'un libellé plus restrictif dans le document 1.3 confirmerait définitivement ?

Réponse du Maire :

Accord sur l'objectif paysager de l'emplacement réservé n° 6 et sur la nouvelle délimitation.

Commentaires du C.E. : j'en prends note.

Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination

➤ Mme MONIER Gisèle demeurant à Les Tours SGM.

A partir de sa propre situation Mme Monier fait une observation très pertinente concernant les bâtiments pouvant changer de destination. Elle dépose un courrier que je joins au registre d'enquête.

En effet, située sur la parcelle 149 secteur Les Tours à proximité de deux bâtiments pouvant changer de destination, elle s'est particulièrement intéressée au règlement les concernant et les possibilités ouvertes dans le cadre de ces changements lui paraissent mal encadrées.

Elle fait part sur un plan plus général de ces observations :

Une petite remarque préliminaire : le règlement (pièce 1.2 du dossier de PLU) est appelé "rapport de présentation" en bas de page...sans doute par erreur.

L'article 8 du titre I "Dispositions générales" du règlement qui dresse deux listes n'est pas clair dans ses formulations quant à la destination autorisée (logement exclusivement ?) et de ce fait ouvre la porte aux contentieux. La 2^{ème} liste semble en particulier permettre une nouvelle destination autre que le logement et pourrait conduire à des dérives incompatibles avec une zone A et/ou N.

De même les articles A2 (page 40) et N2 (page 46) manquent de précision.

Mme Monier demande que la rédaction de ces articles soient reprise et que les changements s'ils doivent s'ouvrir à une autre destination que la création de logement soient encadrés pour éviter les abus et les contentieux.

Commentaires du C.E. : remarque très pertinente qui devrait ouvrir sur une relecture et une réécriture fructueuses.

Réponse du Maire :

De notre point de vue, le changement de destination doit pouvoir concerner tout type d'activité dès lors qu'elle ne porte atteinte au voisinage, à l'agriculture et à l'environnement : ce peut être un gîte rural, une partie habitation complétée par une partie contenant une activité exercée par l'habitant. Il ne s'agirait en aucun cas de laisser dériver et, pour ce faire, une réécriture est envisageable en se garantissant d'un caractère trop restrictif. Le but recherché est bien de permettre une réappropriation d'un patrimoine pour des usages pour lesquels il n'a pas été initialement conçu. La raréfaction des zones constructibles, l'augmentation du prix du terrain contribueront vraisemblablement, à terme, à un regard nouveau sur ce patrimoine disponible, dans une démarche de développement durable.

Visites pour information

➤ M. MICHALET Jean-Bernard

Résident à La République et souhaitant se rapprocher du centre bourg, recherche un terrain pour la construction de sa future maison. Demande à être informé de toute ouverture d'aménagement en zone AU1 en priorité Les Trois Pins.

Réponse du Maire :

Pas de remarque particulière. M. MICHALET a signalé sa recherche en Mairie. Elle sera prise en compte dès lors qu'une opération immobilière verra le jour.

➤ Mme FRECENON et son père M. FRECENON, 3 rue de la Semène.

Ils sont concernés par le bâtiment d'exploitation à proximité de la mairie.

Ils demandent si la partie grange non encore rénovée peut être transformée en habitation ?

Ils s'informent également sur la zone AU2 La Semène, constatant dans l'OAP n°7 qu'une liaison en mode doux doit couper et emprunter leur chemin privé pour rejoindre la médiathèque. Au niveau opérationnel qu'elles en sont les implications ?

Réponse du Maire :

- La partie de l'ancienne grange est située en zone UB. Elle peut donc être transformée en logement puisque située dans une zone urbaine destinée à l'habitat.

- Le chemin piétonnier prévu dans l'OPA n° 7 rue de la Semène s'inscrit dans le cadre de l'aménagement global de la parcelle sur laquelle aujourd'hui se situe aussi le chemin privé (*qui dessert les parcelles agricoles à l'arrière de la zone AU*). Une étude plus détaillée lors de l'aménagement de

cette zone AU permettra d'examiner ce point particulier. L'objectif est de permettre aux nouveaux résidents de ce secteur de rejoindre à pied la bibliothèque médiathèque qui est limitrophe de la parcelle urbanisable. Un chemin piéton qui traverserait un chemin de desserte est tout à fait envisageable.

Commentaires du C.E. : avis conforme.

➤ Mme Hayraud Corinne, concernée par la parcelle BS 30 secteur Magnoloux.
Vient consulter le dossier et repart avec une copie de sa parcelle pour calculer la surface de la partie constructible.

➤ M. BRUYERE François de Monistrol sur Loire, concerné par la parcelle AH 12.
Vient se renseigner.

Réponse du Maire

Pas de remarques

4- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La notification obligatoire du projet aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête a donné lieu en retour à dix avis après examen du dossier par les services concernés de la part de :

- ✓ Syndicat Mixte du SCoT Sud Loire (approuvé le 19/12/2013)
- ✓ Préfet de la Loire
- ✓ La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- ✓ La région Auvergne-RhôneAlpes
- ✓ Le Conseil Général de la Loire
- ✓ Syndicat mixte du Parc Naturel Régional du Pilat
- ✓ La Chambre d'agriculture
- ✓ La chambre de Métiers et de l'Artisanat
- ✓ La commune de Marllhes
- ✓ La commune de Jonzieux

La Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-RhôneAlpes (MRAe) donne également un avis mais qui n'a pas le même "statut" que les précédents.

En préambule à son avis la MRAe rappelle que qu'il porte uniquement sur "la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du

public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci". Je joins en annexe la note de la commune sur la manière dont elle tient compte de cet avis.

La mairie de Marlhès et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'ont pas d'observation particulière à formuler, la mairie de Jonzieux émet un avis favorable et la région, "dans une optique de collaboration constructive", donne un avis favorable avec quelques recommandations.

L'avis du Département a été reçu hors délai, je le prends en compte comme simple observation.

Les avis du syndicat mixte du SCoT sud-Loire, de la préfecture, du CDPENAF, du syndicat mixte du PNR du Pilat, du département et de la Chambre d'agriculture sont favorables sous réserve.

Je présente les observations de l'**Etat (en gras)** en les complétant s'il y a lieu par celles du SCOT et des autres PPA et éventuellement en réponse par celles de **Monsieur le Maire (en bleu)** et par *les miennes (en italique)*.

