

A) **RAPPORT**  
et  
B) **CONCLUSIONS MOTIVEES**

relatifs à l' **ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du **9 juin 2016** au **12 Juillet 2016** ayant pour objet

**la révision du PLU**  
**de la Commune de RIORGES**



Commissaire Enquêteur titulaire:

Pierre FAVIER  
222 route d'Iguerande  
42190 Saint NIZIER sous Charlieu

Commissaire Enquêteur suppléant:

Noël LAURENT  
502 rue Fernand Merlin  
42450 Saint JUST la Pendue

Sommaire

## **A) RAPPORT du Commissaire-Enquêteur**

### **1 Généralités**

- 1.1 préambule
  - 1.1.1. présentation de la commune de Riorges
  - 1.1.2. le cadre juridique de la révision du PLU
- 1.2 la nature et les caractéristiques du projet de révision du PLU
- 1.3 la composition du dossier

### **2 L'organisation et le déroulement de l'enquête**

- 2.1 désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. la concertation et l'information du public préalables à l'enquête publique
- 2.3. publicité réglementaire
  - 2.3.1. annonces dans les journaux
  - 2.3.2. les affichages
- 2.4. concertation, information, réception et participation du public pendant l'enquête publique
- 2.5. décompte des observations reçues pendant l'enquête publique
- 2.6. clôture de l'enquête publique

### **3 Examen des observations**

- 3.1 observations portées par les PPA sur le projet
- 3.2 observations du public reçues en cours d'enquête publique

## **B) CONCLUSIONS MOTIVEES**

- 1. Préambule**
- 2. Motivation de l'avis du Commissaire Enquêteur**
- 3. Formulation de l'avis**

## **ANNEXES**

PV de synthèse  
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

## **PIECES JOINTES**

Dossier du projet de PLU déposé en mairie pour l'enquête publique  
Registre d'enquête publique et courriers adressés pendant l'enquête publique  
Avis des personnes publiques associées

# A) **RAPPORT** **du Commissaire Enquêteur**

relatif à l' **ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du **9 juin 2016** au **12 Juillet 2016** ayant pour objet

## **la révision du PLU** **de la Commune de RIORGES**



Commissaire Enquêteur titulaire:

Pierre FAVIER  
222 route d'Iguerande  
42190 Saint NIZIER sous Charlieu

Commissaire Enquêteur suppléant:

Noël LAURENT  
502 rue Fernand Merlin  
42450 Saint JUST la Pendue

## A) **RAPPORT du Commissaire-Enquêteur**

### **1 Généralités**

#### 1.1. Préambule

L'enquête publique concerne le projet de révision du PLU de la Commune de RIORGES.  
Par délibération en date du 7 Juillet 2011, le conseil municipal de Riorges a décidé la révision du PLU.

A la demande de Monsieur le Maire de Riorges et par décision n° E16000081/69 en date du 31 Mars 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Pierre FAVIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Noël LAURENT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le PLU en cours de révision a été

- approuvé le 21 Octobre 2004,
- révisé le 20 Avril 2006,
- révisé et modifié le 7 Juin 2007,
- révisé et modifié le 18 Décembre 2008,
- modifié le 4 Février 2010, le 18 Novembre 2010, le 19 Janvier 2012, le 10 Mai 2012, le 19 Septembre 2013, et le 10 Avril 2014.

Le projet de révision du PLU avait été arrêté par le conseil municipal le 5 février 2015 et comme le Code de l'urbanisme le prévoit, adressé pour avis à toutes les personnes publiques associées (PPA). Cependant, compte tenu des retours défavorables de certaines d'entre elles et notamment des services de l'Etat, la commune a choisi de ne pas poursuivre la procédure et a décidé d'apporter certaines modifications aux différentes pièces du document.

Aussi le conseil municipal a procédé à un nouvel arrêt du projet en date du 12 février 2016 et a adressé ce dernier projet de révision du PLU pour avis à toutes les personnes publiques associées le 23 Février 2016.

Les réponses des PPA se sont étalées entre le 3 mars 2016 et le 26 Mai 2016.

Par arrêté du 2 Mai 2016 Monsieur le Maire de Riorges précise que l'enquête publique concernant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision se déroulera du jeudi 9 Juin au mardi 12 Juillet 2016, que le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- le jeudi 9 Juin 2016 de 9 heures à 11h30
- le mercredi 15 Juin 2016 de 9 heures à 11h30
- le lundi 20 Juin 2016 de 13h30 à 17 heures
- le vendredi 1<sup>er</sup> Juillet 2016 de 9 heures à 11h30
- le mercredi 6 Juillet 2016 de 13h30 à 17 heures
- le mardi 12 Juillet 2016 de 13h30 à 17 heures.

#### 1.1.1. Présentation de la commune de Riorges

La commune appartient à Roannais Agglomération, qui regroupe 40 communes et plus de 100 000 habitants qui a pour compétences :

- développement économique ;
- aménagement de l'espace communautaire ;
- équilibre social de l'habitat ;
- politique de la ville ;
- voirie et parcs de stationnement ;
- équipements culturels et sportifs ;
- action sociale.

Le territoire communal occupe une superficie de 1551 hectares pour une population avoisinant les 11 000 habitants (soit environ 11% de la population de la communauté d'agglomération.)

C'est une commune résidentielle du cœur d'agglomération, traversée par quatre axes routiers majeurs : la RD9 (liaison à l'aéroport), la RD207, la RD31 et le Boulevard Ouest., agglomérée à plus de 50 %, l'urbanisation étant encadrée par deux zones « naturelles » : Combray/Nobile au Nord-Ouest, les Quatre Vents-La Fouillouse au Sud-Est.

### 1.1.2. Le cadre juridique de la révision du PLU

Le PLU est établi dans le respect des principes fondamentaux définis aux l'articles L.110 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sous couvert de la hiérarchie des normes et plus particulièrement des servitudes d'utilité publique et du SCoT du Roannais, le PLU expose le diagnostic territorial et, au regard des prévisions démographiques et économiques, précise les besoins de la commune à 10 ou 15 ans et définit un projet d'aménagement et de développement durable.

#### a) Les textes références (liste non exhaustive) :

- *Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 1614-1 et L 1614-3, L 2212-2 et suivants.*
- *Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles ;, L 121-4, L 121-5, L 121-7, L 121-10, L 122-2, L 122-4, L 123-1-7, L 123-3, L 123-6, L 123-7, L 123-9, L 123-1, L 123-18, L 130-1, L 145-1 à 145-13, L. 300-2, R 111-2 et R 111-5, R 121-14 et R 121-15, R. 123-1 à R 123-25 , R 145-1 à R 145- 10...*
- *Le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, L 414-4, R 123-7, R 414-19 et suivants...*
- *Le Code rural et notamment l'article L 112-1-1, L 252-1...*
- *Le Code de la route et notamment l'article R. 110-2...*
- *Le Code civil et notamment l'article 671...*
- *Le Code de la voirie routière et notamment l'article R 116-2...*
- *La Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverse mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public ;*
- *La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;*
- *La Loi 85-30 du 9 janvier 1985 dite Loi Montagne, relative au développement et à la protection de la montagne*
- *La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), modifiant le Code de l'Urbanisme et substituant aux POS, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)*
- *La Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;*
- *La Loi n° 2003-590 du 02 n° 85-4 relative à l'urbanisme et à l'habitat, apportant des adaptations au Code de l'Urbanisme ;*
- *La Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;*
- *La Loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, article 28 ;*
- *L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme*

#### b) le SCoT Roannais document d'ordre supérieur.

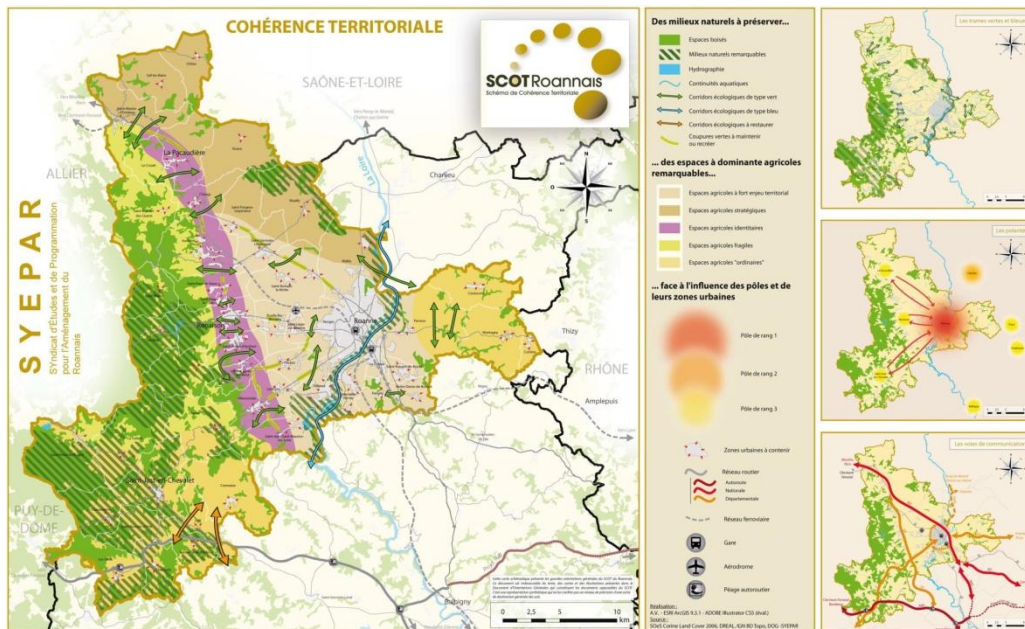
Le PLU de Riorges doit être compatible avec le SCoT Roannais, lequel, fixe 3 objectifs principaux

pour le territoire, à savoir :

- équilibrer, dynamiser les territoires et renforcer les solidarités ;
- valoriser la qualité du cadre de vie et du patrimoine ;
- moderniser et renforcer les connexions territoriales et supra territoriales.

Ces objectifs sont déclinés en 4 axes :

- développer une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire ;
- affirmer l'attractivité économique du Roannais ;
- structurer le territoire par les infrastructures de transports et rationaliser les déplacements ;
- préserver les ressources, les espaces agricoles et naturels dans un objectif de gestion durable du territoire, afin d'assurer
  - le repositionnement du Roannais au cœur des flux nationaux ;
  - la relance d'un secteur d'activité traditionnel en difficulté et le développement de nouvelles filières ;
  - l'arrêt du processus d'étalement urbain ;
  - l'inversement des dynamiques démographiques ;
  - le renforcement des atouts environnementaux du territoire.



c) Le PLU de Riorges doit être compatible avec **le Programme Local de l'Habitat (PLH)** qui fixe les orientations en matière d'habitat :

- maîtriser la production de logements neufs ;
- amplifier l'amélioration du parc privé existant ;
- poursuivre l'adaptation du parc locatif social existant ;
- répondre aux besoins spécifiques ;
- allier habitat et qualité ;
- intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités,
- développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
- promouvoir des solutions innovantes de logements pour les personnes âgées.
- mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

d) Le PLU de Riorges doit être compatible avec **le Plan Climat Énergie de Roannais Agglomération** qui contient trois engagements:

- fédérer l'ensemble des acteurs du territoire dans la mise en œuvre d'une stratégie de lutte contre le changement climatique ;
- être elle-même exemplaire et contribuer, au regard de ses compétences et de son champ d'action, aux objectifs généraux du plan climat ;
- mettre en œuvre, dans des délais compatibles avec les objectifs du plan climat énergie, un programme d'actions de réduction des émissions de GES.

### 1.2 La nature et les caractéristiques du projet de révision du PLU.

La révision de l'actuel PLU, décidée par délibération du Conseil Municipal le 7 juillet 2011 a pour but de répondre aux orientations en matière d'aménagement du territoire - nationales et locales - tout en visant l'affirmation d'une stratégie communale de développement urbain :

- la préservation du foncier agricole et du vallon du Combray ;
- le renouvellement de la ville sur la ville ;
- une meilleure prise en compte du paysage et de l'architecture

L'objectif de la commune de Riorges est de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT.

La commune de Riorges va devoir redéfinir clairement l'affectation des sols et ses orientations en matière d'urbanisme d'aménagement et de développement durable en prenant en compte les évolutions réglementaires récentes, notamment dans le domaine du développement durable (lois Grenelle 1 et 2, Alur).

Certaines orientations politiques conduisent à modifier le PLU, en particulier :

- répondre à la volonté de préserver le foncier agricole et de renouveler la ville sur la ville ;
- la commune a déjà identifié un secteur particulier, le vallon du Combray, qui au PLU actuel, est voué à l'urbanisation future (zone AU). Ce site d'environ 45 ha, doit être préservé de l'urbanisation pour protéger l'équilibre faunistique et floristique déjà présent. Il conviendra donc de le déclasser en zone NP (naturelle paysager) ou A (agricole) ;
- des adaptations du règlement sont également envisagées ;
- la conformité du zonage face au Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations Prévisibles approuvé sur le Renaison, le Marlet et l'Oudan ;
- la mise à jour de certains emplacements réservés pour tenir compte des acquisitions foncières déjà réalisées ;
- procéder à des rectifications de zonage par rapport au PLU de 2004.
- la mise en cohérence avec le schéma d'agglomération ;

En matière de protection de l'environnement le diagnostic a permis de mettre en évidence 5 enjeux

- Renforcer le blocage de l'urbanisation diffuse dans la ceinture verte constituée des zones agricoles et des vallées. La politique mise en œuvre par la collectivité a permis de contenir les tendances d'urbanisation diffuse dans l'espace agricole plus affirmées au nord autour de Nobile qu'au sud mais ces pressions sont toujours actives.
- Mettre en œuvre l'objectif de densification sans mettre en péril la trame végétale diffuse qui est un des principaux facteurs d'attractivité de la ville. Cette trame végétale joue un rôle d'appui aux trames vertes et bleues, contribuent à la lutte contre le changement climatique et les effets d'îlots de chaleur urbain.

- Concilier valorisation urbaine des cours d'eau et préservation de leur intégrité et de leur intérêt écologique. Les cours d'eau constituent un élément majeur de structuration, d'animation et de qualification des différents quartiers qui composent la ville. Ils jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire, un fonctionnement altéré par les effets de fragmentation et de rupture induits par l'urbanisation et les infrastructures.
- Limiter l'empreinte de l'urbanisation nouvelle sur l'environnement dans un contexte économique contraint. Une dynamique est amorcée dans le cadre des opérations d'aménagement initiées par les collectivités. Si toutes les avancées attendues n'ont pas, loin de là, un impact économique et financier négatif, le poids des normes est un sujet de préoccupation pour les opérateurs.
- Maîtriser l'impact environnemental et paysager des principales opérations d'aménagement susceptibles de modifier la perception des lisières de la ville avec l'espace naturel et l'image de ses entrées de ville.

### 1.3 La composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public comprend les pièces suivantes paraphées par le commissaire enquêteur (*délibération du conseil municipal=DCM*)

- Délibération DCM de prescription de la révision du 7 Juillet 2011
- Délibération DCM actant la tenue du débat sur le PADD du 19 septembre 2013
- Délibération DCM d'arrêt et bilan de la concertation n°1 du 5 Juillet 2015
- Délibération DCM actant la tenue du débat sur le PADD du 10 décembre 2015
- Délibération DCM d'arrêt et bilan de la concertation n°2 du 11 Février 2016
- Les avis personnes publiques associées
- Les avis publiés dans les journaux d'annonces légales
- Le dossier de Plan Local d'Urbanisme composé des pièces suivantes :

Rapport de Présentation

Règlement

Plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup>

Plan de zonage –partie Nord au 1/2500<sup>ème</sup>

Plan de zonage –partie Sud au 1/2500<sup>ème</sup>

Règlement écrit

Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Annexes :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

RAPPORT DES ANNEXES SANITAIRES

PLAN DE RESEAU D'EAU POTABLE AU 1/6000

PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT AU 1/6000

TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AU 1/6000

ZNIEFF DE TYPE 1 – 42000043 MARAIS DE RIORGES

PLANS DES PERIMETRES DE ZAC AU 1/5000

CARTE DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES – INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES AU 1/6000

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION DU RENAISON

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION DE L'LOUDAN ET SES AFFLUENTS

PLAN DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU 1/6000

DOSSIER AVAP

SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT (rapport final et plan)

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME ROANNE-RENAISON



## 2 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par ordonnance n° E16000081/69 en date du 31 Mars 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Pierre FAVIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Noël LAURENT en qualité de commissaire enquêteur suppléant. A la suite de cette ordonnance j'ai rencontré Madame Brigitte Thoral responsable du service aménagement et cadre de vie de la commune de Riorges en Avril afin de définir ensemble les modalités de l'enquête publique et prendre possession du dossier d'enquête que j'ai rendu paraphé le 5 Mai 2016.

Le 17 Mai j'ai rencontré en Mairie

-Monsieur Bernard Jayol maire adjoint à l'urbanisme, ancien maire de Riorges, et ancien président du SYEPAR (SCoT Roannais) et

-Madame Brigitte Thoral responsable du service aménagement et cadre de vie de la commune de Riorges

afin de connaître les motivations et les objectifs de la commune, le cheminement de la réflexion ayant présidé la révision, les étapes de la concertation avec les personnes publiques associées et avec le public, et les relations établies pendant la procédure de révision du PLU.

### 2.2. La concertation et l'information du public, préalables à l'enquête publique.

La délibération DCM de mise à l'étude prévoit les modalités de la concertation, librement définies par la commune dans le cadre des dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme. Cette concertation, permet à la population et aux associations de participer à la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durable tout au long de l'élaboration du projet et non pas seulement à la fin du processus, lors de l'enquête publique.

Les modalités de concertation figurent dans la DCM du 11 Juillet 2011 :

- « *expositions, réunions publiques de concertation ;*
- *un dossier de concertation et un registre seront mis à disposition du public en mairie afin de recueillir les observations et les propositions ;*
- *publication(s) dans le journal municipal de Riorges.*  
*Les réunions publiques seront portées à connaissance du public par flash info et/ou par voies d'affiches et/ou par d'autres moyens de communication. »*

La concertation a été assurée par les initiatives communales suivantes :

- une réunion publique le 27 juin 2013 pour la présentation du PADD
- une réunion publique le 28 juin 2013 pour la présentation du PADD
- la parution dans les journaux locaux pour information du public les 4 juillet 2013, 14 juillet 2013, 19 juillet 2013, 18 et 26 novembre 2015, les 26 et 28 janvier 2016 ;
- des communications sur l'avancée de la procédure sur le site internet de la commune ;
- la parution d'articles dans le journal municipal "Riorges notre commune" : n° 201 de juin 2013, n°207 de février 2014, n° 219 de mai 2105, n°223 de décembre 2015, n° 224 de janvier 2016 ;

- une réunion publique, le 20 novembre 2015, pour une présentation à la population riorgoise, des modifications apportées au projet de PLU et des grandes orientations du PADD. Au cours des débats qui se sont instaurés suite à cette réunion, aucune remarque n'a remis en cause le nouveau projet de PADD exposé.
- une réunion publique, le 28 janvier 2016, pour une présentation à la population riorgoise du projet du nouvel arrêté du PLU. »
- des panneaux d'explication format A0 en mairie « éléments de diagnostic » et « projet d'Aménagement et de Développement Durables »
- la distribution dans toutes les boîtes aux lettres riorgoises de l' « INFO FLASH N°174 » de Mai 2016 donnant des informations sur le déroulement de l'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur.
- des informations sur le site internet de la commune <http://www.riorges.fr> (*explications simples accessibles encouragement à venir consulter le dossier, date de l'enquête et jours et heures de réception du commissaire enquêteur*)
- le registre de concertation n'a fait l'objet d'aucune annotation pendant toute la durée de la mise à disposition du public et le Maire n'a reçu aucune requête par courrier ;
- des demandes orales de renseignements ont été formulées et les réponses ont été apportées

## 2.3 publicité réglementaire :

### 2.3.1 annonces dans 2 journaux,

*La révision générale du PLU :*

*Les petites Affiches du 2 février au 6 février 2012*

*Le Progrès du 3 Février 2012*

*Le Pays Roannais du 3 février 2012*

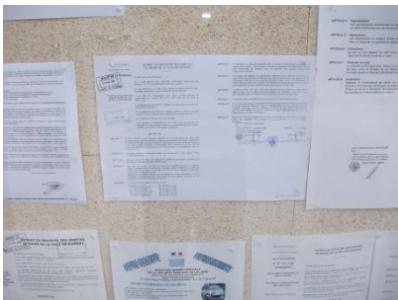
*L'enquête publique :*

*Le Pays Roannais des 19 mai et 9 juin 2016*

*Le Progrès des 19 mai et 9 juin 2016*

### 2.3.2 les affichages en mairie

L'arrêté de mise à l'enquête publique du 2 mai 2016



L'affichage visible de l'extérieur (*et à l'intérieur*) de la mairie



#### 2.4. concertation, information, réception et participation du public pendant l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête a été présenté au public sous la forme du dossier d'enquête et des affichages du plan de zonage du « PLU avant révision », et du plan de zonage du « projet de PLU révisé », en salle de consultation pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le service urbanisme de la commune de Riorges et moi-même, nous sommes tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, accordant des rendez-vous compris en dehors des permanences.

