

Nombre de
Membres en
Exercice
14

Qui ont pris
Part à la
Délibération
12

Date de la
Convocation
28/02/2020

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS

SEANCE DU 05 MARS 2020

L'an deux mil vingt
et le cinq mars
à vingt heures trente

Le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur CHAMPAVERT Joseph, Maire.

PRESENTS : BOMPUIS Yves, BAUZA Myriam, ROYON Elisabeth, FAVARON Jacques, BLACHON Daniel, FAURE Emilie, FRANC Isabelle, MELLADO Nicolas, PETIT Stéphane, SOUQUE Philippe, VALOUR Philippe.

EXCUSEE : ODIN Edwige.

ABSENTE : POIRIEUX Florence.

OBJET DE LA
DELIBERATION

Monsieur PETIT Stéphane a été nommé secrétaire de séance.

N° 2020/02/01

**Approbation du Plan
Local d'Urbanisme**

Vu les articles du code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Octobre 2007 et ses révisions allégées et modification approuvées le 1^{er} Mars 2012 ;
Vu la délibération en date du 26 Octobre 2017 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et modalités de la concertation ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le 18 Juin 2018 ;

Vu la décision n°2019-ARA-KKUPP-1545 en date du 31 Juillet 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Vu la concertation réalisée tout au long de la procédure ;

Vu la délibération n°01/05/19 du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;

Vu l'arrêté n°2019-24 du Maire en date du 12 Décembre 2019 soumettant à enquête publique le projet de PLU ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure il se situe.

AR PREFECTURE

043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
Regu le 09/03/2020

.../...

La décision de réviser le PLU a été prononcée par délibération du 26 Octobre 2017. Le PADD a été débattu en Conseil Municipal dès le 18 Juin 2018. Le bilan de la concertation a été tiré et le PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2019.

Le PLU a ensuite été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées.

La commune a consulté la Chambre d'Agriculture et le Centre National de la Propriété Forestière au titre de l'article R.153-6 du code de l'urbanisme et de l'article L.112.3 du code rural et de la pêche maritime.

La commune a consulté la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.153.16 et L.153.17 mais également au titre des articles L.151.12 concernant l'avis sur la rédaction du règlement des zones agricoles et naturelles permettant des extensions et des annexes aux habitations. La CDPENAF a également été consultée au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour la création de 3 zones naturelles économiques Ne, afin de prendre en compte des activités économiques existantes et leur permettre un développement, à savoir un garage station-service sur le secteur du « Trève », une scierie à « La Grange du Bois », et une ancienne menuiserie à « Vial ».

La commune a reçu les avis suivants :

- Avis de l'Etat, en date du 19 Décembre 2019 : avis favorable sous réserves de compléter le dossier sur les zones humides, la protection des cours d'eau, la zone inondable, la gestion des eaux pluviales. L'Etat informe que la CDPENAF a donné un avis favorable lors de sa réunion du 10 Octobre 2019.
- Avis favorable du Pays de la Jeune Loire (PETR), du SCOT de la Jeune Loire et ses rivières en date du 30 Octobre 2019.
- Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 10 Décembre 2019 : avis favorable sous réserve de reclasser la zone Ap en zone A à « la Mure ».
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 11 Décembre 2019.
- Avis du Département en date du 2 Décembre 2019 : deux remarques sur le recul par rapport aux routes départementales et aux plantations le long des routes départementales.
- Mail de la commune de Marlihes en date du 4 Octobre 2019 qui n'a aucune remarque.
- Avis de la commune de Jonzieux en date du 5 Novembre 2019 qui ne souhaite pas être associée à la procédure de révision.

AR PREFECTURE

043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
Regu le 09/03/2020

.../...

Monsieur le Maire informe que l'enquête publique s'est déroulée du 7 Janvier au 7 Février 2020 inclus.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec les deux recommandations suivantes :

- Améliorer la qualité des documents en corrigeant les erreurs matérielles et remarques signalées par les différentes PPA et le commissaire enquêteur ;
- Intégrer le marquage de la zone de protection des 100 mètres autour des exploitations agricoles sur les plans de zonage.

La première recommandation est prise en compte. Cependant, la seconde remarque ne peut être prise en compte car ces éléments ne font pas partis des outils du PLU et de sa vocation. Ce marquage serait erroné car certaines exploitations agricoles ne sont pas soumises à une distance de 100 mètres mais uniquement de 50 mètres. De plus, cette distance ne se réalise pas uniquement à partir des bâtiments mais également des annexes agricoles, comme des silos, des fosses à lisier... qui ne sont pas matérialisées sur le plan de zonage.