Dans cette analyse je me concentre sur les éléments dits "fondamentaux" dans l'avis de l'Etat, les éléments dits "secondaires" regroupant plutôt des remarques sur la forme et des correctifs.

Globalement les services de l'Etat présentent leur avis en faisant une analyse de la prise en compte dans ce nouveau projet arrêté des observations présentées sur l'avis précédent (premier projet arrêté en date du 30/10/2015). Et donc il ne reste plus beaucoup d'observations importantes.

4-1 La guerre des chiffres

A la page 256 du rapport de présentation, en préambule à l'analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'environnement, on trouve un tableau récapitulatif et comparatif des superficies des différentes zones et leurs évolutions du POS au PLU.

Les services de l'Etat dans son avis en page 4 en font une analyse que je ne comprends pas. En résumé et d'après l'analyse des services de l'Etat, par rapport au POS en vigueur le projet de PLU aboutit à une diminution des zones à urbaniser de 15 ha, une hausse globale des zones urbaines de 17 ha (dont près de 9 ha destinés à l'activité économique, zone UE) et à une diminution de 43 ha des zones agricoles et naturelles !

Pour ma part je pense ce tableau difficile à interpréter, car subtilement alambiqué du fait de l'évolution de l'intitulé des zones du POS au PLU et en particulier de la disparition des anciennes zones NB (zones desservies par des équipements qu'il

n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées).

C'est l'ensemble des commentaires des pages 255 à 268 du rapport de présentation qui donne sens à ce tableau.

4-2 Concernant la maîtrise et le développement de l'urbanisation

Les services de l'Etat demandent d'intégrer dans le PADD un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La MRAe a la même demande et recommande aussi un objectif chiffré du rythme d'artificialisation.

Commentaires du C.E. : je recommande à la Commune de donner satisfaction sur ce point (article L.123-1-3 de l'ancien code de l'urbanisme).

On connaît déjà par le RP (page 280) l'estimation de la consommation des espaces agricoles de ces 10 dernières années, soit 4,1 ha. On sait aussi (page 283) que l'urbanisation future (zones AU) est concentrée sur 6,10 ha dont 1,62 ha (page 260) provenant d'un classement NC au POS...

D'intégrer dans le rapport de présentation une analyse du potentiel de renouvellement urbain.

De retravailler la présentation de la production de logements en priorisant la densification douce (BIMBY), le renouvellement urbain et la construction en "dents creuses" / zones en extensions. Demande relayée par le CDPENAF.

Commentaires du C.E. : j'invite M. le Maire à commenter ces points.

Réponse du Maire :

Le renouvellement urbain ne peut se faire qu'à partir de logements anciens qui seraient réhabilités ou démolis et reconstruits. Or la qualité urbaine du bourg et le peu de logements vacants démontrent l'absence de potentiel en renouvellement urbain.

La densification à partir de dents creuses nécessite une volonté des propriétaires de diviser leur parcelle. Or deux ans après l'étude BIMBY, nous ne constatons aucune volonté de division de parcelles situées dans les zones U. Ces divisions n'interviennent généralement que dans le cadre de certaines successions. C'est pourquoi l'hypothèse d'un ou deux logements supplémentaires par an provenant de ces divisions correspond à la réalité et non à une simple projection. Le recensement, effectué lors de ce PLU, correspond à un potentiel identifié depuis les années 90, disponible pour l'ensemble des PLU à venir.

La connaissance par les élus locaux, à la fois, du contexte local et de l'évolution historique de ce type d'opération est aussi un élément à prendre en compte, autant que la projection qui peut être faite par un bureau d'études si performant soit-il.

Commentaires du C.E. : Une opération Bimby vise pour la commune à répondre à un besoin en logements sans engendrer aucun étalement urbain, en densifiant les zones pavillonnaires existantes et à un coût minime pour la collectivité (quartier déjà desservi et équipé). Elle permet également à un propriétaire de valoriser son patrimoine en

détachant une partie de son terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible. Mais la commune bien sûr ne peut pas agir sur ce potentiel de foncier mobilisable. Je ne peux que constater le bon sens de la réponse de M. le Maire.

Remarque : on trouve la fiche BIMBY réclamée à la page 4 de cet avis dans le document "1.1 Rapport de présentation" aux pages 211-212-213.

Joindre un échéancier permettant de déterminer le phasage d'urbanisation / travaux envisagés au niveau de la station d'épuration.

Commentaires du C.E. : *la commune dispose de 2 stations d'épuration traitant les eaux usées collectées sur la commune, Le Bourg et Riocreux-La république. La commune doit poursuivre ses travaux sur le réseau d'assainissement afin de limiter les problèmes de surcharge hydraulique (RP page 106)*

Si la Commune le peut, je recommande de donner satisfaction sur ce point.

Enrichir les OAP. De même le PNR demande de conforter certaines OAP. (voir également un peu plus loin)

Prévoir outils de mixité sociale. Le SCoT déplore également cette absence de disposition alors que la commune est une centralité. La Région rappelle que le taux de logements sociaux est actuellement de 7% ce qui induit des difficultés pour accueillir jeunes actifs, ménages modestes, personnes âgées...

Commentaires du C.E. : *j'invite M. le Maire à commenter ces points.*

Réponse du Maire :

1 - la taille de la commune fait que celle-ci n'est pas concernée par les dispositions de la loi ALUR sur le quota de logements sociaux.

2 - le Plan Local de l'Habitat ne prévoit pas de disposition qui implique un quota de logements sociaux par OAP. En effet ceux-ci peuvent être réalisés dans d'autres secteurs comme le montre l'exemple ci-après : lors de la construction de la nouvelle gendarmerie, l'opérateur public LOIRE HABITAT, propriétaire de l'actuelle gendarmerie, située rue du Forez, va devoir réhabiliter une dizaine de logements qui ne sont pas comptabilisés aujourd'hui comme logements sociaux.

3 - Les logements sociaux sont au nombre de 100 sur la commune et correspondent largement aux besoins exprimés. Les opérateurs publics qui ont été sollicités ne souhaitent pas augmenter leur parc de logements car ils n'ont pas de liste de demandeurs en attente.

La commune ne peut produire seule du logement social sans l'engagement des opérateurs.

Les opérateurs engagent en priorité des actions de rénovation sur leur patrimoine déjà existant. Ils ne peuvent créer, ex nihilo, des opérations qui ne répondant pas à une demande et qui leur feraient courir le risque « d'un siphonage » de clients au détriment du patrimoine plus ancien.

