

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE MALISSARD

ENQUETE PUBLIQUE

(DU LUNDI 15 MAI 2017 au VENDREDI 16 JUIN 2017 INCLUS)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

MALISSARD

(ELABORATION)

CONCLUSIONS

Malissard est une commune de la vallée du Rhône, située dans le département de la Drôme dans la région Rhône-Alpes le territoire de Malissard s'étend sur une superficie de 1008 hectares de plaine agricole. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération "Valence Romans Agglo" depuis le 1^{er} janvier 2014. Entre 1968 et 2012, la population est passée de 1090 à 3251 habitants et a plus que triplée, même si l'augmentation de population est beaucoup plus faible ces 10 dernières années. Le bourg de Malissard où se trouve la mairie, se situe à environ 7 kilomètres de Valence, préfecture de la Drôme.

Pour répondre aux évolutions du territoire et des dispositions législatives, le conseil municipal a décidé, le 14 septembre 2001 la prescription de la révision du POS en PLU, projet arrêté le 24 juillet 2007 et approuvé le 29 février 2008. Suite à l'annulation du PLU par le Tribunal administratif de Grenoble en mai 2013, le POS en vigueur précédemment est redevenu le document d'urbanisme de la commune de Malissard.

Aussi, par délibération du 18/06/2014, la commune de Malissard décida d'élaborer à nouveau son plan local d'urbanisme (PLU). L'étude a été réalisée au cours des années 2014/ 2016, la concertation ayant été développée par la municipalité durant tout ce travail, et a débouché le 20/12/2016 sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de Malissard. Ce projet a été communiqué aux personnes publiques associées PPA, le 27/12/2016, celles-ci ayant un délai de 3 mois pour rendre leur avis, ces avis étant mis à disposition du public dans le dossier soumis à enquête.

Les services de l'État ayant répondu hors délai, leur avis ne figure pas au dossier d'enquête mais a été annexé par mes soins au registre enquête dès l'ouverture de celui-ci.

Suite à la demande de la commune enregistrée le 12/04/ 2016, le tribunal administratif de Grenoble a désigné, par ordonnance du 25 avril 2017 N°E17000173/38 Monsieur Bernard BRUN en qualité de commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Malissard Drôme ».

Par arrêté numéro 50-2017, en date du 25 avril 2017 Monsieur le maire de Malissard a décidé que l'enquête publique aurait lieu à compter du 15 mai 2017 jusqu'au 16 juin 2017 inclus, le public pouvant consulter le dossier d'enquête et faire part de son avis aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Malissard, ainsi que sur le site Internet de la mairie, le commissaire enquêteur recevant le public le lundi 15 mai 2017 de 9 h à 12 h30, le mercredi 24 mai 2017 de 13 h à 17 h, le mardi 30 mai 2017 de 9 h à 12 h30, le samedi 10 juin 2017 de 9 h à 12 h et le vendredi 15 juin 2017 de 13 h à 17 h.

Dans un premier temps, avant de conclure et de donner mon avis définitif, je souhaite rappeler quelques éléments du projet de PLU mis à l'enquête, à la lumière en particulier du chapitre 7 "Analyses et commentaires du commissaire enquêteur" et des conclusions partielles de mon rapport.

1-CONCERTATION

En termes d'information du public, pendant la phase de concertation, un registre de recueil des doléances a été ouvert dès le début de la procédure et mis à disposition en mairie: ce registre a recueilli de nombreuses remarques qui ont été analysées lors des différentes commissions de travail. Le dossier a été tenu à la disposition de la population en mairie au fur et à mesure de son élaboration. Trois réunions publiques ont été organisées.

L'enquête publique proprement dite a fait l'objet des publicités réglementaires dans la presse locale, sur le site Internet de la commune et par voie d'affichage. Ces communications ont incité plus de **40** personnes à venir me rencontrer lors de mes **5** permanences pour me faire part de leurs interrogations ou remarques et **21** courriers m'ont été adressés.

