

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ECHALAS
SEANCE DU 31 OCTOBRE 2017 à 19h00**

Le 31 octobre 2017, à 19h00, les membres du Conseil Municipal d'Echalas, à la suite de la convocation adressée à chacun de ses membres le 24 octobre 2017, se sont réunis en salle du conseil sous la présidence de Mme Christiane JURY, Maire, conformément aux articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs, Corinne BERGER, Josette BESSON, Virginie BOTTNER, Ludovic DUMAINE, Jean Luc FOISON, Fernand FURST, Serge INNAMORATI, Christiane JURY, Annie MELNYCZEK, Patricia MOULIN, André PRIVAS, Fatima VIDAL,

Étaient absents : Mesdames et Messieurs Laurent CHARPENTIER, Aure DUPEUBLE, Rosaria GIBERT, Mathieu POULENARD.

Pouvoirs : Aure DUPEUBLE à Fatima VIDAL, Laurent CHARPENTIER à Jean-Luc FOISON

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 16
Nombre de membres présents : 12
Qui ont pris part à la Présente délibération : 12 + 2 pouvoirs
Date de convocation : 24 octobre 2017

N°2017-10-31-62 APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ECHALAS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2013 prescrivant la révision du POS pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation en application du Code de l'Urbanisme ;
Vu le débat au sein du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 14 mars 2016.
Vu l'avis de la CDPENAF en sa séance du 16 janvier 2016 ;
Vu l'arrêté municipal n°2017-03-02-37 en date du 2 mars 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales ;
Vu les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées au cours de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

La commune a reçu les avis suivants :

- Avis favorable de l'Etat avec réserves :
 - Modification du PADD pour assurer la cohérence avec le zonage (secteur de la ZA et du Pré)

- Améliorer la prise en compte de la trame verte : définition du corridor au sud du bourg et de la coupure verte à Montmain
- Réaliser une étude risques mouvements de terrain : cette étude a été réalisée
- Demande de modification du seuil des bâtiments existants pouvant faire l'objet d'une extension portée de 40 à 60m².
 - Ces différents points analysés n'appellent pas de remarques et sont intégrés au dossier du PLU.

- Limiter la constructibilité des hameaux aux seules dents creuses : déclassement des Jayères et du Toret de la zone urbaine à la zone agricole.
 - Le conseil municipal décide de maintenir le hameau du Toret en zone urbaine et de déclasser uniquement le hameau des Jayères. Le Toret forme un ensemble continu de constructions, constituant le hameau. Ce caractère de hameau était déjà affirmé dans le POS par un classement spécifique. Afin de maintenir la cohérence du projet global du PLU au regard des autres hameaux et de suivre la ligne directrice qui a conduit l'élaboration du PLU, le Toret est maintenu en zone UCn.

- Afficher un zonage en cohérence avec les activités existantes et les projets
 - Bérieux : demande de reclassement en zone agricole :
 - La commune ne suit pas cette demande car l'activité de l'exploitation agricole a pris fin en juillet 2017. (cessation confirmée par la Chambre d'Agriculture)
 - Demande de classement de la zone UE en zone AUE (avec procédure de modification) car le projet n'est pas assez défini :
 - La commune suit cette réserve et modifie son plan de zonage.
 - Demande de déclassement d'une partie de la zone Ui en AUi pour prendre en compte le phasage de l'aménagement de la zone d'activités :
 - La commune suit cette réserve et modifie son plan de zonage.

- L'état, dans la partie annexe de son avis, émet un certain nombre d'observations sur les différentes pièces du PLU.
 - Ces différents points sont intégrés au dossier du PLU à l'exception de :
 - La proposition d'apposer un emplacement réservé en lien avec le projet d'OAP au Pré. L'aménagement de l'intersection sera questionné au moment de la réalisation du projet. La zone d'urbanisation future s'étire jusqu'à la route départementale.
 - La demande de reporter sur le plan les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles. La commune souligne l'évolutivité des exploitations agricoles et que l'information portée au plan de zonage peut s'avérer erronée avec le temps. Il est choisi de réaliser ce plan mais de le mettre en annexe du PLU.
 - L'emplacement réservé n°12 est maintenu bien que celui-ci passe sur un bâtiment. Il est expliqué que ce bâtiment s'est construit sur un chemin préexistant et que parallèlement l'activité de l'exploitation agricole a pris fin en juillet 2017.