Commentaires du C.E. : *je vois la part de bon sens de la réponse de M. le maire mais en même temps il reste à atteindre l'objectif défini par le PLH soit 30% de la construction totale des futurs logements en logements socialement accessibles. Il me semble donc que cette question reste à traiter. N'y a-t-il pas d'offre parce que pas de demande ou*

pas de nouvelles demandes d'une nouvelle population par ce que pas de nouvelles offres adaptées pour accueillir certaines composantes de la population ?

Le SCoT estime la zone UEd (déchetterie) surdimensionnée et demande à limiter ce zonage au strict nécessaire en lien avec le bon fonctionnement de la déchetterie et d'en limiter les usages dans le règlement.

Le PNR demande de n'autoriser que les constructions et installations nécessaires à la déchetterie et les ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Réponse du Maire :

- Zone UEd : la commune est propriétaire de la totalité de la parcelle classée en zone UEd et peut donc en maîtriser les usages futurs.

Le Scot demande également de resserrer au plus près du bâti le périmètre de la zone Uh de La République.

La Chambre d'agriculture pose la question de la pertinence de la zone AU2 rue de la Semène qui empiète un grand tènement agricole.

Réponse du Maire :

Cette zone AU2, bien que classée en zone agricole dans l'ancien POS, est la plus proche du cœur du village (100 mètres de la Mairie, des commerces et des services publics). Dans un objectif de développement durable, son aménagement permettra de privilégier les déplacements en mode doux pour l'ensemble de ses futurs résidents.

Commentaires du C.E. : notons qu'il s'agit d'une zone AU2 donc urbanisable dans un futur lointain sauf sous condition d'une modification. Par ailleurs on voit que l'urbanisation en extension jusque-là a décentré le bourg historique. Cette zone AU2 est l'extension projetée la plus proche du noyau de tous les services à la population qu'il représente.

4-3 Concernant les enjeux environnementaux

Renforcer l'évaluation des incidences prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000

Commentaires du C.E. : elle est jugée incomplète car ne prend en compte que les impacts des zonages U et AU sur ces sites (rapport de présentation pages 272 à 274). Les services de l'Etat "pinailent" sur le cas de certaines zones agricoles situées dans ces sites et qui restent constructibles sous conditions...

Préservation des zones humides : associer des prescriptions réglementaires spécifiques. Demande relayée par la CDPENAF.

Le SCoT souhaite une protection d'in-constructibilité clairement explicitée et la mise en place de mesures de protection pour les 10 zones humides inventoriées mais d'ailleurs pas toutes répertoriées sur le plan graphique.

Le PNR demande à renforcer l'in-constructibilité de la totalité des zones humides.

La Région met aussi l'accent sur les 3 zones AU concernées par des zones humides et évoque la mise en œuvre de la séquence Eviter/Réduire/Compenser pour minimiser l'impact des projets d'aménagement. Elle recommande de réévaluer les capacités d'accueil théoriques afin de réduire l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Réponse du Maire :

Les zones humides ont été cartographiées par les environnementalistes : une vérification sera faite.

Rien n'interdit de « composer » avec une zone humide dans un projet d'urbanisation, dès lors qu'il n'y est pas porté atteinte ; les dossiers "Loi sur l'eau" à produire ultérieurement au titre du Code de l'Environnement seront élaborés pour y satisfaire par mesure compensatoire. Ces zones peuvent participer à une ambiance paysagère mais aussi jouer un rôle dans la gestion d'écoulements d'eau superficiel.

Commentaires du C.E : il manque dans le rapport de présentation page 150 la mention de la zone humide de Prélager et dans le plan de zonage la tourbière des Vernels qui est située en dehors de la commune mais à proximité immédiate.

Le PNR renvoie à l'étude du Département et au programme piloté par l'association IPAMAC pour compléter le RP et le zonage des zones humides.

Le PNR demande une identification plus complète et des prescriptions de protection des spécificités paysagères qui accompagnent la trame verte et bleue : zones humides, haies, bosquets.

4-4 Concernant l'évolution du bâti dans les zones A et N

Réduire le nombre des bâtiments pouvant changer de destination. Demande relayée par la CDPENAF.

Dans le même esprit le SCoT met en évidence les contraintes induites par les bâtiments pouvant accueillir des nouveaux logements (pages 2 et 3 de l'avis) et propose quelques restrictions pour affiner ces choix.

Réponse du Maire :

Il est fait observer que cette liste existe depuis la modification du POS en 2007 où 100 logements avaient été répertoriés. Dix ans après nous constatons que seuls trois ou quatre changements sont intervenus.

Cette liste a été établie en concertation avec l'ensemble des agriculteurs de la *commune* (réunion du 11/06/2015) et répond déjà aux nombreux critères suivants :

- Les bâtiments doivent correspondre à l'architecture traditionnelle du plateau de Saint-Genest-Malifaux dans le Parc Naturel Régional du Pilat
- Les bâtiments ne doivent pas compromettre une exploitation en activité
- les bâtiments doivent respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations existantes, sauf s'il existe déjà un bâtiment tiers faisant écran entre ce bâtiment et l'exploitation agricole.
- les bâtiments doivent être raccordables au réseau public d'eau potable et ceux qui ne disposent pas d'une ressource propre dont la qualité et la capacité sont établies, ne sont pas concernés par le changement, donc ne sont pas dans cette liste.

- les bâtiments doivent disposer d'une desserte suffisante pour l'accès des services de secours et d'incendie.
- les bâtiments doivent être raccordables aux réseaux d'électricité et de télécommunications

De plus, il a été distingué les bâtiments qui sont déjà des annexes d'habitation existantes, même s'ils ont conservé leur caractère de grange, et qui représentent 75 bâtiments sur un total de 96.

Il ne peut être envisagé d'éliminer, en dehors des critères précités, certains bâtiments au profit d'autres au risque de créer une inégalité de traitement entre les propriétaires concernés. Enfin, c'est méconnaître l'histoire de la commune de Saint-Genest-Malifaux qui comptait plus de 200 fermes au début du 20^{ème} siècle sur un territoire qui compte 4 700 hectares. Faudrait-il laisser tomber en ruines ces bâtiments qui constituent l'une des rares richesses du territoire ? Là aussi la connaissance de la réalité locale par les élus municipaux doit pouvoir se traduire dans un document d'urbanisme qui ne saurait se résumer à une synthèse d'observations extérieures. Devrions-nous nous excuser d'être les héritiers d'une riche histoire agricole et d'une géographie d'un territoire qui correspond à la moitié de Paris ?