Je considère donc que le public a pu normalement s'informer de la tenue de l'enquête publique sur le projet de PLU de Malissard et que j'ai pu répondre à leurs interrogations.

2-PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS

Le SCoT du Grand Rovaltain, dont fait partie Malissard, a été arrêté le 15 septembre 2015, et a fait l'objet d'une enquête publique du 16 mars au 29 avril 2016, soit pendant les études du PLU. Approuvé depuis le 25 octobre 2016 il est exécutoire depuis le 17 janvier 2017. Le rapport de présentation présente en cinq pages l'essentiel de la problématique du SCoT mais il serait souhaitable que soient rappelées plus précisément les contraintes urbanistiques (densité de 26logts/ha) et comment le PLU les a pris en compte pour être compatible avec le SCoT.

De même si le plan de déplacements urbain PDU de Valence Romans Déplacement est bien présenté, et alors que celui-ci préconise en particulier l'élaboration de plans piétons à l'échelle de la commune, et la réalisation d'aires adaptées au covoiturage, on ne retrouve pas ce type d'éléments dans le projet de PLU.

Le PLH de Valence-Romans-Agglo n'est abordé qu'en quelques lignes, et surtout en référence au PLH de l'ancienne Agglo de Valence, alors que des documents de travail étaient disponibles, le PLH de Valence-Romans-Agglo étant depuis arrêté au 1^{er} juin 2017. En particulier le PLH envisage pour la commune de Malissard une production de 18 logements maximum par an (soit un maximum de 180 logements sur 10 ans) dont 35 % de LLS (30% pour la Commune), avec une consommation d'espace 0,7 ha/an soit 7 ha pour les 10 prochaines années.

Je considère que la compatibilité du PLU en projet avec ces documents de planification est réelle mais aurait dû être présentée et démontrée. Il est nécessaire que les documents rapport de présentation et PADD soient mis à jour sur ces points, même s'il n'apparaît pas d'erreurs non réparables dans le Rapport et le PPAD.

3-SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN.

La spatialisation du développement urbain envisagé sur la commune de Malissard est principalement présentée dans le rapport de présentation dans les explications des choix retenus pour établir le PADD. La limite entre les zones urbaines et la zone agricole est particulièrement bien marquée, l'enveloppe urbaine et les fronts urbains du SCoT étant respectés. Le développement urbain de Malissard se fait dans la volonté de préserver l'environnement agricole de la commune. Ainsi 6 ha seulement, déjà propriété de la

commune, seront urbanisées hors des parties déjà construites. Une limite Est de la zone UB indiquée aux plans de zonage ne correspondant pas aux documents présentés dans le rapport de présentation, cette erreur devra être réparée.

4 ENVIRONNEMENT et TRAME VERTE ET BLEUE

Ce chapitre est sans doute le mieux étudié du dossier, tant dans la partie diagnostic que pour le PADD. Il est par contre regrettable que les documents graphiques ne reflètent pas des données exposées, avec par exemple la non indication dans les documents graphiques des zones humides présentées. Celles-ci devront être repérées sur le plan de zonage et faire l'objet d'une interdiction de toute construction dans la partie réglementaire.

Pour ce qui concerne la servitude d'urbanisme plan d'exposition au bruit PEB de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil, bien décrite, elle n'apparaît ni dans le zonage ni dans le règlement : cet oubli devra être corrigé.

5 RISQUES NATURELS

Le principal risque sur la commune de Malissard est celui lié aux inondations, en particulier le long du Guimand mais aussi le long des canaux et fossés drainant, nombreux sur la commune. Si l'élaboration du PPRI prescrite en avril 2012 n'est pas achevée, le PLU intègre les aléas repérés, même si la cartographie de ceux-ci devra être mieux intégrée aux plans de zonage réglementaire. Il semble par contre avoir quelques divergences d'appréciation sur la nature des fossés et sur la protection demandée pour l'entretien et les risques d'inondation, entre les études menées par l'État-DDT et la Trame Bleue indiquée aux plans de zonage par la commune. Une réunion de travail sur cette question devrait être organisée, la commune précisant qu'elle est prête à modifier sa trame bleue au regard des cours d'eau représentés sur la carte du risque d'inondation.