L'ambiance générale de l'enquête publique ressentie par le commissaire enquêteur a été courtoise malgré la fermeté de ton de certaines observations.

- Je déplore toutefois une lecture difficile des pièces du dossier d'enquête, du fait
- de l'érotisme du langage urbanistique inaccessible aux non initiés ces derniers constituent la grande majorité du public,
  - du volume et de la complexité des documents
  - de la difficile juxtaposition des avis des PPA avec le projet de révision, induisant les effets trompeurs de certaines prescriptions.

Planches et panneaux explicatifs à l'intérieur de la mairie (*accueil urbanisme*)



Conditions de présentation du dossier d'enquête et réception du public :  
Salle de réception du public



## 2.5. décompte des observations reçues pendant l'enquête publique

54 observations rédigées sur le registre pour 63 personnes reçues:

Inter n°	interven ant	visite	suite	R é p
0	M. GAUBERT Maurice	Consultation des documents	Sans observation	
1	Mme DOUSPI Nathalie	Remarques d'ordre général concernant le rapport « urbain-agriculture » les ressources alimentaire, la pollution et les		
1bis	Mme	Parcelle 732 rue St André, détachement d'un terrain à bâtir	Va déposer une DP	
2	Mme CARTALAS	Développement durable connaissance de la nature en urbain, pollution engendrée par les panneaux lumineux		
4	Mmes VALLIER Marguerite, FLACHAT Evelyne,	Renseignements parcelles BI 72 et BI 74	Sans observation	
5	M. et Mme CHETAIL	Classement plan de zonage route d'Ouches	Vont transmettre un courrier	
6	M. MATHELIN	Renseignements emplacement réservé n° 11 rue Maréchal Foch.	Sans observation	

7	M.OLMICCIA Philippe (Dugourd et Game immobilier)	Renseignements viabilisation propriété LAPIERRE/RICCO à Beauceuil.	Sans observation	
8	M.LAGOUTE Jean	Souhaite la constructibilité des parcelles AO 17 à 20 rue St André		
9	Mme CHETAIL Claudette	Demande le classement de sa propriété route d'Ouches et Chemin de la Fouillouse en zone UC2 au lieu de A.	a déposé une DP et va transmettre un courrier	
10	M.FEUGERE Thierry	Demande de renseignements pour projet d'agrandissement maison de vigneron montée des Ecoles		
10bis	M. NAVE Michel :	parcelle AP 33 route de Saint Alban	va transmettre un courrier	
11	M.BARATTO Jean Pierre	Demande de renseignements pour la zone AUC1 du Pontet	Sans observation	
12	M.NICOUD- THEVENET	Demande de renseignements pour sa propriété 198 route de l'aéroport classée UD3		
13	M.GOUTILLE Christian	Demande le classement de sa propriété route d'Ouches en zone UC2 au lieu de		
14	M.ROUSSET Daniel pour l'indivision MEUNIER	Renseignements parcelles AO 65, 100, 126, 127	Sans observation	
15	M.MAINGUE Didier	Confirme le dépôt d'une DP pour Mme. LEFEBURE		
16	M.LAGOUTT E Jean Philippe	Parcelle A79 636 rue St André demande l'agrandissement de la zone UD3 sur une profondeur de 40 mètres sur toute la largeur de la parcelle		
17	M .COUTENE T P	Prendra contact avec le commissaire enquêteur		
18	M.BERLAND Olivier	Demande le classement de sa propriété route d'Ouches en zone UC2 au lieu de A.		
19	Mme DUCHER	Propriétaire à proximité, s'inquiète du contenu du projet ER 11		
20	M.FORTIER BEAULIEU	Les 4 vents	Sans observation	
21	M.GALICHET	Consultation du dossier de PLU	Sans observation	

23	M.VALORGE Adrien, Mmes FURCY Arlette, Vve VALLIER Marguerite, FLACHAT Evelyne	Consultation du dossier de PLU	Sans observation	
24	M.ROMAGNY Claude	Propriétaire route de St Romain réclame la constructibilité de sa propriété eu égard à la présence des réseaux		
25	Mme BEAL Claudette	Demande le classement de sa propriété 753 route d'Ouches en zone UC2 au lieu de A		
26	Mme BERLANT	Demande le classement de sa propriété 787 route d'Ouches en zone UC2 au lieu		
27	Mme CHETAİL Claudette	Confirme sa demande initiale	va adresser un courrier	
28	M.HEROLD Philippe	Renseignements	Sans observation	
29	M. et Mme DEBUT Paul	Renseignements	Sans observation	
30	M.GOUTALAN D François	Renseignements	Va transmettre un courrier	
31	M.GOUTORB E Didier	Demande de renseignements pour sa propriété rue Pierre Dubreuil (cadastre n°		
32	M.MAGNET Jean Baptiste	Demande de renseignements pour ses propriétés rue Saint André, impasse du Marclat, chemin de Beauceuil, rue Marcelle Griffon. Réclame la constructibilité de cette dernière parcelle de 2500 m <sup>2</sup>		
33	Mme POUYOT Valérie	Demande de renseignements pour les parcelles AX 2 aux Sables Nord qui passe de AU en A	Sans observation	
34	Mmes SABATIN et LAISSU nées Monternier	Demande de renseignements pour les parcelles AL 158, 724, 157,		
36	M.GOUTILLE Christian	Venu déposer une pétition de 11 propriétaires route d'Ouches demandant le classement de leur propriété en zone UC2 au lieu de A.	dépôt d'une pétition	
37	Mme CHETAİL	Est venue déposer un courrier	dépôt d'un courrier	

38	M.ESCHALLIER	Est venu déposer un courrier au nom de l'Association Roannaise de Protection de la Nature.	dépôt d'un courrier	
39	M.HERMELIN Jean Marie et Mme COULMEAU	Soutiennent la pétition déposée par M.GOUTILLE		
40	Mmes SABATIN Chantale et LAISSU Michelle nées	Demandent le classement de la partie de leur propriété de N et Ne en UC2	Vont rédiger un courrier.	
41	M.et Mme JUMEL Hervé	Demande de renseignements pour leur propriété impasse de la Croix Blanche	Sans observation	
42	M.BROSSET TE Maurice	Demande de renseignements pour sa propriété	Sans observation	
43	M.PION	Consultation des documents, notamment le règlement de la zone UD2 souhaite que la possibilité de transformer une toiture de garage en toiture terrasse en limite de propriété soit maintenue		
44	M.M. ESCHALLIER et MAURINS	au nom de l'Association Roannaise de Protection de la Nature sont venus consulter le registre	Sans observation	
46	Association Roannaise de Protection de la Nature		Remise d'un courrier	
47	M.et Mme. GUYOT René	Demande de renseignements pour leur propriété impasse Jean Jaurès.	Sans observation	
48	Mme. vve. CHARONDIE RE Veronique	Représentant ses enfants pour renseignements sur une parcelle chemin de la Blanchisserie	Sans observation	
49	M.VADON Jean Claude	Souhaite que les couleurs et matériaux des bâtiments annexes puissent être différents de ceux de la construction principale		

50	Mme. GAUBERT Monique	S'inquiète au sujet de la "future voie » aboutissant au carrefour de la route de ST Romain et route de l'Aéroport	Sans observation	
51	M.MONTAGN ON Pierre	Réclame le classement de sa propriété route d'Ouches en zone UC2 la réduction de l'EBC laissant 15 à 20m au fond de sa parcelle Fait remarquer le classement de la propriété voisine en zone constructible	Dépôt d'un courrier	
52	M. BOUIT René	Est venu consulter le projet de PLU	Sans observation	
53	M.RENON Jean Paul	Est venu consulter le projet de PLU	Sans observation	
54 et 55	Mme. MAGNET Jocelyne et M.MAGNET Gérard	Sont venus consulter le projet de PLU	Sans observation	

13 courriers reçus pendant l'enquête publique:

- A.** Mme. LEFEBURE : demande de constructibilité de son terrain sis 732 rue Saint André, DP déposée.
- B.** Pétition de 11 propriétaires route d'Ouches : demande de classement en UC2 au lieu de A
- C.** M. et Mme. CHETAIL courrier : demande identique à la pétition B
- D.** M. et Mme. NAVE Michel : parcelle AP 33 route de Saint Alban, demande de suppression d'une partie d'un E.B.C.
- E.** Mlle. SERRAILLE Nathalie : parcelle AK 552 impasse Devillier, demande de suppression d'une partie d'un E.B.C.
- F.** Association Roannaise de Protection de la Nature : demande de classement de la zone du Marais en N et non en AU, demande de classement de la zone du Marlet de la zone AU en zone A ou N, demande de connexion des trames vertes (Combray-Oudan), demande de création de poches N dans les quartiers.
- G.** Roannaise de l'eau : demande d'intégration des prescriptions du zonage eaux pluviales du territoire de la Roannaise de l'eau dans le règlement du PLU.
- H.** ELIS Loire : demande le classement du site rue de la Blanchisserie en zone spécifique industrielle et non N indicée, demande de modification des règles de constructibilité (extension en % de la surface de plancher au-delà des 25%, et de l'emprise au sol au-delà des 40% de la surface de terrain.
- I.** M.JACON Philippe demande de modification de l'EBC sur la parcelle 953 rue Maréchal Foch.



**J.** M.MONTAGNON Pierre demande la constructibilité de sa parcelle sise 81 chemin de la Goutte Marcellin (classement en zone AUc ?) à rapprocher de son observation n°51 sur le registre.

**K.** OPHEOR demande de modification du zonage N dans le secteur Ifflander-Combray comme suite au programme de construction à usage d'habitation (demande de PC du 3 Juin 2016).

**L.** Indivision MONTERNIER : demande de changement de zonage pour les parcelles AL 747 et 750 du zonage N en zone à urbaniser.

**M.** SCI les sables de Riorges représentée par M.COQUARD Dominique : demande de maintien de la parcelle AX 138 en zone UC à l'appui d'études réalisées pour une opération de lotissement.

## 2.6. Clôture de l'enquête publique

Le 12 juillet à 17 heures l'enquête publique a été close en ma présence.

Le 19 juillet j'ai remis le procès verbal de synthèse en mairie de Riorges.

Le 27 juillet j'ai rencontré Monsieur Bernard Jayol (*voir 2.1 page 10*) en mairie afin d'échanger comme suite à la remise du rapport de synthèse.

Le 10 juillet 2016 j'ai transmis mon rapport et mes conclusions motivées au Tribunal Administratif et

j'ai remis le dossier d'enquête publique complet accompagné de mon rapport et mes conclusions motivées à Monsieur le Maire de RIORGES.

## 3. Examen des observations

### **3.1. Examen des observations portées par les PPA (Personnes Publiques Associées) sur le projet** (*2ème consultation*)

#### **1. Avis de l'Etat**

Les services de l'Etat ont ciblé quelques sujets dont il souhaite une prise en compte avant l'approbation du PLU, ainsi qu'une liste de remarques plus ponctuelles destinées à améliorer la qualité juridique du dossier (*en rouge*) auxquelles la commune a répondu (*en vert*) et auxquelles le commissaire enquêteur a donné son avis personnel (*en bleu*).

#### **1. Eléments fondamentaux**

##### **A) La maîtrise de l'urbanisation**

##### **1. L'accueil résidentiel**

[...] « *Cependant, l'attention de la commune est attirée sur la zone Ud3 de Nobile (groupe d'habitations) située en discontinuité du bourg où il ne paraît pas opportun de prévoir sa densification. Ainsi, un règlement spécifique permettant les extensions et les annexes, tout en limitant les constructions indépendantes, associé à un zonage au plus près du bâti existant serait plus approprié.* »

#### **La position de la commune**

La commune estime que les dispositions réglementaires inscrites au dossier arrêté dans la zone Ud3 (notamment l'article 9 sur l'emprise au sol et l'article 13 sur les espaces libres et les plantations) permettent d'assurer l'objectif - partagé avec les services de l'Etat - de non densification du secteur de Nobile. De plus, il faut rappeler que la commune a déjà revu à la baisse, dans le cadre de la révision, la délimitation de la zone constructible sur Nobile.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur.

#### **2. Les logements locatifs sociaux (LLS)**

« *Soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, la commune est déficitaire avec seulement 701 LLS soit un taux de 13,99 %. Les objectifs de rattrapage fixés par le PLH portent sur la production de 168 LLS sur une période de 3 ans.*

*Dans ce projet, Riorges a pour objectif de poursuivre cet effort de production en répartissant de manière équilibrée une certaine mixité. Cet effort est repris dans les OAP, tout en indiquant les difficultés de mise en œuvre, aussi il est utile d'indiquer les autres outils à disposition de la commune, comme la possibilité de mobiliser le parc locatif privé existant, par un conventionnement sans travaux.*

*En outre, la commune a choisi de supprimer la servitude de mixité sociale prévue par l'OAP Boule des Poupées dans le projet précédent et de répartir cette mixité dans les différentes OAP proposées. Toutefois, comme cela était indiqué dans l'avis de l'Etat précédent, l'article R.151-38 du Code de l'Urbanisme est un outil plus approprié qui permet de faire apparaître sur les plans graphiques en zones U et AU des secteurs où « un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ». Par ailleurs, cet outil serait un appui pour le dispositif proposé dans les OAP et favoriserait la production de logements sociaux. »*

### **La position de la commune**

La commune rappelle que la servitude de mixité sociale a été supprimée à la demande de l'Etat exprimée dans la note d'avis sur le PLU dans le cadre du 1<sup>ier</sup> arrêt. De plus, on ne peut pas dire que la commune a choisi « de supprimer la servitude de mixité sociale prévue à l'OAP Boule des Poupées dans le projet précédent et de répartir cette mixité dans les différentes OAP proposées », toutes les OAP intégrant dès le 1<sup>ier</sup> arrêt des objectifs de mixité sociale traduits par l'obligation de respecter un seuil minimal exprimé en % de logements locatifs sociaux. La commune, considérant que la mobilisation de l'article R151-38 revient à faire doublon avec ce qui est déjà inscrit dans les OAP, ne souhaite pas suivre la suggestion des services de l'Etat, au risque de surcharger le plan de zonage qui comporte déjà beaucoup d'informations.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur.

### ***3. Les zones d'activités économiques***

*« Dans le 1<sup>er</sup> arrêt de projet, le phasage des zones d'activités n'était pas compatible avec le SCOT et l'Etat avait demandé que celui-ci soit revu. Ainsi ce 2<sup>nd</sup> projet prévoit : [...]*

*- le maintien en zone AU stricte de la plate-forme ferroviaire pour en préserver le potentiel à long terme, sachant que la demande de l'Etat était que ce secteur soit classé en U indicé afin de le différencier des zones AU classiques compte-tenu de ses caractéristiques. »*

### **La position de la commune**

Sur la question de la plate-forme ferroviaire, la commune rappelle que l'Etat n'a eu cesse de tenir des demandes contradictoires sur ce secteur tout au long de la révision.

Dans un premier temps, l'Etat a demandé à la commune dans son Porté à Connaissance adressé au début de la révision que l'emprise ferroviaire ne fasse pas l'objet d'un zonage spécifique comme c'est le cas au PLU avant révision (zone Us : zone d'activités spécialisée affectée au service public ferroviaire). Lors du premier arrêt, la commune avait décidé de classer en zone AU stricte cette plate-forme, afin d'en préserver le potentiel à long terme. L'Etat dans sa note d'avis avait alors demandé, compte tenu de ses caractéristiques différentes des zones AU courantes, de reclasser dans un zonage spécifique AU (et non U comme il est indiqué ci-dessus) la zone d'emprise ferroviaire permettant de préserver son potentiel de développement. Dans le compte-rendu de la rencontre entre la commune et M. le Préfet en date du 22 juin 2015, il est indiqué concernant ce secteur : « à reclasser dans un zonage U indicé », sans précision sur la nature de cet indice.

Enfin, lors de la rencontre avec M. le Sous-préfet en date du 17 novembre 2015, il a été acté par les services de l'Etat que le classement en zone AU strict répond bien à l'objectif de « sanctuarisation » soutenu par l'Etat et par la commune.

- de plus, la commune souhaite rappeler que l'observation suivante de l'Etat : « dans le 1<sup>er</sup> arrêt de projet, le phasage des zones d'activité n'était pas compatible avec le SCOT » est erronée. En effet, comme indiqué page 36 du DOG, le SCOT n'impose aucun phasage : le tableau annexé au DOG présentant une proposition de phasage des ZAE n'a qu'un caractère informatif et non prescriptif.

#### Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

Eu égard au manque de clarté et de constance dans l'expression des avis de l'Etat, le classement en zone AU stricte -nécessitant une procédure soumise à enquête publique- apporte une réponse préservant toutes les possibilités d'ouverture à l'urbanisation.

#### **4. Le commerce**

*« Suite à l'approbation de la modification n°1 du SCoT du Roannais en date du 10/12/2015, les dispositions réglementaires concernant l'urbanisme commercial ont évolué. La commune a donc mis en place des périmètres délimitant des centralités urbaines dans lesquelles l'implantation de commerces et les changements de destination à usage commercial sont autorisés sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas un seuil défini (400 ou 1500 m<sup>2</sup>).*

*En revanche, il y aurait lieu de revoir la rédaction du règlement en la simplifiant, sachant que les commerces existants hors des centralités urbaines peuvent bénéficier d'une extension limitée :*

*- de 20 % de la surface de plancher à condition que l'existant soit supérieur à 333 m<sup>2</sup> ;*

*- si l'existant est inférieur à 333 m<sup>2</sup> et à condition que la surface de plancher totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup>. »*

#### **La position de la commune**

Pour rappel, il est écrit au DOG du SCoT modifié :

« Les commerces « importants » au sens du SCoT Roannais correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et que de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale.

Il s'agit des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et des ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente qui ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 - 3000 habitants. Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (huit communes de plus de 2 000 habitants, et cinq communes de plus de 3000 habitants sur 51 communes appartenant au périmètre du SCoT), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après.

Ces commerces « importants » s'implantent préférentiellement dans ces localisations (hormis les exceptions évoquées au 3.3.2 du présent DOG).

Les commerces existants en dehors de ces localisations dont la surface de vente est supérieure à ce seuil (ou pouvant le dépasser par le biais d'une extension) peuvent bénéficier d'une extension limitée. Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCoT ».

Aussi, la disposition réglementaire inscrite au règlement du PLU vise à encadrer les extensions des commerces existants, conformément aux orientations du SCoT, avec pour principe :

- d'autoriser une extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification du SCoT, pour les commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou susceptible de dépasser 400 m<sup>2</sup> par le biais d'une extension (soit tout commerce de plus de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;

- d'autoriser une extension jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres commerces (ceux en-dessous du seuil de 333 m<sup>2</sup>).

