

DRAC AUVERGNE/RHÔNE-ALPES - UDAP LOIRE - COMMUNE DE MALLEVAL

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

42 – MALLEVAL



Document de travail



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Décembre 2016



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

Introduction.....	4
Objectifs et outils d'une AVAP	4
L'AVAP, une évolution législative récente	5

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MALLEVAL

1.1 L'AVAP et la commune de Mallevall.....	10
1.2 Une histoire continue, du Haut Moyen-âge au XX° siècle.....	10
1.3 Une conscience précoce de la valeur des différents patrimoines	11

2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

2.1 Enjeux patrimoniaux	14
2.2 Enjeux environnementaux	16

3. OBJECTIFS DE L'AVAP

3.1 Révéler la richesse et la variété du patrimoine Mallaviaud	20
3.2 Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines	21
3.3 Permettre les adaptations à la vie contemporaine.....	21
3.4 Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère	22

4. DELIMITATION ET SECTEURS DE L'AVAP

4.1 Périmètre de l'AVAP.....	26
4.2 Caractéristiques des secteurs de l'AVAP.....	27
4.3 Secteurs S1 : Secteur historique d'intérêt patrimonial et urbain majeur	27
4.4 Secteurs S2 : Secteur d'accompagnement urbain	27
4.5 Secteurs S3 : Secteur d'intérêt paysager à vocation agricole	28
4.6 Secteurs S4 : Secteur d'intérêt paysager naturel	28

5. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU 32

6. ORIENTATIONS ET ORGANISATION REGLEMENTAIRES

6.1 Synthèse des orientations réglementaires.....	36
6.2 Organisation du règlement	37

ANNEXES

Glossaire.....	42
----------------	----

AVANT-PROPOS

Introduction

L'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un acte significatif dans l'histoire d'une commune : c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Les enjeux d'un tel outil sont multiples : valorisation de l'image de la commune, mise en évidence de son identité, et besoin d'en comprendre l'évolution pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage. Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles modèlent des quartiers dans lesquels les fonctions qui les ont engendrés peuvent avoir disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la commune dans son ensemble.

La mise en valeur du patrimoine doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du patrimoine paysager, du tissu urbain, permettant la compréhension des espaces bâtis et de leur territoire, révélant la logique interne de ces ensembles, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant les sites urbains et les paysages, témoin des étapes de leurs transformations au cours de leur histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain ou de l'insertion paysagère que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain et paysager; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

Motifs de la création de l'AVAP

La municipalité de Malleval s'engage dans l'élaboration d'une AVAP afin de répondre à sa préoccupation déjà ancienne pour la protection de son cadre de vie bâti et paysager.

Cette AVAP constitue l'outil indispensable d'aide à :

- l'émergence de valeurs partagées. Il faut renforcer la prise de conscience collective des éléments à protéger, des points de vigilance, des améliorations nécessaires, des évolutions acceptables ;
- la prise de décision pour les élus municipaux sur les questions d'urbanisme et d'aménagement ;
- la constitution d'un outil pédagogique pour les habitants et les usagers du territoire.

L'objectif est de trouver et de maintenir un équilibre entre :

- un cadre de vie préservé, embelli et vivant
- tant pour le bourg que sur son rapport au paysage (cônes de visibilité, co-visibilités, silhouette des bourgs) ;
- un développement harmonieux des activités touristiques, économiques et agricoles, et de l'habitat (ni village musée, ni village dortoir).

Objectifs et outils d'une AVAP

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de nos contemporains. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **sites paysagers** dans lesquels ils s'insèrent : paysages naturels, agricoles, sites topographiques...

Ce **patrimoine est vivant** ; le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, les critères étant la spécificité et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ainsi que l'harmonie générale d'un site ;
- **le choix de conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel des espaces, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

L'**objectif général** de l'étude de l'AVAP est de montrer aux propriétaires de ce patrimoine qu'ils sont les acteurs et les producteurs du patrimoine de demain, et de leur proposer des "règles de bonne conduite" vis-à-vis de l'héritage du site d'aujourd'hui.

Les **outils** de l'AVAP sont les suivants :

La sensibilisation : Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du paysage, des tissus urbains et des caractéristiques architecturales au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

Le diagnostic : il permet, face à un projet d'aménagement ou de réhabilitation situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les faiblesses propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

L'aspect réglementaire : Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager
- les éléments particuliers repérés sur les plans diagnostic

Ce document constitue une **base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, établissements publics à caractère industriel, services de l'Etat), permet un **meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception. L'AVAP a

valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP, une évolution législative récente.

Suite au Grenelle II de l'environnement : de la ZPPAUP à l'AVAP

L'article 28 de la **loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) Grenelle II du 12 juillet 2010** crée les nouvelles Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cet article modifie les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine sur les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et crée trois nouveaux articles (art. L. 642-8 à 10).

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

La description d'une AVAP

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de **promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable**.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

Des ZPPAUP aux AVAP

Ces nouveaux documents intègrent notamment un volet environnemental et s'harmonisent avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme. Le "développement durable" n'est dorénavant pas seulement cantonné aux panneaux solaires et aux éoliennes, mais bien à une réflexion sur la ville et le territoire (renouvellement urbain, prise en compte des aménagements antérieurs, *etc.*).

Le champ d'application des AVAP est aussi plus large que celui des ZPPAUP. En effet, l'AVAP :

- ne se limite pas à l'adaptation du périmètre de protection des Monuments Historiques, mais peut s'appliquer à n'importe quelle partie du territoire ;
- intègre l'intérêt "archéologique" d'un territoire (et pas seulement "historique").

Concernant le contenu de l'AVAP, il est imposé une forme plus précise que pour les ZPPAUP :

- un rapport de présentation comprenant les objectifs, et auquel est annexé le diagnostic
- les documents graphiques ;
- le règlement.

Enfin, la concertation des habitants est renforcée.

Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte :

- un **diagnostic** patrimonial et environnemental ;
- un **rapport de présentation** des objectifs de l'aire.

Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme

- un **règlement** comprenant des prescriptions, des règles, relatives :
 - à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ;
 - ainsi qu'à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
 - et à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- un **document graphique** faisant apparaître :
 - le périmètre de l'aire ;
 - une typologie des constructions (repérage patrimonial) ;
 - les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée ;
 - et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie.



1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MALLEVAL

1.1 - L'AVAP et la commune de Mallevall

La commune de Mallevall se situe au sud-est du département de la Loire, dans l'arrondissement de Saint-Etienne, à la limite orientale du massif cristallin du Pilat, où ce dernier rencontre la vallée du Rhône.

En 2009 la commune comptait 544 habitants. Les 5,06km² de la commune s'étendent entre 150 et 400 mètres d'altitude. La commune est entourée par les communes de Bessey, Lupé et Maclas à l'ouest et par les communes de Chavanay et Saint-Pierre-de-Bœuf à l'est qui la séparent de Rhône. Mallevall est une commune essentiellement rurale dont l'économie est basée sur l'agriculture, notamment la viticulture et la production fruitière, et le tourisme. Formant la porte d'entrée du Pilat rhodanien, le site est le premier « village de caractère » de la Loire.