- Avis favorable du SCOT avec 4 réserves et 2 recommandations
 - Réserve 1 : supprimer l'extension au Nord du bourg
 - Cette extension au nord est maintenue car elle correspond à une cohérence topographique et paysagère. Ainsi, à l'Est de cette zone, un creux topographique accompagné de végétation est préservé et permet l'intégration de l'extension.
 - Réserve 2 : déclassement de la partie Nord de la ZA en zone d'urbanisation fermée.

- La partie Nord de la ZA est reclassée en zone AUi mais non fermée car le développement de cette zone portée par la CCRC est amené à se développer rapidement. Par contre, un emplacement réservé est apposé pour garantir une intervention publique.
- Réserve 3 : ne pas autoriser les commerces en zones UC
 - Le conseil municipal décide de ne pas suivre cette réserve. Au regard de la définition des destinations et sous-destination issues de la refonte du code de l'urbanisme, l'interdiction des commerces conduit à interdire de nombreuses activités dont certaines typologies existent déjà dans les hameaux, sans créer de nuisances. La volonté de la commune, actée dans l'orientation 4 du PADD, étant d'assurer la mixité des fonctions dans les hameaux, les commerces sont donc autorisés en zone UC mais le conseil municipal décide de les autoriser uniquement dans des volumes bâtis existants.
- Réserve 4 : déclassement des hameaux du Toret et des Jayères
 - Cette remarque est similaire à celle de l'Etat. Le conseil municipal décide de maintenir le hameau du Toret en zone urbaine et de déclasser uniquement le hameau des Jayères. Le Toret forme un ensemble continu de constructions, constituant le hameau. Ce caractère de hameau était déjà affirmé dans le POS par un classement spécifique. Afin de maintenir la cohérence du projet global du PLU au regard des autres hameaux et de suivre la ligne directrice qui a conduit l'élaboration du PLU, le Toret est maintenu en zone UCn.

Il est également demandé de revoir le zonage de Montmain pour préserver le caractère patrimonial, la coupure verte et de prendre en compte les exploitations agricoles.

➤ Cette réserve est suivie et le PLU modifié.

- Recommandation 1 pour regrouper les logements sociaux
 - La commune maintient la répartition des logements sociaux sur le secteur du Pré et de La Combette pour une meilleure répartition géographique de la mixité.
- Recommandation 2 pour reclasser la zone d'équipement UE en zone AUE.
 - Cette réserve est suivie et le PLU modifié.

- Avis favorable du PNR du Pilat avec des réserves

- Corridors écologiques

Veiller à ce que la création du secteur UE ne remette pas en cause la fonctionnalité du corridor.

 - L'OAP intègre la recomposition d'une haie d'essences mixtes qui viendra compléter le maillage existant. Elle sera également complétée pour rappeler le rôle du corridor et sa nécessaire prise en compte.
 - De plus, le périmètre de l'OAP est mis en cohérence avec le plan de zonage.
 - Suite à une erreur matérielle, les haies sont également reportées sur le plan de zonage du bourg.
- Zone humide

Le PNR demande d'identifier les mares restaurées au plan de zonage

 - Cette intégration est faite pour l'approbation du PLU.
- Préservation du caractère naturel des espaces naturels

Protéger les espaces prairiaux aux Tuilières identifiés comme SIP au parc, réservoirs de biodiversité et ENS.

 - Pour suivre cette réserve, un zonage spécifique est apposé sur ce secteur.

Préserver la trame boisée en précisant son statut d'Espaces Boisés Classés

(EBC).

➤ Cette réserve est suivie et le PLU modifié.

Interdire les centrales photovoltaïques au sol en zonage agricole et naturelle ; ne les autoriser que sur les friches industrielles, les décharges ou délaissés de route.

➤ Cette réserve est suivie et le PLU modifié

- Paysage et entrée de bourg

Compléter les OAP sur la zone d'activités :

➤ Cette réserve est suivie et le PLU modifié. Les OAP sont complétées.

- Agriculture et foncier agricole

Développer l'analyse des impacts du développement sur les exploitations agricoles autour du bourg

➤ Le rapport de présentation est complété.

Prévoir un système de compensation pour compenser les pertes foncières des exploitations

➤ Ce point ne relève pas d'une traduction dans le PLU mais la commune prend acte de cette proposition.

Revoir l'extension de la zone urbaine au lieu-dit Bérieux et modifier l'emplacement réservé n°12

➤ La zone urbaine ainsi que l'emplacement réservé ne sont pas modifiés car l'exploitation agricole est terminée sans repreneur sur le site.

Réduire ou phaser la zone d'équipement UE

➤ Cette remarque a également été émise par l'Etat et le SCOT. Suite à une réunion de travail avec les services dont le PNR, il a été décidé le reclassement en zone AUE fermée.