Pour cela, il est écrit au règlement qu'il est autorisé sous condition :

« L'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCoT (le 10 décembre 2015) et sous réserve que cette surface de plancher initiale soit supérieure à 333 m<sup>2</sup>. Les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 333 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification n°1 du SCoT peuvent bénéficier d'une extension

limitée à condition que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Il peut être envisagé de reformuler la règle de la façon suivante afin de répondre à la demande de l'Etat :

« Est autorisé sous condition :

- pour tout commerce de plus de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage : une extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCoT (le 10 décembre 2015).
- pour tout commerce de moins de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage : une extension sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### **5. Les zones d'équipements publics, sportifs et culturels (Up)**

Les zones Up représentent plus de 47 ha et impactent des parcelles exploitées par l'agriculture. C'est pourquoi l'Etat demandait le reclassement en zone A ou N de certaines zones Up, notamment en l'absence de projets précis et détaillés. Cela concernait en particulier les zones Up situées à la Croix Blanche, à côté de la ZAC de la Villette et aux Etangs (parcelles AX137-AX32). Dans ce 2<sup>ème</sup> projet arrêté, aucun de ces secteurs n'a été reclassé et une zone supplémentaire Up a même été créée en rive gauche autour du Château de Beaulieu (1,2 ha) en lieu et place d'une STECAL N1a.

#### **La position de la commune**

En réponse et pour rappel :

- la zone Up à la Croix Blanche est destinée à la création d'un cimetière. Les terrains visés faisaient l'objet d'un emplacement réservé au PLU avant révision qui a permis à la commune d'acquérir le foncier pour la réalisation d'un équipement public. Il reste au projet de PLU arrêté un emplacement réservé sur la dernière parcelle qui n'a pas encore été acquise.
- la zone Up à côté de la ZAC de la Villette correspond aux Services Techniques Municipaux qui ont besoin de s'agrandir, d'où l'ER R9 destiné à l'extension des ateliers communaux ;
- la zone Up des Etangs concerne le collège Albert Schweitzer. Les terrains visés par l'Etat appartiennent à la commune.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

L'examen du plan de zonage révèle que deux zones UP (partiellement ou en totalité) sont susceptibles d'impacter l'activité agricole :

- celle correspondant (partiellement) à l'extension des services techniques et
- celle correspondant (en totalité) au futur cimetière.

Sans suite, la réponse apparaît fondée au commissaire enquêteur

### **B) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

*Les remarques formulées par l'Etat sur le projet arrêté précédent n'ont été que partiellement prises en compte. En effet, les OAP restent incomplètes sur la justification de la localisation des zones identifiées (particulièrement celles en partie construites) mais aussi sur le devenir du bâti et le détail de l'aménagement préconisé. On note également l'absence des surfaces disponibles à urbaniser sur les secteurs comportant du bâti (ex AUc2\* Maréchal Foch/Croix Blanche) et certaines OAP sont vides (ex AUc2 Route d'Ouches), ce qui donne l'impression que les réponses apportées semblent plus issues de contraintes réglementaires que d'une vraie analyse urbaine du site.*

*Concernant l'OAP de Chantoiseau, il ressort une absence de vision du projet habitat, quant à l'OAP Chamussy, elle ne comporte aucun plan d'aménagement.*

*Concernant l'OAP de Maréchal Foch/Croix Blanche, elle n'apporte pas réellement de valeur ajoutée par rapport au règlement et ne permet pas de mettre en évidence un vrai projet urbain sur ce secteur (absence de densité, surface disponible). Une analyse plus fine devrait être menée pour permettre à la fois une densification des dents creuses, une maîtrise de la division parcellaire, une intégration des espaces publics et des cheminements doux, ainsi qu'une prise en compte de la trame boisée et paysagère afin de favoriser une densité acceptable du secteur.*

Enfin, une OAP modes doux pourrait être élaborée en lien avec le PADD, permettant de faire le lien entre toutes les OAP sur lesquelles sont prévues des cheminements de ce type.

### La position de la commune

La commune ne partage pas le point de vue de l'Etat concernant les OAP.

Elle tient à rappeler, contrairement à ce qui est dit par l'Etat, que le rapport de présentation a été complété entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>nd</sup> arrêt pour justifier les zones faisant l'objet d'une OAP (page 174 du RP du 2<sup>nd</sup> projet arrêté).

De plus, les OAP précisent les grands principes d'aménagement que la commune souhaite faire respecter sur chaque site. En l'absence de projet et de porteur de projet, il n'est pas possible de présenter des OAP avec le niveau de définition d'un plan masse sans prendre le risque d'être obligé de modifier le PLU afin d'assurer la viabilité et faisabilité d'une opération.

La commune souhaite également préciser que le rapport de présentation a été complété (page 174-175) pour expliquer le traitement du secteur Maréchal Foch/La Croix Blanche

La commune bénéficie grâce au volontarisme municipal d'un maillage intéressant de cheminements piétons. Toutes les OAP précisent des objectifs en la matière sur les zones concernées et assurent une connexion au réseau existant. La définition, à l'échelle de la commune, d'une OAP thématique sur les modes doux n'apporte pas de plus value au regard des éléments déjà inscrits au PLU.

**Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :** Le degré de précision demandé par l'Etat pour certaines OAP semble excessif et incompatible avec l'espérance opérationnelle vis-à-vis du contexte immobilier roannais.

Toutefois la commune devrait travailler sur l'OAP route d'Ouches, correspondant à 3 « dents creuses » en contact avec le territoire de la Ville de Roanne, dans lesquels il convient d'éviter le gaspillage foncier.

Les prescriptions particulières concernant l'OAP route d'Ouches pourraient être complétées par la commune d'autant que la prescription du SCoT « Mettre en œuvre la prescription du SCoT imposant la réalisation de 30% de logements locatifs aidés dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements. » pourrait ne pas s'appliquer du fait des surfaces réduites de deux des trois périmètres de l'OAP, malgré la prescription pour optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé :

« -Respecter une densité minimale de 20 logements/ha

-Créer une desserte interne assurant un maillage entre la route d'Ouches et le chemin de la Plaine »



### **C) Les enjeux environnementaux**

La préservation des espaces naturels et le développement d'une trame verte dans la plaine Roannaise est l'un des objectifs affichés du SCoT, qui a également identifié 2 corridors d'intérêt supra-communal sur Riorges. Dans ce 2<sup>nd</sup> projet arrêté, les continuités écologiques demeurent fragilisées par une forte urbanisation environnante et le

*classement des zones AU/AUe situées à proximité auront un impact au travers des aménagements et des activités futurs. Malgré cela, cette fragilisation n'a pas été prise en compte, ce qui porte atteinte à l'équilibre entre les milieux naturels et urbains.*

*De plus, conformément au SCoT, il serait intéressant que ces corridors terrestres soient identifiés sur les plans de zonage avec un indice « co » et un règlement interdisant toute construction.*

### **La position de la commune**

Dans le secteur du Marlet, les zones AU et AUe ont fait l'objet d'une procédure d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté avec des actes administratifs validant la démarche.

Dans le cadre de ces procédures, des études d'impact ont été réalisées avec des inventaires faune/flore. Les conclusions de ces études ont été intégrées au PLU avec une diminution forte des surfaces cessibles et aménageables pour intégrer en zone N inconstructible (pour une surface totale de 8,37 ha de part et d'autre des deux rives) les milieux repérés sensibles. Aussi, l'Etat ne peut pas dire que la fragilisation des milieux naturels n'a pas été prise en compte.

La commune rappelle que la zone N qui concerne notamment les corridors écologiques des vallées est une zone déjà strictement inconstructible. Aussi, à part complexifier la nomenclature du zonage, il n'y a aucun intérêt à indiquer «co» la zone N, s'il n'y a pas de différence réglementaire.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur, d'autant que, outre la ZAC, une AVAP couvrant une grande partie Sud de la commune (vallon et coteaux de la rivière Le Renaison et du ruisseau Marlet) a été initiée récemment par la commune de Riorges.

### ***E) Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)***

*« Comme indiqué dans le « Porter à Connaissance » du 23/01/2012, la commune est concernée par le PEB de l'aérodrome de Roanne-Renaison approuvé par arrêté préfectoral du 11/06/2007. Conformément aux articles L.112-6 et R.151-52 du code de l'urbanisme, le PEB doit être annexé au PLU. Il comprend un rapport de présentation et des documents graphiques définissant les zones diversement exposées au bruit. Dans ce 2<sup>nd</sup> projet arrêté, le PEB est bien noté dans le sommaire général du PLU, par contre il n'est toujours pas annexé au dossier. »*

### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### ***2. Eléments secondaires***

*« Afin d'améliorer la qualité du rapport de présentation, il conviendrait de mettre à jour certaines informations notamment la dernière modification du PLU en vigueur qui date de 2014 (p.5). »*

### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de l'Etat.

*« Par ailleurs, il serait nécessaire d'indiquer textuellement les ZAC ainsi que les lieux-dits sur les plans de zonage afin d'apporter de la lisibilité et de se situer géographiquement. »*

### **La position de la commune**

Pour rappel, la Communauté d'Agglomération avait demandé dans le cadre du 1<sup>er</sup> arrêt de supprimer le périmètre des ZAC au plan de zonage, ce qui a été fait pour le 2<sup>nd</sup> arrêt. La commune ne compte pas remettre ces périmètres au plan de zonage. Ils sont consultables dans les pièces annexes. Le fond cadastral utilisé par la commune pour la révision du PLU a été

transmis par les services de la Communauté d'Agglomération. Il sera demandé à ces derniers s'il est possible de disposer d'un cadastre avec les noms de voie et des lieux-dits.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

. La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

#### **A) Le règlement**

*« Afin d'améliorer la qualité de ce document, les remarques citées ci-après sont à prendre en compte :*

##### ***- les dispositions générales (DG10)***

*Il est inutile de définir le COS puisque celui-ci n'est plus applicable depuis l'entrée en vigueur du dispositif de la loi ALUR du 24/03/2014. »*

##### **La position de la commune**

Il est toujours utile de rappeler à titre d'information la définition du COS, l'article 14 - même s'il n'est plus réglementé - n'ayant pas été supprimé de l'architecture du règlement.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité ne répond pas à l'observation de l'Etat, en effet la définition du COS n'a plus aucune utilité depuis sa suppression (sauf exception pour 3 communes en France), l'allégement du contenu du dossier ne peut que favoriser une lecture du dossier facilitée pour le public.

##### ***- les zones urbaines***

*« Le fait de limiter le CES de la zone Ud1 limite la densification et ne correspond pas aux principes de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement. »*

##### **La position de la commune**

La commune rappelle que le rapport de présentation justifie la définition d'une zone urbaine Ud1 sur les Coteaux du Renaisson – qui correspond au sous secteur S1 de l'AVAP – afin de préserver les qualités architecturales, paysagères et urbaines de ce secteur de la ville en le préservant d'une densification incontrôlée. Pour rappel, c'est tout particulièrement ce secteur de la commune qui a motivé la mise en place d'une AVAP.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

##### ***- les zones à urbaniser***

*D'une manière générale, il est inutile de proposer un règlement spécifique pour les zones AU à ce stade de PLU puisque aucun aménagement précis n'est prévu. Celui-ci pourra être créé lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.*

##### **La position de la commune**

Il n'est pas proposé de règlement spécifique pour les zones AU. Seuls les articles 6, 7 (qui sont pour rappel obligatoires) et l'article 11 sont réglementés pour encadrer les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité ne répond pas à l'observation de l'Etat, en effet ces indications anticipées alourdissent le contenu du dossier.

**« - les zones agricoles et naturelles »**

*Dans l'article 2, concernant la réglementation des annexes, il faut substituer les « emprises au sol » par les « surfaces de plancher » et bien indiquer qu'il s'agit d'annexes aux habitations existantes. De plus, le paragraphe dédié aux annexes apparaît en doublon dans le même article 2 de la zone A. »*

**La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

**Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de l'Etat.

**B) La liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

*Un projet d'AVAP, lancé parallèlement à la révision du PLU, est partiellement intégré dans le dossier présenté. Dès lors que la commune envisage une enquête publique conjointe avec celle du PLU, l'AVAP devra être approuvée à la même date que le PLU et annexée au dossier dans sa totalité.*

*Le Plan et la liste des SUP devront également être complétés avec la servitude AC4 (AVAP).*

*Quant à la servitude PT3, elle n'est pas matérialisée sur le plan des SUP, sachant que si l'ensemble de la commune est concernée, il faut l'indiquer textuellement en légende.*

**La position de la commune**

Pour rappel l'enquête publique de l'AVAP a été réalisée. Le dossier annexé au PLU pour 2<sup>nd</sup> arrêt correspond au dossier complet de l'AVAP après enquête publique. Le plan et la liste des servitudes seront complétés une fois l'AVAP approuvée.

L'Etat n'ayant pas communiqué à la commune les secteurs sur lesquels s'applique la servitude PT3, il sera précisé à la légende du plan des servitudes que la servitude PT3 concerne l'ensemble du territoire communal

**Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

**2. Avis de la Commission Départementale des la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Loire (CDPENAF) : défavorable**

La CDPENAF a formulé les remarques suivantes :

*« Considérant la présence en nombre trop important de zones AU prévues d'être urbanisées après 2026 sur des terrains actuellement exploités par l'activité agricole qu'il conviendrait donc de reclasser en A ou N ;*

*Au titre de l'article L153-17 du Code de l'Urbanisme (avis général) :*

*émet un avis défavorable au projet de PLU sus-visé.*

*Au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (extensions/annexes en zones A/N) :*

*émet un avis favorable aux dispositions prévues.*

*Au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme (STECAL) :*

*émet un avis favorable à la délimitation des STECAL. »*

**La position de la commune**



La commune ne souhaite pas réduire les zones AU définies au-delà de 2026. Pour rappel, le SCOT définit une enveloppe foncière maximale à ne pas dépasser à l'horizon 2030 pour le développement résidentiel. Cette enveloppe foncière maximale - fixée à 54,9 ha sur la période 2016-2030 - est parfaitement respectée dans le projet de PLU arrêté. Le potentiel foncier constructible en zones urbaines et à urbaniser – avec 47,30 ha – est même en-deçà du seuil défini au SCOT. De plus, la commune rappelle qu'il n'existe aucune obligation légale de définir un PLU pour 10 ans. Enfin, en garantissant au PLU que les zones AU définies en extension urbaine ne sont pas mobilisables avant 2026, la commune répond aux attentes exprimées par l'Etat et les autres PPA en matière de maîtrise du développement urbain, tout en rendant possible une politique d'acquisition foncière notamment par la mise en œuvre du Droit de Prémption Urbain.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### 3. Avis du Conseil Départemental

**Le Conseil Départemental a formulé les remarques suivantes :**

➤ **Le réseau routier départemental**

« Comme demandé au porter à connaissance (PAC), les prescriptions afférentes aux marges de recul sont bien reprises au niveau des dispositions générales du règlement, à l'article DG7 « Accès et voirie ». Néanmoins, dans le tableau des valeurs, il serait souhaitable de supprimer la ligne correspondant à la RD 3031 qui depuis les opérations de transfert de domanialité, est devenue la RD 31.

En outre, le plan de zonage reporte les marges de recul des routes départementales. Toutefois, pour plus de lisibilité, il serait souhaitable de faire figurer, en début et fin de section le numéro de la route départementale avec les valeurs des marges de recul, et de symboliser sur ces voiries la limite d'agglomération. A ce titre, sur la RD 31, les prescriptions du Département concernant les marges de recul et la limitation des accès doivent prendre fin à hauteur du panneau d'agglomération, positionné vers le premier giratoire avant l'équipement culturel « le Scarabée » dans le sens, Ouches/Riorges.

Selon les prescriptions du porter à connaissance, sur la RD 300, un recul de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions est demandé uniquement hors agglomération. Or la section en agglomération de la RD 300, une marge de recul de 35 mètres pour toutes les constructions est indiquée au plan de zonage. Si cette disposition est souhaitée par la commune, le Département n'y voit pas d'objection.

De manière générale, le PLU intègre des règles de limitation des accès sur les routes départementales telles que celles-ci sont portées par le Département. Pour la RD 300, il conviendrait de matérialiser sur le document graphique une interdiction d'accès sur les sections hors et en agglomération. »

**La position de la commune**

Il sera tenu compte de ces observations.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation du Conseil Départemental.

➤ **Gestion des eaux pluviales**

« [...] Le Département rappelle l'importance de la gestion des eaux pluviales, notamment à travers l'élaboration d'un zonage pluvial et le respect des débits de fuite définis par le SAGE. A cet effet, il note que le rapport de présentation reprend selon la taille des opérations les débits de fuite fixés par le SAGE pour une occurrence de 30 ans. Toutefois, dans la version approuvée du document, sur Riorges le débit de fuite est de 5l/s/ha pour une occurrence de 30 ans, sans distinction de la taille de l'opération. Il conviendrait de modifier le rapport de présentation sur ce point. »

**La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation (pages 82, 300 et 348 du rapport de présentation du projet de PLU arrêté).

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de l'Etat.

#### **4. Avis de Roannais Agglomération : favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées**

##### **La Communauté d'Agglomération a formulé les remarques suivantes :**

###### **➤ Aménagement de l'espace/Equilibre social de l'habitat**

*« Au titre de sa compétence générale liée à l'aménagement de l'espace, et dans l'attente de l'adoption du programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 prévue en juin 2016, sur les 40 communes de son périmètre, Roannais Agglomération analyse les orientations prises en matière de développement de l'habitat au regard des prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Roannais.*

*Avec les communes de Roanne, Mably et Le Coteau, Riorges constitue la polarité d'agglomération qu'il convient de renforcer en accueillant notamment, la plus grande part de la croissance démographique attendue sur le territoire. Ce renforcement doit s'accompagner par des opérations de renouvellement urbain et par la production de formes d'habitat qualitatives et innovantes. Aussi, en matière de production de logements, un objectif de 9 202 à 9 509 logements a été défini sur la polarité de rang 1 à l'horizon 2030, soit 1 782 logements pour Riorges. Cette enveloppe est à répartir dans le cadre d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation selon une 1<sup>ère</sup> période de transition (2012-2020), 40% des objectifs, et une 2<sup>ème</sup> période plus ambitieuse (2021-2030), 60% des objectifs.*

*Le conseil communautaire a acté en séance du 29 octobre 2015, d'inscrire dans le PLH, les plafonds de production de logements du SCoT Roannais et leur déclinaison par commune sur la période 2016-2021, soit pour Riorges, un objectif de 511 logements, dont la moitié dans le tissu urbain, et 193 logements locatifs sociaux.*

*En matière d'habitat, Roannais Agglomération prend acte des éléments suivants :*

- des compléments ont été apportés au rapport de présentation concernant la thématique du logement social et de la vacance ;*
- le PADD inscrit la volonté de maintenir l'effort en faveur du logement social engagée par la commune ;*
- en termes de calibrage du foncier, le projet s'appuie sur les objectifs du SCàT à l'horizon 2030, en définissant une enveloppe foncière de 47,3 ha. Pour rappel, le SCoT Roannais attribue à la commune une enveloppe foncière maximale de 55 ha à l'horizon 2030, soit 35,2 ha à l'horizon 2025 ;*
- le projet identifie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la production de 187 logements et 445 logements de 2021 à 2026.*
- le règlement et l'échéancier inscrit dans les OAP permettent d'assurer l'échelonnement des zones d'urbanisation future sur les périodes 2016-2020, 2021-2025 et après 2025. Le rapport aurait pu évoquer les priorités d'urbanisation sur la phase 2021-2025 permettant de mieux définir les priorités du projet communal ;*
- les OAP assurent une insertion qualitative des opérations d'aménagement dans la morphologie urbaine par des densités différenciées. Elles définissent également des principes en faveur de la mixité sociale et de formes d'habitat. Cependant, si le projet a tenu compte des capacités de densification dans les espaces libres du tissu urbain, il ne précise pas le nombre de logements estimés en dehors des secteurs classés en OAP, notamment dans les opérations de renouvellement urbain en projet sur le secteur des Canaux et du Pontet. Celles-ci semblent, par ailleurs, ne pas avoir été prises en compte dans le calibrage du foncier habitat.*

*Par conséquent, Roannais Agglomération estime que le rapport reste incomplet sur les objectifs de logements attendus à l'horizon 2021, y compris en matière de logement social, pour appréhender la compatibilité du projet avec les orientations du PLH arrêté le 26 février 2016. De plus, la production de logements locatifs sociaux devra constituer une priorité pour répondre à l'obligation de rattrapage à laquelle est soumise la commune en l'état actuel des textes législatifs.*

*En l'absence de ces précisions, la mise en œuvre du projet pourrait conduire au dépassement de l'objectif plafond fixé par le PLH. Aussi, une attention particulière sera portée au respect des objectifs lors des instances de suivi du PLH. Les logements produits au-delà de l'enveloppe prévue à l'horizon 2021 seront susceptibles d'être décomptés des objectifs des futurs plans et programmes. »*

##### **La position de la commune**

Il sera précisé au rapport de présentation le nombre de logements attendus sur la ZAC du Pontet 2010 et la ZAC des Canaux et l'échéancier associé. La commune rappelle de plus son action engagée - conformément au PLH - en matière de logements locatifs sociaux, avec un parc actuellement chiffrés par la DDT de la Loire de 801 logements (soit 16 %).