Uniquement l'information sur la présence de bâtiments agricoles reste mentionnée dans le PLU.

La commission urbanisme a étudié les avis des personnes associées et le rapport du commissaire enquêteur. La commission a décidé d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU, modifications mineures issues des avis des personnes publiques associées et/ou du commissaire enquêteur et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet :

Zonage :

- Ajout de 7 secteurs de présomption de zones humides repérées sur le terrain par le bureau d'études en urbanisme lors des études (sans réalisation d'inventaires spécifiques) avec un zonage naturel et une trame spécifique, à « la Vieille » au Nord du « Fraisse », à « Malploton », « Les Fanges », au Nord-Ouest du Bourg, à l'Ouest et à l'Est du « Pont de Malzaure », et aux « Claves » au Nord-Est de « Moulin Cheval ».
- Légère modification de zonage pour intégrer l'ensemble de la zone inondable en zone naturelle, notamment à l'extrémité Sud-Ouest de la commune à « Soleymet », au Sud de « Vial », au Sud de « Faridouay » et au « Pont de Malzaure ».
- Ajout du panneau d'agglomération du Bourg, dont la localisation a été modifiée en concertation avec le Département.
- Reclassement de la zone agricole non constructible Ap à « la Mure » en zone agricole constructible A.
- Légère modification de zonage à « Cellières » en lien avec un projet de construction pour améliorer l'accès et limiter les vues de voisinage, en étendant la zone urbaine de hameaux UH sur une superficie de 150 m², au détriment de la zone agricole.
- Régularisation d'un permis de construire accordé pour une habitation à « Sans Bonne », en étendant la zone constructible UB uniquement en lien avec ce projet, au détriment de la zone agricole.

AR PREFECTURE

043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
Regu le 09/03/2020

.../...

Règlement :

- Complément de la zone naturelle pour mieux prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Semène.
- Compléments des dispositions générales ainsi que du règlement des zones agricoles et naturelles pour informer des possibilités d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et éventuellement de prescriptions spéciales pour les autorisations d'urbanisme le long des cours d'eau.
- Compléments apportés sur la gestion des eaux pluviales et les débits de fuite.

Le rapport de présentation est modifié et complété sur des points divers, notamment en lien avec les évolutions citées précédemment, sur le PGRI Loire Bretagne.

Le détail de l'analyse des avis des personnes publiques associées, des requêtes des habitants et du rapport du commissaire enquêteur, justifiant les modifications mineures apportées au dossier ainsi que la justification des observations non prises en compte, est annexée à cette délibération et consultable en mairie.

Les réserves de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture ont été levées.

Il est précisé que toutes les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations du PADD et l'économie générale du document dont la cohérence d'ensemble est évidente mais permettent d'apporter des précisions nécessaires possibles à la suite de l'enquête publique.

Monsieur le Maire présente le Plan Local d'Urbanisme, avec l'intitulé des diverses pièces le composant. Monsieur le Maire rappelle les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, présente les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage du PLU, le règlement, les emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique et informe des annexes présentes.

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Vu l'annexe jointe à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant un

AR PREFECTURE

043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
Regu le 09/03/2020

.../...

mois, transmise à Monsieur le Préfet de Haute-Loire et publiée dans un journal diffusé dans le département. Conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, cette délibération et le PLU approuvé seront mis sur le portail national de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La commune étant couverte par un SCOT approuvé, la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet et après l'accomplissement des mesures d'affichage, de publicité et publication.