Réduire l'extension en linéaire de voie de la zone UB2 au nord du bourg

➤ Cette extension au nord est maintenue car elle correspond à une cohérence topographique et paysagère. Ainsi, à l'Est de cette zone, un creux topographique accompagné de végétation est préservé et permet l'intégration de l'extension.

Réduire l'extension de l'enveloppe urbaine parcelle OC228

➤ La commune maintient cette parcelle en zone urbaine. Le découpage proposé permet d'insérer la future construction dans la forme du bourg, en continuité directe des habitations existantes, sans former une extension linéaire.

Réduire les zones urbanisables dans les hameaux au plus près de l'enveloppe urbaine existante

➤ Le zonage est adapté dans plusieurs hameaux pour réduire l'emprise de la zone urbaine sur des parcelles ou supprimer des parcelles de la zone urbaine.

- Le PNR propose également de compléter les règles d'implantations et d'architecture dans le règlement. La commune suit cette proposition et le règlement est complété.

- Avis de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu

- Au regard du PLH, il est demandé de supprimer un certain nombre de disponibilités foncières notamment dans les hameaux.

➤ Le plan de zonage est revu pour soit réduire des profondeurs de parcelles soit supprimer des parcelles de la zone urbaine.

- La partie annexe de l'avis portant sur le règlement écrit a été analysée directement avec le service urbanisme de la CCRC ; le règlement est adapté en

conséquence.

- Avis favorable de la Chambre d'agriculture avec 2 réserves et plusieurs remarques :
 - Réserve 1 sur la délimitation du corridor écologique incluant une retenue collinaire repérée comme zone humide
 - Mme le Maire rappelle que ce sujet a fait l'objet de nombreuses discussions au cours de l'élaboration du PLU. La Chambre d'agriculture a par ailleurs réalisé une étude spécifique sur le cas de cette exploitation agricole, reprise par un jeune et avec des projets de développement.
Suite à cette démarche, le corridor a pu être adapté au nord de l'exploitation mais l'Etat maintient sa position sur le tracé du corridor intégrant la retenue collinaire.
Pour suivre la position de l'Etat, le zonage n'est pas modifié.
 - Réserve 2 sur le règlement relatif aux espaces de fonctionnalité des zones humides
 - Le règlement est modifié pour reprendre la proposition issue de l'étude spécifique sur les zones humides.
 - Remarques sur le zonage
 - ✓ Pour les bâtiments pouvant changer de destination : la commune prend acte du cas C6 et du fait que la proximité de la stabulation pourrait empêcher ce changement de destination.
 - ✓ La chambre d'agriculture demande que les parcelles situées en extension des hameaux et exploitées soient rendues à l'agriculture.
 - Comme pour les autres services, le plan de zonage est revu soit pour réduire des profondeurs de parcelles soit supprimer des parcelles de la zone urbaine.
 - Remarques sur le règlement écrit
 - ✓ Les différentes remarques sont prises en compte : autorisation des CUMA en zone agricole, recommandations liées au protocole de constructibilité en zone agricole, les mouvements de terrains.
 - ✓ Par contre, la remarque sur la modification des intitulés des titres du règlement n'est pas intégrée car ces nouveaux intitulés sont issus de la refonte du code de l'urbanisme.
- Avis favorable de la CCI
 - Demande de ne pas autoriser les commerces en zones UB et UC et de fixer un plafond de limitation de surface de vente ou de surface de plancher.
 - Le conseil municipal décide de ne pas suivre cette réserve. Au regard de la définition des destinations et sous-destination issues de la refonte du code de l'urbanisme, l'interdiction des commerces conduit à interdire de nombreuses activités dont certaines typologies existent déjà dans les hameaux, sans créer de nuisances. La volonté de la commune, actée dans l'orientation 4 du PADD, étant d'assurer la mixité des fonctions dans les hameaux. Les commerces sont donc autorisés en zone UC uniquement dans des volumes bâtis existants et autoriser en zone UB sans condition.
 - La CCI remarque le risque d'interprétation de la règle autorisant sous conditions de nuisances les constructions.
 - La formule est maintenue mais le conseil municipal convient du risque d'interprétation.