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération.

➤ **Développement économique**

*« Considérant que le développement économique nécessite une politique d'anticipation foncière, les surfaces identifiées sont compatibles avec les orientations définies à ce jour sur les ZAE du Marlet et de la Villette Beaucueil.*

*De plus, Roannais Agglomération prend acte de l'objectif défini dans le PADD, de « préserver le potentiel foncier au nord du marais de Riorges [...] » et de l'inscription d'une zone à urbaniser (AU) sur des terrains lui appartenant.*

*Néanmoins, la communauté d'agglomération, en tant que propriétaire, n'envisage pas à ce jour, une démarche d'aménagement commercial sur le secteur.*

*Dans le domaine touristique et de l'économie de loisirs, le projet affirme le renforcement de ce potentiel notamment par le biais du projet de centre aquatique sur le secteur du Marlet et par la valorisation de la « ville nature ». Il est à signaler une erreur matérielle à la page 63 du rapport de présentation. Le Scarabée ne reçoit pas un million de visiteurs par an, il s'agit du chiffre réalisé depuis son ouverture en 2007. »*

**La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération.

*« Pour ce qui concerne plus particulièrement la zone AUe (secteur du Marlet), il faudrait dans le règlement :*

*- supprimer à l'article 1, l'interdiction des parcs d'attractions, des parcs ou terrains de sports ou loisirs. Car certaines activités qui pourraient être envisagées sur la zone risquent de relever de ces destinations ; »*

**La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte, la commune ne souhaitant pas de parcs d'attractions, ni de parcs ou terrains de sports ou de loisirs en zone AUe.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité ne répond pas à l'observation de Roannais Agglomération, mais le commissaire enquêteur estime que cette décision reste dans le champ de compétences de la commune

*« - indiquer dans l'article 2 relatif aux occupations et autorisations du sol soumises à des conditions particulières, que seuls les commerces en lien avec les activités de la zone sont autorisés ; »*

**La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte, car elle n'est pas compatible avec la récente modification du SCoT en matière d'aménagement commercial qui précise à la page 6 du DOG modifié : « En dehors des principales localisations préférentielles et des centralités urbaines identifiées par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales. Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à éviter les nouvelles implantations commerciales dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne sont pas intégrés dans le périmètre des ZACO délimitées par le DAC intégré dans le présent SCoT ».

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

« - prévoir à l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations, des dispositions dérogatoires en matière de nombre d'arbres à prévoir par place de stationnement lorsque d'autres aménagements environnementaux sont prévus (ombrières...). »

### **La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte, la commune souhaitant que les aires de stationnement fassent l'objet de plantations.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

« De plus, il conviendrait dans le schéma des OAP, d'apporter une souplesse sur la localisation de l'accès qui pourrait également être étudié au niveau du rond-point. »

### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération

« Concernant l'aménagement commercial, le projet identifie :

- la zone d'aménagement commercial (ZACO) correspondant à l'emprise foncière des Portes de Riorges ;
- des secteurs de centralités de proximité (Riorges-Centre, Pontet – linéaire RD207, Les Canaux, Le Prieuré, Le Bourg, et Saint-Alban), où les nouvelles implantations commerciales sont admises dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- des secteurs de centralités sur les zones commerciales du Pontet et rue Jules Faron, où la limite est fixée à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- en dehors de ces secteurs, le règlement interdit les nouvelles surfaces commerciales et limite les extensions des commerces existants.

Pour rappel, le SCoT Roannais, modifié le 10 décembre 2015, fixe les orientations en matière d'aménagement commercial à retranscrire dans les documents d'urbanisme. Dans un objectif de revitalisation des centres, il prévoit des zones d'implantation préférentielles et précise qu'en dehors de ces secteurs, les PLU veillent à éviter les implantations commerciales, notamment le long des axes de flux.

Le projet de PLU en prévoyant le renforcement d'un linéaire commercial de part et d'autre de la RD 207, notamment par le biais de mutation d'habitations existantes, ne contribue pas à la mise en valeur urbaine, architecturale et paysagère de cet axe d'entrée d'agglomération. Par ailleurs, ce développement est contradictoire avec l'objectif de requalification de l'avenue Charles De Gaulle, inscrit dans le paragraphe du PADD « Construire un paysage d'entrée de ville attractif et authentique ».

« Pour les raisons évoquées, il est demandé que le projet évite le développement des nouvelles activités commerciales sur l'axe de la RD 207 et limite leur implantation à l'opération de renouvellement urbain en cours et à la stricte zone commerciale du Pontet (Uz2). »

### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération

## ➤ **Transport**

Concernant les transports, les différentes problématiques en matière de mobilité ont été abordées et prises en compte. Le schéma proposé dans le PADD permet d'avoir une vision d'ensemble mais la légende mériterait d'être complétée. Par ailleurs, le PADD identifie des actions telles que le renforcement des transports collectifs ou la rationalisation du stationnement du Scarabée, pour lesquelles la commune n'est pas compétente. Par conséquent, les termes devront être adaptés dans la limite de l'exercice des compétences communales.

Enfin, Roannais Agglomération remarque l'inscription d'une voie à créer entre le hameau de Nobile et la rue Clément Ader, et précise que cet aménagement n'est pas envisagé par la Communauté d'Agglomération. Il est, en outre, signalé deux erreurs matérielles dans le rapport de présentation (page 70 « communauté de communes » à remplacer par communauté d'agglomération, page 71 « ligne 13-15 du service Proxy » à remplacer par les lignes 13 et 15 du service Péry).

#### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération

### **5. Avis du SYEPAR : favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées**

Le SYEPAR a formulé les remarques suivantes :

#### ➤ **Aménagement commercial**

« En matière d'aménagement commercial, le SCoT fixe les orientations à retranscrire dans les documents d'urbanisme. Dans un objectif de revitalisation des centres, il prévoit des zones d'implantations préférentielles et précise qu'en dehors des zones d'aménagement commercial (ZACO) et des centralités urbaines à définir, les documents d'urbanisme veillent à éviter les développements commerciaux, en particulier le long des axes de flux.

Votre projet, en prévoyant un renforcement de l'activité commerciale de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle (RD 207), notamment par le biais de mutation d'habitations existantes, n'est pas compatible avec les orientations du SCoT Roannais. En effet, ce développement linéaire est de nature à porter atteinte aux objectifs du SCoT fixés en matière de renforcement des centralités. De plus, il semble contradictoire avec l'objectif de requalification de cet axe, inscrit dans le paragraphe du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) intitulé « Construire un paysage d'entrée de ville attractif et authentique ».

Aussi le SYEPAR demande de réduire le secteur de centralité sur le secteur du Pontet et de le circonscire à l'opération de renouvellement urbain en cours et à la zone commerciale (UZ2). »

#### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation du SIEPAR.

#### ➤ **Développement résidentiel**

« Le SCoT Roannais prévoit une consommation foncière à vocation d'habitat de l'ordre de 55 ha maximum à l'horizon 2030. A cette échéance, le PLU définit une capacité foncière de 47,30 ha. Néanmoins, le projet de PLU ne semble pas avoir tenu compte des possibilités de mutations dans les opérations de renouvellement urbain en projet (ZAC du Pontet, ZAC des Canaux...) dans le calibrage foncier. Aussi, le rapport de présentation pourrait apporter des compléments sur ce sujet et préciser le nombre de logements attendu dans ces opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent d'encadrer le développement des secteurs à urbaniser dans un objectif d'insertion urbaine de qualité et de renforcement des densités urbaines. Pour rappel, le SCoT demande au travers du PLU, de respecter une densité moyenne de 30 logements par hectare. A l'horizon 2026, la densité moyenne prévue sur les OAP est de 26 logements par hectare (hors EBC, emplacement réservé). Le potentiel de densification issu des opérations de renouvellement urbain (Le Pontet, les Canaux, aurait pu être valorisé afin de démontrer que la densité moyenne était atteinte. »

#### **La position de la commune**

Il sera précisé au rapport de présentation le nombre de logements attendus sur la ZAC du Pontet 2010 et la ZAC des Canaux, ainsi que la densité de ces opérations de renouvellement urbain, afin de bien justifier du respect de la densité moyenne définie au SCoT de 30 logements/ha.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération

#### ➤ **Concernant le contenu du dossier**

« Le rapport présente une analyse de la consommation foncière liée au développement de l'habitat sur la période 2003-2012. Pour rappel, le code de l'urbanisme précise que ce bilan doit être établi sur la décennie précédant l'approbation. Une actualisation pourrait être envisagée lors de la phase d'approbation. Les surfaces consommées pour les autres

types d'occupation du sol, à vocation économique notamment, n'ont pas été identifiées. Le rapport justifie que cette analyse n'est pas pertinente à la seule échelle communale. Une synthèse par typologie d'espace consommé dans un chapitre dédié aurait facilité la compréhension de cette thématique. »

#### **La position de la commune**

L'analyse des PC délivrés depuis 10 ans pour l'habitat sera actualisée. En revanche, la commune n'a pas les moyens de réaliser le même travail pour l'activité économique.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de Roannais Agglomération

## **6. Avis de la Chambre d'Agriculture : défavorable sur les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue après 2026.**

La Chambre d'Agriculture a formulé les observations suivantes :

### ➤ **Rapport de présentation, état initial de l'environnement**

« Page 261 : « principaux changements apportés au règlement de la zone A.

Il est supprimé la disposition suivante : « les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante ». Il faut autoriser les installations de tourisme à la ferme en complément de l'activité agricole. »

#### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de la Chambre d'Agriculture

« Il est supprimé la disposition suivante : « les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambre d'hôtes, par aménagement de bâtiments existants sont autorisés sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante ».

#### **La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte car elle nécessite, selon l'article L151-11 de repérer au plan de zonage les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, or aucun projet de ce type n'est connu sur la commune à ce jour.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### ➤ **Règlement**

« Page 72 : les bâtiments agricoles et installations de tourisme à la ferme en complément de l'activité agricole sont-ils autorisés ? Sinon, il faut les autoriser. »

#### **La position de la commune**

Les installations de tourisme à la ferme en complément de l'activité agricole seront autorisées au règlement.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de la Chambre d'Agriculture

« Article 11 :

*Page 82 – Toitures : « Des toitures devront être de type deux versants minimum avec une pente comprise entre 30 et 70 %. »*

*Il faut autoriser les appentis accolés à un bâtiment existant. La pente doit être de minimum 10 % pour ne pas limiter les projets. »*

### **La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

*« Page 84 – Toitures des bâtiments à usage d'activité : les plaques fibrociments et les translucides doivent être autorisés pour les bâtiments agricoles et cela doit être spécifié. »*

### **La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### **Zonage**

*« Secteur Neubourg et la Croix Blanche : des terrains agricoles sont classés en N sans justification, il faut les reclasser en zone A.*

*Zone AUC<sub>1</sub>, rue Pierre Dubreuil : la Chambre d'Agriculture demande à créer un micro zonage A autour des bâtiments agricoles qui se trouvent à proximité de cette zone. »*

### **La position de la commune**

Le classement en zone naturelle des terrains à usage agricole (qui ne sont pas tous exploités aujourd'hui) est justifié au rapport de présentation du projet arrêté aux pages 225 et 263.

Rue Pierre Dubreuil, les bâtiments visés par la Chambre d'Agriculture ne correspondent plus à un siège agricole et ne sont plus à usage agricole. L'enclavement au sein du tissu urbain des terrains autour de cette ancienne exploitation justifie leur classement en zone AUC<sub>1</sub>.

#### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### **Emplacements réservés**

*« ER 6 et ER 30 : la Chambre d'Agriculture s'interroge sur la cohérence environnementale et sur l'impact sur l'activité agricole de la création de ces deux liaisons piétonnes.*

*Les terrains faisant l'objet des ER 6 et 30 sont exploités par l'agriculture. En raison de leur impact sur l'activité agricole, la Chambre d'Agriculture souhaite que ces emplacements réservés soient revus. »*

### **La position de la commune**

Ces emplacements réservés visent la création de cheminements piétons permettant de se promener en toute sécurité dans l'espace agricole, conformément aux objectifs inscrits à l'axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'ER 30 permet d'assurer en toute

sécurité la connexion entre les chemins de Nobile et le sentier des hérissons sans être obligé de marcher sur le bord de la route de Nobile. De plus, les tracés choisis en limite du parcellaire visent à limiter au maximum l'impact sur les terrains agricoles.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

**Potentiel constructible**

*« La zone AU de la ZAC du Marclat (écoquartier) et la zone AUe parc d'activité du Marclat doivent être reclassés en zone A car ces terrains sont utilisés par l'activité agricole.*

*Zones AUa et AUI le Mayollet : la Chambre d'Agriculture demande le reclassement de ces terrains en zone agricole. Ce sont des terrains exploités par l'agriculture et en plein milieu de la zone agricole. Enfin, la Chambre d'Agriculture s'interroge sur la cohérence environnementale de placer une zone à construire AUI à proximité d'un cours d'eau.*

*Le phasage à l'urbanisation prévoit l'ouverture de ces trois zones après 2026. Or la réglementation prévoit que les PLU soient établis sur une durée de 10 ans.*

*La Chambre d'Agriculture donne un avis défavorable sur les zones dont l'ouverture est prévue après 2026. Ces zones sont à supprimer du PLU. »*

**La position de la commune**

Les zones AU visées au Marclat font l'objet de procédures d'aménagement sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté qui ont été créées. Aussi, la commune ne peut accéder à la demande de la Chambre d'Agriculture.

Les terrains visés au Mayollet ne sont pas déclarés à la Politique Agricole Commune (selon les îlots déclarés en 2014, source DRAAF Rhône-Alpes) ils ne sont pas exploités par l'agriculture et ne sont pas en plein milieu de la zone agricole.

La commune ne souhaite pas réduire les zones AU définies au-delà de 2026. Pour rappel, le SCoT définit une enveloppe foncière maximale à ne pas dépasser à l'horizon 2030 pour le développement résidentiel. Cette enveloppe foncière maximale - fixée à 54,9 ha sur la période 2016-2030 - est parfaitement respectée dans le projet de PLU arrêté. Le potentiel foncier constructible en zones urbaines et à urbaniser – avec 47,30 ha – est même en-deçà du seuil défini au SCoT. De plus, la commune rappelle qu'il n'existe aucune obligation légale de définir un PLU pour 10 ans. Enfin, en garantissant au PLU que les zones AU définies en extension urbaine ne sont pas mobilisables avant 2026, la commune répond aux attentes exprimées par l'Etat et les autres PPA en matière de maîtrise du développement urbain, tout en rendant possible une politique d'acquisition foncière notamment par la mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur



## 7. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : défavorable

La Chambre de Commerce et d'Industrie a formulé les observations suivantes :

### ➤ **Le secteur de l'hôtellerie-restauration**

*« Nous vous avons alerté sur les difficultés que rencontre ce secteur avec une baisse de fréquentation et de manière corollaire une baisse du chiffre d'affaires des entreprises. Plus précisément, à l'échelle de l'agglomération, dans le secteur de la restauration à thème, le nombre de places assises a été multiplié par 3 en 4 ans passant de 800 places assises en 2010 à 2400 places assises en 2014. Cette évolution perdue aujourd'hui. Le rapport de présentation du projet de PLU souligne lui-même page 56 « un développement important des chaînes de restauration (non soumises à CDAC) notamment en entrée de ville le long de la RD 207 à Mably et à Riorges ».*

*Notre intervention, que nous réitérons dans le présent avis, vise à vous sensibiliser au fonctionnement actuel de ce secteur d'activité et de trouver des solutions pour garantir la compétitivité de l'offre actuelle afin d'éviter à plus ou moins long terme un possible phénomène de friches économiques qui aurait indéniablement un impact sur l'image de la ville. C'est pourquoi nous souhaitons que soit instauré un « moratoire » sur toutes implantations d'activités d'hôtellerie et de restauration dans les zones d'activités, autrement dit que le PLU n'autorise plus d'implantations d'équipements hôteliers et de restauration dans les zones d'activités en attendant que le marché se stabilise.*

*Pour votre information, ces observations ont été reprises dans le PLU de Mably, lui aussi en cours de révision, et il nous semble plus qu'opportun, dans une perspective de cohérence en matière d'aménagement urbain, que Riorges fasse de même dans le cadre de la procédure actuelle.*

*De fait, nous demandons que cette position de restriction envers les activités d'hôtellerie et de restauration soit traduite dans l'article 1 « occupations et autorisations du sol interdites » du règlement :*

*- de la zone Ue, espace urbain occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques – industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, hôtellerie, commerce - sachant que comme vous le mentionnez page 209 « le Code de l'Urbanisme considère un restaurant comme une construction à usage commercial » ;*

### **La position de la commune**

Conformément à la demande la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'implantation d'hébergements hôteliers sera interdite en zone Ue.

Concernant les commerces, le règlement du PLU arrêté n'autorise que l'extension limitée des commerces existants et conditionne l'implantation de nouveaux commerces au fait d'être liés à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités (sans pouvoir excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup>). En conséquence, la commune considère qu'elle répond déjà à la demande de la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'implantation de nouveaux commerces, et plus particulièrement de restaurants, n'étant pas possible en zone Ue.

### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

*- de la zone Uz1, correspondant à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACO), à l'exception des équipements hôteliers déjà interdits ;*

### **La position de la commune**

Considérant qu'au règlement du PLU arrêté les nouvelles implantations à usage commercial sont interdites et que seule l'extension des commerces existants (à la date d'approbation du PLU) est autorisée en zone Uz1, la commune considère qu'elle répond déjà à la demande de la Chambre de Commerce et d'Industrie

### **Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

« - de la zone Uz2, correspondant à une zone dans le quartier du Pontet regroupant des activités commerciales hors ZACO dans laquelle sont également autorisées des activités artisanales, des bureaux et des hébergements hôteliers ; »

### **La position de la commune**

Cette demande ne sera pas prise en compte ni pour les hébergements hôteliers, ni pour les restaurants.

#### Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

« - de la zone AUe, espace à urbaniser destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'équipement communautaire du Scarabée à vocation événementielle, à l'exception de la restauration puisque le Code de l'Urbanisme considère un restaurant comme une construction à usage commercial. »

### **La position de la commune**

Cette demande ne sera pas prise en compte pour les hébergements hôteliers, la commune considérant que la construction d'un hôtel en face du Scarabée est tout à fait opportune au regard de la nature de cet équipement. Concernant l'implantation de commerces, elle est déjà interdite au règlement de la zone AUe.

#### Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

### ➤ **Le secteur du commerce et de l'urbanisme commercial**

« La CCI LYON METROPOLE Saint-Etienne Roanne considère que les zones Uz2 projetées ainsi que les prescriptions pour les implantations commerciales inscrites dans le plan de zonage et le règlement correspondant ne sont pas compatibles avec les prescriptions du SCOT Roannais.

En effet, selon les considérations du SCOT Roannais, le secteur du Pontent ne peut être considéré comme une localisation préférentielle pour le commerce.

Ainsi, le DOG modifié du SCOT Roannais, approuvé le 10 décembre 2015 énumère page 3, les principales localisations préférentielles pour le développement commercial :

« - **Des localisations de centralité** : le centre-ville de Roanne, les faubourgs Clermont et Mulsant, le centre-ville du Coteau et les centres bourgs des polarités de rang 3 (Renaison, La Pacaudière et Saint-Just-en-Chevalet) ;

- **Des localisations de périphérie** : les pôles périphériques de Mably, de Riorges, de le Coteau – Zone commerciale, de Perreux – Zone commerciale, de Parigny – Zone commerciale ainsi que ceux des polarités de rang 3.

Les ZACO définies par le DAC intégré au SCOT Roannais correspondent à ces localisations préférentielles. Les périmètres de ces ZACO sont délimités dans le document d'aménagement commercial. »

Force est de constater que concernant Riorges, la seule ZACO de périphérie identifiée dans le DAC modifié est celle du pôle de Riorges (p.27 du DAC).

Le DAC modifié, approuvé le 10 décembre 2015, indique d'une manière générale page 12 : « Enfin, l'objectif d'évolution maîtrisée des pôles de périphérie est également pris en compte dans le cadre de la modification à travers un abaissement du seuil de 1000 m<sup>2</sup> relatif aux équipements dont l'implantation est privilégiée en ZACO. Ce seuil est ramené à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente dans le cadre de la modification. Cette évolution vise à apporter une réponse au constat du diagnostic selon lequel des développements de grandes surfaces ont été réalisés hors ZACO sur les 5 dernières années. Ces développements représentent une surface supérieure à celle créée dans les ZACO de centralité sur la même période, et concernent des équipements situés juste en dessous du seuil de 1000 m<sup>2</sup> ».

Plus précisément p.14, le DAC indique expressément que la localisation de commerces sur les axes de circulation, et notamment de la RD 207 est à éviter :

*« Enfin, de manière à limiter les phénomènes d'étalement urbain et à favoriser la polarisation de l'offre commerciale dans les localisations préférentielles définies par le SCOT (correspondant notamment aux ZACO de centralité), les implantations commerciales dans des emplacements liés uniquement à des logiques de captage des flux (axes de transit) sont à éviter et sont encadrées par le DOG modifié, notamment sur la RD53, la RD207, la RD504, la RD43, la RN7, la RD43, la RD8, la RD9, la RD300 et la RD3031. »*

*Ainsi, non seulement le secteur du Pontet ne fait pas partie des localisations préférentielles définies par le SCOT Roannais mais il est expressément préconisé d'éviter les implantations sur l'axe de la RD207.*

*Les éléments ci-après apportés pour justifier le PLU (p.149 du rapport de présentation) ne peuvent donc être retenus car en opposition avec les prescriptions du SCOT :*

*« classement dans une zone spécifique ouverte à toutes les activités (à l'exception de l'industrie) du pôle commercial du Pontet (Uz2) dans lequel l'implantation de nouveaux commerces, d'ensembles commerciaux et les changements de destination à usage commercial sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».*

*« définition au plan de zonage de secteurs nommés centralités urbaines dans les quartiers de Riorges Centre, du Pontet, des Canaux, du Bourg et du Prieuré, dans lesquels l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial sont autorisés dans la limite soit de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».*

*Si la notion de « centralité urbaine » qui permettrait de justifier de besoins en implantations commerciales peut être retenue pour le quartier de Riorges Centre, ce n'est certainement pas le cas pour le quartier du Pontet, peu dense en habitat (il regroupe moins de 20 % des habitants de la commune) et en activités économiques (15% des entreprises). L'équipement commercial situé sur ce secteur est disproportionné par rapport aux besoins de la population qui y réside et fonctionne essentiellement sur le flux.*

*De ce fait nous ne pouvons approuver ce qui est indiqué p.209 du rapport de présentation :*

*« Dans le quartier du Pontet, il est identifié au PLU avant révision une zone nommée Ufb dans laquelle sont autorisées les activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires ou de loisirs. Cette zone Ufb regroupe aujourd'hui des constructions essentiellement à usage de commerce et de restauration. A noter que le Code de l'Urbanisme considère un restaurant comme une construction à usage commercial. Ce petit pôle commercial du Pontet n'est pas identifié au SCOT Roannais en tant que ZACO. Conformément aux prescriptions du SCOT, cette zone a été identifiée au plan de zonage en tant que centralité urbaine dans laquelle les nouvelles implantations commerciales, les ensembles commerciaux et les changements de destination à usage commercial sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce secteur a été classé dans une zone spécifique nommée Uz2, conformément à la nomenclature de l'agglomération, qui permet de prendre acte de la présence de commerces en dehors d'une ZACO et dans laquelle sont également autorisés des activités artisanales, des bureaux et des hébergements hôteliers dans une perspective de diversification des activités en place. »*

*Ce paragraphe est contradictoire avec ce qui est indiqué p.58 du même rapport : « limiter l'étalement urbain et favoriser la polarisation de l'offre commerciale dans les localisations préférentielles en évitant et en encadrant les implantations commerciales dans des emplacements uniquement liés à des logiques de flux, notamment sur la RD 207 qui concerne Riorges ».*

*Par conséquent, nous demandons que :*

- les zones UZ2 soient supprimées ;*
- la centralité urbaine définie sur le quartier du Pontet soit supprimée.*

*En matière d'implantations commerciales sur Riorges, nous souhaitons que l'on s'en tienne strictement aux prescriptions du DAC modifié et approuvé le 10 décembre 2015 : « Pour le pôle du Pontet, la carte page 13 indique clairement « maintien des fonctions : extension des commerces existants admise pour permettre leur modernisation. Pas de foncier nouveau mis à disposition ».*

*Pour compléter, il est à noter l'incohérence avec le PLU voisin de Mably. On ne peut pas geler le développement commercial du principal pôle périphérique (pas d'implantation nouvelle autorisée dans la ZACO de la zone commerciale Carrefour par exemple) et dans le même temps ouvrir à des implantations commerciales nouvelles une zone hors ZACO de plus de 6 ha à 1 km de distance.*

*Compte tenu des enjeux de requalification existants sur ce secteur nous regrettons enfin que l'axe de la RD 207 n'ait pas fait l'objet d'une OAP. »*

### **La position de la commune**

Cette observation ne sera pas prise en compte. Pour rappel, le SYEPAR dans son avis a demandé : « de réduire le secteur de centralité sur le secteur du Pontet et de le circonscire à l'opération de renouvellement urbain en cours et à la zone commerciale (Uz<sub>2</sub>) ». Aussi, le SYEPAR ne considère pas la zone Uz<sub>2</sub> comme incompatible avec les orientations du SCoT.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

➤ **Expressions diverses dans le détail des documents présentés**

**Rapport de présentation**

« - p. 59 : paragraphe concernant la vocation de la zone du Marcllet : les activités d'hôtellerie-restauration sont-elles rejetées ? pas très clair à la lecture des énoncés, »

**La position de la commune**

D'après la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 janvier 2015, Roannais Agglomération s'est prononcé, sur la base d'une analyse comparative de plusieurs sites, en faveur du site du Marcllet pour implanter le futur centre aqualudique. Aussi, la zone du Marcllet aurait pour vocation d'accueillir en priorité le centre aqualudique. Cependant, il a été décidé de classer en zone AU strict cette zone. En effet, ce classement non opérationnel est justifié par l'état d'avancement du projet communautaire qui n'est pas suffisamment avancé pour être traduit réglementairement au PLU par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation notamment. Aussi, la question des occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions ne se pose pas pour le moment sur cette zone. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone doit faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU. C'est à ce moment là que seront définies précisément au règlement les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition. Les informations indiquées page 59 du rapport de présentation, issues du Schéma d'Agglomération, ne sont données qu'à titre indicatif pour rappeler les vocations un temps envisagées sur la ZAE du Marcllet (qui a fait l'objet d'une création de ZAC).

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur

« - page 63 : le Scarabée a accueilli 1 million de visiteurs depuis son ouverture ! »

**La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de la CCI

« - p. 123 : l'entreprise Bel Maille a cessé son activité depuis le 16 octobre 2014. A enlever de la liste. »

**La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de la CCI

*« - p.170 : « intégration de dispositions réglementaires en zone Ue pour permettre une mise à niveau paysagère de la ZAE de Beaucueil » : est-ce que cela reste à la charge des entreprises implantées dans ce secteur ? »*

**La position de la commune**

Les dispositions définies pour la zone Ue visent une mise à niveau paysagère de la ZAE de Beaucueil par l'encadrement réglementaire des rénovations et reconstructions à venir dans la zone.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur,

*« - p. 209 : l'entreprise Elis Loire située en zone UF avant révision est classée dans le projet en zone naturelle Ne et dans le secteur de l'AVAP (zone S3). Ce classement sous-tend une possibilité d'extension limitée de l'entreprise : « la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage industriel sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ». Par ailleurs, le classement en zone AVAP entraîne des contraintes supplémentaires. Nous en informons directement l'entreprise qui jugera si cette nouvelle réglementation s'avère gênante pour son développement.*

*Vous soulignez pour ce secteur que « toutes les constructions présentes en rive droite du Renaison (quel que soit leur usage) ont fait l'objet d'un zonage naturel, pour préserver le fond de vallée de toute nouvelle construction, dans la mesure où le Renaison et son espace de faire-valoir est un corridor écologique à préserver du développement urbain ». Dans ce cas, pourquoi avoir défini « un emplacement réservé (ER R4) pour permettre la réalisation d'un équipement de proximité de type maison de quartier au Marlet » (page 167) ? Y aurait-il deux poids deux mesures ? »*

**La position de la commune**

Cette différence de traitement est justifiée par le caractère public (maison de quartier) de l'équipement qu'il est prévu de construire en rive droite du Renaison en lien avec l'aménagement de la ZAC habitat du Marlet. Pour autant, il s'agit bien d'interdire toute densification des emprises privées situées au bord de la rivière pour en préserver le caractère naturel. Seule l'extension limitée des constructions existantes, qu'elles soient à usage d'habitat ou d'activité économique est autorisée.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond partiellement à l'observation de la CCI. Une analyse complémentaire est faite dans la partie 3.2. « analyse des observations du public ».

*« - p.264 : l'entreprise NEJA Parfumerie située en zone économique avant révision est maintenant classée en zone naturelle. Ce classement sous-tend une possibilité d'extension limitée de l'entreprise : la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage industriel sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Nous en informons directement l'entreprise qui jugera si cette nouvelle réglementation s'avère gênante pour son développement.*

*Pour cette entreprise, la commune considère « qu'il n'est plus opportun de privilégier le développement d'activités économiques dans ce secteur ». Cela peut s'entendre au regard de l'environnement et sur l'objectif de ne pas accueillir*

*sur cet espace de nouvelles entreprises mais une entreprise existe et nous ne jugeons pas opportun de contrecarrer de manière réglementaire son développement si cela s'avère nécessaire en limitant son extension. »*

### **La position de la commune**

Ce classement en zone Ne est motivé page 264 du rapport de présentation du projet de PLU arrêté : « classement en zone naturelle Ne de l'usine située à la confluence du Renaison et du Marclat, anciennement classée en zone AUF (zone à urbaniser à vocation économique) au PLU avant révision. Au regard de sa localisation à la confluence du Marclat et du Renaison, la commune considère qu'il n'est plus opportun de privilégier le développement d'activités économiques dans ce secteur. Aussi, l'usine existante est maintenant considérée comme une activité isolée en zone naturelle. Ce classement en Ne vise à préserver cette confluence de toute nouvelle construction dans la mesure où le Marclat et le Renaison, ainsi que leurs espaces de faire-valoir, sont des corridors écologiques à préserver du développement urbain. En zone naturelle Ne, seules la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage industriel sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ».

#### Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité ne répond pas à l'observation de la CCI. Une analyse complémentaire est faite par le commissaire enquêteur dans la partie 3.2. « analyse des observations du public ».

*« - p.300 : le SDAGE a été approuvé en 2015 pour la période 2016/2021. »*

### **La position de la commune**

Il sera tenu compte de cette observation.

#### Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond à l'observation de la CCI

### **OAP**

*« - p.4 : il est prévu une OAP à vocation d'habitat au droit de l'entreprise RODAM, rue Chantoiseau. Vous soulignez que « si des besoins d'extension ou de restructuration de l'activité se font jour, la priorité doit être donnée à l'activité économique ». Cette dualité nous semble compliquée à gérer dans le temps. Soit l'entreprise a un projet d'extension et la zone n'a plus de vocation « habitat », soit vous avez un projet de construction immobilière et l'entreprise ne peut plus prétendre à pouvoir s'étendre. »*

### **La position de la commune**

L'OAP définie au droit de l'entreprise RODAM vise à encadrer une opération d'habitat. Toutefois, elle ne présage pas de l'occupation des sols à venir et ne s'applique pas en cas d'extension de l'activité économique en place. La dualité constatée par la Chambre de Commerce et d'Industrie est propre à la réglementation définie en zone urbaine Ub. Par souci de maintenir une mixité fonctionnelle, la zone Ub autorise la cohabitation entre diverses occupations des sols. Aussi, même sans OAP, ce site pourrait d'un point de vue réglementaire faire l'objet d'une opération de

logements (ce qui est déjà le cas au PLU en vigueur). Dans le cas présent, l'OAP permet à la commune de définir les règles à respecter en matière de densité, de diversification de l'offre de logements et de forme urbaine. L'objectif n'est pas d'encourager la mutation vers de l'habitat mais de laisser réglementairement ouvertes les possibilités d'évolution de cette emprise foncière située en ville.

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la municipalité répond partiellement à l'observation de la CCI. Dans la mesure où la commune n'est pas encore fixée sur la priorité à donner à la destination de ce terrain, il serait opportun le classer en zone AU stricte et de conserver en archives cette OAP, qui sera prête à être intégrée au PLU à l'issue de la procédure d'ouverture à l'urbanisation en temps voulu.

### **8. Avis de l'INAO et de RTE : pas de remarque à formuler**

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

*Sans objet*

### **9. Avis du SIEL : favorable**

Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur :

*Sans objet*

## **3.2. observations du public reçues au cours de l'enquête publique**

Les observations rédigées sur le registre d'enquête publique ont été numérotées de **0** à **55** (*dont 0, 1bis, 10bis, 45bis et en moins 3, 21, 22,*).

Les courriers reçus pendant l'enquête publique ont été indicés de **A** à **M** (*ordre chronologique de leur réception*).

Légende :

R.A.S. : *pas de suite à donner, rien à signaler.*

recevable : *analyse à suivre ci-après.*

## Liste des observations reçues

### 1. Registre d'enquête

a) recevabilité des observations reçues : 28

n° de l'intervenant	Nom et prénom de l'intervenant	réclamation	Réponse circonstanciée du commissaire enquêteur
0	M. GAUBERT Maurice	Consultation des documents	R.A.S.
1 1bis	Mme DOUSPI Nathalie	Remarques d'ordre général concernant le rapport « urbain-agriculture » les ressources alimentaire, la pollution et les	R.A.S.
	Mme LEFEBURE	Va déposer une DP 732 rue St André	recevable
2 3	Mme CARTALAS Annick Hélène	Développement durable connaissance de la nature en urbain, pollution engendrée par les panneaux lumineux	R.A.S.
	Mmes. SERRAILLE Madeleine, VERCHERE Laurence, Serraille Nathalie	demandent la réduction d'un EBC et zone NA Impasse Devillier	recevable
4	Mmes VALLIER Marguerite, FLACHAT Evelyne,	Renseignements parcelles BI 72 et BI 74 Sans observation	R.A.S.



5	M. et Mme CHETAIL	Classement de A en U transmettront un courrier	recevable
6	M. MATHELIN	Renseignements emplacement réservé n° 11 rue Maréchal Foch. Sans	R.A.S.
7	M.OLMICCIA Philippe (Dugourd et Game immobilier)	Renseignements viabilisation propriété LAPIERRE/RICCO à Beauceuil. Sans observation	R.A.S.
8	M.LAGOUTE Jean	Souhaite la constructibilité des parcelles AO 17 à 20 rue St André	recevable
9	Mme CHETAIL Claudette	Demande le classement de sa propriété route d'Ouches et Chemin de la Fouillouse en zone UC2 au lieu de A. Elle a déposé une DP et va transmettre un	recevable
10	M.FEUGERE Thierry	Demande de renseignements pour projet d'agrandissement maison de vigneron montée des Ecoles	R.A.S.
10bis	M.NAVE	Suppression partie EBC	recevable
11	M.BARATTO Jean Pierre	Demande de renseignements pour la zone AUC1 du Pontet	R.A.S.
12	M.NICOUD- THEVENET	Demande de renseignements pour sa propriété 198 route de l'aéroport classée en UD3	R.A.S.
13	M.GOUTILLE Christian	Demande le classement de sa propriété route d'Ouches en zone UC2 au lieu de	recevable
14	M.ROUSSET Daniel pour l'indivision MEUNIER	Renseignements parcelles AO 65, 100, 126, 127	R.A.S.
15	M.MAINGUE Didier	Confirme le dépôt d'une DP pour Mme LEFEBURE	recevable
16	M.LAGOUTT E Jean Philippe	Parcelle A79 636 rue St André demande l'agrandissement de la zone UD3 sur une profondeur de 40 mètres sur toute la largeur de la parcelle	recevable
17	M .COUTENE T P	Prendra contact avec le commissaire enquêteur	R.A.S.
18	M.BERLAND Olivier	Demande le classement de sa propriété route d'Ouches en zone UC2 au lieu de A.	recevable
19	Mme DUCHER	Propriétaire à proximité, s'inquiète du contenu du projet ER 11	R.A.S.
20	M.FORTIER BEAULIEU	Les 4 vents Sans observation	R.A.S.