Au registre sont les signatures

Le Maire,
Joseph CHAMPAGNE



AR PREFECTURE

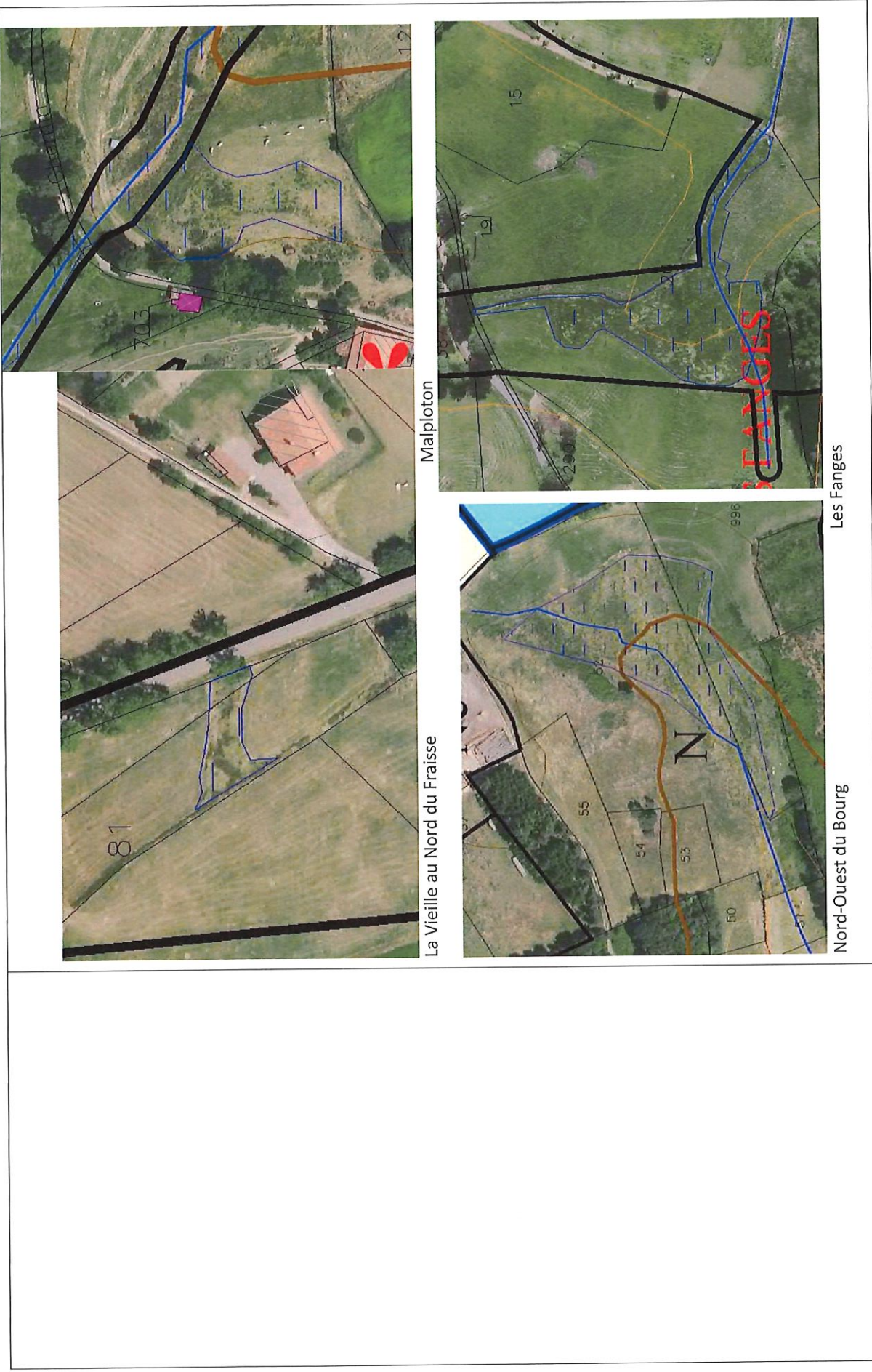
043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
Regu le 09/03/2020

**ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

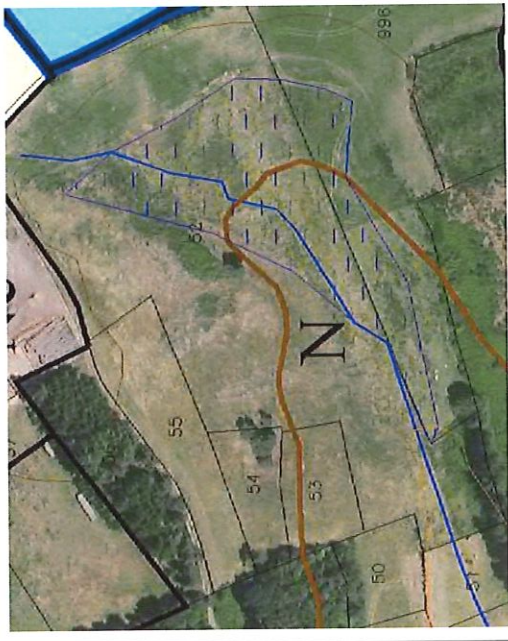
Avis des personnes publiques associées	Décision de la commission
L'Etat – Avis favorable sous réserves des observations émises	
Sur la maîtrise de l'étalement urbain : /	
Sur l'analyse de la consommation de l'espace : /	
Sur la prise en compte de l'environnement	
Les milieux naturels et les continuités écologiques, le paysage : /	
<p>L'eau et les milieux aquatiques : Mentionner, dans le rapport de présentation, que les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Loire en Rhône-Alpes ne concernent que celles d'une superficie supérieure à 1ha.</p>	<p>Ce point sera ajouté.</p>
<p>Les zones humides répertoriées dans le cadre du SAGE sont classées en zone naturelle pour garantir leur protection → prévoir une protection au moins équivalente pour les zones humides « observées sur le terrain ».</p>	<p>Ces zones humides potentielles observées visuellement sur le terrain ont également été classées en zone naturelle pour la plupart, mais sans report d'une trame spécifique. La commune décide de compléter le plan de zonage en ajoutant ces zones humides observées sur le terrain par un zonage naturel et une trame spécifique de zone humide. 7 zones humides ont ainsi été ajoutées sur le plan de zonage comme suit :</p>