Mallevall fait partie de la communauté de Communes du Pilat Rhodanien regroupant les 14 communes du canton de Pélussin, et fait partie du parc naturel régional du Pilat. Cette intercommunalité est elle-même intégrée au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) des Rives du Rhône regroupant 80 communes réparties sur 5 départements (Loire, Ardèche, Drôme, Isère et Rhône) de part et d'autre du fleuve.

1.2 - Mallevall, du Haut-Moyen-Âge au XX^{ème} siècle :

La première référence à Mallevall se trouve dans un écrit de 1157. Mallevall, alors « châtelainie », faisait primitivement partie de la province du Viennois avant d'être rattachée en 1296 aux possessions de la maison de Forez. Ce n'est alors qu'un petit fief.

Au XIII^e siècle Mallevall s'est développée et joue un rôle de premier plan dans la vie de la région. En 1324, Renaud, fils cadet de Jean I^{er} de Forez, devient baron de Mallevall. Le fief, sur sa demande, devient le siège d'une baronnie, puis d'un bailliage. Il acquiert les seigneuries de Virieux et Chavanay pour étendre son territoire. Il s'occupe de relever l'enceinte du bourg et de construire un nouveau château. Cette enceinte, percée de huit portes, va contenir pendant plusieurs siècles le développement du village sur le rocher autour du château. Celui-ci compte alors près de 300 maisons de pierre, ce qui est considérable pour l'époque. Après la mort sans héritier de Renaud de Forez en 1369, Mallevall va redevenir une petite seigneurie de second plan. Les premières manifestations du déclin du village apparaissent dès le XV^e siècle avec notamment le transfert du siège du bailliage de Mallevall à Bourg-Argental en 1482 par le Duc Jean de Bourbon, Comte de Forez.

La ville est incendiée durant les Guerres de Religion ; puis la population mallaviaude va être victime d'une grande épidémie de peste (1585-1587).

Au XIX^e siècle, les remparts vont être en grande partie démolis, notamment en partie sud-est, afin de permettre la construction d'une nouvelle route. La zone du rocher, déjà délaissée depuis le XVI^e siècle, va continuer à se désaffecter au profit d'une extension le long de la route (actuelle CD 79).

D'un bourg à l'origine de type seigneurial (développement autour d'un château ou d'une abbaye), Mallevall va devenir un bourg traversant répondant à la typologie de la ville-rue. L'évolution urbaine contemporaine de Mallevall découle directement de celle de la voirie.

La commune, demeurée agricole, sera fortement affectée par le phylloxera au XIX^e siècle. Comme ailleurs, des plans américains furent importés afin de restaurer le patrimoine agricole de la commune. Durant le XX^e siècle les vins de la vallée du Rhône acquièrent une véritable reconnaissance, concrétisée par la protection de certains cépages à travers la mise en place d'Appellations d'Origine Contrôlée. C'est d'abord l'appellation « côtes du Rhône » qui voit le jour en 1937, puis « Condrieu » en 1937 et « Saint-Joseph » en 1956, ces deux derniers crus étant bien représentés sur le territoire de Mallevall.

Après quelques années difficiles se traduisant par une nette déprise agricole et un seuil migratoire négatif (entre 1968 et 1975), Mallevall a retrouvé un certain dynamisme bénéficiant notamment de l'augmentation de la côte des vins de la vallée du Rhône et de l'attraction économique du bassin viennois. La population de la commune augmente ainsi de manière régulière depuis les années 1980.

Aujourd'hui si la majorité du territoire de la commune est dévolue à l'agriculture, avec une forte réappropriation des terrains délaissés ces dernières décennies, cette activité n'occupe pourtant qu'une très faible proportion des mallaviauds. En effet la majorité des habitants de la commune travaille à l'extérieur de Mallevall, bénéficiant de l'attractivité des agglomérations de Lyon et de Vienne.

Depuis les années 1980, le développement urbain de Mallevall s'est principalement opéré à l'extérieur du bourg historique, sur les plateaux (notamment sur le plateau du Chazeau), l'essentiel des nouveaux édifices correspondant à un habitat pavillonnaire.

1.3 - Une conscience précoce de la valeur des différents patrimoines

La prise de conscience de la grande valeur du patrimoine Mallaviaud, tant architectural qu'urbain et paysager, n'est pas récente.

Les protections patrimoniales

➤ *Protection au titre des monuments historiques :*

Malleval ne possède pas à ce jour de bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques.

➤ *Protection au titre des sites :*

- Le site inscrit de Malleval couvre l'ensemble du bourg haut de Malleval, dans les limites probables de l'enceinte médiévale, ainsi que toute la zone sud de l'affleurement rocheux dominant les gorges du Batalon.

➤ *Protection « Natura 2000 »*

- Le territoire mallaviot est traversé par la zone Natura 2000 des « Vallons et Combes du Pilat rhodanien » qui s'étend sur 1 210 ha se répartissant sur l'environnement d'une quinzaine de cours d'eau du bassin versant vers le Rhône.

Les inventaires

La commune de Malleval est couverte par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

- une ZNIEFF I intitulée « Gorges de Malleval » couvrant une superficie de 311 hectares dont les deux tiers se trouvent sur le territoire Mallavaud. Elle se répartit autour des deux principaux cours d'eau de la commune : la rivière du Batalon et un de ses affluent, l'Epervier.
- une ZNIEFF II intitulée « Ensemble des vallons du Pilat rhodanien ». Elle recouvre une superficie de 16 782 ha répartie sur la rive gauche du Rhône et englobe la totalité de la commune de Malleval.

Le Parc Naturel Régional du Pilat (PNR du Pilat)

La commune de Malleval fait partie du Parc Naturel Régional du Pilat et est signataire de la charte, dont le parc naturel régional est garant. Outre le rôle de conseiller et de partenaire privilégié des opérateurs locaux, le Parc représente également une source de

connaissances du territoire, par son travail de synthèse des éléments repérés et espaces protégés, et la définition de ses propres enjeux environnementaux (SIP et SEP).

La carte archéologique

Aucune carte archéologique n'a été élaborée sur la commune. Il n'y a pas non plus de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).

2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

2.1 - Synthèse du diagnostic patrimonial

Le patrimoine architectural

Constats :

Un ensemble urbain et architectural diversifié.

- Une grande diversité d'édifices de toutes époques et de toutes qualités, témoignant des différentes activités et développements de la commune : bâtiments agricoles, maisons de bourgs, édifices officiels, château médiéval, école de type Jules Ferry ;
- Un langage architectural riche et toutefois unifié par l'emploi de matériaux de provenance locale : pierres, terres cuites ;
- Un important petit patrimoine : lavoirs, fontaines, pressoirs, loges de vigne, chapelle, calvaires et croix, témoignant des usages et coutumes d'autrefois et conférant à la commune autant de supports d'une mémoire collective ;
- Un bâti vernaculaire, sans architecte, expression des savoir-faire locaux et ancestraux ;
- Une production architecturale récente souvent sans lien avec le contexte topographique et paysager (volumes complexes, teintes inadéquates...).