Commentaires du C.E : la grille de lecture multicritère que présente M. le Maire est une bonne justification des choix opérés. Cependant une restriction proposée par le SCoT semble pertinente, "ne permettre qu'un seul logement supplémentaire par unité fonctionnelle bâtie, afin de limiter le mitage dans des secteurs non destinés à être densifiés".

4-5 Concernant les annexes sanitaires et les choix d'urbanisation

Analyse de l'adéquation des besoins futurs avec la capacité des réseaux existants d'eau potable et d'assainissement et avec le dimensionnement des stations d'épurations.

Concernant l'eau potable le SCoT demande un complément pour prendre en compte l'évaluation de la sécurisation de l'alimentation en temps de crise.

Le SCoT estime que l'analyse concernant l'assainissement collectif est complète. Suggère une programmation dans le temps pour les nouvelles urbanisations le temps de soulager le système d'épuration des surcharges dus aux rejets d'eaux pluviales.

L'Etat demande un échancier des travaux au niveau de la station d'épuration du Bourg.

4-6 Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune a mis en place six OAP sur des secteurs à urbaniser et une en zone urbaine extension du bourg :

- Secteur les Trois Pins pour 57 logements en 2 phases AU1 (40 logements) et AU2 (17 logements). La totalité de la zone appartient à la commune. Notons la présence d'une zone humide en fond sud-ouest de la zone AU2.

- Secteur rue du Velay, une zone AUg appartenant également en totalité à SGM est réservé pour accueillir les bâtiments de la gendarmerie et 12 logements. Sur ce secteur une problématique d'entrée de ville est aussi évoquée.
- Secteur Les Buissons en zone AU2 donc à urbaniser en seconde intention (les zones AU1 étant urbanisées) pour 27 logements. Une zone humide est présente sur ce secteur obligeant à prévoir un principe de franchissement. Ce site est propriété de l'EHPAD, c'est une réserve foncière en prévision du financement de la mise aux normes et de l'extension de cet établissement (emplacement réservé n°1)
- Secteur Saint Rambert à proximité immédiate du bourg pour 33 logements, en zone AU1.
- Secteur Les sources en deux entités : une zone AU1 pour 14 logements et une zone AUe à vocation artisanale. La création d'une voirie permettra de désenclaver le lotissement des Sources. Plusieurs parcelles sont propriété de la commune et celles de la zone AUe sont en cours d'acquisition par la Communauté de Communes des Monts du Pilat.
- Secteur de La Semène en zone AU2 à proximité immédiate du centre bourg pour 15 logements. Ce secteur doit conforter le centre bourg. Une zone humide est présente en bordure Est du secteur.
- Enfin sur le secteur Magnoloux l'OAP a une vocation uniquement paysagère. Un CES (coefficient d'emprise au sol) de 0,15 est instauré.

De façon générale les services de l'Etat demandent de limiter l'habitat individuel et de privilégier l'habitat groupé ou collectif.

Commentaire du commissaire enquêteur : je compte 64 logements en collectif (40%), 63 logements en habitat groupé (40%) et 31 en habitat individuel (20%) ; présenté comme cela il apparaît que cette observation n'est pas très pertinente, puisque 80% des nouveaux logements correspondraient à cette exigence. Outre que dans le rapport de présentation à la page 38 on trouve, concernant le logement locatif, une analyse de l'état de la demande : la demande se porte vers l'habitat individuel (pavillonnaire ou groupé avec jardin) au détriment de l'appartement ; dans les ateliers thématiques de la concertation préalable la demande se portait vers "des logements de petite taille, facilement accessibles, avec un extérieur privatif de type jardinet ou terrasse".

Concernant une confusion sur la vocation de la zone dans l'OAP n°1 Les 3 Pins

Commentaire du C.E. : il n'y a pas de confusion sur la vocation de la zone, mais plutôt une maladresse dans le libellé concernant la zone de stationnement à créer. Il serait préférable de libeller ainsi : "une zone de stationnement sera créée en vis-à-vis de l'entrée de la zone artisanale".

Il est demandé de joindre une cartographie des OAP en début de document.

D'imposer dans le règlement des zones AU la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour leur ouverture à l'urbanisation.

De proposer des outils de mixité sociale (on a déjà vu cette question)

De déterminer un phasage de l'urbanisation sur la durée du PLU

Commentaire du C.E. : je recommande que ces observations soient prises en compte.

La cartographie des OPA est un document qu'on trouve dans les dossiers présentés par certaines communes et effectivement cela permet d'avoir rapidement une vue d'ensemble des projets d'aménagement de la commune.

On comprend implicitement que dans une zone soumise à OAP on parle d'aménagement d'ensemble, mais cela n'est effectivement pas mentionné clairement en termes de règlement.

Le SCoT s'attache à l'aspect paysager :

Concernant les OAP les 3 Pins, les Sources et les Buissons : Il fait état de l'analyse du rapport de présentation (partie II pages 63 à 88) qui donne comme un enjeu la préservation et la valorisation de la silhouette du bourg et rappelle que les secteurs ouest sont "à fortes sensibilités paysagères". Il demande des orientations qualitatives "pour préserver et renforcer la silhouette du bourg". A plus forte raison concernant la zone AUe.

Concernant l'OAP rue du Velay (gendarmerie), le Scot remarque qu'aucune disposition paysagère en vue d'améliorer et renforcer l'entrée ouest par la RD22 n'est proposée.

Réponse du Maire :

Les entrées du bourg ont déjà un caractère soigné et la coupure est nette entre les zones agricoles et la zone agglomérée, à l'exception de l'entrée ouest qui se situe au niveau de l'OAP n° 2 rue du Velay.

Cette OAP concerne le projet de construction de la nouvelle gendarmerie sur une parcelle dont la maîtrise foncière appartient à la commune, ce qui lui permettra de valider préalablement la qualité de l'opération et notamment l'aspect d'entrée d'agglomération.

A noter cependant que la « stricte » application du périmètre de 100 m de protection d'une exploitation agricole a perturbé la mise en œuvre d'une intention de densification BIMBY qui aurait aussi été de nature à améliorer cette entrée du bourg.

Commentaire du C.E. : je réponds sur la demande d'enrichir les OAP. Le PNR parle de principes de hauteur des bâtiments, de traitement des limites de l'opération, d'alignement du bâti le long des rues existantes et à créer".