AR PREFECTURE
043-2143 02275-20200305-2020_02_01-DE
Reçu le 09/03/2020

SAINT-VICTOR-MALESCOURS
Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur



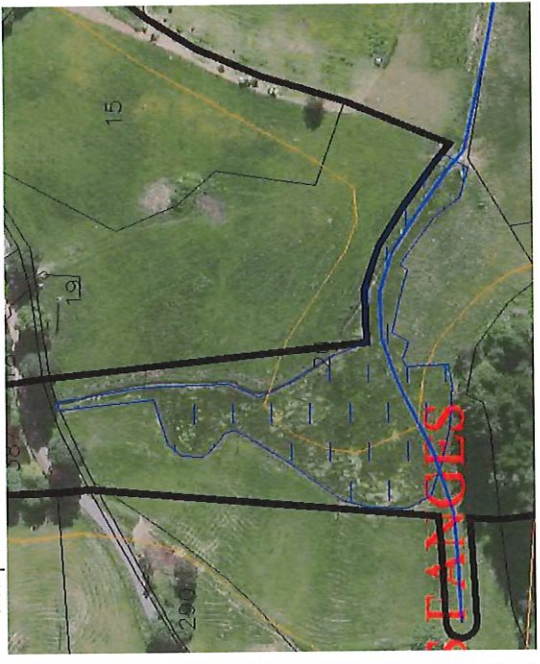
La Vieille au Nord du Fraisie



Nord-Ouest du Bourg

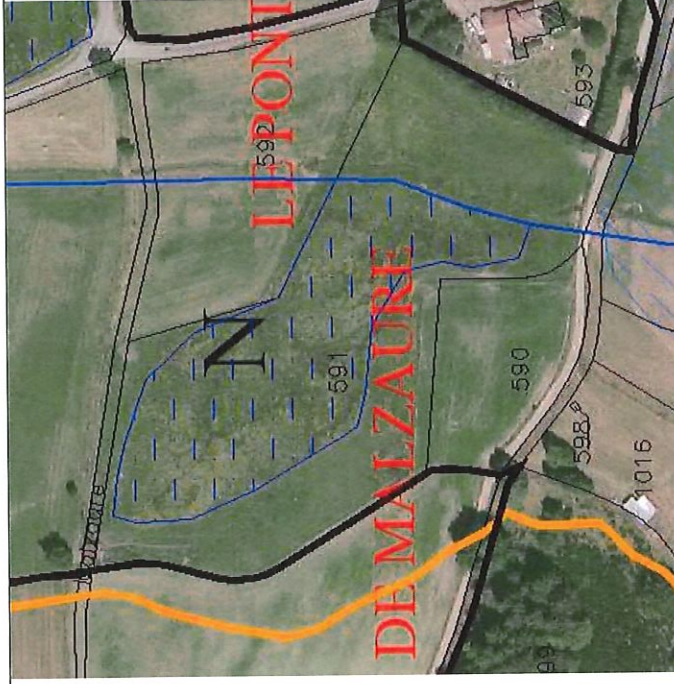


Malploton



Les Farges

AR PREFECTURE
 043-2143 02275-20200305-2020_02_01-DE
 Recv le 09/03/2020
 DLU de Saint-Victor-Malescours - Etude de...