Un patrimoine fragile

- Un gros-œuvre dans un état général satisfaisant, un second-œuvre plus impacté par les multiples transformations ;
- Des modernisations et rénovations souvent qualitatives mais parfois peu respectueuses des qualités architecturales du bâti, leur enlevant tout caractère (remplacements de menuiseries ponctuels et peu qualitatifs, conduisant à une hétérogénéité des façades qui dégradent la qualité de l'espace public ; disparitions ponctuelles mais régulières d'éléments de second-œuvre, pourtant qualitatifs : vantaux de portes et contrevents, ferronneries, escaliers).

Un patrimoine vivant

- Des difficultés à concilier respect du bâti et attentes de la vie contemporaine ;
- Des enjeux de reconversion importants suite à la perte d'usage de certains édifices à fort intérêt patrimonial (usines, édifices officiels, etc...) ;

- Des solutions thermiques applicables afin d'améliorer le bilan énergétique des constructions.

Enjeux :

- Conserver les édifices remarquables et assurer des restaurations de qualité (savoir-faire adaptés, matériaux adéquats...) ;
- Pouvoir réhabiliter, tendre vers la mise aux normes, le bâti existant, tout en respectant ses qualités ;
- Promouvoir une architecture contemporaine de qualité qui prenne en compte le contexte paysager, topographique, patrimonial des secteurs ;
- Porter attention à la simplicité des volumes, à l'adaptation à la topographie, aux teintes générales des parements.

Le patrimoine urbain

Constats :

Des qualités urbaines particulières.

- Une structure urbaine adaptée aux contraintes géographiques locales : un bourg circulaire bâti sur la tête d'un éperon dominant une vallée, puis linéaire, sis au fond d'une gorge, des hameaux installés sur le plateau, centralisés autour d'une ferme, d'où une multiplicité des atmosphères et des contextes ;
- Des ambiances amènes et diversifiées, en lien avec le caractère affirmé et authentique du site : rues étroites et sinueuses, bâti compact, mitoyen, bas et qualitatif, paysage de couvertures en tuiles romanes, l'ensemble étant doté d'une forte présence végétale, en lien avec les nombreux potagers et jardins étagés ;
- Un bourg partiellement implanté en surplomb et doté de points hauts - clochers, tours - conduisant à sa forte présence dans le paysage, et dotant les ensembles urbains de nombreux points de vue et panoramas sur les territoires alentours, en plongée ou contre-plongée ;
- Un bourg dont l'habitabilité est permise par l'emploi de nombreux murs et murets de soutènements, mais aussi par de multiples voiries (de l'escalier à la rue principale) et par quelques franchissements (ponts), conduisant à l'affirmation d'une identité visuelle particulière : le bourg dans la pente, édifié à même le rocher ;

- Un patrimoine végétal conséquent, représenté par les nombreux jardins plantés de vignes attenants aux édifices et servant d'espace de transition avec le paysage moins travaillé ;
- Des espaces pavillonnaires périphériques, qui mitent le paysage des plateaux, clos de haies ou de clôtures opaques et sans liens avec le territoire ou les pratiques traditionnelles locales.

Enjeux :

- Révéler et valoriser les structures urbaines historiques : anciennes fortifications, ville-noyau, ville linéaire, tissu médiéval, placettes et ruelles ;
- Préserver les éléments attestant de la transformation du territoire par l'homme : terrasses, terrassons, murs et murets de soutènements, ponts, etc. ;
- Préserver la diversité des voiries (rue principale, rue, ruelles), héritage médiéval de la structuration du bourg, par de traitements adaptés ;
- Préserver et valoriser les espaces publics, notamment la place du Village, le Jardin de la Madeleine et les deux anciens cimetières (pour les points de vue conférés) ;
- Requalifier les entrées de ville ; améliorer le traitement des clôtures sur l'espace public ;
- Ralentir le « mitage » urbain du territoire, notamment dans le but de préserver la structure propre des multiples hameaux établis sur le plateau de Chazeau.

Le patrimoine paysager

Constats :

- Un important patrimoine paysager

- Un paysage préservé et diversifié (champs et plateau agricole, forêts, zones humides, espaces urbains) mais fragile, et en constante évolution (développement urbain, enfrichement, disparition de structures bâties) ;
- Un paysage de contact et de transition entre plusieurs espaces géographiques, façonné et structuré par l'eau (l'Épervier, le Batalon, la Patouze) et par le relief (combes, adret, ubac, plateaux) ;
- Un paysage qualitatif partiellement façonné par l'homme : espaces agricoles, terrasses cultivées, clos jardinés, espaces urbains, murs, murets de soutènements ;

- Un site révélateur d'une riche histoire géologique, support du développement et de l'identité même de la commune (pierres, matériaux de constructions) ;
- Un bourg ancien intégré et indissociable du paysage naturel alentour, les deux se qualifiant mutuellement et entretenant de nombreux liens ;
- Un site d'une grande richesse topographique, doté de nombreux reliefs et belvédères, multipliant les covisibilités de et vers le bourg de Malleval ;
- Une désaffectation de ces structures paysagères traditionnelles pouvant conduire à leur disparition et oubli ;
- Une qualité écologique et une biodiversité exceptionnelles, dont témoignent les différentes protections et aires : ZNIEFF, Natura 2000, Parc Naturel Régional.

- Un paysage en évolution

- Des qualités du paysage (ouverture des sites, prairies et pâturages) maintenues par l'activité agricole, mais très fragiles et pouvant être altérées : déprise agricole entraînant l'enfrichement, remplacement des vignes par d'autres cultures, construction de bâtiments et de structures très prégnantes dans le paysage.

Enjeux :

- Valoriser le site exceptionnel de Malleval, en :
 - préservant l'écrin paysager et topographique de Malleval ;
 - assurant la qualité des points de vue ;
 - assurant la lisibilité des structures paysagères ;
 - valorisant les patrimoines liés au paysage ;
 - maintenant les contrastes paysagers entre ubac, adrets, fonds de combes et plateaux agricoles, notamment en déconseillant le défrichement ou l'enfrichement de certaines parcelles ;
 - maintenant les cultures traditionnelles (vigne).
- Favoriser le maintien de la biodiversité par la préservation des structures végétales (haies vives, bosquets), en luttant contre l'enfrichement des parcelles moins accessibles, en entretenant en valorisant les cours d'eau et rivières du territoire, ainsi que le patrimoine et les paysages associés (ripisylves).

2.2 - Synthèse du diagnostic environnemental

Trame bleue et ressources en eau

Constats :

- Des trames bleues très présentes sur le territoire : cours d'eau, ripisylves, zones humides ;
- Un territoire créé par l'eau : un plateau creusé par différents cours d'eau ;
- Les trois cours d'eau dans un bon état écologique ;
- Une forte présence de zones humides en fond de combe, associée à des zones plus arides sur les coteaux (ruissellement, ravinement) ;
- Une présence ou une absence d'eau se traduisant par une végétation très diversifiée, justifiant les ZNIEFF, Zone Natura 2000 et site inscrit locaux.

Enjeux :

- La préservation des zones humides et des milieux naturels associés ;
- Le maintien du bon état écologique des trois cours d'eau ;
- La mise en valeur et la conservation des patrimoines liés à l'eau (ponts, franchissements) ;
- La bonne gestion des ressources en eau.