Au terme de l'enquête, après avoir examiné et analysé l'ensemble des pièces du dossier, après visites des lieux, après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, après avoir entendu le public et analysé ses requêtes, après consultation du maître d'ouvrage et pris connaissance de ses réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse, le caractère personnel de l'avis du commissaire enquêteur se fonde sur l'appréciation précise (et détaillée dans le rapport ci-avant) des critères constitutifs du projet. En effet, le commissaire enquêteur s'est attaché à analyser en totalité son contenu, à en saisir les enjeux, en toute indépendance et impartialité, gage de la pertinence de son rapport et de la régularité de ses conclusions personnelles et motivées.

Fort de tous ces apports, considérant que le projet de PLU répond aux exigences de la loi, que le public a pu prendre connaissance du projet de PLU et faire part de ses critiques, et au vu du bilan qui résulte de ses analyses, le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU présente plus d'avantages que d'inconvénients.

En dépit de certaines faiblesses du projet.

Sur la forme :

Par l'absence d'un résumé non technique du PLU.

Par l'obsolescence d'un certain nombre de données.

Par la non présentation d'un tableau synthétique présentant la consommation d'espace, le nombre de logements attendus, leurs typologie.

Sur le fond :

Par la non présentation de la compatibilité du PLU avec le SCoT de Rovaltain, le PDU de Valence Romans Déplacement et le PLH en cours d'étude de Valence-Romans-Agglomération.

Par la non intégration dans les documents réglementaires de la servitude urbanisme liée au PEB de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil.

Par la création d'un sous-secteur NL pour une zone de loisirs sportifs sur une parcelle agricole d'un seul tenant de 3,75ha.

Compte-tenu de la qualité du projet, notamment au travers des points forts décrits ci-après.

-Le PLU arrêté soumis à enquête est l'aboutissement d'un long travail des élus municipaux, la concertation ayant permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler, s'il le souhaitait, des observations et/ou propositions sur le contenu du projet, soit au cours des 3 réunions publiques, soit directement auprès des élus, soit par courrier ou mail, soit par observations consignées sur le registre mis à disposition.

-En accord avec les orientations environnementales des documents de normes supérieures (SCoT/SDAGE/SRCE...), en recentrant le développement sur le village, le projet a très largement été guidé par les enjeux de préservation des espaces agricoles et par la prise en compte de l'environnement au sens large, répondant ainsi favorablement à ses objectifs de développement durable, affirmés dans le PADD.

-Alors même qu'elle n'est pas encore soumise à la loi SRU, la commune se propose de développer la mixité sociale sur les opérations qu'elle maîtrise avec 30 % minimum de logements locatifs sociaux mais il me semble impératif que ce soit la totalité des opérations de construction qui respecte ce même coefficient mixité social sur toutes les zones U.

-Ainsi, l'organisation du territoire de la commune de Malissard, telle que définie dans le PLU arrêté, a pour résultante un équilibre entre l'organisation urbaine, l'utilisation économe de l'espace, 6 ha seulement d'urbanisation future, et une densité de 26 logements/hectare, la protection des espaces agricoles, des paysages et de la biodiversité. Le développement de l'urbanisation ne se fait pas au détriment des espaces agricoles. Comparativement au POS antérieur, la consommation d'espace est nettement inférieure; et permet de renforcer le Village et de limiter le mitage et l'étalement urbain du territoire communal.

-A partir de la carte d'aléas et des dispositions graphiques et réglementaires qui en découlent, le PLU arrêté traduit la nature du risque et les mesures appropriées pour s'en prémunir, ainsi que les possibilités de construire et les prescriptions adaptées en fonction des secteurs impactés : les aléas inondation sont intégrés dans le projet de PLU avec transcriptions dans le règlement, même si la cartographie devrait être revue dans les plans de zonage.