Pont de Malzaure Ouest



Pont de Malzaure Est



AR PREFECTURE

043-214302275-20200305-2020_02_01-DE

Reçu le 09/03/2020

Bureau d'Etudes Réalités - Etude des avis des personnes publiques associées

Les Claves au Nord-Est de Moulin Cheval



Sur l'agriculture : /

Remarques annexes

Rapport de présentation :

- P.14 : la cartographie des cours d'eau a été réalisée par l'Etat et non le département,
- P.26 : les cours d'eau délimités dans le cadre de la trame bleue auraient pu intégrer ceux recensés par la cartographie des cours d'eau p.14,
- P.35 : la carte d'aléas retrait-gonflement des argiles est disponible sur géorisques.gouv.fr et non plus sur argiles.fr,
- Il n'est pas fait référence au PGRI Loire Bretagne.
- P.22 : préciser que les « zones humides observées sur le terrain » ont été recensées par le bureau d'études en charge du PLU.

Ce point est corrigé.
La carte présente en page 26 est issue du SRCE et ne peut être modifiée. Par contre, la carte de la trame verte et bleue est complétée par les cours d'eau cités.
Ce point est corrigé.
Ce point est ajouté.
Ce point est ajouté.

Règlement :

- Dispositions générales : pour les zones hors PPRI, préciser qu'à proximité des cours d'eau, les autorisations peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du CU, et se voir donc imposer des prescriptions et refus.
- Compléter la rédaction faisant mention des débits de fuite imposés en cas de rejet dans les réseaux. La rédaction du SAGE mentionne que : « Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 1 0 ans sur le territoire du SAGE Loire en Rhône-Alpes, toutefois cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI ».

Vu précédemment, cela est ajouté en disposition générale et en zones agricole et naturelle.

Ce point sera complété dans le règlement, en disposition générale et dans les zones agricole et naturelle.

Commissaire enquêteur : il prend note de cet avis et des observations qui y sont faites. Il approuve la prise en compte des modifications apportées au dossier en réponse aux réserves de la DDT. Les réserves peuvent donc être considérées comme levées.

CDPENAF – Avis favorable (avis non présent mais cité dans l'avis de l'Etat)

Commissaire enquêteur : il prend note de cet avis et des observations qui y sont faites.

Conseil Départemental – Remarques

REMARQUES

Les marges de recul par rapport aux RD, hors agglomération, concernent toutes les zones du PLU, et pas seulement les zones Nh, A et N.

Les panneaux d'agglomération ont été modifiés par arrêté municipal n°2020-01 en date du 30 Janvier 2020, le long de la RD 231 en entrée Nord, au PRO+234. Ainsi, toutes les zones urbaines et à urbaniser du Bourg sont désormais situées à l'intérieur de l'agglomération.
Ces panneaux sont matérialisés sur le plan de zonage.

Pour les plantations le long des RD « en dehors des propriétés bâties, toute plantation d'arbres à feuillage persistant doit observer un recul de 7 mètres par rapport au bord de ces remarques, il note une incohérence pour la première remarque suite certainement à une erreur de frappe (zone VH ?). il est

extérieure de la crasse » l'article 45 u
de l'arrêté préfectoral
Commissaire enquêteur : il prend note
043-2143-02175-20200305-2020-01-DE
Rscu le 03/03/2021



Commune de Marlhes – Aucune remarque
Commissaire enquêteur : il prend note de cet avis.
Commune de Jonzieux – Aucune remarque
Ne souhaite pas être associé à la procédure
Commissaire enquêteur : il prend note de cette position.

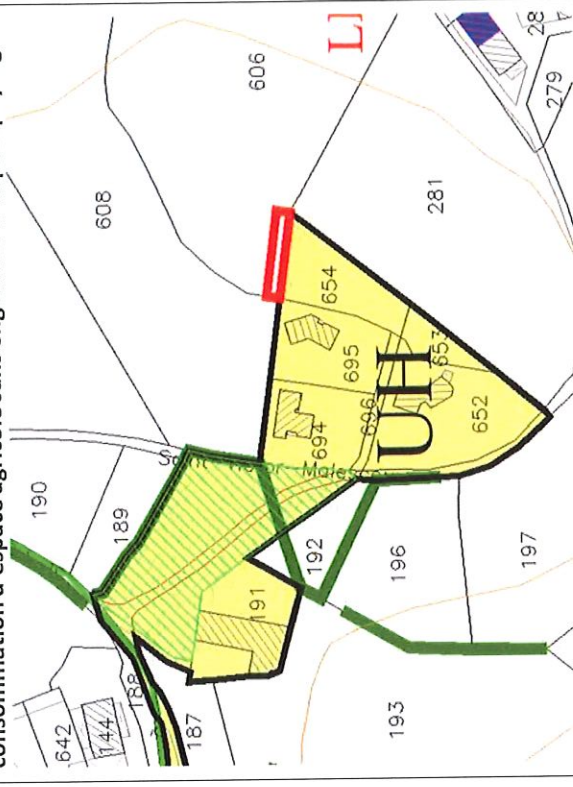
AR PREFECTURE
043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
Reçu le 09/03/2020