Trame verte et biodiversité

Constats :

- Une importante biodiversité, dont témoignent les différents documents d'inventaire ou de protection (ZNIEFF, Natura 2000, PNR, Site inscrit) ;
- Une trame verte très diversifiée, riche : couverts forestiers, friches sur les espaces agraires abandonnés, ripisylves, un paysage bocager plus ou moins bien conservé créant des liens entre les différents espaces arborés, plateaux agricoles ;
- Des plateaux (plateau de Chazeau), ainsi que les coteaux secs ou humides (adret et ubac des gorges du Batalon et de l'Épervier,) parfois en voie d'enfrichement, abritant une faune et une flore spécifiques et rares ;

- Une urbanisation qui exerce une pression sur les terres agricoles, peut impacter la biodiversité et altère le paysage.

Enjeux :

- L'identification et le maintien des continuités des corridors écologiques, notamment sur les coteaux secs ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité ;
- L'accompagnement de l'évolution des paysages, et la préservation de leurs qualités actuelles ;
- Le contrôle de l'urbanisation afin de préserver les terres agricoles.

Bâti et énergies

Constats :

- Une structure urbaine caractérisée par une certaine compacité de son bâti (édifices mitoyens), ce qui améliore le bilan thermique et énergétique global des édifices. Usuellement seules les façades avant et arrière sont en contact avec les températures les plus froides. Les toitures, elles, peuvent être plus facilement isolées ;
- Une nécessité de penser confort thermique d'hiver, mais aussi confort thermique d'été, en lien avec le réchauffement climatique en cours et à venir ;
- Des matériaux de construction de provenance locale, ayant un bon bilan thermique, du fait de leur mise en œuvre (fortes épaisseurs, résistance thermique naturelle, capacité d'inertie conséquente) ;
- Des rénovations thermiques pas nécessairement respectueuses du bâti, pouvant l'altérer ou le dégrader fortement.

Enjeux :

- La réduction de la consommation d'énergie dans le bâti par l'amélioration des équipements et la limitation des déperditions thermiques ;
- L'encadrement et l'accompagnement des rénovations énergétiques, dans un objectif du maintien des qualités patrimoniales ou urbaines des édifices transformés. Un point d'attention particulier sera porté sur :
 - l'isolation thermique extérieure de forte épaisseur, qui, en masquant les modénatures des édifices ou les parements anciens et créant des ressauts sur les

façades, altère durablement les qualités patrimoniales mais aussi urbaines des édifices concernés, notamment par désalignement ;

- l'isolation thermique des combles, pouvant entraîner une surélévation de la couverture, particulièrement dommageable pour les génoises ou les tuiles de rives, pourtant caractéristiques de l'architecture traditionnelle mallaviaude ;
 - le remplacement du second-œuvre ancien (portes et fenêtres) par des menuiseries plus récentes mais inadaptées au bâti ancien par les formes, couleurs, dimensions... ;
 - les nouveaux équipements domestiques (chaudières, climatiseurs) pouvant entraîner le percement de la façade ou de la toiture, pour des besoins de ventilation ou de captage d'air, et par conséquent susceptibles de dégrader l'aspect du bâti ;
 - enfin, de manière générale, sur toute intervention incompatible avec le bâti ancien et susceptible d'atteindre à sa salubrité, structure, etc.
- L'amélioration thermique du bâti existant répond à plusieurs enjeux :
 - la réhabilitation des logements vacants, permettant l'émergence d'une nouvelle offre de logements, contribuant à la réduction de la construction neuve et de l'étalement urbain ;
 - la lutte contre la précarité énergétique, constituant un paramètre important dans la réduction des inégalités sociales et économiques ;
 - la valorisation du patrimoine, répondant à des questions d'identité locale et d'appropriation de son cadre de vie ;
 - le développement de filières économiques, vecteur de créations d'emplois.

Sources d'énergies renouvelables

Constats :

- Des potentiels intermédiaires : peu de vent, peu de géothermie, un ensoleillement correct, mais de nombreuses toitures bien exposées ;
- Un potentiel de développement de la biomasse, ou de micro-centrales hydroélectriques pour un apport d'appoint seulement ;
- Des technologies peu économes ou non-rentables, à l'image des petites et moyennes éoliennes urbaines ;
- Une forte visibilité des toitures dans le grand paysage, qui ne favorise pas l'intégration et le développement des panneaux solaires, d'autant plus que les sites naturels environnants sont exceptionnels et touristiques ;
- Mais des technologies en constante évolution, notamment en termes d'intégration urbaine et visuelle en ce qui concerne les panneaux solaires.

Enjeux :

- La production d'énergies renouvelables afin de diminuer notre dépendance aux énergies fossiles, en complément d'une réduction des consommations énergétiques ;
- Le maintien des qualités architecturales, urbaines et paysagères du bâti et du territoire, tout en accompagnement la mise en place des dispositifs de production d'énergie renouvelable :
- impossibilité de la construction de fermes solaires du fait du Parc Naturel Régional du Pilat ;
- possibilité d'implantation de panneaux solaires individuels sous conditions d'intégration paysagère, sauf sur les immeubles C1 en S1 et S2 ;
- interdiction des éoliennes domestiques ou de grande taille, en raison de leur impact paysager très important ;
- incitation à l'implantation de micro et pico-centrales hydrauliques au sein d'édifices anciens adaptés ou reconvertis ;
- incitation à l'emploi de la géothermie domestique eau/eau à captage vertical ou horizontal ; sous condition d'une bonne intégration au sein du bâti et du paysage.
- Incitation à l'emploi de « puits canadiens » ; notamment sur le plateau de Chazeau.

3. OBJECTIFS DE L'AVAP

Les objectifs patrimoniaux et objectifs environnementaux ont été rassemblés en quatre grandes orientations :

- 1 - Révéler la variété du patrimoine Mallaviaud
- 2 - Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines
- 3 - Permettre les adaptations à la vie contemporaine en adéquation avec la qualité du bâti existant
- 4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets.

3.1 - Révéler la richesse et la variété du patrimoine Mallaviaud

Considérer l'ensemble des patrimoines en présence

- Appréhender le site par des regards croisés sur le patrimoine architectural, urbain, mais aussi paysager, champs entretenant entre eux des liens complexes ;
- Considérer la mise en valeur du patrimoine paysager comme une démarche essentielle dans le but de valoriser le patrimoine architectural ou urbain de la commune, le premier qualifiant les seconds en leur servant d'écrin ;
- Identifier les cônes de vue principaux, de et vers Mallevall, dans un but de préservation et de valorisation des panoramas ;
- Identifier et valoriser les éléments de petit patrimoine, porteurs de mémoire collective et d'une culture locale.

Identifier et protéger les édifices et éléments de second œuvre remarquables

- Evaluer objectivement la qualité des immeubles, et assurer la conservation des édifices repérés ;
- Permettre leur mise en valeur par la restauration du bâti, l'adaptation, la réhabilitation et le traitement des abords ;
- Identifier les éléments de second œuvre patrimoniaux : grilles, murs, murets ;
- Encadrer la conservation et la restauration des éléments identifiés ;
- Mettre en place des régimes spécifiques de protection, adaptés à ces éléments.