21	M.GALICHET	Sans observation	R.A.S.
22	M.COQUARD Dominique pour la SCI les sables de	Présente un projet de lotissement cadastré AX 128 et situé en zone N au projet de PLU. Demande l'extension de la zone UC.	recevable
23	M.VALORGE Adrien, Mmes FURCY Arlette, Vve VALLIER Marguerite, FLACHAT Evelyn	Sans observation	R.A.S.
24	M.ROMAGNY Claude	Propriétaire route de St Romain réclame la constructibilité de sa propriété eu égard à la présence des réseaux	recevable
25	Mme BEAL Claudette	Demande le classement de sa propriété 753 route d'Ouches en zone UC2 au lieu de A	recevable
26	Mme BERLANT	Demande le classement de sa propriété 787 route d'Ouches en zone UC2 au lieu	recevable
27	Mme CHETAIL Claudette	Confirme sa demande initiale et adresse un courrier	recevable
28	M.HEROLD Philippe	Renseignements Sans observation	R.A.S.
29	M. et Mme DEBUT Paul	Renseignements Sans observation	R.A.S.
30	M.GOUTALAN D François	Renseignements Va transmettre un courrier	recevable
31	M.GOUTORB E Didier	Demande de renseignements pour sa propriété rue Pierre Dubreuil (cadastre n°	R.A.S.
32	M.MAGNET Jean Baptiste	Demande de renseignements pour ses propriété rue Saint André, impasse du Marlet, chemin de Beauceuil, rue Marcelle Griffon. Réclame la constructibilité de cette dernière parcelle de 2500 m²	R.A.S.
33	Mme POUYOT Valérie	Demande de renseignements pour les parcelles AX 2 aux Sables Nord qui passe de AU en A Sans observation	R.A.S.
34	Mmes SABATIN et LAISSU nées Monternier	Demande de renseignements pour les parcelles AL 158, 724, 157, contestent le projet de PLU	recevable

36	M.GOUTILLE Christian	Venu déposer une pétition de 11 propriétaires route d'Ouches demandant le classement de leur propriété en zone UC2 au lieu de A.	recevable
37	Mme CHETAIL	Est venue déposer un courrier	recevable
38	M.ESCHALLI ER	Est venu déposer un courrier au nom de l'Association Roannaise de Protection de la Nature.	recevable
39	M.HERMELIN Jean Marie et Mme COULMEAU	Soutiennent la pétition déposée par M.GOUTILLE	recevable
40	Mmes SABATIN Chantale et LAISSU Michelle nées	Demandent le classement de la partie de leur propriété de N et Ne en UC2 Vont rédiger un courrier.	recevable
41	M.et Mme JUMEL Hervé	Demande de renseignements pour leur propriété impasse de la Croix Blanche Sans observation	R.A.S
42	M.BROSSET TE Maurice	Demande de renseignements pour sa propriété Sans observation	R.A.S
43	M.PION	Consultation des documents , notamment le règlement de la zone UD2 souhaite que la possibilité de transformer une toiture de garage en toiture terrasse en limite de propriété soit maintenue	recevable
44	M.M. ESCHALLIER et MAURINS	au nom de l'Association Roannaise de Protection de la Nature sont venus consulter le registre	recevable
45	M. COQUARD pour la SCI les sables de Riorges	Déposera un courrier	recevable
45 bis	M.GIQUEL Michel représentant	Le projet de PLU a pour conséquences une réduction de la constructibilité des installations de l'entreprise Va transmettre un courrier	recevable

46	Association Roannaise de Protection de la Nature	Remise d'un courrier	recevable
47	M.et Mme. GUYOT René	Demande de renseignements pour leur propriété impasse Jean Jaurès. Sans observation	R.A.S
48	Mme. vve. CHARONDIE RE Veronique	Représentant ses enfants pour renseignements sur une parcelle chemin de la Blanchisserie Sans observation	R.A.S
49	M.VADON Jean Claude	Souhaite que les couleurs et matériaux des bâtiments annexes puissent être différents de ceux de la construction principale	recevable
50	Mme. GAUBERT Monique	S'inquiète au sujet de la "future voie » aboutissant au carrefour de la route de ST Romain et route de l'Aéroport Sans observation	R.A.S
51	M.MONTAGN ON Pierre	Réclame le classement de sa propriété route d'Ouches en zone UC2 la réduction de l'EBC laissant 15 à 20m au fond de sa parcelle Fait remarquer le classement de la propriété voisine en zone constructible Il dépose e un courrier	recevable
52	M. BOUIT René	Est venu consulter le projet de PLU Sans observation	R.A.S
53	M.RENON Jean Paul	Est venu consulter le projet de PLU Sans observation	R.A.S
54 et 55	Mme. MAGNET Jocelyne et M.MAGNET Gérard	Sont venus consulter le projet de PLU Sans observation	R.A.S

## 2. Recevabilité des courriers reçus : 13

**A.** Mme. LEFEBURE : demande de constructibilité de son terrain sis 732 rue Saint André, DP déposée.

**B.** Pétition de 11 propriétaires route d'Ouches : demande de classement en UC2 au lieu de A

**C.** M. et Mme. CHETAIL courrier : demande identique à la pétition B

**D.** M. et Mme. NAVE Michel : parcelle AP 33 route de Saint Alban, demande de suppression d'une partie d'un E.B.C.

**E.** Mlle. SERRAILLE Nathalie : parcelle AK 552 impasse Devillier, demande de suppression d'une partie d'un E.B.C.

**F.** Association Roannaise de Protection de la Nature : demande de classement de la zone du Marais en N et non en AU, demande de classement de la zone du Marcelet de la zone AU en zone A ou N, demande de connexion des trames vertes (Combray-Oudan), demande de création de poches N dans les quartiers.

**G.** Roannaise de l'eau : demande d'intégration des prescriptions du zonage eaux pluviales du territoire de la Roannaise de l'eau dans le règlement du PLU.

**H.** ELIS Loire : demande le classement du site rue de la Blanchisserie en zone spécifique industrielle et non N indicée, demande de modification des règles de constructibilité (extension en % de la surface de plancher au-delà des 25%, et de l'emprise au sol au-delà des 40% de la surface de terrain.

**I.** M. JACON Philippe demande de modification de l'EBC sur la parcelle 953 rue Maréchal Foch.

**J.** M. MONTAGNON Pierre demande la constructibilité de sa parcelle sise 81 chemin de la Goutte Marcellin (classement en zone AUc ?) à rapprocher de son observation n°51 sur le registre.

**K.** OPHEOR demande de modification du zonage N dans le secteur Ifflander-Combray comme suite au programme de construction à usage d'habitation (demande de PC du 3 Juin 2016).

**L.** Indivision MONTERNIER : demande de changement de zonage pour les parcelles AL 747 et 750 du zonage N en zone à urbaniser.

**M.** SCI les sables de Riorges représentée par M. COQUARD Dominique : demande de maintien de la parcelle AX 138 en zone UC à l'appui d'études réalisées pour une opération de lotissement

### Récapitulatif des observations en 3 THEMES

<i>Numéros des intervenants</i>	<b>Environnement-écologie</b>	<b>Demandes de Renseignements et Informations sur le projet (R.A.S.)</b>	<b>Constructibilité Immobilier Urbanisme</b>
<b>1-2 F</b>	Total: 3		
<b>0-4-6-7-11-10-14-17-19-20-21-23-28-29-30-31-33-41-42-47-48-50-52-53-54-55-</b>		Total: 26 demandes	

<p><b>(1bis-15-A)=</b> <i>rue St André</i></p> <p><b>(5-9-18-25-26-27-36-37-39-B-C)=</b> <i>route d'Ouches</i></p> <p><b>(10bis-D)=</b> <i>rue St Alban</i></p> <p><b>(34-40-L)=</b> <i>rue de la Parfumerie</i></p> <p><b>(38-44-46-F)=</b> <i>Marais, Marlet, trame verte</i></p> <p><b>(3-E)=</b> <i>Impasse Devillier</i></p> <p><b>(45 bis-H)=</b> ELIS rue St André</p> <p><b>(I)</b> Jacon rue du Maréchal Foch</p> <p><b>(51-J)=</b> <i>Goutte Marcellin</i></p> <p><b>(45-M)=</b> <i>Lotissement Montée de la Folie</i></p> <p><b>8-12-13-16-24-32-43-49</b></p> <p><b>G-I-K</b></p>		<p><b>TOTAL:</b> <b>21 sujets</b> <i>(après regroupement)</i></p>
---	--	---

b) examen et réponses du commissaire enquêteur aux 41 observations recevables (sur 58 visites et 13 courriers):

1er thème : **environnement et écologie (3 observations 1-2-F)**

1-

Mme DOUSPI Nathalie : « *Remarques d'ordre général concernant le rapport « urbain-agriculture » les ressources*

*alimentaires, la pollution et les transports »*

Réponse du commissaire enquêteur :

des remarques pertinentes concernant les notions de développements durables mais sans relation concrète avec le projet de révision du PLU

2-

Mme CARTALAS Annick Hélène : « *Développement durable connaissance de la nature en urbain, pollution engendrée par les panneaux lumineux* »

Réponse du commissaire enquêteur :

recherches de solutions réglementaires à des problèmes ne concernant pas directement le projet de révision du PLU.

38-44-F-

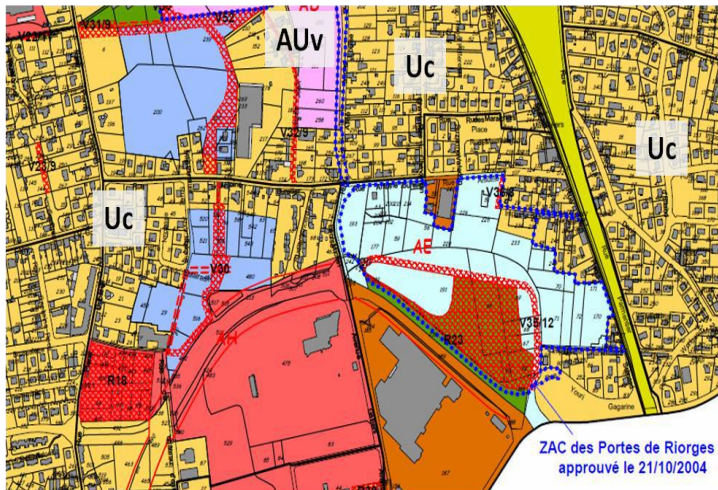
Association Roannaise de Protection de la Nature représentée par M.M. ESCHALLIER et MAURINS

*demande de classement de la zone du Marais en N et non en AU, demande de classement de la zone du Marlet de la zone AU en zone A ou N, demande de connexion des trames vertes (Combray-Oudan), demande de création de poches N dans les quartiers.*

Réponse du commissaire enquêteur :

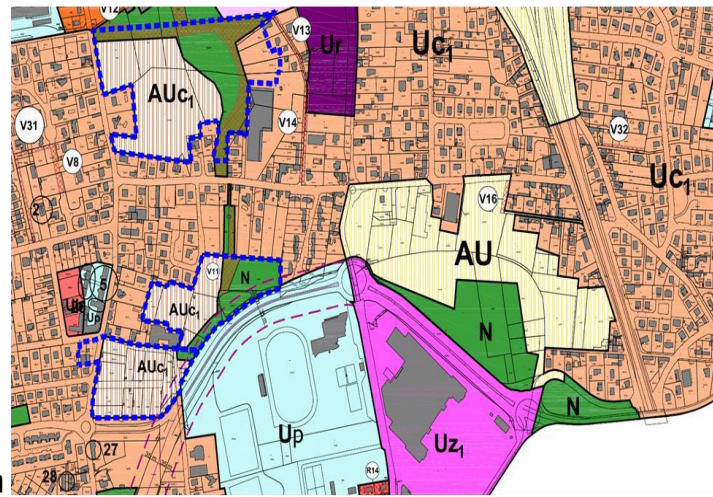
zone du Marais : la révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (*rapport de présentation pages 280 à 367*) conduisant dans l'analyse des milieux naturels et la biodiversité à édicter des mesures pour compenser les effets négatifs du PLU. Entre autres par rapport à l'ancien PLU on observe un déclassement de la zone AUg en zone N pour environ 40% de sa surface, la suppression de l'emplacement réservé V 35/12 et le déclassement du reste de la zone en AU stricte, ce qui induira une nouvelle enquête publique au cas où la collectivité souhaiterait l'ouvrir à l'urbanisation. Ci-dessous comparer zone bleue et marron avec les zones jaunes AU stricte et verte N (*page 195*)





**Portes de Riorges,  
Zone Uc**

**PLU avant révision**

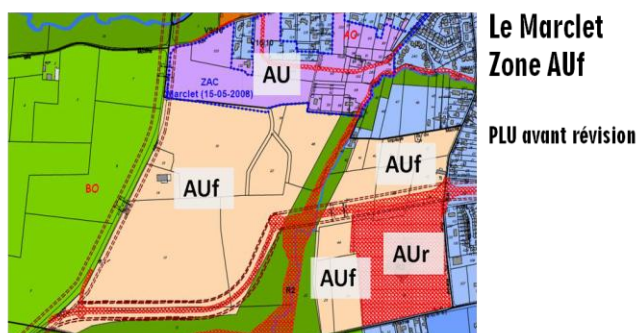


**Zone Uc<sub>1</sub>**

**PLU après révision**

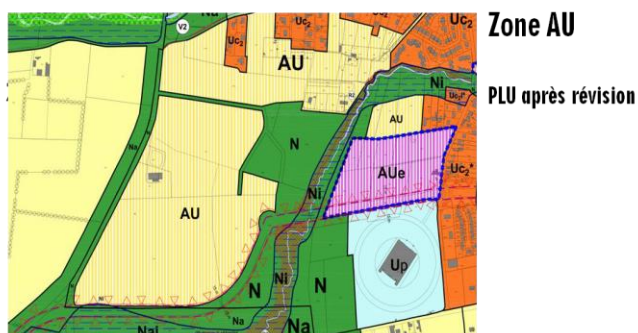
Zone du Marclèt : pour rappel la zone AU du Marclèt d'une superficie de plus de 12,73 ha au PLU avant révision, n'a subi que des changements mineurs pour tenir compte du périmètre exact de la ZAC du Marclèt créée le 15 mai 2008. La zone AU du Marclèt (à vocation économique) d'une superficie de 22,32 ha. Cette zone remplace l'ancien zonage opérationnel AUF à vocation économique défini au PLU avant révision. Ce secteur correspond au futur parc d'activités situé en rive gauche du Marclèt sur lequel la Communauté d'Agglomération prévoit d'installer le centre aqualudique. Ce nouveau classement non opérationnel est justifié par l'état d'avancement du projet communautaire. Dans la mesure où ce dernier n'est pas suffisamment avancé pour permettre d'intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée (on ne connaît ni le programme détaillé, ni la superficie des terrains nécessaires, ni

leur périmètre, ni l'implantation des installations, ni les orientations architecturales, environnementales et paysagères), la commune prend le parti de classer en AU strict le futur secteur d'implantation de l'équipement. Une fois le projet défini, le PLU pourra être modifié pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU et intégrer une OAP opérationnelle garantissant l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du futur équipement. De plus, cette zone n'est pas uniquement réservée au projet de centre aqualudique : le zonage choisi préserve également la vocation d'accueil d'activités économiques. En comparaison avec le PLU approuvé en 2004, 8,37 ha de zones à urbaniser anciennement à vocation économique ont été reclassés en zone naturelle dans ce secteur, afin de tenir compte des études d'impacts menées dans la zone.



**Le Marcllet  
Zone AUf**

PLU avant révision



**Zone AU**

PLU après révision

connexion des trames vertes (Combray-Oudan) :

la révision du PLU a conduit à augmenter de 121 hectares la superficie des zones N, appliquée plus particulièrement aux vallées de l'Oudan et du Combray. On peut observer une petite interruption de la connexion au niveau du Pont de la Vilette. Il faut toutefois reconnaître les améliorations très importantes apportées par cette révision du PLU.

- classement en N du corridor qui permet de relier la vallée de l'Oudan au vallon du Combray, afin de maintenir une connexion entre les deux vallées Des maisons situées le long de la route de Nobile à côté du centre technique municipal et celles situées rue Marcelle Griffon ont notamment été déclassées de la zone Uc pour un classement en zone naturelle (les maisons étant considérées comme isolées dans l'espace naturel), afin de préserver ce secteur de tout développement urbain à venir et de maintenir une limite franche entre espace urbain et espace naturel ;
- élargissement de la zone naturelle selon les limites de la zone inondable, au détriment de la zone Ue, pour éviter que des constructions ne s'implantent à proximité de la rivière ;
- classement en N d'une partie de l'emprise ferroviaire anciennement classée en zone Us au PLU avant révision.
- création d'une zone Nj pour permettre la création de jardins familiaux ;
- élargissement de la zone naturelle selon les limites de la zone inondable, au détriment de la zone Uz2, pour éviter que des constructions ne s'implantent à proximité de la rivière ;
- classement en N d'une parcelle non bâtie et anciennement classée en zone Uc, incluse en zone inondable ;
- classement en NI d'un espace vert public anciennement classé en zone Ur (zone équipée dévolue à la réalisation d'aménagements touristiques, sportifs et de loisirs) au PLU avant révision. Dans la mesure où il s'agit d'un espace non bâti, au contact direct de la rivière Oudan et de plus en zone inondable, la commune a souhaité valoriser au plan de zonage le caractère naturel de ce site qui a vocation à être un espace vert de proximité au sein du tissu urbain de l'agglomération.



-47 : Madame et Monsieur Guyot 289 impasse Jean Jaurès ont souhaité connaître les impacts de l'OAP « Pierre Dubreuil » et le statut futur de l'impasse Jean Jaurès.

- 50 Madame Gaubert Monique aurait aimé avoir plus de précisions au sujet d'une « voie future » dont un tracé approximatif figure au plan de zonage dans le quartier Combray-Folie.

-52 Monsieur Bouit René s'intéresse plus particulièrement aux cheminements piétonnier et cyclables ainsi qu'à la zone inondable de l'Oudan.

## 2ème thème : **Constructibilité Immobilier Urbanisme 16 sujets**

Intervenants

**(1bis-15-A)** = rue St André

**(5-9-18-25-26-27-36-37-39-B-C)** = route d'Ouches

**(10bis-D)** = rue St Alban

**(34-40-L)** = rue de la Parfumerie

**(38-44-46-F)** = Marais, Marcelet, trame verte

**(3-E)** = Impasse Devillier

**(45 bis-H)** = ELIS rue St André

**(51-J)** = Goutte Marcellin

**(45-M)** = Lotissement Montée de la Folie

**8-16-24-43-49-G-K**

### **1bis-15-A**

Mme LEFEBURE Chantal Parcelle 732 rue St André, détachement d'un terrain à bâtir

M.MAINGUE Didier

courrier de Madame LEFEBURE accompagné d'un dossier de déclaration préalable à la division de son terrain en vue de construire sur une parcelle de 960m<sup>2</sup> en vue d'une donation à sa fille.

#### Réponse du commissaire enquêteur :

Du fait des enjeux architecturaux, urbains, paysagers et écologiques présents sur le secteur de la vallée du Renaison et de ses affluents la commune de Riorges a souhaité élaboré une AVAP en parallèle de la révision du PLU , l'AVAP valant servitude et définissant des règles architecturales et paysagères particulières ce qui a pour conséquences le déclassement de la zone Uc au PLU avant révision au motif de la nécessité de préserver des espaces non bâtis connectés au corridor écologique de la vallée du Renaison, pour un classement en zone naturelle Na (le « a » signifiant que le secteur est couvert par l'AVAP).

Le rapport de présentation du PLU justifie le zonage des terrains antérieurement classés en zone Uc2 compris entre le Renaison et la rue St André ainsi : *(page 191)*

« Parmi les changements apportés à la zone AUc au sud du Renaison, à noter également :

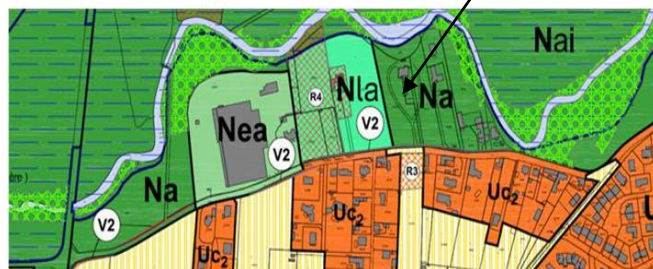
☑ la plupart des zones AUc qui sont construites ont été classées en zone Uc2, à l'exception :

de la zone AUc située en rive droite du Renaison (entre la rivière et la rue Saint-André) qui fait l'objet d'un zonage naturel pour préserver le fond de vallée de toute nouvelle construction, dans la mesure où le Renaison et son espace de faire-valoir est un corridor écologique à préserver du développement urbain ; »

**PLU avant révision**



**PLU après révision**



La zone N correspond à l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel.

Ainsi a propriété LEFEBURE et deux autres propriétés situées entre la rue Saint André et la rivière le Renaison ont été reclassées en zone NA dans laquelle,

Y sont autorisés sous conditions :

- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
  - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
  - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;

avis du commissaire enquêteur : suite défavorable à la requête

**(5-9-18-25-26-27-36-37-39-B-C)**= route d'Ouches

Observations identiques de :

M. et Mme CHETAIL et un courrier **C**

M.GOUTILLE Christian

M.BERLAND Olivier

Mme BEAL Claudette

Mme BERLANT Dominique

M.HERMELIN Jean Marie et Mme COULMEAU Nadège

Une pétition **B** de 11 propriétaires (déposée par M.GOUTILLE Christian et incluant en plus des propriétaires précédents : M. et Mme. SUC Michel, M. PHILIPPE Frédéric, M. et Mme VOLTAS Henri, M. et Mme ; MOLETTE Edouard, M. et Mme. COUTENET Pierre, M.et Mme ROBIN Claude, )

Pour une demande de changement de zonage de leurs propriétés en zone A et inclusion dans la zone Uc2.