Enquête publique

Le dossier mis en ligne a été consulté par 233 personnes et le dossier papier en mairie par 13 personnes. Le commissaire enquêteur a reçu 22 personnes lors de ses permanences, ce qui a donné lieu à 8 observations inscrites sur le registre. Deux courriers ont été reçus et un message sur le registre électronique.

N° requête	Nom de la requête	Explications de la requête	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commission communale
Courrier N° 1	Monsieur GIBELIN Jérôme Madame MEDICO Catherine 107 impasse des Gouttes 43140 St Victor-Malescours	Se sont aperçus que la parcelle 654 (voisine de leur habitation) est prévue en zone constructible (UH). Cette parcelle est desservie par un chemin leur appartenant, la viabilisation de ce terrain ne peut se faire qu'en passant par leur chemin. Ils ne souhaitent pas qu'une construction puisse se faire sur cette parcelle. Ils estiment que la configuration de cette parcelle ne se prête pas à la construction d'un pavillon. Ils signalent aussi que la surface de cette parcelle est de 960 m ² , ce qui ne devrait pas permettre d'installer un SPANC puisqu'il leur a été imposé un minimum de 1000 m ² lors de leur construction. De plus, cette parcelle ne répond pas aux caractéristiques environnementales et paysagères, comme spécifié dans l'article UH 2-1, et se trouve en limite d'une forêt. Une proposition d'achat de 10 000€ a été faite, elle a été refusée par la propriétaire. Celle-ci leur a dit que son terrain avait été vendu, la régularisation de cette vente devant se faire début février. (La parcelle n'était pas constructible au PLU de 2007, Mme Chapellon est passée lors de la permanence du 16 janvier 2020 pour connaître le classement de cette parcelle par le projet de PLU). (Le lundi 27 janvier 2020, Monsieur Gibelin est venu à la permanence pour s'assurer de la bonne prise en compte de son courrier et appuyer son argumentation pour son observation). (Voir l'observation N° 7 de Monsieur Bouret Florent)	Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification mineure de la zone UH.	Cette parcelle 654 dispose d'une servitude de passage pour un accès depuis la parcelle 696. Concernant la superficie, ce nouveau PLU vise à une limitation de la consommation d'espace et une plus grande densité en n'imposant plus de superficie minimale, un assainissement non collectif pouvant s'installer sur de petites parcelles. La commission souhaite prendre en compte ces deux demandes et trouver une solution, afin de maintenir cette parcelle constructible et limiter les problèmes de voisinage. La commune décide donc d'étendre la zone UH sur une largeur de 5 mètres, permettant ainsi un accès pour les réseaux sur la parcelle voisine n°606, et de limiter les vues sur la parcelle 695 représentant une superficie de 150 m ² . Cette modification reste mineure et augmente de façon dérisoire la consommation d'espace agricole sans engendrer d'impact paysager.
Obs. N°7	Monsieur BOURET Florent Saint Victor-Malescours	Serait acquéreur de la parcelle 654 (ayant fait l'objet d'une observation de Monsieur Gibelin et Madame Médico (courrier 1) et de la visite de Madame Chapellon, la propriétaire). Il souhaite construire à Cellières le hameau de son enfance. Il demande une extension limitée de la zone UH sur une petite partie de la parcelle 606 qu'il achèterait en même temps. Cela permettant de limiter le vis-à-vis avec son voisin (auteur du courrier 1) et ainsi d'éviter un conflit de voisinage.		