En définitive, sur la base des éléments développés ci-avant, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MALISSARD, assorti de 4 réserves et 7 recommandations.

SOUS RESERVE QUE :

1-Rapport de présentation.

Le SCoT de Rovaltain, ayant été approuvé le 25 octobre 2016, et exécutoire depuis le 17 janvier 2017, devra être présenté pour ses éléments concernant les pôles périurbains dont fait partie Malissard, en termes démographiques, économiques, environnementaux et les contraintes en découlant... De même, le projet de PLH de Valence Romans Agglo, en cours de finalisation, et ayant été arrêté le 1 juin 2017, devra être présenté avec ses orientations et les directives envisagées pour la commune de Malissard et la justification du point de vue de la commune sur ces choix dans le projet de PLU.

2-PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, PADD, devra présenter la prise en compte des modes de déplacements doux, en particuliers piétons, dans les déplacements sur la commune. Il devra présenter les objectifs communaux chiffrés de la consommation d'espace tenant compte en particulier des densités minimales et des consommations maximales d'espace avec lesquelles il doit être compatible (SCoT- Projet de PLH). Il devra intégrer les nouvelles formulations proposées par la commune aux chapitres 2.1.1 et 2.1.3.

3-OAP

Le dossier 3-orientations d'aménagement et de programmation, devra intégrer les modifications proposées par la commune concernant les limites des OAP 1 et 2, les densités et les programmes immobiliers envisagés dans les trois OAP.

4-Règlement

La commune de Malissard a proposé dans sa réponse au PV de synthèse, d'apporter des modifications au règlement : par exemple, pourcentage d'emprise au sol pour la zone UB, suppression des emplacements réservés 1 et 3, intégration du zonage et du règlement du plan d'exposition au bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil, retrait des parcelles AE 280, 281, 282, 283,284 et 285 d'une superficie totale de 22360 m² de la zone UB et classement en zone agricole A, reclassement de la parcelle AK 269 et 9, envisagée en zone NL de loisirs en zone agricole, afin de protéger cette activité... toutes les modifications énoncées au PV de synthèse par la commune devront être respectés et retranscrites dans le règlement.

RECOMMANDATIONS

- 1- Des PPA ont proposé des modifications dans les documents du projet de PLU, en particulier dans le règlement, modifications formelles qui devraient être intégrées au document rectifié en vue de son approbation définitive.
- 2- Le classement de quatre parcelles situées en zone UB en « terrains cultivés protégés » devrait être expliqué et justifié du point de vue écologique dans le rapport de présentation
- 3- Toutes les opérations d'aménagement, publiques ou privées, devraient faire l'objet d'une mixité sociale et la totalité des terrains situés en zone UA, UB et 1AU l'objet, réglementairement, d'une servitude de mixité sociale
- 4- Les zones humides devraient être repérées sur le plan de zonage et faire l'objet, dans le règlement, d'une interdiction de tous travaux remettant en cause leur caractère
- 5- Une réunion de travail entre la DDT/agriculture, la chambre d'agriculture et la commune devrait permettre de trouver un consensus rédactionnel sur le règlement de la zone agricole A pour lequel apparaît quelque divergence entre l'État et la chambre d'agriculture.
- 6- Une réunion de travail entre les services de l'État/DDT en charge de la police des eaux, de l'hydraulique et des risques inondations, et la Commune et son bureau d'études devrait être organisée pour bien déterminer ce qui est considéré comme cours d'eau et canaux pour ce qui concerne le risque inondation et la détermination des contraintes non-aedificandi le long de ceux-ci dans le règlement, et leurs repérages dans les documents graphiques du PLU
- 7- Le plan des servitudes devra être annexés au 1 /5000 et comporter l'ensemble des servitudes (canalisations), le document textuel présentant avec précision les conséquences concrètes pour les propriétaires des terrains concernés par ces servitudes.



VALENCE le 17 juillet 2017 le Commissaire Enquêteur Bernard BRUN