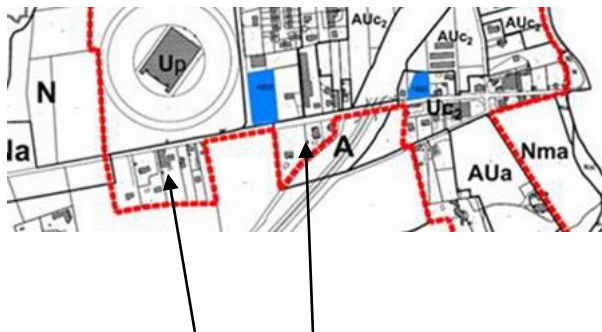
Réponse du commissaire enquêteur :

les propriétés objet de la demande de reclassement en zone constructible UC2 sont situées au sud de la route d'Ouches entre le chemin de la Fouillouse et la partie se trouvant face au Scarabée.

Le commissaire enquêteur ne trouve aucune justification à ce classement en zone agricole, si ce n'est que la recherche artificielle d'un abondement à la protection des surfaces agricoles prônée par la réglementation.

En l'occurrence cette partie de zone est constituée de villas construites depuis plusieurs années constituant un front bâti en face d'autres constructions de même usage. D'autre part ces propriétés sont incluses dans le potentiel foncier constructible.

Carte du potentiel foncier mobilisable dès 2016 (*rapport de présentation page 164*)



Localisation des propriétés des requérants



Les zones de développement pour l'habitat ont été calibrées conformément aux objectifs de production de logements inscrits au SCoT et traduits en besoins en foncier constructible.

Pour rappel l'enveloppe foncière maximale attribuée par le SCoT à horizon 2025 est de 35,2 ha. Elle est de 54,9 ha à horizon 2030. Les zones de développement pour l'habitat ont également été définies suite à un examen très fin du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur des limites actuelles de la ville, afin de mesurer la nécessité ou non de définir des secteurs en extension urbaine.

En considérant ces paramètres, la commune vise en conséquence dans son PADD à assurer le développement de la ville pour les 10 ans à venir à l'intérieur de ses limites actuelles. En conséquence, aucun secteur en extension urbaine ne sera constructible pour les 10 ans à venir pour des projets d'habitat

En effet, le potentiel foncier constructible dans le tissu urbain, évalué à 30,65 ha, est apparu suffisant pour répondre aux besoins de développement de la ville pour les 10 prochaines années.

Le commissaire enquêteur demande à la commune de Riorges qu'il soit donné une suite favorable à la demande des requérants.

#### **(10bis-D)**

M. et Mme. NAVE Michel (parcelle AP 33) route de Saint Alban sollicite la suppression d'une partie d'un EBC qui ampute la partie constructible de sa propriété ne permettant plus l'implantation d'une construction à usage d'habitation.

Réponse du commissaire enquêteur :

Après visite des lieux il s'avère que ladite parcelle est située en contre haut (mur de soutènement) à l'angle de la rue St Alban et de la montée Claude Dethève (interdite à la circulation automobile).

Une AVAP (Aire de mise en Valeur du patrimoine Architectural et Paysager) a été menée conjointement à la révision du PLU avec pour objectif:

*« la mise en valeur du grand paysage de la vallée du Renaison, celle du patrimoine bâti et urbain en place, l'intégration des constructions nouvelles, l'aménagement et le traitement qualitatif des espaces urbains ..... ».*

La propriété Nave est incluse dans le périmètre de l'AVAP.

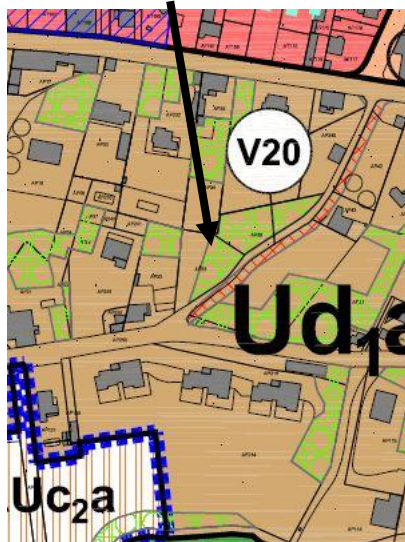
En conséquence de quoi des EBC (espaces boisés classés) ont été disposés aux endroits où la végétation arbustive est à créer ou à protéger, et notamment sur la propriété Nave en nature de friches..

Sur le plan de zonage on observe un ER (emplacement réservé) de l'autre côté par rapport à la propriété en question, en vue de l'élargissement de la montée Claude Dethève, emprise sur laquelle existe des arbres de haut vent. L'accès au terrain depuis le carrefour St Alban/Dethève semble possible sans affecter la sécurité de la circulation de la rue st Alban, ni les finances de la collectivité ;

Le commissaire enquêteur demande à la commune de Riorges de réexaminer la pertinence du positionnement de l'ER et d'une partie de l'EBC.



Propriété NAVE



**(34-40-L)**

Mmes SABATIN Chantale et LAISSU Michelle nées Monternier demandent que le zonage N et l'emplacement réservé R17 affectant leur propriété impasse de la parfumerie soient revus, afin de permettre à l'activité de parfumerie existante d'évoluer.

Réponse du commissaire enquêteur :

L'emprise de l'ER 17 (intitulé « extension Riorges Centre-Equipement(s) public(s) » pour 6928 m<sup>2</sup> se situe en grande partie sur la propriété des requérantes, et notamment en contact avec la partie Nord Est de l'usine (voir aussi empiètement sur le bâtiment).

Cette mesure a pour conséquence de rendre inconstructible ledit terrain.

Le classement de l'usine en zone Ne correspondant à une occupation du sol pour « des

activités isolées dans l'espace naturel » a pour conséquence par le biais du règlement de limiter l'extension des bâtiments existants à 25% de la surface de plancher existante et l'emprise au sol des constructions à 40% de la surface du terrain.

Pour l'avenir de l'entreprise ces deux décisions représentent « une double peine » pour son exploitation.

Rappel du DOG du SCoT : « Toute nouvelle zone non prévue au SCOT peut être admise dans la stricte mesure où elle permet de conserver et de pérenniser l'activité déjà implantée et à condition qu'elle soit localisée dans l'aire urbanisée ou en continuité et ne représente pas plus de 3 ha »

Le commissaire enquêteur propose d'assouplir le projet de PLU par :

-l'agrandissement la zone Ne de 30 mètres environ vers le Nord en réservant une bande terrain le long de la limite ouest de propriété de façon à permettre une liaison viaire entre la rue de la Parfumerie et la zone Ni.

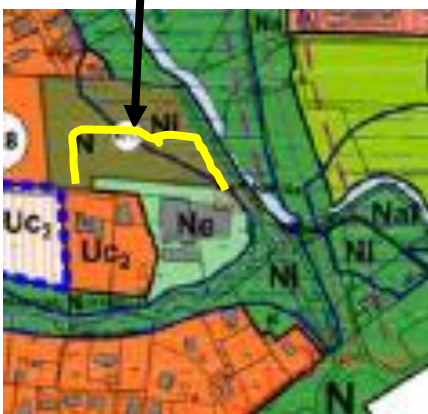
-la réduction de l'ER au surplus délimité après cet agrandissement de la zone Ne.

-d'assouplir la règle de constructibilité et l'emprise au sol et de l'extension des bâtiments existants.

Propriété Sabatin - Laissu



Proposition du commissaire enquêteur



**(38-44-46-F)-**

l'Association Roannaise de Protection de la Nature représentée par M.M. ESCHALLIER et MAURINS  
*demande de classement de la zone du Marais en N et non en AU, demande de classement de la zone du Marlet de la zone AU en zone A ou N, demande de connexion des trames vertes (Combray-Oudan), demande de création de poches N dans les quartiers.*

Réponses du commissaire enquêteur :

zone du Marais : la révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (*rapport de présentation pages 280 à 367*) conduisant dans l'analyse des milieux naturels et la biodiversité à édicter des mesures pour compenser les effets négatifs du PLU.

Entre autres changements par rapport à l'ancien PLU on observe :

la suppression de l'emplacement réservé

un déclassement de la zone AUg en zone N pour environ 40% de sa surface,

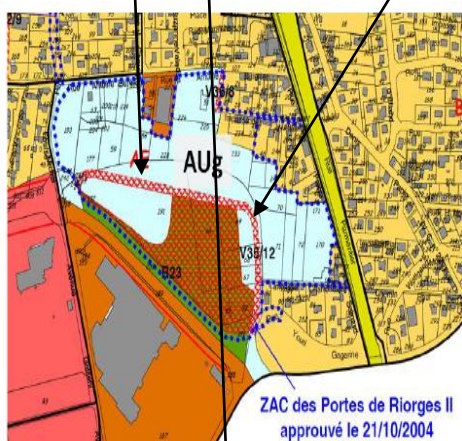
la suppression de l'emplacement réservé V 35/12 et

le déclassement du reste de la zone en AU stricte. Ce classement a pour conséquence la nécessité de conduire une nouvelle enquête publique lorsque la collectivité souhaitera ouvrir cette zone AU à l'urbanisation.

Ci-dessous comparer zone bleue AUg et marron (PLU AVANT révision)  
avec les zones jaunes AU et verte N (PLU après révision).

Zone AUg transformée en zone AU stricte

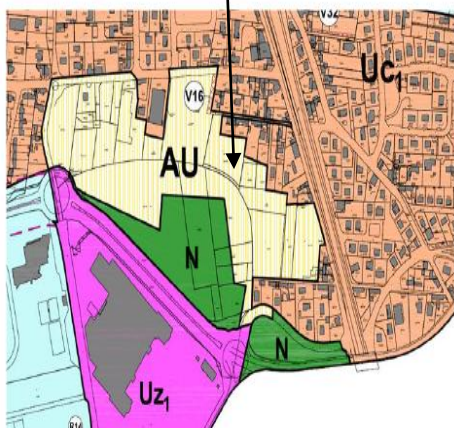
Suppression de l'emplacement réservé



**Portes de Riorges,  
Zone AUg**

PLU avant révision

ZAC des Portes de Riorges II  
approuvé le 21/10/2004

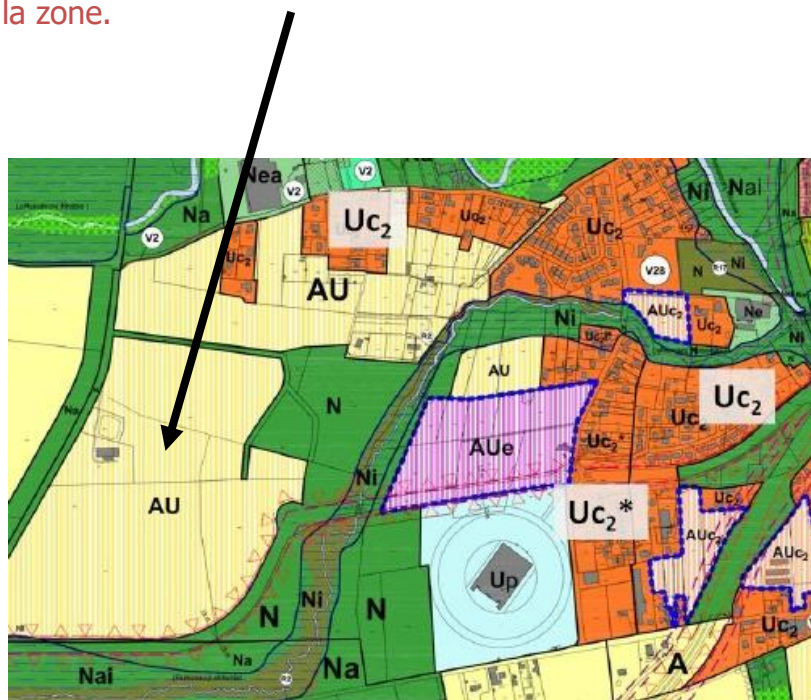


**Zone AU**

PLU après révision

Zone du Marcelet : pour rappel la zone AU du Marcelet d'une superficie de plus de 12,73 ha au PLU avant révision, n'a subi que des changements mineurs pour tenir compte du périmètre exact de la ZAC du Marcelet créée le 15 mai 2008. La zone AU du Marcelet (à vocation économique) d'une superficie de 22,32 ha. Cette zone remplace l'ancien

zonage opérationnel AUf à vocation économique défini au PLU avant révision. Ce secteur correspond au futur parc d'activités situé en rive gauche du Marcllet sur lequel la Communauté d'Agglomération prévoit d'installer le centre aqualudique. Ce nouveau classement non opérationnel est justifié par l'état d'avancement du projet communautaire. Dans la mesure où ce dernier n'est pas suffisamment avancé pour permettre d'intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée (on ne connaît ni le programme détaillé, ni la superficie des terrains nécessaires, ni leur périmètre, ni l'implantation des installations, ni les orientations architecturales, environnementales et paysagères), la commune prend le parti de classer en AU strict le futur secteur d'implantation de l'équipement. Une fois le projet défini, le PLU pourra être modifié pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU et intégrer une OAP opérationnelle garantissant l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du futur équipement. De plus, cette zone n'est pas uniquement réservée au projet de centre aqualudique : le zonage choisi préserve également la vocation d'accueil d'activités économiques. En comparaison avec le PLU approuvé en 2004, 8,37 ha de zones à urbaniser anciennement à vocation économique ont été reclassés en zone naturelle dans ce secteur, afin de tenir compte des études d'impacts menées dans la zone.

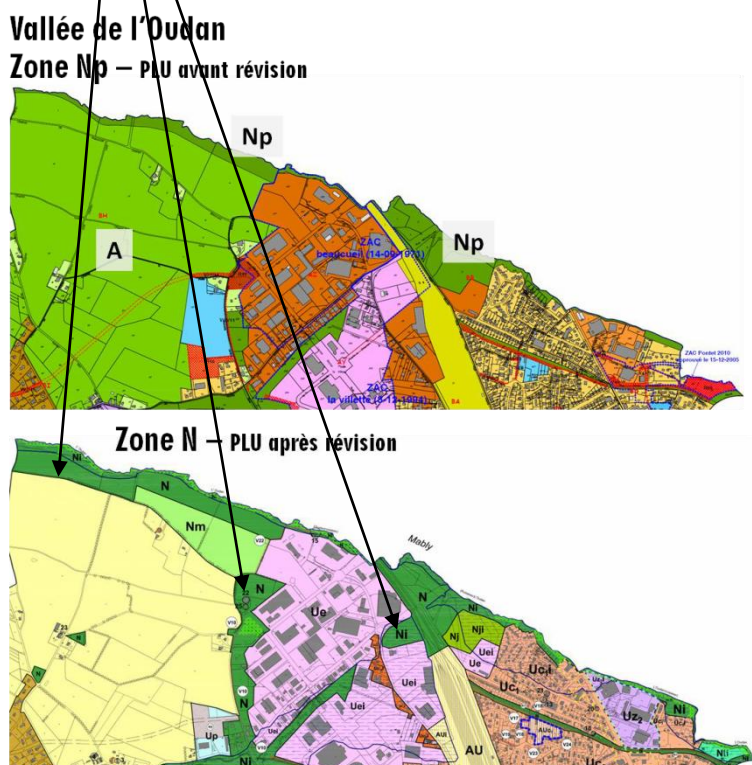


### connexion des trames vertes (Combray-Oudan) :

la révision du PLU a conduit à augmenter de 121 hectares la superficie des zones N, appliquée plus particulièrement aux vallées de l'Oudan et du Combray. On peut observer une petite interruption de la connexion au niveau du Pont de la Villette. Il faut toutefois reconnaître les améliorations très importantes apportées par cette révision du PLU.

- classement en N du corridor qui permet de relier la vallée de l'Oudan au vallon du Combray, afin de maintenir une connexion entre les deux vallées. Des maisons situées le long de la route de Nobile à côté du centre technique municipal et celles situées rue Marcelle Griffon ont notamment été déclassées de la zone Uc pour un classement en zone naturelle (les maisons étant considérées comme isolées dans l'espace naturel), afin de préserver ce secteur de tout développement urbain à venir et de maintenir une limite franche entre espace urbain et espace naturel ;
- élargissement de la zone naturelle selon les limites de la zone inondable, au détriment de la zone Ue, pour éviter que des constructions ne s'implantent à proximité de la rivière ;
- classement en N d'une partie de l'emprise ferroviaire anciennement classée en zone Us au PLU avant révision.
- création d'une zone Nj pour permettre la création de jardins familiaux ;
- élargissement de la zone naturelle selon les limites de la zone inondable, au détriment de la zone Uz2, pour éviter que des constructions ne s'implantent à proximité de la rivière ;
- classement en N d'une parcelle non bâtie et anciennement classée en zone Uc, incluse en zone inondable ;
- classement en Ni d'un espace vert public anciennement classé en zone Ur (zone équipée dévolue à la réalisation d'aménagements touristiques, sportifs et de loisirs) au PLU avant révision. Dans la mesure où il s'agit d'un espace non bâti, au contact direct de la rivière Oudan et de plus en zone inondable, la commune a souhaité valoriser au plan de zonage le caractère naturel de ce site qui a vocation à être un espace vert de proximité au sein du tissu urbain de l'agglomération.

Agrandissement de la zone N



En conclusion de ce qui précède la réponse globale du commissaire enquêteur :

même si le projet de révision du PLU ne répond pas de intégralement aux observations de l'Association Roannaise de Protection de la Nature, on constate à l'examen des mesures prises dans le cadre de la révision, que des efforts majeurs ont été accomplis par la commune en termes d'environnement sur les sites évoqués, La commune est toutefois contrainte :

par l'héritage des aménagements passés et  
par les réalités de l'occupation des sols.

**(3-E)= Impasse Devillier**

Mmes. SERRAILLE Madeleine, VERCHERE Laurence, SERRAILLE Nathalie, demandent la réduction d'un EBC sur la parcelle cadastrée n°552.

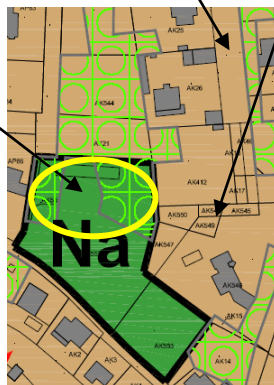
Réponse du commissaire enquêteur :

Mlle. Nathalie SERRAILLE présente à l'appui de sa requête un dossier comprenant partie des pièces exigées pour une demande de permis de construire une villa de plein pied implantée à la limite Nord de sa propriété. Figure sur ces documents la servitude de passage dont elle bénéficie pour accéder à l'impasse Devillier (voie communale n° 216). Le projet de PLU figure au plan de zonage un EBC et une zone Na qu'il conviendrait de réduire pour permettre l'édification de cette construction à une ligne positionnée à environ 25 mètres de la limite Nord de la propriété. Une construction supplémentaire sur le replat du terrain n'affecterait pas la qualité du paysage ni les caractéristiques des lieux.

Avis favorable du commissaire enquêteur.



EBC et zone Na qu'il conviendrait de réduire      Impasse Devillier      Servitude de passage







#### **45-H=ELIS rue St André**

ELIS Loire : demande le classement du site rue de la Blanchisserie en zone spécifique industrielle et non N indiquée, demande de modification des règles de constructibilité (extension en % de la surface de plancher au-delà des 25%, et de l'emprise au sol au-delà des 40% de la surface de terrain.

#### Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet de zonage appliqué sur le site ELIS décline la zone Uf pour parties en zone Nea, et en zone Na avec un EBC.

Le projet de règlement de la zone Nea limite la constructibilité du terrain aux seules extensions des bâtiments existants, avec un seuil maximum fixé à 25% de la surface de plancher existante et une emprise au sol des constructions à 40% de la surface du terrain.

Il s'en suit que les possibilités d'évolution du site sont notablement réduites par rapport à celles possibles au PLU encore en vigueur.

*« La Blanchisserie située en rive droite du Renaison, classée en zone Uf au PLU avant révision a été classée au PLU révisé en zone naturelle Ne (cette activité étant considérée comme activité économique isolée en zone naturelle). Toutes les constructions présentes en rive droite du Renaison (quel que soit leur usage) ont fait l'objet d'un zonage naturel, pour préserver le fond de vallée de toute nouvelle construction, dans la mesure où le Renaison et son espace de faire-valoir est un corridor écologique à préserver du développement urbain. En zone Ne, seules la rénovation et l'extension limitée des constructions à usage industriel sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. »*

La justification du PLU (page 209 du rapport de présentation) met en avant les enjeux environnementaux attachés à la présence de la rivière Le Renaison.

Il n'est pas fait mention dans cette justification, des enjeux économiques liés à la présence pérenne d'une activité économique assurant environ 200 emplois.

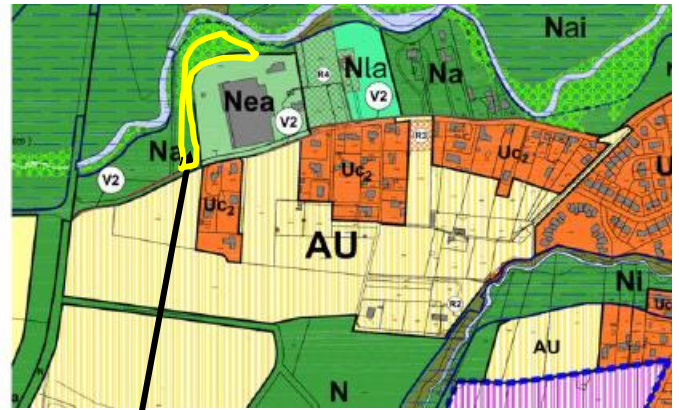
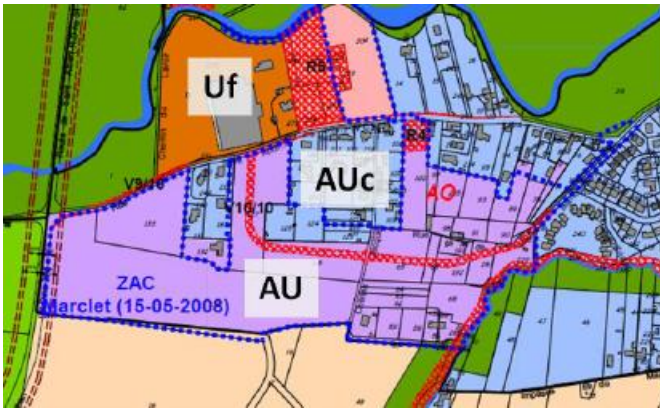
Rappel du DOG du SCoT : « Toute nouvelle zone non prévue au SCOT peut être admise dans la stricte mesure où elle permet de conserver et de pérenniser l'activité déjà implantée et à condition qu'elle soit localisée dans l'aire urbanisée ou en continuité et ne représente pas plus de 3 ha »

Un arbitrage doit être effectué afin que chaque enjeu puisse être le moins pénalisé possible.

Les enjeux environnementaux mis en avant par la législation de ces dix dernières années en matière d'aménagement sont légitimes et imposés autoritairement par les services de l'Etat. A cet endroit, seule la zone inondable du Renaison constitue une servitude d'utilité publique sur une très petite partie de la propriété ELIS.

Les enjeux sociaux-économiques représentés par la présence d'une activité dans un site dit sensible n'ont pas été évalués dans le rapport de présentation.

Le bilan des avantages-inconvénients mérite d'être étudié.



Dans le souci d'aboutir à une solution la moins dommageable possible pour le projet communal et les intérêts sociaux économiques de l'entreprise ELIS, le commissaire enquêteur recommande à la commune:

- de restreindre la zone Na à une bande parallèle à 10 mètres de la limite de la zone inondable, avec un reclassement en zone Nea et la suppression de l'EBC sur cette extension.
  - d'assouplir la règle des 25% en incluant la possibilité d'implantation de nouvelles constructions liées à l'activité principale (en sus des possibilités d'extension des bâtiments existants) avec un seuil porté à 40% tout en conservant la règle limite d'emprise au sol à 40%.
- Ces prescriptions particulières nécessiteront la création d'une zone spécifique (Nae1 par exemple).

**(I)**

M. JACON Philippe propriétaire 953 rue du Maréchal Foch sollicite une réduction de l'EBC affectant la presque totalité de sa propriété afin que la partie Nord correspondant à un replat redevienne constructible.

Réponse du commissaire enquêteur :

Une AVAP (Aire de mise en Valeur du patrimoine Architectural et Paysager) a été menée conjointement à la révision du PLU avec pour objectif:

« la mise en valeur du grand paysage de la vallée du Rensson, celle du patrimoine bâti et urbain en place, l'intégration des constructions nouvelles, l'aménagement et le traitement qualitatif des espaces urbains ..... ».

La propriété Jacon est incluse dans le périmètre de l'AVAP.

En conséquence de quoi des EBC (espaces boisés classés) ont été disposés aux endroits où la végétation arbustive est à créer ou à protéger, et notamment sur la partie haute la propriété Jacon.

L'accès à la propriété se fait depuis la rue Maréchal Foch. Le commissaire enquêteur demande à la commune de Riorges de réexaminer la pertinence d'une partie de l'EBC afin de rendre constructible la partie haute de la propriété tout en étudiant une prescription concernant la sécurité de l'accès à la rue Maréchal Foch (un seul accès pour l'ensemble de la propriété par exemple).

**(51-J)= Goutte Marcellin**

M.MONTAGNON Pierre réclame

-le classement de sa propriété route d'Ouches en zone Uc2 au lieu de N.

-la réduction de l'EBC laissant 15 à 20m au fond de sa parcelle

Il fait remarquer le classement de la propriété voisine en zone constructible.

Réponse du commissaire enquêteur :

Compte tenu du fait

-que la propriété Montagnon jouxte à l'Est une zone AUa et au Nord une zone Uc2 (*zones constructibles*)

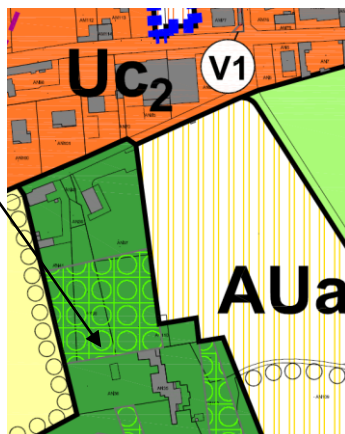
-que ladite propriété participe à la présence d'un front bâti en face d'un autre front bâti (*Uc2*)

-que l'EBC s'applique sur un terrain en grande partie vierge de végétation arbustive,

-que le choix d'une zone naturelle N n'est pas justifié à cet endroit

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette requête.

Réduction de l'EBC et classement en Uc2



**(45-M)= Lotissement Montée de la Folie**

M.COQUARD Dominique pour la SCI les sables de Riorges

Demande l'extension de la zone UC à la parcelle AX n°138, classée en zone N au projet de PLU, afin de pouvoir réaliser un projet de lotissement. Il présente à l'appui de sa requête

- la planche A6 extraite d'une étude intitulée « valorisation de la trame verte du Combray » réalisée en Octobre 2010 par « Mosaique Environnement » pour le compte de la commune de Riorges, et
- une étude constituée de 12 planches graphiques intitulée « Projet d'Aménagement Montée de la folie
- un courrier dans lequel il développe l'historique de son projet et ses arguments (concertation engagée avec la commune de Riorges)

**Réponse du commissaire enquêteur :**

Rappel : D'une façon générale, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'un premier arrêt qui a lui-même fait l'objet d'un retrait comme suite à l'avis présumé défavorable des services de l'Etat.

La commune ne souhaitant pas prendre le risque de remettre en cause cinq années de travail et le risque d'une éventuelle annulation de son PLU, a négocié pas à pas avec les services de l'Etat plusieurs prescriptions traduites dans un deuxième projet arrêté par le conseil municipal.

Plus précisément concernant le quartier du Combray, dans le rapport de présentation il est mentionné :

« **La zone AU du Combray**, d'une superficie de 52,13 ha au PLU avant révision, a subi les changements suivants :

- **déclassement de 52,13 ha, reclassés au PLU après révision en zones agricole ou naturelle. La suppression de cette zone AU est nécessitée par la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT Roannais. De plus, cette vaste zone AU est située en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Son urbanisation aurait conforté un processus d'étalement urbain qu'il s'agit aujourd'hui de contenir au mieux afin de préserver des terres à usage agricole ou des espaces naturels. D'ailleurs, une étude réalisée par la commune sur la valorisation de la trame verte du vallon du Combray a permis de relever la présence de nombreuses prairies humides dans la zone AU avant révision. »**

(page 255) :

« la zone naturelle de protection du vallon du Combray a été épaissie au détriment de terrains classés en zone agricole au PLU avant révision. La délimitation de la zone naturelle tient compte de l'étude de valorisation de la trame verte du Combray qui a permis de préciser la nature des milieux présents dans ce secteur de la commune. Ont notamment été classés en zone naturelle les milieux humides identifiés dans le vallon du Combray (prairies pâturées humides à jonc, mares et espaces humides associés...). Ce classement tient également compte de l'inventaire des zones humides réalisé par le SYRTOM et le Conseil Départemental de la Loire ; »

« L'objectif de la commune de Riorges est de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT.

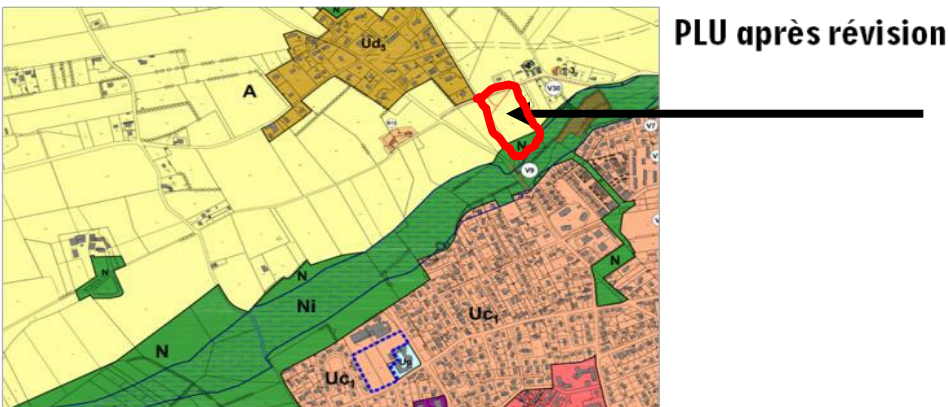
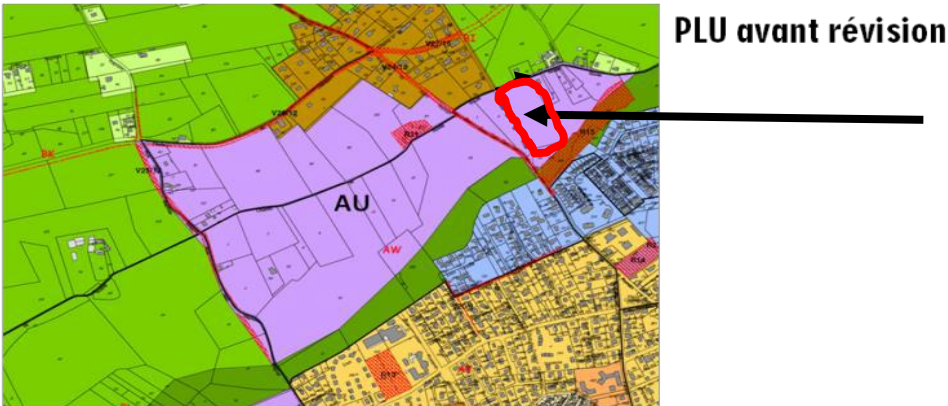
La commune de Riorges va devoir redéfinir clairement l'affectation des sols et ses orientations en matière d'urbanisme d'aménagement et de développement durable en prenant en compte les évolutions réglementaires récentes, notamment dans le domaine du développement durable (lois Grenelle 1 et 2, Alur).

Certaines orientations politiques conduisent à modifier le PLU, en particulier :

- répondre à la volonté de préserver le foncier agricole et de renouveler la ville sur la ville ;
- **la commune a déjà identifié un secteur particulier, le vallon du Combray, qui au PLU actuel, est voué à l'urbanisation future (zone AU). Ce site d'environ 45 ha, doit être préservé de l'urbanisation pour protéger l'équilibre faunistique et floristique déjà présent. Il conviendra donc de le déclasser en zone NP (naturelle paysager) ou A (agricole) ;**

# Secteur du Combray

Suppression d'une zone AU de 52,13 ha, reclassement en zones agricole et naturelle



Au PLU ancien la zone AU du Combray était une zone d'urbanisation future stricte, c.à.d. non opérationnelle sans une procédure d'ouverture à l'urbanisation. La révision du PLU, objet de la présente enquête, aurait pu contenir « ouverture à l'urbanisation » de tout ou partie de son périmètre. A contrario la commune a effectué un choix compatible avec les prescriptions du SCoT roannais :

- contenir l'étalement urbain,
- préservé les terres à usage agricole ou des espaces naturels, et
- adopter un zonage N correspondant à « l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel ».

Le projet de lotissement de la SCI Les sables de Riorges sur la parcelle AX 138 prévoit la réalisation d'une voie principale communiquant avec la voirie communale de 90 mètres environ de longueur, et une voie secondaire en impasse de 110 mètres environ, l'ensemble desservant 26 lots à bâtir. Ce projet de lotissement correspond à une extension urbaine à la fois

- du quartier d'urbanisation ancienne linéaire « lâche » de la route de Nobile lui-même reclassé en zone

agricole, et

-de la zone d'habitat de Nobile reclassée en zone Ud3 « quartier qui possède des caractéristiques morphologiques et paysagères particulières que la commune entend préserver (caractère aéré du bâti, implantation en retrait de l'alignement, forte densité végétale...).

Le projet de zonage du PLU situe le projet de lotissement en zone A (agricole) pour sa partie Nord et en zone N pour sa partie Sud. Un classement en zone U selon la demande du requérant va à l'encontre des prescriptions (voir ci-dessus et adoptées par la commune de Riorges en compatibilité avec le SCoT roannais. Heureusement -ou malheureusement- si il n'y a pas de droit acquis au maintien de la constructibilité de terrains, on comprend le ressentiment du propriétaire d'une parcelle devenue inconstructible, si l'intérêt général n'est pas la somme des intérêts particuliers, il faut bien à un moment donné, se soumettre aux normes supérieures.

Accéder à cette demande aurait pour conséquence de fragiliser juridiquement le projet de révision du PLU.

8-16

M.LAGOUTE Jean Philippe souhaite la constructibilité des parcelles AO 17 à 20 rue St André

Réponse du commissaire enquêteur :

Cette requête est identique à la requête de Mme. LEFEBURE, le commissaire enquêteur rappelle :

Du fait des enjeux architecturaux, urbains, paysagers et écologiques présents sur le secteur de la vallée du Renaison et de ses affluents la commune de Riorges a souhaité élaboré une AVAP en parallèle de la révision du PLU , l'AVAP valant servitude et définissant des règles architecturales et paysagères particulières ce qui a pour conséquences le déclassement de la zone Uc au PLU avant révision au motif de la nécessité de préserver des espaces non bâtis connectés au corridor écologique de la vallée du Renaison, pour un classement en zone naturelle Na (le « a » signifiant que le secteur est couvert par l'AVAP).

**Le rapport de présentation du PLU justifie le zonage des terrains antérieurement classés en zone Uc2 compris entre le Renaison et la rue St André ainsi : (page 191)**

« Parmi les changements apportés à la zone AUc au sud du Renaison, à noter également :

☒ la plupart des zones AUc qui sont construites ont été classées en zone Uc2, **à l'exception :**

✓ de la zone AUc située en rive droite du Renaison (entre la rivière et la rue Saint-André) qui fait l'objet d'un zonage naturel pour préserver le fond de vallée de toute nouvelle construction, dans la mesure où le Renaison et son espace de faire-valoir est un corridor écologique à préserver du développement urbain ; »

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel, classement en zone Na dans laquelle,

Y sont autorisés sous conditions :

- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
  - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
  - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;

avis du commissaire enquêteur: suite défavorable à la requête

24

M.ROMAGNY Claude propriétaire route de St Romain réclame la constructibilité de sa propriété eu égard à la présence des réseaux.

Réponse du commissaire enquêteur :

La propriété du requérant se situe au Nord de la zone Ud3 quartier de Nobile.

Le zonage du projet de révision du PLU classe ce terrain partie en zone Ud3, partie en zone N et partie en zone A.

Le découpage du zonage à cet endroit paraît curieux, sans qu'une justification logique puisse être avancée.

Je propose de réexaminer les contours des zones en faisant fi de la végétation sans valeur existante, avec par exemple :

A l'Ouest l'extention de la zone N sur le petit rectangle A réalisant ainsi un alignement de la zone N avec celui de la zone Ud3,

A l'Est l'extention de la zone Ud3 sur la largeur de la parcelle prise sur partie de zone N.



43

M. PION (demande qui concerne le règlement de la zone Ud2)

souhaite que la possibilité de transformer une toiture de garage en toiture terrasse en limite de propriété soit maintenue.

Réponse du commissaire enquêteur :

Construire en limite de propriété est autorisé en zone Ud2 sous condition de hauteur (article Ud7 du règlement du projet de PLU):

« En Ud1a, Ud2 et Ud3 les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

En Ud2 les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension. En cas d'extension avec toiture-terrasse, la hauteur sera limitée à celle du mur gouttereau du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique. »





## **Observations du commissaire enquêteur sur le dossier**

observations relatives au contenu du dossier soumis à enquête publique

### Concernant la cartographie :

- Prévoir la réalisation de plans de zonage sur lesquels figurent
  - les noms de rues
  - des numéros de cadastre lisibles,quitte à utiliser une échelle plus petite et un découpage du territoire en 3 ou 4 planches, la localisation des EBC sera plus précise.
- Modifier la teinte des zones afin que ces teintes soient moins sombres interdisant toute photocopie noir et blanc de ce document ;
- Envisager de diminuer le nombre de couleurs retenues tant il est parfois difficile de différencier les nuances d'une même couleur ;
- Réaliser une carte spécifique aux servitudes de mixité sociale

### Concernant le rapport de présentation:

- Les 185 feuilles sur lesquelles est imprimé le rapport de présentation sont reliées par un système inadapté qui désintègre l'assemblage des feuilles après ouvertures du document. Le commissaire enquêteur propose de scinder le rapport de présentation en deux parties, l'évaluation environnementale étant détachée.

### Concernant le rapport de présentation, le règlement écrit, le PADD, et les OAP,

le commissaire enquêteur demande de joindre en fin de document un glossaire des mots ou abréviations spécifiques à l'urbanisme et l'environnement à l'usage du public.

Le présent rapport a été rédigé à Saint Nizier-sous-Charlieu, le 8 Août 2016

*Pierre FAVIER,  
commissaire enquêteur*

## **ANNEXES**

PV de synthèse

Mémoire en réponse de la commune

Registre d'enquête publique

## **PIECES JOINTES**

Dossier du projet de PLU déposé en mairie pour l'enquête publique

Registre d'enquête publique et courriers adressés pendant l'enquête publique

Avis des personnes publiques associées