On peut rajouter : faire apparaître les atouts et les contraintes du site, indiquer un % de logements sociaux ou accession abordable, des prescriptions sur...forme de bâti, volumes bâtis (avec quelques exemples), retrait/alignement, ruissellement pluvial, traitement des espaces collectifs (privilégier les matériaux drainants), orientation pour apport de lumière et d'énergie maximum, intégration paysagère dans la silhouette du bourg, traitement qualitatif en tant qu'entrée de bourg. Le PNR, concernant par

exemple l'OAP "les Buissons" a une analyse intéressante à ce sujet : "la végétation existante en frange devrait être maintenue voire confortée. Tout comme la zone humide, elle participe au maintien des valeurs paysagères de la parcelle et permet le maintien d'une entrée de bourg qualitative".

Je note qu'en annexes du règlement l'article 11, commun à toutes les zones et établi par le PNR du Pilat, contribue aussi à enrichir les OAP.

4-7 Concernant les zones agricoles et naturelles

Le SCoT demande à n'autoriser aucune nouvelle construction de logement en zone N ; et en zone A de limiter les constructions, notamment les unités de production solaire sur les sols non stériles. Toujours en zone A, de limiter les distances d'implantation des possibles constructions de bâtiments d'habitation d'exploitation agricole ainsi que leur nombre.

Le PNR demande également d'interdire les centrales photovoltaïques au sol en zones A et N.

La CDPENAF demande de fixer une surface minimale des constructions qui peuvent faire l'objet d'extension en zones A et N.

4-8 Concernant les activités économiques et commerciales

Le Scot demande que le projet détermine les périmètres de centre-ville et des quartiers de façon à hiérarchiser le développement du commerce : niveau 1 de proximité pour les quartiers à niveau 2 pour le centre. Au-delà de ces périmètres seules les extensions sont autorisées pour les commerces existants.

Le règlement ne doit permettre que l'artisanat et l'industrie (et non le commerce, hormis le type show-room limité en surface) dans les zones UE et AUe.

Concernant la friche FIMA

Réponse du Maire :

La friche FIMA n'est pas à proprement parler une friche puisque quatre entreprises artisanales occupent une grande partie des locaux actuellement.

Une réflexion a été engagée avec la communauté de communes des Monts du Pilat qui possède désormais la totalité de la compétence économique pour requalifier ce tènement immobilier en saisissant l'EPORA dans le cadre d'une convention tripartite.

4-9 Concernant les risques et nuisances

Scot demande que le dossier soit complété sur le thème "défense incendie".

Estime que la gestion des rejets des eaux pluviales n'est pas suffisamment traitée et demande qu'une valeur précise des débits de rejet soit donnée pour les rejets faisant l'objet de rétentions.

Le département dans son avis indique les mesures à traduire dans le règlement : débit de fuite limité à la parcelle à 15l/s/ha et volumes de rétention dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence de 10 ans.

Les observations du départements

Le département signale que les prescriptions contenues dans le porter à connaissance ne sont pas reprises sur le plan de zonage et dans le règlement s'agissant des marges de recul, de la limitation des accès, du rejet des eaux pluviales dans les fossés.

Commentaires du C.E : Les prescriptions relatives au réseau routier départemental concernant les marges de recul, la limitation des accès et la gestion des eaux pluviales et fossés doivent être prises en compte dans le document définitif du PLU (zonage et règlement). La commune est concernée par l'infrastructure RD1082.

4-10 Concernant les déplacements en mode doux

Le SCoT regrette l'absence de stratégie globale et demande de compléter le projet par un schéma de déplacement mode doux. De même souhaite des mesures incitatives pour l'utilisation du vélo.

4-11 Concernant le petit patrimoine et le paysage

Le PNR demande des prescriptions particulières pour les éléments du petit patrimoine et de prévoir une liste de ces éléments en annexe du règlement.

A l'article 11, commun à toutes les zones, il suggère de fixer une hauteur maximale de 1,50 m pour les clôtures afin de ne pas faire obstacle aux vues.

Dans un même esprit, préserver les parcelles les plus stratégiques / vues.

Pour l'essentiel les problématiques abordées par les PPA viennent d'être vues.

ANNEXES

Procès-verbal de synthèse d'enquête publique adressé à Monsieur le Maire de Saint-Genest-Malifaux le 14/11/2016.

Note de la commune en réponse à l'avis de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Du mercredi 5 octobre 2016 au vendredi 4 novembre 2016 inclus,
Relative au projet de révision générale du POS et sa transformation en PLU
de la commune de Saint-Genest-Malifaux dans la Loire.

Ce procès-verbal, rédigé par Claire-Lise Pichon commissaire enquêteur, est établi à l'attention de Monsieur le Maire de Saint-Genest-Malifaux, en application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

Durant les 31 jours de l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences aux jours, heures et lieux fixés par l'arrêté de Monsieur le Maire, portant ouverture de cette enquête.

Le CE restitue ici l'ensemble des remarques portées à sa connaissance. Chaque point soulevé ci-dessous est une question et je vous remercie d'y apporter vos réponses et commentaires.

Cette synthèse regroupe 14 retours de la part de la population : 12 ont donné lieu à une inscription sur le registre, dont 6 avec des courriers et/ou des documents annexés au registre d'enquête. 2 sont de simples visites pour information.

Parcelles qui perdent leur caractère de "constructibilité" totalement ou partiellement

- M. COURBON Christian se présente au nom de son père M. COURBON Etienne domicilié au Chambon-Feugerolles.

Parcelles concernées 114 et 115 qui passeraient de NAa dans le POS à N dans le PLU.

Mrs Courbon demandent à ce qu'une partie de ces parcelles restent "constructible". Ils ne comprennent pas pourquoi les parcelles au lieu-dit Les Trois pins rachetées à M. Courbon Armand passeraient, elles, de NAa à AU1 / AU2.

Un article du 20/09/2015 paru dans Le Progrès concernant cette récente acquisition par la commune, à la suite d'une déclaration d'intention d'aliéner, est joint au registre d'enquête.

➤ M. et Mme Georjon Régis demeurant 11 rue du Velay SGM.

Ils me remettent lors de leur visite un courrier accompagné d'un plan de situation et des documents, que je joins au registre d'enquête, pour appuyer leur démarche.