- Avis favorable sous réserve de la CMA
 - Sur le rapport de présentation, la CMA apporte des données complémentaires qui seront intégrées.
 - La CMA souligne positivement la volonté de diversifier les activités dans les hameaux et l'extension de la ZA
 - Sur le règlement et le document graphique :
 - ✓ La CMA remarque l'autorisation des constructions sous conditions de nuisances pourrait empêcher des installations.
 - ✓ Il est noté que la norme de stationnement est élevée (une place pour 40m² de SDP) :
 - Cette norme est maintenue au regard des problématiques de stationnement dans les rues étroites du bourg.
 - ✓ Il est demandé de préciser les limitations d'implantations commerciales (surface + obligation d'être intégrée au volume du bâtiment d'activité)
 - La ZA est de compétence intercommunale et les projets sont donc traités au fur et à mesure et discutés directement avec le porteur du projet.
 - Sur l'OAP de la ZA :
 - La CMA rappelle qu'elle peut accompagner les collectivités dans la réalisation de ces projets.

- Avis favorable du Département sous réserve

L'ensemble des réserves sont prise en compte :

 - Compléter les annexes avec le texte sur les accès
 - Consulter ou associer le département pour tout projet de construction entraînant création ou modification d'un accès sur une RD mais aussi pour la mise en sécurité des cheminements doux ainsi que pour les projets prévus dans les OAP
 - Positionner les EBC à une distance de 15m de part et d'autre des RD
 - Supprimer des emplacements réservés
 - Prendre en compte la charte de l'habitat
 - Insérer la délibération de la commune adoptant le PDIPR
 - Conserver les chemins inscrits au plan départemental
 - Prendre en compte les dispositions du PENAP à l'occasion de la prochaine révision.

- Avis de l'association des bailleurs et constructeurs HLM, sans réserve

- Avis de l'INAO, sans réserve
 - Les différentes appartenances IGP sont complétées dans le rapport de présentation.
 - L'INAO constate que l'extension de la ZA se fait sur une prairie exploitée mais également identifiée comme espace agricole stratégique.
 - Le projet de développement de la ZA s'inscrit dans une politique intercommunale prenant en compte les besoins à l'échelle de ce territoire. De plus, ce développement de la ZA a été traité avec l'exploitant agricole.

- Avis du SIEMLY

Le SIEMLY propose une analyse détaillée qui sera intégrée au PLU.

- Avis du SYSEG
 - Il propose différentes modifications de rédaction dans le rapport de présentation et le règlement.

- Il remet les pièces des annexes sanitaires à jour
 - La commune intègre les observations du SYSEG
- Avis favorable de la CDPENAF avec réserve :
 - Maintenir les secteurs des Jayères et du Toret en zone agricole
 - Le conseil municipal décide de maintenir le hameau du Toret en zone urbaine et de déclasser uniquement le hameau des Jayères. Le Toret forme un ensemble continu de constructions, constituant le hameau. Ce caractère de hameau était déjà affirmé dans le POS par un classement spécifique. Afin de maintenir la cohérence du projet global du PLU au regard des autres hameaux et de suivre la ligne directrice qui a conduit l'élaboration du PLU, le Toret est maintenu en zone UCn.
 - Délimiter les hameaux au plus près du bâti existant
 - Le zonage est adapté dans plusieurs hameaux pour réduire l'emprise de la zone urbaine sur des parcelles ou supprimer des parcelles de la zone urbaine.
 - Inscrire un zonage AUE sur le secteur d'équipements
 - La commune suit cette réserve et modifie son plan de zonage
 - Mettre en cohérence la carte du PADD-objectif 1 avec le zonage
 - La commune suit cette réserve et modifie la carte du PADD
 - Intégrer le corridor au sud du bourg et la coupure verte à Montmain
 - La commune suit cette réserve émise également par différents services et modifie son plan de zonage.

La CDPENAF émet également 4 remarques :

Urbaniser la ZA en deux temps : une zone AU_i est définie,

Préciser la valeur de la trame « espaces boisés » : le PLU précise Espace Boisé

Classé

Modifier le règlement des zones A et N : le seuil minimum pour les extensions passe de 40m² à 60m²

La surface des STECAL est précisée, à savoir :

- Site de préjeurin : 2ha
- Site des Tuilières du Bas : 4570m²
- Site du local de chasse : 771.6m²

- Avis défavorable du CRPF
 - Le CRPF demande de supprimer les Espaces Boisés Classés.
 - La commune maintient les EBC car ils sont situés principalement dans les combes où ils assurent le maintien des terres en place. La commune doit également limiter ses ruissellements dans le cadre du PPRi du Gier. Leur maintien relève aussi du caractère paysager des sites et du passage des nombreux corridors sur la commune.
- Avis de RTE avec observation
 - Intégration des SUP
 - Compléter l'article 1 de la zone Aco (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) la phrase suivante : "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques"
 - Compléter les documents graphiques afin de faire apparaître clairement par un surlignage sans ambiguïté l'axe des implantations des ouvrages électriques et de

retrancher les espaces boisés classés.