043-2143-02275-2102.003.05-2020.0109h.pdf
 Regu le 09/03/2020



Obs. N° 1	Madame et Monsieur JUST Régine, née CONVERT 9 rue des Passermentie rs 42660 Jonzieux	Demande le classement en constructible d'une partie de la parcelle 85A située au hameau du Poyet. Cette partie était constructible en 2004. Un exploitant agricole du hameau souhaite acheter ce terrain pour y construire son habitation. La parcelle est desservie en eau et électricité.	Le commissaire enquêteur est favorable au maintien en zone A, le projet de construction d'une habitation par un exploitant agricole est possible avec ce zonage.	Ce hameau n'était déjà pas classé en zone constructible au précédent PLU de 2007. Il ne fait pas partie des hameaux retenus dans le PADD définis, avec un nombre inférieur à 10 logements. Toutefois, un exploitant agricole peut construire son habitation, sous certaines conditions, en zone agricole, il faut démontrer de la nécessité de cette habitation et répondre aux critères de la Chambre d'Agriculture. Aucune modification n'est ainsi apportée.	
Obs. N° 2	Monsieur PEYRARD Régis Vial 43140 St Victor-Malescours	Monsieur Peyrard exploitait une scierie au hameau de Vial sur les parcelles 646D et 648D. Depuis 10 ans, il recherche vainement un repreneur pour ses locaux qui engendrent des frais difficiles à assumer. Il demande que son terrain soit constructible afin de pouvoir démolir les bâtiments qui se sont dégradés et construire une ou deux maisons, cela permettrait de rendre le secteur plus attractif.	Le commissaire enquêteur est favorable au maintien du zonage prévu, il invite la commune à apporter son aide pour faciliter l'implantation d'activité économique dans ce STECAL.	La menuiserie à Vial a été prise en compte comme une friche industrielle à requalifier avec la création d'un zonage spécifique Ne, sous forme d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Cette zone Ne rend constructible ce secteur mais pour une vocation économique. En effet, ces bâtiments se prêtent à l'accueil d'artisans locaux, d'autant que la commune ne dispose pas de zones d'activités économiques. Ce secteur peut permettre d'accueillir de nouveaux artisans et de leur permettre de se développer. Aucune modification n'est apportée.	

MR PREFECTURE

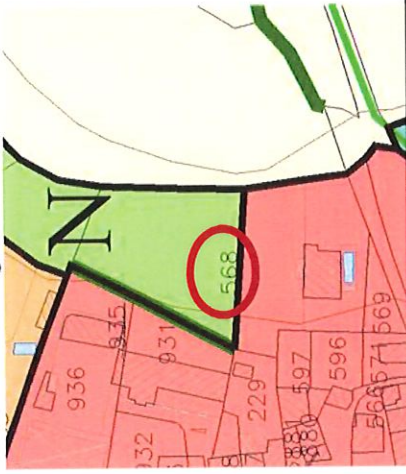
043-214302275-20200305-2020_02_01-DE
RECv 1e 03/03/2020



<p>Mail 1</p> <p>Mir ROBERT Philippe 74 Route de la Garne 43140 St Victor- Malescours</p>	<p>Signale avoir effectué plusieurs demandes pour la parcelle numéro 890 (en zone UB) au lieu-dit : "Le Trève", au projet cette parcelle fait l'objet d'un emplacement réservé (ER5) :</p> <p>« - Une première demande de certificat d'urbanisme déposée le 01/10/2010 nous a été refusée principalement pour la dangerosité des accès :</p> <p>« <i>Considérant que l'article UB3, paragraphe 2 du règlement du PLU dispose que pour tout terrain, riveirain de 2 ou plusieurs voies publiques ; l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Considérant que l'accès de part la route départementale n°23 n'est pas autorisée du fait de leur dangerosité, le projet ne respecte pas de ce fait l'article UB3 du règlement du PLU. »</i></p> <p>- Une seconde demande de permis de construire déposée le 21/12/2017 a été également refusée. »</p> <p>« Après lecture du nouveau PLU et en sachant que la mairie met tout en œuvre pour me déclasser cette parcelle, vous comprendrez ma stupéfaction ainsi que mon incompréhension à la lecture du nouveau projet de PLU en m'apercevant que la dite parcelle n°890 se retrouve déclassée de zone UB à zone ER5 (Aménagement carrefour Espace de stationnement /Aire de covoiturage). »</p>	<p>Cette parcelle est en partie concernée par un emplacement réservé pour améliorer le carrefour et créer une aire de covoiturage bien située à proximité de la RD 23. L'autre partie de la parcelle est déclassée en zone naturelle car il n'est pas judicieux de permettre un développement de l'habitat à proximité et le long de la RD 23, pour des raisons de nuisances du fait du trafic soutenu. Ce secteur du Trève ne fait pas l'objet d'un développement urbain.</p> <p>Aucune demande n'est expressément stipulée et aucune modification n'est apportée au PLU.</p>
<p>AR PREFECTURE</p> <p>043-2143-02275-20200305-2020_02_01-DE</p> <p>Recu le 03/03/2020</p> <p>PLU de Saint-Victor-Malescours - Etude d'...</p>		