Il s'agit de la parcelle AE 145, site de leur résidence principale, en zone UC dans le POS en vigueur. Elle est partiellement reclassée en zone A au PLU pour la part comprise dans la zone de 100 m du périmètre de réciprocité, compte tenu de l'exploitation agricole voisine Gaec de La Semène (famille Basty).

M. et Mme Georjon conteste ce reclassement en s'appuyant sur le règlement sanitaire départemental, en fournissant la demande de permis de construire de la Gaec concernant la stabulation libre de 84 logettes achevée il y a plus d'un an et implantée hors du périmètre de réciprocité.

Commentaires du C.E. : Cette distance varie selon la réglementation applicable au bâtiment (règlement sanitaire départemental ou régime des Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement). La Gaec qui compte plus de 50 bêtes dépend du régime des installations classées et doit à ce titre répondre à différentes exigences dont la règle d'éloignement de 100 m.

De plus et de toute façon le périmètre de réciprocité est soumis dans le département de la Loire à la doctrine de la charte du foncier agricole du département qui est actuellement en cours d'actualisation mais sans variation sur cette question. Elle est portée par la Chambre d'Agriculture, le conseil général et l'Etat (DDTL).

Si l'aspect réglementaire indique : "en application du principe de réciprocité, la construction d'un bâtiment appartenant à un tiers de l'exploitation agricole ne peut se faire à moins de 50 ou 100 m des bâtiments d'élevage".

La préconisation de la Charte, quoique juridiquement pas opposable, est : "un périmètre de 100 m minimum autour d'un bâtiment agricole pouvant générer des nuisances doit être respecté pour tout projet de construction d'un tiers, quel que soit son classement au regard des règles environnementales".

De plus encore j'ai interrogé sur cette question la Chambre d'agriculture, dont la réponse (très agressive) est que toutes les exploitations viables dans le département de la Loire sont protégées de la même façon en vue de leur évolution possible (donc 100 m).

Enfin il faut relire le document du PADD pour constater que la protection des exploitations agricoles est un des objectifs que poursuit la Commune au travers de ses documents d'urbanisme (pérenniser et conforter l'activité agricole), et donc elle s'en donne les moyens.

Remarque complémentaire : le périmètre de réciprocité concerne également les annexes d'une exploitation.

➤ Mme GEORJON Yvonne, parcelle BS 40

Constata qu'elle a déjà eu partiellement satisfaction (réponse de la mairie du 8/03/2016) mais demande, pour profiter de la vue, que la limite constructible monte un peu plus haut. Je joins à ce PV un extrait du plan de zonage qui précise ce que Mme Georjon entend.

Commentaires du C.E. : il semble que ce soit une parcelle stratégique en termes de point de vue sur un axe de découverte du paysage sur laquelle la propriétaire a déjà eu partiellement satisfaction.

demandes de parcelles "constructibles"

Dans ce paragraphe je classe les demandes qui concernent des parcelles non constructibles dans le POS.

➤ M. et Mme MONIER Michel

Parcelles concernées section BR 125 et 161 lieu-dit Fontfrède, d'une surface de 2 433 m², acquises en 1987 à la SAFER, donc sans intérêt agricole. Trois photos du site sont jointes au registre d'enquête.

M. et Mme Monier précisent que ce terrain a tous les atouts pour être constructible et n'impliquerait donc aucun frais supplémentaire à la commune. De plus s'implanter sur les parcelles BR 135 ET 161 seraient une solution pour fuir un voisinage estimé conflictuel et pesant par ces personnes résidant actuellement parcelles BN 3 et 153.

➤ M. et Mme CHOLAS Yvan et Muriel.

Parcelles concernées 95-96-98 secteur La Croix Verte.

Ces personnes demandent un classement en zone à urbaniser.

Ils se sont sentis, disent-ils, encouragés et accompagnés par la Mairie dans le cadre du projet de densification mené par la commission BIMBY auquel ils ont participé ; un projet d'étude a été établi dans une réflexion commune avec un interlocuteur BIMBY. Mme Cholas ajoute que dans le cadre de cette étude BIMBY le couple a procédé à l'abattage d'arbres (108 m³) et à l'enlèvement d'un tennis (détérioré) pour préparer le terrain en vue de construire.

Elle ne comprend pas ce qu'elle prend pour un changement de décision puisque pour finir ces parcelles restent en zone A au PLU comme elles l'étaient au POS, d'autant qu'il n'y a sur ce terrain aucun problème de raccordement aux réseaux non plus que de point de vue paysager à compromettre.

Par mail du 21/10/2016 M. et Mme Cholas me font rappel du problème et fournissent le courrier adressé en mairie dès le 17/01/2012 concernant la demande de reclassement de leur terrain et un mail du 15/07/2014 de la personne (de Bemo Urba et Infra) qui a procédé à l'étude de densification sur leur terrain.

Je note que sur ce mail est clairement indiqué, je cite, "comme je vous l'ai cependant précisé, cette fiche projet sur votre terrain n'a pas de réelle valeur urbanistique dans le sens où sa faisabilité dépend de vous mais aussi du PLU".

Je joins ces documents au registre d'enquête.

- M. et Mme François Richard demeurant à Marlhe.

Parcelles concernées 197 à Magnoloux en zone A sur le PLU projeté.

Demandent une dérogation pour pouvoir construire leur maison, la parcelle étant équipée en eau, électricité, égouts.

- M. Durieux, propriétaire de la parcelle 65 secteur Les Maisonnettes.

Demande à ce que sa parcelle soit constructible, d'autant qu'il y a d'autres maisons alentour.

De plus il signale que le zonage du projet de PLU n'est pas juste dans ce secteur car une nouvelle maison doit se construire sur la parcelle 64 voisine et de ce fait la limite de zonage entre la zone UC et la zone A est fautive.

Les emplacements réservés

- M. BOURCHANY René (parcelle 256) et M. EPALLE Pierre (parcelle 254)

Viennent ensemble, mais chacun pour sa parcelle, car ils sont concernés par l'emplacement réservé n°3 rue du Bois Ternay. Ils désirent connaître les implications pour leurs parcelles de ce classement. M. Bouchany s'inquiète du devenir de son garage.

Par ailleurs ils se demandent pourquoi l'agrandissement est envisagé de ce côté plutôt qu'en face. Quel est le projet ?

- M. et Mme GARNIER Vincent, parcelles 214-215 rue du feuillage.

Concernés par l'emplacement réservé n°6 qu'ils découvrent fortuitement et tardivement.