Renforcer une protection plus fine et plus ciblée sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices

- Ajuster le régime de préconisation à la qualité de l'immeuble : quatre régimes de protection (immeubles majeurs, immeubles remarquables, immeubles d'accompagnement, immeubles dont la disparition est souhaitable) ;
- Encadrer la restauration des immeubles majeurs dans l'esprit des dispositions d'origine, en respectant la composition et la modénature des façades ;
- Permettre la réhabilitation des immeubles remarquables en valorisant leurs qualités architecturales ;
- Garantir la cohérence des interventions en respectant les qualités architecturales des édifices.

Identifier et protéger les caractéristiques urbaines remarquables

- Maintenir le caractère dense, compact des centres historiques avec les constructions à l'alignement des rues ou des espaces publics ;
- Préserver le tissu et le parcellaire ancien conservé jusqu'à nos jours pour sa valeur historique et patrimoniale ;
- Rendre lisibles les structures urbaines du bourg de Mallevall ou des hameaux en conservant et en valorisant les limites bâties ou les espaces de transition ;
- Identifier les parcs, jardins ou espaces urbains ayant des qualités patrimoniales ou paysagères, et s'assurer du maintien de ces qualités ;
- Identifier les arbres ou ordonnancements arborés ayant un caractère paysager ou historique, afin d'assurer leur conservation ;
- Porter attention aux traitements des limites (clôtures, murs), des revêtements des espaces publics et des espaces libres privés (jardins, plantations, stationnements) qualifiants pour le village.

Identifier et protéger les éléments paysagers remarquables

- Considérer le paysage comme un patrimoine à part entière, avec ses enjeux, qualités et fragilités propres ;
- Identifier et valoriser les entités paysagères servant d'écrin aux bourgs de la commune, ou structurant les avant-plans paysagers ;
- Identifier les structures paysagères représentatives et à fort impact paysager, comme les terrasses viticoles, les loges de vignes ou les murs de soutènement ;
- Encadrer la conservation et la restauration des éléments identifiés ;
- Accompagner les transformations du paysage : développement et transformation de l'agriculture, urbanisation ;

- Encourager la mise en valeur et la reproduction d'initiatives de sauvegarde ou de restauration locales.

3.2 - Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines

Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables

- Valoriser les qualités environnementales du patrimoine existant ; favoriser les solutions d'amélioration énergétique de l'habitat en termes d'isolation, de chauffage, de ventilation et de production d'énergie en tenant compte des qualités thermiques du bâti et de sa valeur patrimoniale ;
- Encadrer les rénovations énergétiques :
 - Recommander une étude patrimoniale et thermique des immeubles ;
 - Hiérarchiser et exposer les différentes solutions techniques ;
 - Promouvoir les solutions respectueuses de la qualité architecturale du bâtiment ;
 - Sensibiliser la population aux désordres pouvant résulter de mauvais choix d'isolation ;
 - Permettre l'installation, sous conditions, de sources d'énergies renouvelables.

Encourager le maintien et la reproduction des qualités urbaines de la commune

- Favoriser la densité, la mixité fonctionnelle, génératrices de déplacements piétonniers ;
- Favoriser la réhabilitation et les mises aux normes des bâtiments en conservant leur caractère ;
- Permettre les constructions nouvelles ou la reconstruction en secteur dense de bâtiments dans la logique du tissu urbain existant ;
- Préserver les espaces vides ou agricoles ainsi que les jardins structurant l'espace urbain et révélant son caractère polynucléaire (hameaux de Chazeau) ou linéaire (bourg)

Favoriser l'emploi de matériaux locaux, durables et recyclables

- Favoriser l'emploi de matériaux similaires ou proches des matériaux constitutifs des villages, et dont la transformation requiert un savoir-faire particulier ;
- Favoriser les matériaux locaux et naturels dans les interventions, tant sur l'espace public que dans le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux et la réparation ou le complément en mise en œuvre, plutôt que la démolition-reconstruction ;

- Favoriser l'usage du bois par rapport au PVC et autres matériaux énergivores.

3.3 - Permettre les adaptations à la vie contemporaine en adéquation avec la qualité du bâti existant

Préserver le patrimoine en encourageant sa mutabilité

- Favoriser les reconversions d'édifices aujourd'hui désaffectés, dans le respect de leurs caractéristiques principales ;
- Permettre en l'encadrant l'évolution du bâti, afin de ne pas dégrader ou altérer les qualités patrimoniales de l'édifice.

Permettre l'adaptation et la mise aux normes des équipements publics

- Favoriser la continuité d'utilisation en intégrant les adaptations et mises aux normes des équipements publics ;
- Considérer les nouveaux programmes comme des projets devant valoriser le patrimoine en proposant une nouvelle lecture des édifices.

Permettre l'amélioration thermique des immeubles anciens.

- Préconiser les solutions d'isolation, adaptées au bâti local et à la valorisation des ensembles bâtis ;
- Hiérarchiser les travaux nécessaires et durables.

3.4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets

Inscrire l'architecture contemporaine sur le site

- Favoriser la création architecturale, dans le respect des dispositions paysagères et urbaines locales ;
- Inciter à la reconstruction d'édifices anciens ruinés ou disparus, afin de préserver la silhouette compacte du bourg de Malleval ;
- Garantir l'insertion paysagère et la qualité des nouvelles constructions, notamment en termes de volumes, teintes et qualité des espaces d'accompagnements (jardins...) ;
- Veiller à la qualité et au détail des dessins de projet et d'exécution.

Promouvoir la qualité de l'espace public

- Considérer l'ensemble des éléments : murs de soutènements, compositions, végétaux, murets de clôture, fonds paysagers, comme des éléments constitutifs de la qualité du paysage de la commune ;
- Considérer les façades des édifices comme formant un tout avec l'espace urbain ;
- Accompagner l'installation des dispositifs de voirie, de sécurité, de mobilier urbain en tenant compte du paysage urbain ;
- Limiter la palette de matériaux utilisables dans le traitement des espaces publics ;
- Favoriser la couverture végétale, les principes des haies bocagères ou des limites empierrées.

Considérer l'échelle du petit et grand paysage

- Assurer le maintien et la mise en valeur de perspectives particulières ;
- Protéger les cônes de vue majeurs, afin que tout projet situé dans une perspective ou un cône de vue repérés soit compatible avec le maintien et la mise en valeur de ces vues spécifiques ;
- Rehausser le niveau d'exigences de certains bâtiments au regard de leur forte exposition visuelle, à petite ou grande échelle ;
- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales ;
- Favoriser le maintien ou le développement d'arbres de haute stature dans les espaces urbains périphériques.



4. DELIMITATION ET SECTEURS DE L'AVAP

4.1 - Périmètre de l'AVAP :

Délimitation de l'AVAP

L'AVAP de Malleval vise à protéger et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune. L'AVAP intègre en conséquence et fort logiquement au sein de son périmètre les quartiers à fort caractère patrimonial, souvent anciens, notamment le bourg de Malleval ainsi que les hameaux du plateau de Chazeau.