<p>Courrier N° 2</p>	<p>Madame et Monsieur LAURENCON Louis Saint Victor-Malescours</p>	<p>La totalité de leur parcelle 568 située au bourg était classée en zone constructible ; au projet la partie non construite se retrouve classée en zone N. Ils demandent à ce que leur parcelle soit toujours classée en zone UA, elle est desservie par en assainissement collectif, eau et électricité, l'accès se fait par leur accès actuel.</p>	<p>Le commissaire enquêteur est favorable au maintien du zonage prévu, cette modification pourra être étudiée lors du prochain PLU.</p>	<p>Le projet communal prévoit de préserver la façade Est du Bourg pour des raisons paysagères. Dans ce cadre, il convient de ne pas développer de l'habitat à cet endroit, ce qui justifie la bande naturelle réalisée sur cette parcelle et les autres fonds de parcelle. De plus, il est précisé que cette zone naturelle permet de créer une bande tampon avec la salle des fêtes présente à proximité en zone UA (parcelle 931) et ainsi limiter les nuisances et les conflits de voisinage. Ce zonage permet de prendre en compte ces précautions indiquées dans le porter à connaissance de l'Etat. Ces arguments justifient la limitation de la zone UA à cet endroit et le zonage naturel.</p>
<p>Obs. N°5</p>	<p>Madame GHARBI Linda Construction en cours à Malzaure</p>	<p>Construit sa résidence principale actuelle au hameau de Malzaure. Elle souhaitait s'assurer que certaines parcelles (dont la parcelle 404, voisine de sa construction) entourant le hameau de Malzaure sont bien classées inconstructibles de façon à préserver le caractère de ce hameau.</p>	<p>N'amène pas de commentaire particulier de la part du commissaire enquêteur.</p>	<p>Le hameau de Malzaure prend en compte les constructions en cours mais ne permet pas un développement du Bourg. La parcelle 404 est classée en zone naturelle.</p>



AR PREFECTURE
043-204302275-20200305-2020_02_01-DE
Regu le 09/03/2020
PLU de Saint Victor-Malescours - Etude des



Obs. N°6	Monsieur JARLOT Dominique Route de La Bourlèche Saint Victor-Malescours	Est venu vérifier le classement de 3 parcelles (407-408-409) situées entre La Fraisse et La Bourlèche. Il a acheté ces parcelles alors qu'elles étaient constructibles, aujourd'hui elles sont classées en zone A, bien que desservies en eau potable, électricité et même fibre optique. Il demande le maintien du classement en zone constructible. Ses enfants sont intéressés pour construire sur ces parcelles.	Le commissaire enquêteur est favorable au maintien du zonage prévu qui est cohérent avec les objectifs affichés dans le PADD.	Le hameau du Fraisse n'a pas été retenu dans le PADD comme un hameau justifiant la présence d'une zone constructible au vu d'un nombre inférieur à 10 constructions d'habitation. Par ailleurs, il s'agit d'un site remarquable avec le château du Fraisse qu'il convient de valoriser et donc de limiter de nouvelles habitations à ses côtés. Les parcelles indiquées sont en discontinuité avec ce hameau et ne peuvent donc être classées en zone constructible au vu de l'application de la loi Montagne, qui stipule qu'une urbanisation doit se réaliser en continuité d'un hameau. Cette requête n'est pas prise en compte.	
Obs. N°8	Monsieur DASQUE J-Pierre La Garne Saint Victor-Malescours	Est favorable à la non-constructibilité (classement en zone A et N) des parcelles situées autour de son hameau La Garne. Il souhaite une limitation des zones constructibles sur la commune et se félicite des zones agricoles et naturelles du projet.	N'amène pas de commentaire particulier de la part du commissaire enquêteur.	/	

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec les deux recommandations suivantes :

- Améliorer la qualité des documents en corrigeant les erreurs matérielles et remarques signalées par les différentes PPA et le commissaire enquêteur
 - Voir précédemment les modifications et compléments apportés au dossier.
 - Intégrer le marquage de la zone de protection des 100 mètres autour des exploitations agricoles sur les plans de zonage.
- Cette seconde remarque ne peut être prise en compte car ces éléments ne font pas partis des outils du PLU et de sa vocation. Ce marquage serait erroné car certaines exploitations agricoles ne sont pas soumises à une distance de 100 mètres mais uniquement de 50 mètres. De plus, cette distance ne se réalise pas un peu partout dans le territoire.

043-2143-022
Reçu le 09/03/2021