Dans un premier temps ils semblent choqués de la façon dont les choses se sont passées : "création tardive et opportuniste de ce nouvel emplacement réservé" à la suite du décès de la propriétaire, n'ayant donné lieu à aucune concertation

avant le 27/05/2016, date de la délibération du Conseil Municipal qui arrête le projet de PLU tel que soumis à l'EP.

M. et Mme Garnier cite le libellé du procès-verbal : "un emplacement réservé supplémentaire est créé sur la parcelle située derrière la médiathèque en vue d'un jardin ou équipement public".

Dans un deuxième temps et "dans un esprit de conciliation" ils définissent avec la mairie un "nouveau bornage visant à maintenir une cohérence patrimoniale et paysagère entre la maison elle-même et le parc arboré faisant l'objet d'un emplacement réservé".

M. et Mme Garnier se disent en accord avec l'objectif de la municipalité actuelle : conservation au centre du village de "ce terrain arboré jouxtant la nouvelle médiathèque afin d'en parfaire l'esthétique par un jardin".

Cependant, souhaitant se mettre à l'abri d'un changement d'orientation lié à un changement de municipalité et d'une acquisition par droit de préemption qui pourraient conduire à des dérives, ils demandent à ce que le terme "équipement public" soit supprimé dans le document "1.3 Liste des emplacements réservés", de sorte que "la destination de cette parcelle reste définitivement un jardin", dans le respect des anciens qui l'ont conçu.

Toujours dans cet esprit de conciliation, ils souhaitent que M. le maire s'y engage.

Mme Garnier s'est présentée dès la première permanence pour un échange verbal, puis est revenu déposer un courrier à la dernière permanence que je joins au registre d'enquête (dont plan de situation de l'emplacement n°6 et extrait cadastral sur lequel figurent les deux bornages discutés de la parcelle 215).

Commentaires du C.E. : donc il semble qu'un accord se soit fait sur le deuxième bornage tel que défini en rouge sur l'extrait cadastral joint au courrier. Monsieur le Maire le confirmez-vous ?

Par ailleurs qu'en est-il pour l'objectif purement paysager qui semble poursuivi actuellement sur cet emplacement réservé et qu'un libellé plus restrictif dans le document 1.3 confirmerait définitivement ?

Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination

➤ Mme MONIER Gisèle demeurant à Les Tours SGM.

A partir de sa propre situation Mme Monier fait une observation très pertinente concernant les bâtiments pouvant changer de destination. Elle dépose un courrier que je joins au registre d'enquête.

En effet, située sur la parcelle 1491 secteur Les Tours à proximité de deux bâtiments pouvant changer de destination, elle s'est particulièrement intéressée

au règlement les concernant et les possibilités ouvertes dans le cadre de ces changements lui paraissent mal encadrées.

Elle fait part sur un plan plus général de ces observations :

Une petite remarque préliminaire : le règlement (pièce 1.2 du dossier de PLU) est appelé "rapport de présentation" en bas de page...sans doute par erreur.

L'article 8 du titre I "Dispositions générales" du règlement qui dresse deux listes n'est pas clair dans ses formulations quant à la destination autorisée (logement exclusivement ?) et de ce fait ouvre la porte aux contentieux. La 2^{ème} liste semble en particulier permettre une nouvelle destination autre que le logement et pourrait conduire à des dérives incompatibles avec une zone A et/ou N.

De même les articles A2 (page 40) et N2 (page 46) manquent de précision. Mme Monier demande que la rédaction de ces articles soient reprise et que les changements s'ils doivent s'ouvrir à une autre destination que la création de logement soient encadrés pour éviter les abus et les contentieux.

Commentaires du C.E. : remarque très pertinente qui devrait ouvrir sur une relecture et une réécriture fructueuses.

visites pour information

➤ M. MICHALET Jean-Bernard

Résident à La République et souhaitant se rapprocher du centre bourg, recherche un terrain pour la construction de sa future maison. Demande à être informé de toute ouverture d'aménagement en zone AU1 en priorité Les Trois Pins.

➤ Mme FRECENON et son père M. FRECENON, 3 rue de la Semène.

Ils sont concernés par le bâtiment d'exploitation à proximité de la mairie. Ils demandent si la partie grange non encore rénovée peut être transformée en habitation ?

Ils s'informent également sur la zone AU2 La Semène, constatant dans l'OAP n°7 qu'une liaison en mode doux doit couper et emprunter leur chemin privé pour rejoindre la médiathèque. Au niveau opérationnel qu'elles en sont les implications ?

➤ Mme Hayraud Corinne, concernée par la parcelle BS 30 secteur Magoloux.

Vient consulter le dossier et repart avec une copie de sa parcelle pour calculer la surface de la partie constructible.

➤ M. BRUYERE François de Monistrol sur Loire, concerné par la parcelle AH 12. Vient se renseigner.

Monsieur le Maire, toutes les observations en réponse aux requêtes du public seront utiles. A ces demandes parcellaires particulières, s'ajoutent quelques questions sur lesquelles vos observations et commentaires sont attendus.

La production de logements

- Dans la présentation de la production globale de logements les PPA insistent pour que la densification douce, le renouvellement urbain et la construction en "dents creuses" soient davantage pris en compte.
- Peu de logements identifiés dans le cadre de l'étude BIMBY sont comptabilisés dans les capacités d'accueil théorique.
- Par contre l'offre globale de logements semble largement augmentée par le nombre important des bâtiments pouvant changer de destination.

Les bâtiments identifiés pour le changement de destination

- Ils sont donc estimés trop nombreux. Une justification et une grille multicritère affinée du choix est demandée par les PPA. Le SCoT en particulier identifie pages 2-3-4 de son avis dans un premier temps les contraintes supplémentaires induites par ces nouveaux logements et dans un deuxième temps des restrictions à ces changements de destination.
- Ces changements de destination sont-ils autorisés uniquement pour du logement ?
- Quelle destination possible ?

La mixité sociale et l'offre de logements sociaux

Le taux de logements sociaux est faible à Saint-Genest-Malifaux. Quels sont les objectifs de production de logements sociaux, notamment dans les OAP ?

Les zones AU

L'ouverture de la zone AU2 rue de la Semène qui empiète un grand tènement agricole est remise en cause.

Les zones humides

- Elles semblent ne pas être toutes portées sur les documents graphiques.
- Elles sont jugées peu protégées, le SCoT demandant que l'ensemble des zones humides soient inconstructibles. Trois secteurs d'urbanisation faisant l'objet d'une OAP intègrent une zone humide ; ces projets d'aménagement sont-ils conformes à la réglementation en vigueur ?