Sur la commune les covisibilités proches ou lointaines liées à la configuration géographique du site étant nombreuses, il apparaît que la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti ou urbain ne peut être séparée de la protection des paysages naturels préservés de la commune. Par ailleurs, certains de ces espaces naturels étant le fruit du travail de l'homme, ils ont donc par eux-mêmes un intérêt patrimonial avéré. De fait, la majorité des espaces inclus dans l'AVAP sont des espaces à caractère forestier, bocager ou agricole.

Enfin, les accès routiers proches de la commune sont également à intégrer au territoire couvert par l'AVAP. La notion « d'entrée de bourg » ne doit en effet pas être négligée, car ces espaces, bien que ruraux, participent pleinement à la perception du paysage urbain. L'AVAP permet un meilleur encadrement de ces espaces particuliers, souvent dégradés.

L'AVAP de Malleval couvre ainsi 42% des 5km² de la commune ; tandis que la ZPPAUP en couvrirait 21%. Les espaces intégrés à l'AVAP n'étant pas concernés par la ZPPAUP sont principalement des espaces agricoles et paysagers, naturels ou travaillés par l'homme, notamment les coteaux du Batalon.

Périmètre de l'AVAP et abords des Monuments Historiques

Du fait de l'absence de bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques, aucun périmètre d'abord de 500 mètres n'est présent sur la commune. Par ailleurs, aucun abord de 500 mètres généré par un Monument Historique établi sur une commune voisine n'empiète sur le territoire de la commune de Malleval. L'incidence de l'AVAP de Malleval est donc nulle.

Périmètre de l'AVAP et sites (au titre de la Loi 1930)

L'AVAP englobe également le périmètre du « site inscrit de Malleval » au titre de la loi de 1930 (arrêté du 02/08/1946) ce qui entraîne sa suspension.

Il n'y pas de site classé au titre de la loi de 1930 sur le territoire communal.

4.2 - Caractéristiques des secteurs de l'AVAP :

Le territoire couvert par l'AVAP de Malleval est divisé en différents secteurs, qui rassemblent les principales entités paysagères ou urbaines. Ceux-ci sont délimités sur la carte de repérage et accompagnés au sein du règlement de prescriptions spécifiques adaptées aux caractéristiques propres de chaque secteur afin de permettre une bonne adéquation des enjeux et objectifs au contenu du règlement.

Une carte située page 29 présente synthétiquement la délimitation de l'ensemble des secteurs.

SECTEUR S1 : Secteur historique d'intérêt architectural et urbain majeur

Ce secteur est délimité par l'ancien bourg médiéval de Malleval, sur l'éperon rocheux dominant la vallée du Batalon, et son extension le long de la route principale (actuelle D 79).

Caractéristiques :

Le secteur est constitué d'un urbanisme dense d'origine médiévale fortement contraint par le relief naturel et structuré par tout un réseau de terrassement et de murs de soutènement permettant de ménager une assise suffisante aux bâtiments et aux espaces publics.

Le tissu urbain se caractérise par un réseau de rues étroites, à fortes pentes ou aménagées en escalier, drainant les différentes parcelles et constructions depuis la rue centrale, seules voies accessibles aux véhicules. Au nord, le secteur est en grande partie limité par l'Epervier, barrière naturelle à l'urbanisation. Seul un quartier aux pieds nord du rocher s'est développé sur la rive gauche du ruisseau.

Au sud de ce secteur, le « rocher », jadis occupé par les « deux » châteaux et aujourd'hui dominé par l'église, est très visible dans le paysage depuis les gorges de Malleval et depuis les coteaux du lieu-dit « les Patasses. » Il offre également un panorama exceptionnel à 360° sur une grande partie de la commune.

Ce secteur concentre à lui seul la grande majorité des édifices majeurs repérés en C1 et C2 ainsi que le bâti d'accompagnement permettant de le mettre en valeur.

Objectifs

- Préserver la silhouette du bourg dans le grand paysage notamment depuis les gorges de Malleval et les coteaux « des Patasses. »
- Conserver et mettre en valeur le tissu parcellaire ancien du bourg, les gabarits des voies et les principes d'alignement sur les rues principales.

- Mettre en valeur le contexte des édifices majeurs avec un traitement qualitatif des espaces publics.

Restaurer et révéler les immeubles qui possèdent un potentiel architectural remarquable dans une démarche alliant mise en valeur du patrimoine et enjeux de développement durable, en permettant notamment lorsque cela est possible l'intégration de systèmes de production d'énergie et d'amélioration thermique

SECTEUR S2 : Secteur d'accompagnement urbain à l'ouest du bourg

Cette zone est constituée de la zone d'extension récente directement située à la sortie ouest du bourg, le long de la route reliant le plateau de Chazeau.

Caractéristiques :

Ce secteur est occupé aujourd'hui par l'usine en sheds à la sortie de la ville en face de l'école et de la mairie, par le hameau de « Paton » et par quelques villas individuelles des années 1950-1960.

Objectifs

- Permettre le développement et l'aménagement de la zone, sans nuire à la perception et à la mise en valeur globale du centre historique de Malleval.
- Encadrer et gérer le développement du secteur en exigeant une intégration paysagère adaptée à proximité directe du secteur S1.
- Assurer une transition douce entre le bourg historique et ses proches abords avec une gestion qualitative des espaces publics et des infrastructures.
- Permettre l'intégration de nouvelles constructions conformes aux nouveaux objectifs environnementaux participant à la mise en valeur de cette entrée de bourg.

SECTEUR S3 : Secteur d'intérêt paysager à vocation agricole

Ce secteur, se répartissant en deux zones d'inégales étendues de part et d'autre du bourg, est essentiellement constitué de terres agricoles formant l'environnement paysager immédiat du bourg (au nord, à l'est et à l'ouest) ainsi que l'environnement du château de Volan.

Caractéristiques :

Le secteur s'étend sur les coteaux sud dominant tout l'arc nord du bourg, ainsi que sur les coteaux sud-est du plateau de Chazeau. Il est presque intégralement couvert par des terrains d'Appellation d'Origine Contrôlée « Condrieu » et « Saint-Joseph. »

C'est un secteur aujourd'hui en pleine reprise agricole après plusieurs décennies de déprises. Il se caractérise aujourd'hui par de grandes surfaces cultivées (principalement de vignes) ponctuées ça et là d'affleurements rocheux (au niveau des coteaux dominant le Batalon) et de bosquets, et encore de quelques étendues boisées importantes (à proximité de Volan notamment).

On trouve sur la frange nord du secteur (sur le plateau) une série de hameaux de formation ancienne (Martel, le Plantier, Chanson) dont les structures ont été bien conservées à défaut des bâtiments eux-mêmes, qui ont souvent été modernisés en raison d'une activité agricoles ininterrompue.

Objectifs

- Préserver et valoriser les espaces agricoles majeurs de la commune et l'écrin paysager du bourg historique et du château de Volan.
- Permettre le développement et la pérennisation de l'activité agricole et notamment la culture de la vigne.
- Préserver ce secteur de toute urbanisation et toutes constructions non liées aux activités agricoles.
- Préserver les structures paysagères constitutives du paysage (haies bocagères, murets de pierre sèches, restanques etc.).
- Intégrer dans le paysage les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles.