- Le PLU intègre ces demandes dans le règlement graphique et écrit.

Madame le Maire informe que l'enquête publique s'est déroulée du 3 avril 2017 au 3 mai 2017

La participation du public est la suivante :

- nombre d'entretiens avec le Commissaire enquêteur : 23
- nombre d'intervenants : 21 (2 d'entre eux se sont exprimés à 2 reprises)
- nombre de courriers reçus par voie postale ou remis pendant les permanences : 7
- nombre d'inscriptions au registre (hors simple mention de l'entretien) : 13
- nombre de messages envoyés par voie électronique (mail ou registre) : 0

L'objet quasi-exclusif des entretiens a été la constructibilité des terrains.

Les questions soulevées par les intervenants ont concerné :

- la périphérie du Bourg : 14 interventions
- les hameaux : 5 interventions
- la zone agricole : 4 interventions

Elles se répartissent entre 3 types de demandes

- les demandes d'information : 6
- les demandes de réhabilitation : 5
- les demandes de classement en zone urbaine : 10

Les différentes demandes sont présentées en conseil municipal.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le PLU avec 4 recommandations :

- Le Commissaire retient la proposition du Parc Naturel Régional du Pilat et recommande de rechercher chaque fois que possible une compensation foncière aux emprunts qui pourraient être opérés à des fins d'urbanisation sur l'espace agricole.
 - Toutefois, ce point ne relève pas d'une traduction dans le PLU.
- Le Commissaire recommande, dans le but de préserver l'espace et l'activité agricole à la lisière sud du Bourg, de restreindre l'extension transversale du corridor écologique des Vareilles, en s'appuyant sur les traits de la topographie (rebord du talus ripuaire) et de la végétation (forêt galerie traversée par le ruisseau).
 - Ce corridor ayant été un sujet important de discussion au cours de l'élaboration du PLU, il est décidé de ne pas remettre en cause son périmètre.
- Le Commissaire recommande que soit réalisée, dans le cadre de l'étude sur le risque érosion, une évaluation du risque de débordement pluvial des voiries départementales ou communales vers les terres agricoles et des terres agricoles vers les voiries.
 - Ce point ne relève pas d'une traduction dans le PLU.
- Le Commissaire recommande d'ajouter 3 thèmes au suivi envisagé par le projet du PLU
 - a)** la démographie : relever, sans doute à un pas de temps de l'ordre de 5 ans, la valeur des paramètres habituels (solde naturel, solde migratoire ...)
 - b)** l'économie : recenser le nombre d'entreprises créées ou décréées (dans la ZA, dans le centre-bourg, dans les hameaux), le nombre d'emplois créés ou décréés, le taux d'utilisation des surfaces disponibles
 - c)** l'équipement communal : dénombrer les activités créées, les surfaces consommées, dans la Zone UE en particulier

Le Commissaire recommande en outre de mettre en place un indicateur sur la facilité d'application des règles du PLU, en ne le limitant pas au thème de la protection du patrimoine mais en l'étendant au contraire à tous les thèmes du suivi.

- Les 3 thèmes proposés sont ajoutés pour le suivi du PLU.

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé justifie quelques adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques ou lors de l'enquête publique ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- décide d'approuver le PLU, tels qu'il est annexé à la présente délibération,
- indique que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R123-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- indique que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public.
- Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.
- indique que la présente délibération sera exécutoire : à compter de sa réception en préfecture après accomplissement des mesures de publicité.

Après en avoir délibéré, par 12 voix pour et 2 abstentions, le Conseil Municipal, décide de :

1. D'approuver le dossier du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,
2. Dit que la présente délibération sera exécutoire de plein droit à compter des formalités suivantes :
 - Affichage de la délibération pendant 1 mois,
 - Diffusion dans 2 journaux du département,
 - Transmission au Préfet en vue du contrôle de légalité, aux personnes prévues par l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme,
3. Le plan d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux heures et jours d'ouverture,
4. Autorise Mme le Maire à signer tous les documents et à accomplir les démarches administratives pour la mise en œuvre de cette délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations tous les membres présents.

Pour extrait conforme, certifié et rendu exécutoire le 13 novembre 2017

Date de convocation :
24 octobre 2017

Date d'affichage :
13 novembre 2017

Transmis en Préfecture le 16 novembre 2017

Le Maire,

Christiane JURY

-