Les entrées de ville

L'abord ouest et est sont évoqués mais pas traités. En particulier on ne trouve aucune directive en ce sens dans l'OAP n°2 rue du Velay.

La zone UE

- Zone UEd : l'extension prévue pour la déchetterie est jugée trop importante et les usages possibles mal réglementés.
- Qu'en est-il de la friche Fina ?

Si les questions abordées ici ne vous permettent pas d'apporter toutes vos observations et argumentations, je vous invite à compléter. Votre contribution me permet également de forger mon avis motivé sur ce projet de PLU.

Nous avons échangé de manière informelle au fur et à mesure des questions soulevées par les personnes rencontrées lors des permanences. Cependant, comme dorénavant formalisé, je vous remets ce jour, lundi 14 novembre 2016, le présent procès-verbal de synthèse de cette enquête publique. Vous disposez, Monsieur le Maire, d'un délai de 15 jours pour produire vos observations en réponse.

Je soussigné _____, maire de la commune de Saint-Genest-Malifaux, atteste avoir reçu ce jour lundi 14 novembre, le présent procès-verbal.
signature

Réponse à l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes relatif au projet de PLU de la commune de Saint-Genest-Malifaux

Eléments de l'avis de l'AE à prendre en compte		Partie du PLU concernée	Réponse envisagée
2.1 Qualité générale du dossier	L'articulation avec les autres documents d'urbanisme mériterait une analyse plus approfondie.	RP	L'articulation sera développée et fera l'objet d'une partie à part entière dans le RP
	La résolution graphique d'un grand nombre d'illustrations est insuffisante. Le dossier pourrait présenter une appréciation du niveau d'enjeu que représente chaque thème pour le projet de PLU.	RP EIE	La résolution des documents graphiques sera améliorée quand cela est possible L'appréciation du niveau d'enjeu est réalisée en synthèse de l'EIE, page 172 du RP, qui présente une hiérarchisation des enjeux thématiques.
2.2.1 Maîtrise de la consommation d'espace pour l'habitat	L'Ae recommande que le dossier soit complété avec une analyse des tendances récentes.	Diagnostic (RP)	Les tendances récentes seront prises en compte au moment de l'approbation en fonction des dernières statistiques connues.
2.2.1 Maîtrise de la consommation d'espace pour les activités économiques	L'Ae recommande que le RP soit complété concernant les besoins en matière de foncier économique.	Diagnostic (RP)	Cette compétence est exercée par la Communauté de Communes ; les informations disponibles à l'approbation sont intégrées au RP
2.2.3 Préservation des ressources en eau	Le dossier gagnerait à analyser la manière dont les équipements répondent aux besoins actuels et prévisibles, et à présenter les résultats des contrôles effectués en 2015 sur l'assainissement non collectif.	EIE (pages 98 à 108)	Cette partie sera complétée avec les éléments demandés par l'Ae.
2.2.4. Protection des milieux naturels et agricoles	Les ZNIEFF de type 1 ne sont pas décrites dans l'annexe 3 ce qui mériterait un complément. Les données concernant la localisation des zones humides pourraient être complétées avec celles de l'inventaire départemental	EIE	La description des ZNIEFF de type 1 sera ajoutée. L'inventaire départemental des zones humides sera pris en compte.

<p>2.3. Exposé de raisons qui justifient les choix opérés</p>	<p>L'Ag recommande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PADD fixe des objectifs chiffrés de consommation d'espace, - le RP présente une justification plus développée des choix d'estimation des besoins en foncier pour le logement. <p>Développer la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur économique.</p>	<p>PADD RP (partie V)</p>	<p>L'objectif chiffré à retenir sera de 1 % et confirmé au PADD. La justification s'appuiera sur l'étude économique à produire par la Communauté de Communes.</p>
<p>2.4.1 Maîtrise de la consommation d'espace pour l'habitat</p>			<p>Cette partie est justifiée au RP</p>
<p>2.4.2. Maîtrise de la consommation d'espace pour les activités</p>	<p>Expliquer en quoi la surface dédiée aux activités économiques est proportionnée aux besoins effectifs. Analyser l'impact du secteur à vocation artisanale (OAP 5 Les sources) sur l'environnement et la santé.</p>	<p>RP (partie v)</p>	<p>La surface mobilisée répond aux besoins exprimés par la Communauté de Communes, compétente. L'analyse des incidences environnementales de l'OAP 5 sera complétée. Le RP sera complété par une analyse de l'adéquation des équipements et de la ressource avec les besoins.</p>
<p>2.4.3 Préservation de la ressource en eau</p>	<p>Compléter le RP avec une étude mesurant l'impact de l'ensemble des projets sur la ressource en eau</p>	<p>RP (partie V)</p>	<p>Préférence pour les zonages Aco, Nco, Ab et Nb qui permet plus de flexibilité.</p>
<p>2.4.4 Protection des milieux naturels</p>	<p>Renforcer les mesures de protection des réservoirs de biodiversité et corridors par la désignation d'EBC ou le recours à l'article R.151-43 du code de l'urbanisme. Montrer qu'aucun projet d'urbanisation ne concerne une zone humide.</p>	<p>Règlement RP (partie V)</p>	<p>L'analyse des incidences sera complétée avec un croisement des projets d'ouverture à l'urbanisation avec les zones humides, démontrant l'absence d'impact. L'analyse des incidences Natura 2000 sera complétée en ce sens.</p>
	<p>Compléter l'analyse des incidences Natura 2000 pour démontrer que la constructibilité est</p>	<p>RP (partie V), page 265</p>	

	cohérente avec la charte de gestion des sites concernés.		
2.4.5 Protection des milieux agricoles	Compléter les incidences potentielles sur les zones agricoles	RP (partie V)	Une analyse complémentaire de l'impact des dispositions du Plu en zona A sera ajoutée, ainsi que les mesures associées.
2.4.6 Préservation des paysages	Compléter l'analyse des incidences paysagères en ce qui concerne les constructions autorisées en zone agricole	RP (partie V)	
2.5 indicateurs de suivi	Compléter le système de suivi avec des indicateurs portant sur la gestion de la ressource en eau, la protection des zones humides et la qualité paysagère des projets. Préciser la valeur des indicateurs à T=0.	RP (partie V), page 289	Le système de suivi sera complétée comme demandé.