SECTEUR S4 : Secteur d'intérêt paysager naturel

Ce secteur est constitué du versant nord fortement boisé des gorges de Mallevall ainsi que des rives du Batalon. Il couvre également la zone non urbanisée du site inscrit, à l'ouest du rocher (chemin des cactus).

Caractéristiques :

Le secteur est principalement recouvert (hormis la zone du site inscrit) par une végétation abondante non liée à une exploitation forestière. Il couvre en partie la ZNIEFF de type I des « Gorges de Mallevall. »

Les rives du Batalon sont aujourd'hui caractérisées par une ripisylve importante qui masque en grande partie la rivière elle-même.

La zone couverte par le site inscrit, sur la partie sud-ouest du rocher, est quand à elle caractérisée par un paysage très particulier. L'omniprésence du rocher et l'exposition ont en effet permis le développement d'une flore méridionale unique dans le parc du Pilat.

Objectifs

- Préserver et valoriser les espaces naturels majeurs de la commune et l'écrin paysager du bourg historique et du château de Volan.
- Préserver la zone de toute nouvelle construction et conserver le couvert végétal des coteaux.
- Préserver et mettre en valeur les rives du Batalon en assurant leur entretien régulier (notamment au niveau du site du « saut de Laurette » au pied du bourg.).
- Respecter les différents « paysages » naturels de la commune et assurer le développement des espèces animales et végétales.

5. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

L'obligation de cohérence entre AVAP et PLU (Plan Local d'Urbanisme) permet d'intégrer dans les deux documents leurs enjeux et orientations respectifs.

L'AVAP se fonde ainsi sur les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Il est la clé de voute du PLU.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune, s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les grandes orientations du PADD sont ainsi, pour la commune :

-Au regard notamment de l'intégration des dispositions de la Loi ENE et de la compatibilité avec le SCOT, les objectifs poursuivis pour cette révision du PLU portent sur l'élaboration du projet d'agglomération autour des axes suivants :

- Contenir le développement de la ville et éviter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité des logements ;
- Promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité ;
- Conforter la vocation économique et touristique de la commune ;
- Préserver et maintenir des espaces agricoles sur le territoire communal ;
- Organiser les déplacements ;

- Maintenir et conforter les activités commerciales, de service, d'équipement ;

Mais aussi :

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels ;
- Préserver les espaces naturels de qualité, notamment les massifs boisés de la commune qui constituent des corridors écologiques majeurs ;
- Protéger les trames bleues du territoire : cours d'eau et leurs abords, zones humides, ressources ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine vert ;
- Protéger les ressources naturelles ;
- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances.

L'AVAP de Malleval, s'inscrit clairement et précisément dans les orientations du PADD en fixant les objectifs suivants :

- **révéler la variété du patrimoine Mallaviaud**, en considérant l'ensemble des patrimoines en présence ; en identifiant et protégeant les édifices et éléments de second œuvres les plus remarquables tout en adaptant le niveau de protection à la qualité des éléments ; en identifiant et protégeant les structures urbaines ou les éléments paysagers remarquables.
- **intégrer les préoccupations environnementales contemporaines**, en permettant l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables ; en encourageant le maintien et la reproduction des qualités urbaines de la commune et en favorisant l'emploi des matériaux locaux, durables et recyclables.
- **permettre les adaptations à la vie contemporaine, en adéquation avec la qualité du bâti existant**, en préservant le patrimoine et en encourageant sa mutabilité, en permettant l'adaptation et la mise aux normes des équipements publics, en permettant l'amélioration thermique des immeubles anciens.
- **promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets**, en inscrivant l'architecture contemporaine sur le site, en promouvant la qualité de l'espace public, en considérant l'échelle du petit et du grand paysage.



6. ORIENTATIONS ET ORGANISATION REGLEMENTAIRES

6.1 - Synthèse des orientations réglementaires

Volet patrimonial

Le patrimoine architectural

- Identification et prescriptions de conservation des édifices majeurs (catégories C1 et C2) et préconisations de restaurations ou réhabilitations (toitures, façades, parements, percements, menuiseries...);
- Identification et prescriptions de conservation volumétrique des édifices secondaires (catégories C3)
- Identification des édifices dont la disparition est souhaitable (catégorie C4)
- Identification et prescriptions de conservation d'éléments ponctuels à fort caractère patrimonial : fontaines, croix et calvaires ;
- Préconisation pour les constructions nouvelles : insertions dans le tissu urbain et le rapport à l'espace public, volumes simples, teintes et parements, proportions des percements, volumes annexes, cabanes, appentis, insertion dans la pente, etc ;
- Prescriptions d'accompagnement des éventuelles installations de dispositifs de production d'énergie renouvelables ;
- Restrictions d'usage pour certains matériaux : PVC...

Le patrimoine urbain

- Identification et protection des éléments urbains les plus remarquables : places, parcs, jardins, ordonnancements arborés, arbres remarquables isolés ;
- Conservation et promotion des éléments paysagers traditionnels : murs et murets, édifices et structures en lien avec la fabrication du paysage naturel ou urbain et prescriptions d'aspect sur ces murs et murets : aspect, rapport à l'espace public, dimensions... ;
- Préconisations pour les plantations : haies, essences d'arbres, selon les différents espaces urbains ;
- Prescriptions et conservation de la trame viaire traditionnelle ;
- Prescriptions sur les espaces urbains, afin de favoriser des traitements moins routiers, à l'aide de matériaux et mises en œuvre traditionnels ;
- Promotion d'un urbanisme compact, mitoyen, dense, respectueux des caractéristiques urbaines générales traditionnelles et économe en énergie.

Le patrimoine paysager

- Instaurer l'inconstructibilité de certains espaces paysagers, agricoles ou urbains (rocher de l'église, zone archéologique du château) ;
- Conserver et promouvoir les éléments paysagers traditionnels : murs et murets, édifices et structures en lien avec la fabrication du paysage naturel ou urbain ;
- Accompagnement des renouvellements et évolutions du paysage, en maintenant les espaces bocagers ou ouverts existants, en encadrant l'extension des fermes agricoles, en préservant les ordonnances arborées, les arbres remarquables isolés ;
- Accompagner les évolutions du paysage en ciblant précisément certaines essences dans certains lieux : parcelles ne devant pas être déboisées ou reboisées, etc. ;
- Préserver la qualité générale du site paysager de Mallevall par l'encadrement de l'aspect des constructions nouvelles à fort impact potentiel (notamment agricoles ou destinées à la production d'énergie renouvelable : éoliennes, fermes solaires, etc.) ;
- Conserver les haies, épierremments, des espaces ouverts entre les rives boisées,
- Entretenir les cheminements anciens ou existants, afin de permettre une découverte du site et des points de vue remarquables ;
- Valoriser les points de vue remarquables, et les identifier précisément ;

Volet environnemental

Trame bleue et ressources en eau

- Préservation de la bonne qualité des cours d'eau, gage d'une bonne biodiversité ;
- Valorisation des petits patrimoines liés à l'eau

Trame verte et biodiversité

- Préservation et amélioration de l'attractivité environnementale et paysagère :
 - en maintenant les espaces ouverts (pastoralisme, activités agricoles) ;
 - en conservant la lisibilité des formes du relief ;
 - en préservant la biodiversité ;
 - en maîtrisant l'urbanisation et l'artificialisation des territoires ;
 - en valorisant le patrimoine paysager : terrasses, loges ;
 - en encadrant la constructibilité des espaces paysagers ;

- Prescriptions de préservation des structures végétales existantes : ripisylve le long des cours d'eau, haies bocagères, arbres isolés, du fait de leur vocation paysagère affirmée ;
- Accompagnement des transformations paysagères en cours ;
- Limitation de l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain, tout en préservant et valorisant les "coulées vertes" permettant à la faune de se déplacer, même en contexte semi-urbain ;
- Préservation de la lisibilité des structures paysagères, et notamment la silhouette du bourg, au sein d'un paysage naturel servant d'écrin.

Bâti et énergies : l'amélioration thermique

- Promotion d'un urbanisme compact, mitoyen, dense, respectueux des caractéristiques urbaines générales et économe en énergie ;
- Favoriser l'adaptation du bâti aux attentes de la vie contemporaine, en accompagnant les rénovations énergétiques ;
- Valorisation des rénovations énergétiques respectueuses des qualités du patrimoine bâti ;
- Interdiction de matériaux énergivores (PVC...).

Bâti et énergies : les énergies renouvelables

- Prescriptions d'accompagnement des éventuelles installations de dispositifs de production d'énergie renouvelables ;
- Interdiction sectorisée, totale ou partielle, de certains dispositifs de production énergétique, en raison d'une mauvaise intégration paysagère, ou d'un faible rendement de ces dispositifs.

6.2 - Organisation du règlement

Le règlement se divisera en deux chapitres principaux :

- **Dispositions relatives au paysage, espace urbain et espaces extérieurs ;**
- **Dispositions relatives aux constructions (existantes et à venir).**

Les prescriptions concerneront :

- Le paysage, l'espace urbain et les espaces extérieurs ;
- Les immeubles existants ;
- Les nouvelles constructions.

Compte-tenu de la suppression des cahiers de recommandations dans les documents constitutifs d'une AVAP, les prescriptions seront assorties de recommandations, afin d'être le plus pédagogique possible.

Ces recommandations pourront être présentées dans le corps du règlement, par des paragraphes en retrait et en italique, précédés du sigle "P": elles développeront la règle en la complétant pour une meilleure compréhension aussi bien par les demandeurs que par les services instructeurs ; elles seront une invitation à aller plus loin, à faire mieux que la prescription qui est édictée.

Pour chaque disposition, les en-têtes des articles indiqueront les éléments ou catégories de constructions concernées (constructions existantes ou nouvelles, éventuellement immeubles de catégorie patrimoniale).

En effet, à l'intérieur de l'AVAP ont été identifiés différents éléments faisant l'objet de mesures de conservation et de valorisation individuelles. Ce sont :

- des immeubles bâtis (C1, C2, C3, C4) ;
- des structures paysagères : parcs et jardins remarquables, ordonnancements remarquables, arbres remarquables, cheminements remarquables, espaces urbains, principes d'alignements, murs, murets de soutènement ;

Les immeubles bâtis ont été répartis en différentes catégories :

- **Catégorie C1 : immeubles majeurs**
Concerne les immeubles majeurs, exceptionnels par leur histoire, leur architecture ou leur décor, et représentatifs d'une époque ou d'une technique. Ces édifices sont à conserver et restaurer. Leur démolition totale est interdite.
- **Catégorie C2 : immeubles remarquables**
Concerne les immeubles remarquables par leur architecture ou leur décor, valorisant les ensembles urbains ou paysagers. La qualité de quelques éléments ou de la totalité des immeubles nécessite une attention particulière lors de travaux les affectant. Ces édifices sont à conserver et à réhabiliter.
- **Catégorie C3 : immeubles d'accompagnement :**
Concerne le bâti dit « d'accompagnement », constitutif du patrimoine urbain. La valeur patrimoniale de ces immeubles réside dans la cohérence de la structure urbaine, l'homogénéité des groupements et des volumes. Ces immeubles peuvent être démolis si leur reconstruction respecte l'enveloppe existante.

- Catégorie C4 : immeubles dont la disparition est souhaitable :

Concerne le bâti s'étant établi au détriment d'autres édifices ou structures urbaines particulières : bâti « parasite » situé au sein d'une cour, extension peu qualitative perturbant une composition architecturale, édifice bâti au sein d'un axe censé être dégagé, etc. L'emplacement de ces bâtiments, si ces derniers venaient à être démolis, ne pourrait pas être rebâti.

Les autres immeubles bâtis qui n'entrent dans aucune des trois catégories précédentes, sont cependant situés dans le secteur AVAP et participent à la qualité du paysage urbain, ils sont à ce titre soumis à certaines prescriptions.

Au titre du paysage urbain et de l'environnement, des structures urbaines et paysagères sont identifiées :

- Parcs et jardins et espaces urbains remarquables

Ce sont les espaces et éléments paysagers qui présentent un intérêt remarquable intrinsèque ou qui sont indispensables à la mise en valeur des sites, espaces ou éléments architecturaux. Ces espaces seront préservés de toute nouvelle construction.

- Ordonnancements arborés remarquables

Les ordonnancements remarquables concernent des principes de plantation (alignements d'arbres plantés, carrés, en quinconce, etc.) d'arbres situés sur des espaces publics (boulevards, places) ...

Ces principes de plantation, d'alignements arborés seront à préserver.

- Arbres remarquables

Les arbres remarquables sont des arbres qui par leur port, emplacement, orientation, s'avèrent particulièrement amènes. Ils sont à conserver, sauf si l'âge ou l'état sanitaire du sujet ne le permet pas. Ils seront alors remplacés par un arbre ayant la même envergure à l'âge adulte.

- Murs et de clôture majeurs et remarquables

Ces murs, parce qu'ils structurent pleinement le paysage urbain et architectural Mallaviaud, sont à conserver. Ils sont les témoins du travail patient de l'homme sur le paysage, destiné à favoriser l'habitabilité de ce site à la géographie difficile.

- Les cheminements remarquables à conserver

Le territoire est structuré par de nombreux cheminements urbains ou paysagers. Certains d'entre eux s'avèrent remarquables, parce qu'ils permettent la

découverte des patrimoines locaux : murs, points de vue, sites remarquables... et sont donc à conserver.

C'est au regard de l'intérêt patrimonial, des enjeux patrimoniaux et environnementaux, des conditions d'application, que le « curseur » pourra être fixé dans les différentes prescriptions entre conservation maximum (restauration) et réhabilitations, adaptations, ...

Le règlement est le fruit de la démarche d'élaboration concertée, pragmatique, entre les services des collectivités (Commune de Malleval, communauté de communes du Pilat Rhodanien) et services de l'Etat (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Loire).

7. ANNEXES

7.1 - Glossaire

AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

ENE (loi) : Loi dite "Grenelle II" valant engagement national pour l'environnement.

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PLU : Plan Local d'Urbanisme

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager