

Département de la Loire

COMMUNE DE SAINT HAON LE VIEUX

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU

(Du 25 septembre 2017 au 25 octobre 2017)

RAPPORT DU COMMISAIRES-ENQUÊTEUR

Marius Delabre

Commissaire-enquêteur titulaire

Lieu-dit La Lienne

42190 Saint Hilaire sous Charlieu

SOMMAIRE

LE PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : GENERALITES

Cadre juridique et contenu

1-CADRE JURIDIQUE

2-CONTENU

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1-POPULATION ET SUPERFICIE

2-SITUATION ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

2-1 Positionnement géographique

2-2 Organisation urbaine

2-3 Relief et hydrographie

2-4 Environnement - Patrimoine

2-5 Déplacements

3-SITUATION ADMINISTRATIVE ET CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

4-DEMOGRAPHIE – HABITAT

4-1 Caractéristiques démographiques

4-2 Habitat

5-CONTEXTE ECONOMIQUE-EQUIPEMENTS ET SERVICES

6-RESSOURCES RESEAUX-NUISANCES-RISQUES

6-1 Eaux pluviales

6-2 Eau potable

6-3 Assainissement

6-4 Nouvelles technologies de l'information et de la communication

6-5 Ressources-Risques-Nuisances

LE PLU DE SAINT HAON LE VIEUX

1-DECISION D'ENGAGER LE PLU

2-ETUDE DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

3-CONTENU DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

4-MODALITES DE CONCERTATION CONDUITES PAR LA COMMUNE

5-IDEES DIRECTRICES DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

6-BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIER NECESSAIRE

7-FONCIER ECONOMIQUE

8-INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU

8-1 Sur le zonage

8-2 Sur le règlement

9-INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES CONSIDEREES PAR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

9-1 Préservation des milieux naturels, paysages et biodiversités

9-2 La ressource en eau

9-3 La prise en compte de l'air et du climat

9-4 Les risques et les nuisances

9-5 Indicateurs

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2-PRESCRIPTION-DUREE-PUBLICITE-DEMATERIALISATION

3-PERMANENCES

4-CONTACTS AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

5-CONSULTATIONS

6-SYNTHES DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

7-MON AVIS GLOBAL SUR LES OBJECTIFS ET L'ADEQUATION DU PLU

MES COMMENTAIRES SUR L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

8-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

9-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

10-PROCES VERBAL DE SYNTHES-REPONSE DE Mr LE MAIRE-COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ANNEXES AU RAPPORT

Courier du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

(Pour entretien et information du contenu des observations), remise des observations

Exemplaire du PV de synthèse et du courrier d'accompagnement

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

PIECES JOINTES

Arrêté de mise à l'enquête

Dossier d'enquête

Registre d'enquête

Courriers et pièces reçues lors de l'enquête publique

Annonces légales (4 parutions)

LE PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : GENERALITES
Cadre juridique et contenu

1-CADRE JURIDIQUE

2-CONTENU

LE PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : GENERALITES

Cadre juridique et contenu

1-CADRE JURIDIQUE

-Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme communal (ou éventuellement intercommunal). Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, modifiée d'ailleurs par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et par la loi grenelle II du 12 juillet 2010.

- Les POS sont transformés en PLU lorsqu'ils font l'objet d'une révision.

1-1 Cadre juridique : principaux textes législatifs

>La Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, dite également « loi Duflot » : réaffirme la densification et la maîtrise de l'étalement urbain (notamment suppression des outils réglementaires limitatifs de la densité) et supprime le COS (coefficient d'occupation des sols). La loi ALUR a notamment précisé que les secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) doivent être délimités à titre exceptionnelle après avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers).

>La loi ACTPE dit loi Pinel (loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises) artisanat (dite loi Pinel) du 18 juin 2014 : complète voire revient sur le volet de l'urbanisme commercial (, seuil commercial, saisine et critères de décision de la commission départementale d'aménagement commercial –CDAC,)

>La loi LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014, complète, voire revient sur les orientations de la loi ALUR au niveau du traitement des constructions en zones agricoles et naturelles. Elle a complété l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme pour autoriser des extensions des habitations en zones agricoles (A) et naturelles (N).

>La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Macron 2, du 26 août 2015 a complété ce même article pour autoriser les annexes en zone A et N.

>Décret du 28 décembre 2015 : réforme sur les règlements d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2016

>Arrêtés et décrets de 2017, dont par exemple :

--arrêté du 30 mars 2017 relatif aux autorisations d'urbanisme

--décret du 29 mars 2017 relatif au patrimoine et monuments historiques

--décret du 6 avril 2017 : organisation de la profession d'architecte
--décret du 21 avril 2017 : extension du champ des dispenses de formalités au code de l'urbanisme
--décret du 5 mai 2017 sur les risques technologiques
--décret du 9 mai 2017 sur code de la construction et de l'habitation

1-2 Dispositions législatives encadrant l'élaboration du plan local d'urbanisme :

Articles du Code de l'Urbanisme : L 151-1 à L 151-48, L 152-1 à L 152-4, L 152-5, L 152-6, L 152-8, L 153-1 à L 153-59, L 131-4 à L 131-8, L 132-9 à L 132-13, L 171-1, L 174-1 à L 174-6, L 163-1, L 144-2

1-3 Procédure d'élaboration ou de révision du PLU : références (code urbanisme, code environnement, etc)

>concertation : articles L 103-2 à L 103-6, R 153-3 du code de l'urbanisme
>Association des Personnes Publiques : articles L 132-7 et L 132-9 à L 132-11 du code de l'urbanisme
>Consultation des autres acteurs : articles L 132-12 et L 132-13 ainsi que R 153-4 à R 153-6 du code de l'urbanisme ; L 141-1 du code de l'environnement
>Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : article L 153-2 du code de l'urbanisme
>Evaluation environnementale : articles L 104-1, L 104-4, L 104-3 ainsi que R 104-2, 104-8, R 104-9, R 104-18 à R 104-25, R 104-28 à R 104-33 du code de l'urbanisme ; L 414 et R 414-23 du code de l'environnement
>Avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : L 153-16 du code de l'urbanisme ; L 112-1-1 et L 112-3 du code rural et de la pêche maritime
>Enquête publique : articles L 153-19 et L 153-21, R 153-3 à R 153-10 et R 153-19 du code de l'urbanisme ; L 231-1 à L 231-19 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement
>Approbation du plan local d'urbanisme : L 153-23 à L 153-25 ainsi que R 153-20 à R 153-22 du code de l'urbanisme ; article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales

1-4 Les plans locaux d'urbanisme et les objectifs de développement durable

Les plans locaux d'urbanisme doivent répondre aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (articles L 101-1 et L.101-2-) en matière de développement durable :

-L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*
- e) *Les besoins en matière de mobilité*

-La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

-La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

-La sécurité et la salubrité publiques

-La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

-La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

-la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie à partir de sources renouvelables

2-CONTENU

-Il est défini dans le code de l'urbanisme, titre V (Plan local d'urbanisme), chapitre 1^{er} (contenu du plan local d'urbanisme)

-Le contenu du PLU a fait l'objet d'évolutions suite au décret **n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** ; Sont concernés le rapport de présentation et les parties réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation ; règlement écrit et graphique)

-Dans un souci de présentation complète, il est indiqué ci-après les dites évolutions portant notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement.

2-1 Cadre réglementaire s'appliquant au contenu du plan local d'urbanisme :

-La partie réglementaire du cadre de l'urbanisme régissant le règlement du PLU a subi une recodification au 1^{er} janvier 2016.

-Les PLU dont l'élaboration a été lancée avant le 31 décembre 2015 peuvent utiliser au choix la version au 31 décembre 2015 ou la nouvelle version

-Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliquent uniquement si une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

La commune de Saint Haon le Vieux n'a pas pris une telle délibération. Mais, dans un souci de présentation complète, il est indiqué ci-après les dites évolutions portant notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement.

-Les collectivités se lançant dans une élaboration ou une révision générale de leur PLU après le 1^{er} janvier 2016 intégreront l'ensemble du contenu modernisé du PLU.

-Les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font ou feront l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1^{er} janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale

-Le contenu du PLU arrêté et du PLU approuvé doivent être conformes à la même version :

----soient articles R 123-1 à R 123-14-1 en vigueur au 31 décembre 2015

----soient articles R 151-1 à R 152-3

2-2 Le rapport de présentation :

- Code de l'urbanisme : article R.123-2 (version 2015) ou R.151-1 à R.151-5 (version 2016)

-Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

-Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

-Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

-Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

-Le rapport de présentation constitue une pièce fondamentale du PLU puisqu'il doit permettre en particulier de présenter la démarche de la commune et d'expliquer et justifier ses choix de développement.

Chacun des sujets listés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme doit ainsi être abordé, à l'échelle communale ou supracommunale adaptée, avant de croiser les priorités identifiées, au regard du fonctionnement des différents espaces.

-Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

-Dans la mesure du possible, le rapport de présentation pourra utilement donner les indications disponibles sur l'évolution des émissions de gaz à effet de serre induite par les choix d'urbanisme.

2-3 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

-En application des dispositions de l'ancien article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, devenu l'article L. 151-5 du nouveau code, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent comporter un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire concerné. Ces orientations doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU lui-même (ancien article L. 123-9 et nouvel article L. 153-12 du Code de l'urbanisme).

- Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

>Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

>Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

>Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

-Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit exposer de façon synthétique les grandes orientations retenues par la commune. Le champ de ces orientations a été considérablement élargi par la loi ENE (Engagement national pour l'environnement)

-Le PADD recherchera dans le respect des articles L 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

>L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

e) Les besoins en matière de mobilité

>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

>La sécurité et la salubrité publiques

>La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

>La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

>la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie à partir de sources renouvelables

2-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Le règlement et les OAP sont opposables aux porteurs de projets
- Règlement et OAP constituent la déclinaison réglementaire du PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
- Le règlement s'impose dans un rapport strict de conformité
- Les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité
- D'où obtenir un équilibre entre le règlement et OAP
- Les OAP contiennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, le transport et les déplacements
- Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

_La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L151-2.

Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (articles L151-46 et L 151-47).

-Le contenu des OAP est précisé en partie réglementaire du Code de l'urbanisme :
Articles R.123-3-1 et R.123-3-2 (version 2015) ou R.151-6 à R.151-8 (version 2016) du code de l'urbanisme

-Les OAP sont obligatoires et établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD. Elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PLU, en reportant des principes d'aménagement, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'occupation du sol. Cette opposabilité s'établit sur un principe de compatibilité

-Plusieurs types d'OAP désormais possibles en application du décret du 28 décembre 2015 :

>OAP sectorielles :

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R151-6 qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

>OAP de secteur d'aménagement

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

>OAP à vocation patrimoniale

Les OAP à vocation patrimoniale portent sur la conservation ou la requalification d'éléments repères pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 du code de l'urbanisme fait écho à l'article R151-19 autorisant les auteurs de PLU à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU.

-Articles résultant du décret du 28 décembre 2015 :

>Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

>Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

>Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

2-5 Le règlement et le plan de zonage

2-5-1 Le règlement

-Le règlement et les documents graphiques sont, avec les OAP et les servitudes, la partie opposable du PLU. Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique (plan de zonage), les dispositions réglementaires applicables (types d'occupations, accès et voiries, desserte par les réseaux, caractéristiques des terrains, implantations des constructions.....)

-Le règlement et les OAP sont opposables aux porteurs de projets. Ils constituent la déclinaison réglementaire du PADD

-Le règlement s'impose dans un rapport strict de conformité, les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité

-Les différences dans la rédaction du règlement sont sensibles entre les anciens articles R.123-4 à R.123-12 et les nouveaux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Notamment, la structure du règlement du PLU n'est plus composée de 16 articles, mais de 3 thématiques/sous-sections, chacune divisée en paragraphes :

- >destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- >caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- >équipement et réseaux

Les communes ayant prescrit l'élaboration de leur PLU avant le 31 décembre 2015, comme la commune de Saint Haon le Vieux, ont le choix entre les articles version 2015 ou bien les articles version 2016.

-Partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative au règlement du PLU suite au décret du 28 décembre 2015 :

>Article R.151-8 : secteurs sans règlement couverts par des OAP

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme

Le règlement est obligatoire, à l'exception des secteurs couverts par des OAP

>Articles R 151-10 et R 151-11 : règles écrites ou graphiques

Les règles peuvent être écrites ou graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

>Articles R 151-12 et R 151-39 : règles qualitatives

Toute règle du PLU peut être exprimée qualitativement. Le dernier alinéa de l'article R151-39 confirme explicitement cette possibilité de rédiger des règles qualitatives. Elle doit être justifiée dans le rapport de présentation et formulée de manière suffisamment précise pour soutenir un lien de conformité.

-S'agissant de la règle quantitative, elle est exprimée sous forme métrique pour exprimer une obligation stricte

>Article R 151-13 : règles alternatives

Possibilité de règle alternative : sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. La règle alternative ne vaut pas dérogation (Article R151-13 du code de l'urbanisme : la règle alternative diffère de la dérogation, en ce que la première consiste bien

en une application du règlement, tenant compte d'un cas de figure particulier défini par le règlement, quand la seconde autorise la mise à l'écart d'une règle pour des cas définis par des normes supérieures et n'ayant pas été pris en compte par le règlement). Possibilité d'y recourir en application des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

2-5-2 Délimitation et réglementation des zones : plan de zonage

Les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les zones A (agricoles), N (naturelles), U (urbanisées) et AU (à urbaniser). Le plan de zonage peut aussi délimiter des secteurs particuliers comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés,

-Décret du 28 décembre 2015 : articles R 151-17 à R 151-36.

>Article R 151-20 (anciennement R 123-6) du code de l'urbanisme :

--Il permet de classer en zone à urbaniser des secteurs ne présentant pas de caractéristiques naturelles, mais dont l'insuffisance de voies et de réseaux en rend l'aménagement impossible. Il conforte l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones (2AU), dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de construction à implanter.

Les prescriptions de l'ancien article R151-6 limitaient les secteurs AU aux espaces naturels. La mesure vise principalement à étendre le classement en zone AU, de secteurs de projets, tels que les friches urbaines. Elle participe à la maîtrise de l'étalement urbain en privilégiant la revitalisation et la mutation des zones déjà artificialisées.

Le classement d'un secteur en zone AU doit toujours être motivé et Justifié dans le rapport de présentation.

--Il supprime l'obligation de recourir au règlement dans les zones 1AU lorsqu'elles sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont le contenu obligatoire est précisé par le décret à l'article R151-8

--Il conserve la distinction entre les deux types de zones à urbaniser existantes. Elles sont distinguées selon leurs caractéristiques et leurs modalités d'ouverture à l'urbanisation. Cette distinction est opérée dans certains PLU par classement en zones 1AU/2AU ou IAU/IIAU.

--Il conforte ainsi l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones (2AU), dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est donc soumise soit à une modification du PLU avec délibération motivée, soit à une révision lorsque la zone à urbaniser n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, dans les neuf ans suivant sa création en application du 4° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

-Décret du 28 décembre 2015 : Dispositions réglementaires spécifiques

>Mixité fonctionnelle et sociale

Les articles 151-37 et 151-38 définissent les possibilités réglementaires et les documents graphiques associés permettant la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

>Volumétrie et implantation des constructions

L'article R 151-39 définit les dispositions réglementaires permettant notamment d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

L'article R 151-40 définit les possibilités réglementaires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimitées en application de l'article L. 151-13, dans les zones U et

AU ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25

>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les articles R 151-41 et R 151-42 définissent les dispositions réglementaires permettant d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'insertion et la qualité environnementale des constructions

>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article R 151-43 prévoit les dispositions réglementaires permettant de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux

>Stationnement

Les articles R 151-44, R 151-45 et R 151-46 définissent les obligations de réalisation d'aires de stationnement

>Desserte par les voies publiques ou privées

L'article R 151-47 définit les possibilités réglementaires afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité

L'article R 151-48 définit le contenu des documents graphiques du règlement dans les zones U, AU, A et N

>Desserte par les réseaux

L'article R 151-49 définit les dispositions réglementaires visant à satisfaire les objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2 (salubrité, amélioration des performances énergétiques, développement des communications électroniques, prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux)

L'article R 151-50 définit le contenu des éventuels documents graphiques relatifs aux zones U, AU, A et N

2-6 Les annexes

-Complémentaire aux pièces citées ci-avant (rapport de présentation, PADD, OAP, Plan de zonage et règlement), le dossier de PLU comportent plusieurs annexes pouvant comporter des documents graphiques. Elles comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations :

>Annexes sanitaires

>Servitudes d'utilité publiques (liste et plan)

>Plan des réseaux humides (assainissement, eau potable, ...)

>Gestion des eaux pluviales

Le cas échéant (cas de la commune de Saint Haon le Vieux)

>PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains de l'Est roannais)

>Classement sonore des voies routières et ferroviaires

Nouveaux articles

-Article R151-51 : nouvel article

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au règlement mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

-Article R151-52 : nouvel article

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application de l'article L. 112-6 ;

- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13° Les périmètres fixes par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1
- 15° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

-Article R151-53 : nouvel article

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;
- 11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1-POPULATION ET SUPERFICIE

2-SITUATION ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

- 2-1 Positionnement géographique**
- 2-2 Organisation urbaine**
- 2-3 Relief et hydrographie**
- 2-4 Environnement - Patrimoine**
- 2-5 Déplacements**

3-SITUATION ADMINISTRATIVE ET CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

4-DEMOGRAPHIE – HABITAT

- 4-1 Caractéristiques démographiques**
- 4-2 Habitat**

5-CONTEXTE ECONOMIQUE-EQUIPEMENTS ET SERVICES

6-RESSOURCES-RESEAUX-NUISANCES-RISQUES

- 6-1 Eaux pluviales**
- 6-2 Eau potable**
- 6-3 Assainissement**
- 6-4 Nouvelles technologies de l'information et de la communication**
- 6-5 Ressources, Nuisances et Risques**

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1-POPULATION ET SUPERFICIE

La commune de Saint Haon le Vieux a une superficie de 1634 ha et compte 930 habitants en 2012

2-SITUATION ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

2-1 Positionnement géographique

La commune de Saint Haon le Vieux se situe dans le Nord du département de la Loire, dans les contreforts des Monts de la Madeleine. Elle est située au Sud-Ouest de Roanne, à une dizaine de kilomètres.

2-2 Organisation urbaine

Le territoire communal se compose d'un bourg et de nombreux hameaux et lieux dits le parsemant, notamment sur sa moitié Est.

-Historiquement Saint-Haon-le-Vieux s'est développé le long de la RD 81 qui relie la plaine roannaise à Saint-Rirand, entre les 2 vallées qui découpent la commune.

-Grâce à sa proximité avec Roanne et à la qualité de son cadre de vie, la commune voit sa population augmenter après la Seconde Guerre mondiale.

-Cela se manifeste par un étalement pavillonnaire diffus en direction de Roanne, posant aujourd'hui problème en termes d'organisation urbaine, de fonctionnement par rapport au bourg, d'impact sur l'espace agricole et les paysages.

2-3 Relief et hydrographie

-La commune est partiellement identifiée comme zone de montagne : son altitude est comprise entre 300 mètres et 800 mètres (bourg à 430 mètres d'altitude). A l'Ouest, elle possède un relief accentué avec des boisements majoritairement sur les parties sommitales. A l'Est, elle se caractérise par un relief plus doux et un paysage agricole.

-Le réseau hydrographique est constitué de petits ruisseaux qui s'écoulent principalement dans le sens Ouest-Est. Ces cours d'eau qui, dans leur partie amont présentent un écoulement temporaire, se jettent dans le ruisseau « le Fillerin ». Le Fillerin, situé au Nord Est de la commune marque la limite entre Saint-Haon-le-Vieux et les communes d'Ambierle et de Saint- Germain-Lespinasse. Les deux affluents les plus importants sont L'Arzole (prend sa source sur la commune au lieu-dit Fond Barget et rejoint le Fillerin à proximité du lieu-dit les Effandis) et le ruisseau prenant sa source dans le vallon de Font de la Gise pour se jeter dans le Fillerin.

Le Fillerin, la Maladière et l'Arzole sont reconnus comme cours d'eau d'intérêt écologique à préserver.

- L'occupation du territoire peut se partager en trois grandes typologies, par ordre d'importance :
 - >les espaces agricoles : 749 ha
 - >les espaces naturels (boisements, cours d'eau, terres non utilisées par l'agriculture, parcs et jardins) : 766 ha
 - >les espaces construits et aménagés par l'Homme (habitat, équipements, activités, voiries) : 115 ha

2-4 Environnement- Patrimoine

Trois entités paysagères : hauteurs boisées, coteau viticole et urbanisé, plaine agricole

-Hauteurs boisées (Ouest de la commune)

- >Contexte réglementaire et contraintes :
 - ZNIEFF de type II à l'extrême Sud-ouest du territoire
- >Enjeux / Milieu physique :
 - Protection du couvert forestier, où de nombreux cours d'eau prennent leur source
- >Enjeux /Espaces agricoles et trames végétales :
 - Préservation des boisements et des zones humides
- >Enjeux / Occupation du site :
 - Préservation des points de vue
 - Protection des espaces et bâtiments agricoles
 - Limitation des conflits d'usage entre habitat et agriculture, prise en compte du PAEN approuvé

-Coteau viticole et urbanisé (partie centrale de la commune)

- >Contexte réglementaire et contraintes :
 - Coupures vertes (SCoT) à maintenir ou recréer le long de la RD8.
 - Corridor d'intérêt supra-communal au Nord de la commune.
 - Présence de points de conflit pour le déplacement de la faune le long de la RD8.
- >Enjeux / Milieu physique :
 - Maintien des points de vue sur le grand paysage ; covisibilités entre le coteau et la plaine roannaise
 - Insertion des constructions dans la pente, apports solaires
- >Enjeux / Espaces agricoles et trames végétales :
 - Préservation du vignoble
 - Maintien de l'activité agricole et particulièrement de la viticulture
 - Préservation des espaces agricoles et naturels périphériques par la densification du bourg et de ses extensions et préservation de la coupure agricole entre eux.
 - Préservation des zones humides
- >Enjeux / Occupation du site :
 - Renforcement du statut du bourg, limitation de l'étalement urbain.
 - Maintien d'une coupure urbaine entre le bourg et les hameaux proches
 - Qualité des entrées de bourg, des espaces publics
 - Qualité des espaces d'extension
 - Maintien et valorisation du patrimoine bâti traditionnel, notamment du village-rue
 - Limitation des conflits d'usage entre habitat et agriculture, prise en compte du PAEN approuvé

-La plaine agricole (Est de la commune)

>Contexte règlementaire et contraintes :

- Coupures vertes (SCoT) à maintenir ou recréer le long de la RD8.
- Présence de points de conflits pour le déplacement de la faune identifiés dans le SRCE le long de la RD8.
- Corridor d'intérêt supra-communal au Nord de la commune.

>Enjeux / Milieu physique :

- Maintien des points de vue sur le grand paysage ; covisibilités avec la plaine roannaise

>Enjeux / Espaces agricoles et trames végétales :

- Préservation des éléments de bocage.
- Maintien de l'activité agricole et particulièrement de l'élevage.
- Préservation des zones humides.

>Enjeux / Occupation du site :

- Limitation de l'étalement urbain
- Maintien d'une coupure urbaine entre le bourg et les hameaux proches
- Développement des liaisons douces
- Préservation des points de vue (notamment en direction de Saint-Haon-le-Châtel)
- Protection des espaces et bâtiments agricoles
- Limitation des conflits d'usage entre habitat et agriculture, prise en compte du PAEN approuvé

Patrimoine

-La commune ne dispose d'aucune mesure de protection car elle ne compte aucun Monument historique ou AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

-Principaux éléments du patrimoine :

- Les Burins (époque gallo-romaine)
- Le Bourg (époque médiévale)
- Le Château de Beaucresson fut érigé au Moyen-Age par une famille de seigneur de Saint-Haon-le-Châtel. Il fut acquis en 1475 par Jean Pelletier, chancelier du Duc de Bourbon. Le Château, dont il ne reste aujourd'hui plus que des ruines, était entouré larges fossés.
- Le patrimoine religieux et culturel :
 - >L'Eglise
 - >L'oratoire (sur le circuit Saint Martin, à 500m à l'Ouest du Bourg au lieudit Magnerot)
 - >Les Lavoirs
 - >Les Croix de chemins

2-5 Déplacements

-En 2012, 85 % des actifs occupés travaillent en dehors de la commune, dans les pôles d'emploi du Roannais. De plus, le caractère de commune résidentielle engendre de multiples besoins en déplacements.

-La voiture est utilisée par près de 91% des actifs avec emploi alors que le transport en commun l'est seulement par 0.5%. D'autant que le territoire est doté d'axes routiers : RD8 desservant la côte roannaise et permettant la liaison avec la RN7 et l'A89, RD81traversant le centre bourg, RD39 desservant la partie haute de la commune, RD47 reliant Saint Germain L'Espinasse à Renaison.

Le réseau communal complète ce maillage et permet de desservir le bourg et les autres secteurs urbanisés. Il n'existe pas de liaison modes doux sécurisée entre la commune et l'agglomération roannaise, son pôle d'emploi majeur.

- La commune est desservie par une ligne de transport en commun reliant Ambierle à Roanne qui comporte 3 arrêts sur le territoire communal

-A noter que dans le cœur de Bourg, les déplacements sont sécurisés avec des espaces réservés aux piétons, des espaces de stationnement matérialisés et un revêtement de voirie qualitatif.

Les voies communales, relativement étroites, permettent de desservir les secteurs d'habitat.

-Les déplacements piétonniers s'organisent aujourd'hui le long des voies.

-Il existe trois espaces de stationnement aménagés dans le centre-bourg : à proximité de l'école, de la mairie et autour de la place centrale. Il existe également une plateforme pouvant accueillir du stationnement à proximité de la salle des fêtes et des terrains de tennis.

3-SITUATION ADMINISTRATIVE ET CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

-Situation administrative : La commune de Saint Haon le Vieux appartient à la Région Auvergne-Rhône-Alpes, département de la Loire., arrondissement de Roanne, canton de Renaison.

La commune appartient également à la communauté d'agglomération Roannais Agglomération créée en décembre 2012 (Arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2013)

-La commune est incluse dans le périmètre du SCOT du Roannais approuvé le 4 avril 2012, modifié le 10 décembre 2015, révisé le 12 octobre 2016. La compétence est confiée au Syepar (syndicat d'études et de programmation pour l'aménagement du roannais).

Le SCOT du Roannais porte des objectifs à l'échelle du territoire, à l'horizon 2030, à savoir :

>une armature territoriale polarisée et renforcée

>une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire

>une attractivité économique du Roannais

>une modernisation des infrastructures de transports et une rationalisation des déplacements

>une préservation des ressources, des espaces agricoles et naturels.

(A noter qu'un corridor supra-communal est identifié en partie Nord du territoire communal)

-Le PLU de la commune doit avoir un rapport de compatibilité avec :

>le SCOT du Roannais

>le programme local d'habitat (PLH)

>le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) de l'Ouest roannais (créé le 7/03/2016) : pour favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel

>Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Rhône-Alpes (Approuvé en octobre 2012)

>Le PCET (Plan Climat Energie Territorial) du Département de la Loire et de la Région Rhône Alpes. Le département s'est doté de ce plan depuis le 7 avril 2014, lequel a pour objectif la lutte contre l'étalement urbain et une consommation économe de l'espace à travers :

-La limitation de l'usage de la voiture individuelle à travers ;

-L'accessibilité des pôles générateurs de déplacements

-L'adaptation au changement climatique

-Du fait du rapport de compatibilité que doivent avoir les SCOT, la commune de Saint-Haon-le-Vieux est également concernée par :

>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (Adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 Octobre 2009 et par le comité de bassin le 4 novembre 2015. Il a fait l'objet d'un arrêté par le Préfet coordinateur le 18 Novembre 2015). A noter que le SDAGE 2010-2015 n'est plus d'actualité : un nouveau SDAGE est en vigueur depuis 2016

(A noter la nouvelle station d'épuration équipant la commune ; A noter la préservation des zones humides et la biodiversité aquatique notamment le long de l'Arzole et du Fillerin)

>Le schéma de Régional de Cohérence Ecologique de Rhône Alpes adopté en juillet 2014
(A noter que Le Fillerin, La Maladière et L'Arzole sont reconnus comme cours d'eau d'intérêt écologique à préserver. A noter qu'un corridor de type fuseau est identifié en limite Nord de la commune)

-Le PLU doit avoir un rapport règlementaire de servitudes d'utilité publique :

>Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de l'Oudan (PPRNPI)
(Code de l'environnement : L 562-1 à L 562-9, R 562-1 à R 562-10 ; décret du 28/06/2011 ; arrêté préfectoral du 15 décembre 2015)

>Servitude relative aux voies ferrées

(Ligne ferroviaire St Etienne/Le Coteau/St Martin d'Estreaux)

>Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

(Captages des sources de Font Ribéron et Sous Charleton ; captage des sources de Bois Joly et Gardet ; barrage du Chatrain)

>Servitudes de protection des centres de réception radio électriques contre les perturbations électromagnétiques

(Les Bodons ; décret du 9 septembre 2005)

>Servitudes de protection des centres électriques d'émissions et de réception contre les obstacles

(Les Bodons ; décret du 19 octobre 2005)

-Enfin, la commune adhère à :

>La Roannaise de l'Eau mandatée par Roannais Agglomération pour gérer l'assainissement (collectif et non collectif), les eaux pluviales

A noter que le SYRTOM (syndicat mixte Renaison Teyssonne Oudan et Maltaverne n'existe plus depuis sa fusion avec Roannaise de l'Eau, syndicat mixte d'eau et d'assainissement, au 1^{er} janvier 2015).

>Au contrat de rivières Renaison-Teyssonne-Oudan-Maltaverne actuellement dans sa phase de mise en œuvre depuis la signature de l'ensemble des partenaires en novembre 2014.

Contrat de rivière porté par la Roannaise de l'Eau depuis le 1^{er} janvier 2015

>Le syndicat intercommunal d'électricité de la Loire (SIEL)

4-DEMOGRAPHIE – HABITAT

4-1 Caractéristiques démographiques

La commune se caractérise par une croissance démographique importante sur la période 1975-1982, puis un ralentissement durant les années 1980 et 1990, et un regain de sa croissance à partir de 1999. Depuis 1990, tendance à un vieillissement de la population, avec une forte hausse des 45- 74 ans, malgré une légère augmentation du nombre de 0-14 ans. Mais la population apparaît globalement jeune, la partie la plus âgée restant encore limitée.

Le nombre de ménage est en augmentation, passant de 312 à 365 entre 1999 et 2012, avec une moyenne de 2,5 personnes / ménage.

Les professions intermédiaires sont le mieux représentées sur la commune avec 28% suivis par les catégories ouvriers et les catégories employés avec 24% chacune : à elles trois, ces catégories socioprofessionnelles représentent les ¾ de la population. Les cadres/professions supérieures représentent 12%, les artisans/commerçants/ chefs d'entreprise 10 %. Les agriculteurs sont le moins présents avec 2% : le nombre d'agriculteurs est passé de 35 à 10 entre 2007 et 2012.

4-2 Habitat

-En 2012, 83.7% des logements de la commune sont des résidences principales. Depuis le début des années 2000, on note une diminution du nombre de résidences secondaires (de 50 à 37), soit 8,4 %. Dans le même temps le nombre de logements vacants a augmenté tout en restant d'un taux correct (de 13 à 35 essentiellement dans le bourg), soit 7,9 %.

-La commune compte un important noyau ancien (avant 1946) qui représente près de la moitié de son parc de logement. 36% des logements datent de la période 1946-1990, coïncidant avec la forte augmentation démographique de 1975-1982.

-Le parc ancien, à travers son architecture et sa morphologie, participe au patrimoine et à l'identité de la commune.

- En 2012, 98% de logements sont de type maison. 62% de logements d'au moins 5 pièces et les petits logements (de 1 à 3 pièces) sont peu nombreux (alors que la commune compte près de 20% de ménages d'une personne).

On observe une part faible de logements en appartement, bien qu'en très légère augmentation depuis 2007 (2.2% contre 1.9 %).

-Le parc locatif limité (13%) est en légère baisse par rapport à 2007 (14.3%), mais reste intéressant pour une commune périurbaine rurale

-Les logements sociaux sont peu représentés (8 logements) : ils sont situés dans le bourg et sont gérés par le Toit Familial.

5-CONTEXTE ECONOMIQUE-EQUIPEMENTS ET SERVICES

5-1 Activité agricole

-Le secteur agricole est bien présent en nombre d'établissements mais n'offre aucun emploi salarié.

-L'agriculture reste très active sur la commune, mais les exploitations implantées sur son territoire sont en diminution : 15 exploitations en 2010, nombre divisé par 3 en une vingtaine d'années

-La majorité des terres déclarées correspondent à des prairies permanentes ou temporaires. On peut noter la présence de 36ha dédiés à la vigne (AOC Côte Roannaise)

-La commune est concernée par différentes labélisations : bœuf de Charolles, porc et volailles d'Auvergne, volailles du Forez, vins côte roannaise, vins d'Urfé....

5-2 Commerces, services, activité tertiaire

- Les commerces, les services, l'administration publique, l'enseignement et la santé emploient le plus grand nombre de salariés

-Le centre-bourg accueille un commerce de proximité : un café / épicerie. Mais le caractère résidentiel de la commune défavorise le développement de commerces de proximité dans le bourg. De plus, ceux-ci sont pénalisés par l'attractivité des grands centres commerciaux de l'agglomération roannaise, proches de la commune.

5-3 Activité artisanale et industrielle

-Il existe une zone d'activités de Place Bouthier – les Essarts. Mais le SCOT du Roannais, à travers le Schéma d'armature des zones d'activités économiques, ne prévoit pas de zone d'activités économiques (ZAE) sur la commune.

-Le secteur de la construction est bien présent et est porteur d'emplois.

-La commune compte plusieurs établissements de petite taille, employant pas ou peu de salariés (moins de 10 salariés).

5-4 Activité touristique

L'offre touristique se compose de :

- capacités d'hébergement : 4 gîtes et 3 chambres d'hôtes

- capacités de restauration : 3 restaurants

- chemins de randonnées :

A travers son patrimoine bâti, la qualité de ces paysages et les points de vue sur la plaine roannaise, l'activité agricole et notamment la viticulture, la commune dispose d'atouts pouvant être valorisés à travers l'activité touristique.

5-5 Equipements et services

-Equipement administratif : mairie

- Equipements de service : école primaire / salle des associations, bibliothèque, église

- Equipements de Loisirs : stade de foot et terrain de tennis

-Tissu associatif important, intervenant dans les domaines sportifs et culturels : une quinzaine d'associations

6-RESEAUX-RESSOURCES-NUISANCES-RISQUES

6-1 Eaux pluviales

Compétence de la Roannaise de l'Eau.

-En ce qui concerne les nouvelles constructions, une gestion à la parcelle sera nécessaire.

La commune se trouve en tête de bassin concernant le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Oudan. Cela suppose que la gestion des eaux pluviales doit veiller à ne pas aggraver le risque en aval. A ce titre il est essentiel de préserver les couloirs naturels d'écoulement d'eau pluvial et de protéger les zones humides qui ont été recensées sur le territoire communal.

6-2 Eau potable

-Ressources : l'eau potable est une compétence de la Roannaise de l'eau. La commune dispose de deux points de captage sur son territoire (Font Ribeton et sous Charloton). Elle est également impactée par les périmètres de protection des captages d'Ambierle et de Saint-Rirand (à la marge).

-Réseau : l'ensemble de du territoire communal est desservi par le réseau à l'exception de six habitations situées à l'ouest de la commune.

6-3 Assainissement eaux usées

Système d'assainissement collectif

-Une nouvelle station d'épuration a été mise en service en novembre 2016. Sa capacité est en adéquation avec l'urbanisation prévue : capacité de 48 KDBO5 (demande biologique en oxygène sur

5 jours) pour une perspective d'urbanisation de 40 KDBO5 (Si l'on estime que pour la commune, chaque habitant correspond à 50 grammes de DBO5, cela revient à dire que la nouvelle station a une capacité d'environ 960 Equivalent Habitant (EH) alors que la perspective d'urbanisation se traduit par environ 800 EH)

Système d'assainissement non collectif

La gestion du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est confiée à Roannaise de l'Eau. Au 01/04/2013, 123 installations d'assainissement non collectif ont été recensées sur la commune, pour un nombre de personnes concernées estimé à 308

6-4 Nouvelles technologies de l'information et de la communication

-La commune dispose actuellement d'une couverture moyenne en internet à haut débit
-Très haut débit - fibre optique : programme de déploiement de la fibre optique sur le territoire de Roannais Agglomération avec le SIEL. Desserte de la commune prévue en 2017 par Roannais Agglomération.

6-5 Ressources, nuisances et risques

-La commune est concernée par les objectifs de la masse d'eau de la Loire et ses affluents depuis Sagnes et Goudoulet jusqu'à la retenue de Lapalisse

-Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRNpi) de l'Oudan : la commune est concernée par un talweg naissant à l'extrémité est de la commune. La zone inondable est alors réduite à une bande de 25 m de part et d'autre de l'axe du talweg. Ces terrains sont classés en zone agricole.

-Périmètre de protection de captage d'eau potable : la commune est concernée par plusieurs périmètres de protection des captages :

>deux puits de captage sur la partie Ouest de la commune, donc soumise à des périmètres de protection rapprochés et éloignés autour de ces deux puits.

>une seconde zone de protection à l'extrémité Nord-Ouest de la commune. Cette zone rentre dans le périmètre éloigné de protection du Barrage du Rouchain et du Chartrain situés sur les communes des Noés et de Renaison. On peut également noter la présence sur cette zone d'un périmètre de protection rapproché en raison de la proximité de la commune avec quatre puits de captage situés sur la commune d'Ambierle.

-Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : outils de connaissance de la biodiversité permettant de recenser les éléments remarquables à prendre en compte. La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 à l'extrémité Sud-Ouest (ZNIEFF des Monts de la Madeleine).

-Zones humides : Identification selon l'inventaire non exhaustif du Département et de Roannaise des Eaux (validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE en juillet 2015). Seules les zones humides de plus de 1 hectare ont été recensées. Elles sont de différentes natures : des tourbières, des ripisylves, des étangs, des prairies humides...

-Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Les éléments suivants sont identifiés :

>Corridor à préserver en limite Nord-Est

>Perméabilité des milieux : zones artificialisées (Bourg), espaces de perméabilité forte situés dans la moitié Ouest (espace boisé), espaces de perméabilité moyenne situés dans la moitié Est (espace agricole)

- >Obstacles : la RD8 entraîne plusieurs points de conflits terrestres (collisions avec des animaux)
- >Pas de réservoir de biodiversité
- >Pas de trame bleue

Le SCoT du Roannais identifie des corridors écologiques à l'échelle du territoire. Il est recommandé de les préserver et de les conforter. Au niveau de la commune, les enjeux concernent essentiellement :

- >De vastes ensembles boisés, notamment sur les hauteurs, favorables aux déplacements de la faune.
- >Des coupures vertes à maintenir le long de la D8.
- >Un corridor d'intérêt supra communal identifié en partie Nord.

-Nuisances et risques

- >Arrêtés de catastrophes naturelles :
 - Tempête, arrêté du 18/11/1982,
 - Poids de la neige, chutes de neige, arrêté du 15/12/1982,
 - Inondations et coulées de boue, arrêtés du 21/06/1983, 18/10/2007 et 30/11/2010,
- >Mouvements de terrain, retrait-gonflement d'argile :
 - Aléa à priori nul sur le quart Ouest correspondant à la partie boisée en altitude de la commune,
 - Aléa faible sur les ¾ Est de la commune correspondant aux zones de plaine,
 - Aléa moyen parsemé en quelques points (Grand Essard, Raffard, Caqueret et le long de la Font de la Gise).
- >Sismicité : aléa faible, niveau 2 sur 5.
- >Transport de matières dangereuses
- >PPRn Inondation de l'Oudan

LE PLU DE SAINT HAON LE VIEUX

1-DECISION D'ENGAGER LE PLU

2-ETUDE DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

3-CONTENU DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

4-MODALITES DE CONCERTATION CONDUITES PAR LA COMMUNE

5-IDEES DIRECTRICES DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

6-BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIER NECESSAIRE

7-FONCIER ECONOMIQUE

8-INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU

8-1 Sur le zonage

8-2 Sur le règlement

9-INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES CONSIDEREES PAR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

9-1 Préservation des milieux naturels, paysages et biodiversités

9-2 La ressource en eau

9-3 La prise en compte de l'air et du climat

9-4 Les risques et les nuisances

9-5 Indicateurs

LE PLU DE SAINT HAON LE VIEUX

1-DECISION D'ENGAGER LE PLU

-La commune de Saint-Haon-le-Vieux est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Janvier 2008.

-Par délibération en date du 9 Décembre 2013, la commune de Saint-Haon-le-Vieux a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision générale a défini les objectifs suivants :

- > Mise en compatibilité avec Le SCOT du Roannais incluant le territoire de la commune, approuvé le 4 avril 2012, modifié le 10 décembre 2015, révisé le 12 octobre 2016
- > Prise en compte de l'évolution des besoins et des contraintes de la commune

-Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) répondra aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L.101-2) en matière de développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

-La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) a renforcé la concertation avec la population. Par délibération en date du 9 Décembre 2013, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation suivantes :

- >information sur le bulletin municipal, les communiqués municipaux et dans la presse locale,
- >organisation d'une réunion publique
- >mise à disposition d'un registre aux heures d'ouverture de la mairie pour recueillir les remarques éventuelles du public

2-ETUDE DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

Sur le plan technique, le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune a été réalisé par le Bureau d'Etudes « Réalités », 34 rue Georges Plasse à Roanne

3-CONTENU DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces suivantes :

- Délibération du 9 décembre 2013 portant sur la décision de réviser le plan local d'urbanisme
- Délibération du 10 décembre 2015 portant sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Délibération du 26 janvier 2017 portant sur l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme et sur le bilan de la concertation

- Registre de concertation

- Décision de l'Autorité Environnementale N° 2016-ARA-DUPP-00030 du 20 juillet 2016

- Avis de l'Etat en date du 20 avril 2017
- Avis du SYEPAR /SCOT Roannais en date du 27 avril 2017
(SYEPAR : *SYndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais en charge du SCOT Roannais*)
(SCOT : *Schéma de COhérence territoriale (SCOT) Roannais approuvé le 4 avril 2012, modifié le 10 décembre 2015, révisé par arrêté du 12 octobre 2016*)
- Avis de Roannais Agglomération en date du 11 avril 2017
- Avis de la Roannaise de l'Eau en date du 21 mars 2017
(*Syndicat mixte d'eau et d'assainissement au titre de la compétence de Roannais Agglomération*)
- Avis de la CDPENAF de la Loire en date du 25 avril 2017
(*CDPENAF : commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*)
- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Loire en date du 10 avril 2017
- Avis du Département en date du 24 avril 2017
- Avis de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 22 février 2017
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 15 mars 2017
- Avis ENEDIS (Electricité) en date du 31 mars 2017

- Avis RTE (Réseau de transport d'électricité) en date du 28 février 2017
- Avis du SIEL en date du 6 février 2017
(SIEL : syndicat intercommunal d'énergies du département de la Loire)
- Avis CRPF en date du 15 février 2017
(Centre régional de la propriété forestière)

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Plan de zonage – échelle 1/5000
- Plan de zonage –place centre bourg – échelle 1/2500
- Liste des emplacements réservés
- Le règlement
- Le mémoire des annexes sanitaires
- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Plan des réseaux d'assainissement –planche globale –échelle 1/5000
- Plan des réseaux d'assainissement –planche centre bourg –échelle 1/2500
- Plan du réseau d'eau potable –planche globale – échelle 1/5000
- Plan du réseau d'eau potable – planche centre bourg – échelle 1/2500
- Schéma directeur de gestion des eaux pluviales
- Zonage d'assainissement – notice explicative
- Plan de zonage d'assainissement
- Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains de l'Ouest roannais (PAEN)
- Classement sonore des voies routières et ferroviaires

Au total, le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'Enquête Publique représente environ 600 pages.

4-MODALITES DE CONCERTATION CONDUITES PAR LA COMMUNE

La concertation engagée durant le temps de l'élaboration du projet de révision du PLU a respecté les modalités définies par la délibération du 9 décembre 2013 décidant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU):

- >information sur le bulletin municipal expliquant la révision du PLU ainsi que le projet de territoire
- >information dans la presse locale
- >information par voie d'affichage en mairie rappelant notamment le lancement de la révision du PLU
- >Mise à disposition en mairie du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- >information sur le site Internet de la commune

>Annonce de la réunion publique du 14 janvier 2016 par voie de presse et par une communication dans chaque boîte à lettres
>Organisation d'une réunion publique le 14 janvier 2016 : présentation des enjeux, des étapes de la procédure, de la synthèse du PADD. Une trentaine de personnes ont assisté à cette réunion.

Questions posées :

- utilisation du captage d'Arfeuillette ; réponse : n'est plus utilisé
- station d'épuration ; réponse : prochaine station prévue en adéquation avec l'urbanisation prévue
- aides aux particuliers pour travaux de réhabilitation ; réponse : relève de l'intercommunalité, informations seront mises en ligne sur le site Internet de la commune

>Mise à disposition d'un registre de concertation dès le début des études : aucune observation n'a été inscrite

La concertation réalisée, tout au long de l'élaboration de la révision du PLU, a respecté les modalités votés par le conseil municipal (délibération du 9 décembre 2013).

Elle a permis d'exposer au public les enjeux de la démarche, les moyens pour les administrés d'y contribuer par leurs observations.

Les différentes informations et documents ont été diffusés par la commune au fur et à mesure de l'avancement du projet

En conclusion, la concertation a été conduite conformément aux articles L 103-2 à L 103-6, R 153-3 du code de l'urbanisme.

Elle a fait l'objet d'une délibération en tirant le bilan à l'occasion de l'arrêt du projet de révision du PLU : délibération en date du 26 janvier 2017

5-IDEES DIRECTRICES DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

-Les thématiques du développement de la commune sont énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune établi dans le respect des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Environnement et l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme (anciennement article L 123-1).

-A ce titre, les objectifs du projet de PLU de la commune sont définis selon trois axes :

Axe 1 – Poursuivre un développement démographique et urbain maîtrisé

Axe 2 – Préserver le tissu économique présent et diversifié de la commune

Axe 3 – Préserver le milieu naturel et valoriser le cadre de vie

5-1-Axe 1 – Poursuivre un développement démographique et urbain maîtrisé

5-1-1 Envisager un développement au fil de l'eau à l'horizon 2026

L'objectif de la commune est de poursuivre un développement s'inscrivant en compatibilité avec le SCOT du Roannais. La dynamique prévue est de 3 à 4 logements /an, avec une enveloppe de l'ordre de 40 logements pour la période 2012-2026.

5-1-2 Encourager une diversification du parc de logements

En cohérence avec les objectifs du SCOT, la commune prévoit la production d'un parc de logements plus diversifié permettant d'encourager la mixité.

Ainsi elle vise à :

- >Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux
- >Améliorer la densité bâtie par l'intermédiaire de formes urbaines diversifiées

5-1-3 Travailler à une urbanisation moins consommatrice d'espace

En cohérence avec le SCOT du Roannais, le projet s'inscrit dans une maîtrise de la consommation foncière, afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

- >Privilégier l'optimisation du bâti existant
 - remise sur le marché des logements vacants
 - privilégier la réhabilitation du bâti existant ;
- >Privilégier le bourg pour le développement de l'habitat
- >Maîtriser les enveloppes urbaines des quartiers d'habitat plus récents accueillant une importante de la population : arrêt de l'extension des quartiers de Caqueret/le Gouttet et de La Barre (ne permettre qu'une densification maîtrisée visant à combler les espaces interstitiels encore non bâtis).
- >Maîtriser l'urbanisation en dehors du bourg et des quartiers récents : stopper l'urbanisation, n'autoriser que l'évolution des bâtiments existants.
- >Respecter une densité moyenne de 12 logements / ha
- >Consommation foncière de l'ordre de 3,7 ha d'ici 2026 (Compatibilité avec le SCOT du Roannais)
- >Diversifier le parc de logements, rompre avec une construction essentiellement tournée vers le parc individuel

5-2 Axe 2 – Préserver le tissu économique présent et diversifié de la commune

5-2-1 Favoriser la mixité de fonctions

- >Maintenir les commerces et de services de proximité, notamment dans le bourg
- >Faire vivre le tissu artisanal et de services

5-2-2 Pérenniser l'activité agricole en préservant les espaces agricoles et viticoles

- >Préserver le foncier agricole
 - via une urbanisation moins consommatrice d'espace
 - en limitant le développement en extension du tissu urbain existant
 - en stoppant le mitage dans l'espace rural
 - en intégrant le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain (PAEN) qui protège
- >Permettre le développement des exploitations agricoles
 - en maintenant une distance suffisante entre l'habitat et l'exploitation
 - en veillant à maintenir des capacités d'extension pour les exploitations existantes
 - en préservant les parcelles viticoles identifiées par le PAEN.

5-2-3 Créer un contexte favorable au maintien et au développement de la filière bois

- >S'inscrire dans le développement de la filière bois
 - favoriser les travaux et installations nécessaires à l'exploitation forestière

- envisager la révision de son plan de boisement
- >Préserver et développer le pôle bois du secteur de la Place Bouthier
 - en formalisant la vocation économique de ce secteur
 - en permettant l'activité, la modernisation et l'extension des entreprises présentes

5-2-4 Favoriser le développement du tourisme

- >En mettant en valeur les points de vue remarquables
- >En permettant les activités touristiques en lien avec l'agriculture et la viticulture
- >En valorisant les chemins de randonnée ;
- >En préservant la qualité des paysages

5-2-5 Améliorer les déplacements dans la commune

- >Encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

5-3 Axe 3 – Préserver le milieu naturel et valoriser le cadre de vie

5-3-1 Préserver les espaces naturels du territoire

- >Protéger les espaces naturels remarquables et les fonctionnalités écologiques reconnues à l'échelle supra communale
 - Protéger les espaces situés en limite Sud-Ouest de la commune et concerné par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Monts de la Madeleine ».
 - Préserver le corridor d'intérêt supra communal au Nord de la commune, en limite communale avec Ambierle
- >Préserver les fonctionnalités écologiques terrestres (trame verte)
 - préservier les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation en limitant la consommation d'espace.
 - Préserver les principaux espaces boisés du territoire, ainsi que les ripisylves accompagnant les cours d'eau.
 - Mettre à jour un nouveau plan de boisements pour gérer les espèces autorisées.
 - Maintenir une sous trame de haies bocagères et d'alignements d'arbres permettant de favoriser les circulations de la faune.
 - Envisager une trame verte urbaine permettant la conservation des continuités écologiques en préservant certains espaces non bâtis qui peuvent présenter un intérêt écologique (parcs, jardins arborés, étangs,...).
- >Préserver la trame bleue constituée par les cours d'eau et les zones et secteurs humides

5-3-2 Préserver la ressource en eau

- >Assurer un développement tenant compte de la ressource en eau

5-3-3 Préserver les biens et les personnes des risques et des nuisances

- >PPRNI Oudan : risque modéré
- >Règlement / gestion des eaux pluviales
- >Préservation du réseau hydrographique et des zones humides identifiées,
- >Préservation des couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales.

5-3-4 Améliorer le niveau de service à la population

- >Améliorer la desserte en NTIC : faciliter l'arrivée de la fibre optique
- >Mettre en cohérence le projet communal et les capacités en matière d'assainissement : nouvelle station d'épuration

5-3-5 Maintenir et mettre en valeur la qualité paysagère

- >Préserver les caractères agricoles, bocagers et forestiers du territoire
 - Limiter le mitage de l'espace rural agricole et viticole
 - Maintenir la structure bocagère ayant un rôle paysager et environnemental.
 - Maintenir l'équilibre entre espaces agricoles et forestiers et envisager la révision de la réglementation de boisements.
- >Maintenir les principaux points de vue remarquables
- >Préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique
 - Préserver le bâti historique sur le site de la Chambre, de Champagny ;
 - Identifier, préserver et favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti caractéristique

6-BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIER NECESSAIRE

6-1 Besoins en logements et foncier pour l'habitat

6-1-1 Calcul théorique selon méthode SCOT

Ces besoins ont été déterminés par application de la méthode SCOT :

- >détermination du nombre de logements restant à créer
 - objectif de logements 2012-2020 = 31 (moitié de l'objectif SCOT d'ici 2030) – 5 réalisations – 2 réhabilitations de logements vacants (moitié de 4 potentiels) = 24 logements
 - objectif de logements 2021-2026 (horizon PLU) = $31 \times 0,6$ (60 % de 2021-2030) – 1 réhabilitation (moitié des 2 prévues sur 2021-2030) = 18 logements
 - objectif de logements 2016-2026 = 42 logements (24 + 18)
- >estimation du besoin théorique avant application du coefficient de rétention
 - enveloppe à calculer pour 42 logements neufs
 - foncier induit de 3,5 ha avec densité de 12 logements /ha (densité 15 ramenée à 12 car commune en zone montagne : abattement de 20 %)
 - foncier induit sur 2016-2020 = 2 ha
 - foncier induit sur 2021-2026 = 1,5 ha
- >estimation du besoin théorique après application du coefficient de rétention
 - application d'un coefficient de rétention de 20 % (maximum prévu par le SCOT)
 - foncier induit sur 2016-2020 = $2\text{ ha} \times 1,2 = 2,4\text{ ha}$
 - foncier induit sur 2021-2026 = $1,5\text{ ha} \times 1,2 = 1,8\text{ ha}$
 - foncier induit sur 2016-2026 = 4,2 ha (2,4 + 1,8)**

6-1-2 Foncier disponible recensé

-La disponibilité foncière immédiate dans les parcelles en dents creuses en zones constructibles, non construites ou aménagées, est de 3,7 ha.

-Par application de la méthode SCOT, le potentiel de division parcellaire est de 0,1 ha
Recensement des parcelles construites en zones constructibles de plus de 2500 m² = 2,43 ha

Méthode SCOT : $2,43 \text{ ha} \times 50 \% \times 10\% = 0,12 \text{ ha}$

-En rajoutant 0,1 ha de divisions parcellaires, la capacité du plan de zonage est de 3,8 ha de surface constructible à vocation d'habitat en zones UB et UC.

-Ce foncier disponible est donc totalement compatible, et même égal (3,8 ha), au foncier affiché par le SCOT Roannais.

---Le SCOT Roannais a considéré 8 logements réalisés et non 5.

---Le foncier calculé par le SCOT Roannais est alors de :

>sur 2016-2020 : 1,74 ha pour 21 logements se traduisant par 2,08 ha après application d'un coefficient de rétention de 20 %

>sur 2021-2026 : 1,44 ha pour 17-18 logements se traduisant par 1,73 ha après application d'un coefficient de rétention de 20 %

>sur 2016-2026 : 3,8 ha après application d'un coefficient de rétention de 20 %

7-FONCIER ECONOMIQUE

-La zone économique UE correspond à l'ancienne zone UF du PLU de 2008 mais les contours ont été modifiés pour s'adapter aux parcelles actuellement utilisées. **Dès lors, son foncier reste quasiment équivalent, à savoir 5,6 ha**

-Une extension, faisant l'objet d'un classement AUE, a été prévue pour permettre l'évolution des activités présentes, plus particulièrement de la scierie. **Elle représente 2,1 ha** (au lieu de 2,48 ha dans le précédent document d'urbanisme)

-**Cinq zones, dans des secteurs de taille et de capacité limitées** (STECAL) ont été classées en zone Ae. Elles accueillent trois activités artisanales et deux activités de restauration. Chacune d'entre elles représentent quelques centaines de m², sans excéder 2000 m² environ.

8-INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU

8-1 Sur le zonage

8-1-1 Types de zones définies dans le PLU de la commune

-Zones U : zones urbaines

Il s'agit de zones équipées et desservies par la voirie et les réseaux. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des nouvelles constructions.

>Zone UB :

Zone urbaine mixte et dense du centre bourg

Densité plus importante, mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements, services), à maintenir.

Principalement de l'habitat individuel dense organisé à l'alignement et mitoyen. Quelques logements individuels, principalement implantés sur au moins une limite séparative.

Zone urbaine présentant la densité la plus importante de la commune

L'objectif est de conforter la mixité de fonctions et encourager la réhabilitation des bâtiments existants, afin de maintenir un noyau urbain dynamique.

>Zone UC

Zone urbaine correspondant aux extensions immédiates du centre bourg et à deux quartiers d'habitat individuel : la Barre et Caqueret/le Gouttet.

Tissu essentiellement pavillonnaire, implantation au milieu de parcelle.

L'objectif est de permettre la densification de ces zones UC

>Zone UE

Zone urbaine correspondant à la zone d'activités du Pothier. Cette zone, de gestion intercommunale, est aujourd'hui occupée par des entreprises inscrites dans la filière bois. Elle représente le principal pôle d'emplois de la commune.

Constructions spécifiques nécessitant des règles adaptées.

L'objectif est de permettre le maintien et l'évolution des entreprises existantes ainsi que l'adaptation aux évolutions de leur production.

-Zones AU : zones à urbaniser

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

>Zone AUE

Zone à urbaniser non opérationnelle mitoyenne avec la zone UE et destinée à l'accueil d'activités économiques, dont l'ouverture ne pourra être envisagée qu'après évolution du document d'urbanisme.

Permet de prévoir les besoins des entreprises de la zone du Pothier à plus long terme.

-Zones A : zones agricoles

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des sous-zones existent en fonctions des enjeux.

>Zone A

Zone agricole réservée aux exploitations agricoles

Prise en compte des constructions d'habitation non liées à l'agriculture, pour leur permettre une évolution

>Zone Ae

STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) déterminés afin d'envisager le maintien et l'évolution d'activités artisanales existantes.

Zone de taille très limitée, permettant de répondre à un besoin spécifique.

-Zones N : zones naturelles

Zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Des sous-zones existent en fonctions des enjeux.

>Zone N

Zone naturelle et forestière

Comprend notamment les grands boisements de l'ouest du territoire, la trame bleue et le secteur central de la commune au fort impact paysager

>Zone NL

STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) comprenant les stades de la commune en discontinuité de l'enveloppe urbaine. L'objectif est de prendre en compte les équipements sportifs et de loisirs. Zone dont la capacité d'accueil sera très limitée.

8-1-2 Critères retenus pour le tracé des zones

>Zone UB

La zone a été redéfinie via une réduction de son périmètre. Notamment, le bâti en prolongement au Nord-Ouest du bourg a été reclassé en zone UC car ses caractéristiques sont différentes de celles du bourg et les implantations sont proches de la voie et d'un carrefour. De plus, au Sud-Ouest du bourg, deux petites constructions ont été exclues car étant plus hautes que le reste du tissu urbain. Cependant au Sud-Est du bourg, il a été intégré des jardins liés aux habitations, sachant qu'il ne s'agit pas d'une densification du bâti mais seulement d'une possibilité d'annexes (une seule parcelle offre la possibilité d'une densification). Enfin, une petite parcelle, précédemment classée 2 AU, a été classée en UB car ne bénéficiant d'aucune possibilité d'extension.

>Zone UC

---Secteur Bourg

Son enveloppe a été réduite sur toutes les limites extérieures. Le projet de PLU a privilégié la densification du bourg et des secteurs les plus proches. Ainsi, les terrains à l'Est, en direction de la RD 8, ont été reclassés en zones A et N car étant localisés dans un espace agricole et à proximité d'un talweg ayant un rôle d'écoulement naturel des eaux pluviales. D'autre part, à l'entrée Ouest, la zone UC a été définie par rapport aux parcelles contigües et par rapport au bâti ancien marquant l'entrée du bourg. Enfin, à proximité de la salle communale et des terrains de tennis, la zone UC a été réduite compte tenu de la difficulté de raccordement au réseau d'assainissement : la limite de la zone UC s'appuie sur le réseau d'assainissement constituant le point le plus bas

---Quartier Caqueret / Le Gouttet

L'enveloppe urbaine a été réduite sur les limites extérieures pour correspondre au bâti existant. L'objectif est de ne pas poursuivre l'extension de ce secteur malgré le nombre important de logements : son développement serait linéaire, en ligne de crête, proche de pentes importantes. Les terrains, sur la partie Sud, ont été déclassés car proches du talweg. Par conséquent, il sera seulement possible de combler les espaces disponibles dans une enveloppe urbaine retravaillée. Seules quelques parties de parcelles ont été classées en zone UC pour permettre quelques évolutions de constructions existantes.

---Quartier La Barre, L'Epinglier

La zone UC a été limitée à la partie Ouest de la RD 8. L'objectif étant de ne pas développer ce secteur dont le fonctionnement s'éloigne du bourg : les quartiers au-delà de la RD 8 ayant tendance à ne pas fonctionner avec le territoire communal (l'axe routier orientant les habitants à l'extérieur de la commune). Toutefois, il s'agit d'un quartier historique constituant une porte d'entrée urbaine de la commune. Dès lors la zone UC a été maintenue mais en la réduisant au secteur construit et limitant les disponibilités foncières en retrait de la RD 8.

---Quartier Champagny

L'objectif est de ne pas le densifier, d'où son reclassement en zone A. Il s'agit d'un secteur éloigné du bourg se caractérisant par un habitat de faible densité sur quelques maisons.

---Quartier de La Rousselière

Reclassement en zone A avec identification d'une STECAL Ae concernant l'entreprise présente. Il s'agit d'un secteur déconnecté du bourg comptant peu de constructions.

>Zones UE et AUE

La zone UE correspond à l'ancienne zone UF du PLU de 2008 mais les contours ont été modifiés pour s'adapter aux parcelles actuellement utilisées.

Des parcelles privées, sur la partie Ouest, n'ont pas été intégrées dans l'opération de création de la zone d'activités : leur mobilisation semble aujourd'hui compliquée et trop proches des habitations.

La parcelle 2226, Sud de la zone, a été reclassée en zone agricole en raison d'une topographie inadaptée pour la construction (pente importante en bordure d'un talweg).

Recul / RD conservé, sur le Nord de la zone, mais adapté pour tenir compte de l'usage actuel de la parcelle sur laquelle du stockage de bois est effectif.

Intégration de deux parcelles, partie Est, car utilisées par la scierie : stockage de grumes de bois et espace est nécessaire aux poids lourds qui les livrent

Extension nécessaire pour permettre l'évolution des activités présentes, plus particulièrement de la scierie. Aujourd'hui l'ensemble des parcelles est occupé sans possibilité de développement des entreprises présentes. L'objectif est de conserver une zone future non opérationnelle qui peut s'adapter aux évolutions de la filière bois (comme la production de plaquettes pour le chauffage)

>Zones A et Ae

-La zone agricole a bénéficié du reclassement de 27 hectares de terrain qui étaient classés en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme.

La mise en place d'un PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) permet de pérenniser l'espace à vocation agricole.

-Création de cinq zones Ae qui sont des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) accueillant des activités économiques. Il s'agit de trois activités artisanales et de deux activités de restauration. Ce zonage n'existait pas dans le PLU de 2008 : trois des cinq sites étaient localisés au sein de zones Nh, les deux autres se trouvaient au sein d'une zone UC. L'objectif de la collectivité est de permettre l'évolution d'activités économiques de dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances ou de difficultés particulières

>Zones N et NL

-La commune se caractérise par un territoire très boisé sur la partie ouest. L'exploitation forestière est d'ailleurs une composante économique importante de la commune.

La zone naturelle a augmenté d'environ 22 hectares entre les deux documents d'urbanisme. Cela s'explique par le classement en zone naturelle de certains secteurs présentant un intérêt écologique et permettant de créer des continuités en traversée du territoire communal, en particulier entre la vallée et les Monts de la Madeleine.

Le zonage N a permis de matérialiser les continuités écologiques en s'appuyant sur la trame bleue et le réseau hydrographique principal et secondaire.

-La zone NL du précédent PLU correspondait au stade de la commune. L'essentiel de la superficie est occupé par les terrains de sport. Le zonage initial a été réduit sur la partie ouest afin de sortir la parcelle 2197. Cette parcelle est plantée en vignes à ce jour. La collectivité n'a pas de projets immédiats concernant les terrains de sports. La seule nécessité est de pouvoir intervenir sur les installations existantes comme les vestiaires. Une petite bande de terrain au

sud des terrains de sport était classée en zone agricole. Cette bande de terrain fait partie intégrante de l'emprise du site sportif. Elle a donc été reclassée au sein de la zone NL.

Enfin, le pastillage est désormais proscrit : les habitations précédemment classée Nh n'ont pas été intégrées dans la zone UC car non desservies par l'assainissement collectif.

>Suppression des zones AU, Nh, AV

-Zones Nh

Le PLU de 2008 a traité les secteurs d'habitat diffus ou de faible importance sous la forme d'un micro-pastillage Nh. **Aujourd'hui ce micro pastillage n'est plus applicable** : il est remplacé par la possibilité de faire évoluer les habitations au sein de la zone agricole et de la zone naturelle par le biais du règlement. L'ensemble de ces pastilles Nh a été supprimé. Compte-tenu de leur localisation, les secteurs concernés ont été reclassés en zone agricole au PLU. Une seule habitation se trouve dans la zone naturelle

-Zones AU

Elles ont toutes été classées en zone A

-Zones AV

Le PLU de 2008 intégrait des zones Av présentées comme des zones agricoles à vocation viticole. **Aujourd'hui cette distinction n'a plus lieu d'être dans la mesure où un PAEN a été travaillé sur l'ensemble de la Côte Roannaise afin de protéger le foncier agricole** en général mais également les secteurs d'AOC concernant la vigne. L'intégralité des parcelles initialement classée en zone Av ont été reclassées en zone A au PLU.

8-1-3 Evolutions des zones / précédent PLU

>Zones U : - 34,19 ha (de 86,99 ha à 52,8 ha)

>Zones AU : -13,86 ha (de 15,96 ha à 2,1 ha)

>Zones A : + 26,89 ha (de 839,40 ha à 856,8 ha)

>Zones N : + 21,16 ha (de 711,44 ha à 732,6 ha)

La révision du PLU s'avère donc moins consommatrice d'espace agri-naturel que le précédent document d'urbanisme puisque se traduisant par un reclassement de 48,05 ha en zones agri-naturelles.

8-1-4 Changements de destination

-Application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

-Bâtiments concernés : bâtiments n'ayant pas de vocation d'habitat et correspondant à d'anciens locaux agricoles ayant perdu leur vocation initiale. L'objectif est de permettre la transformation de ces bâtiments pour créer de l'habitation.

-Deux bâtiments ont été identifiés : l'un Place Bouthier (ancienne grange ayant perdu son usage Agricole), l'autre quartier de Servaud (exploitante agricole venant de prendre sa retraite, le bâtiment concerné jouxte une habitation existante)

8-1-5 Emplacements réservés

-Application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

-**Dix emplacements réservés** pour aménagements de carrefours, élargissements de voirie, aménagements de liaisons piétonnes, extension de la zone d'équipement, entretien et agrandissement du réservoir,

8-2 Sur le règlement

8-2-1 Sur zones UB

-Autorisation des constructions : objectif de préservation de la mixité des fonctions en préservant une bonne cohabitation avec l'habitat. Surface maximale pour les constructions commerciales et artisanales

-Implantations et raccordement aux réseaux : assurer des conditions de circulation sécurisées. Raccordement aux réseaux obligatoire et fixation des conditions de gestion des eaux pluviales à la parcelle et par typologie d'opérations.

-Emprise au sol : non réglementée. Aucun CES imposé

-Hauteur des constructions : adaptée au tissu bâti ancien

-Stationnement : non réglementé (réglementation non adaptée à une zone de type UB)

-Performances énergétiques : pas de normes supplémentaires / réglementation thermique

-Nouvelles technologie de l'information et de la communication : anticipation via réservations

8-2-2 Sur zones UC

-Autorisation des constructions : mêmes possibilités, en termes de nature des constructions, que dans la zone UB.

-Implantations et raccordement aux réseaux : CES = 0,5. Mêmes obligations que dans la zone UB. Réseaux secs à réaliser en souterrain sauf impératif techniques. Implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Implantation en limite séparative : retrait légèrement réduit afin de permettre une meilleure utilisation du foncier. Recul minimum de 4 m entre deux habitations situées sur une même parcelle.

-Hauteur des constructions : hauteurs maximum diminuées par rapport à la zone UB

-Stationnement : places de stationnement intégrées à l'opération pour toute création de logements. (Deux places / logement)

-Nouvelles technologie de l'information et de la communication : anticipation via réservations

8-2-3 Sur zone UE

-Autorisation des constructions : habitat proscrit. Commerce autorisé de façon limitée (100 m² de surface de plancher) dans la mesure où les entreprises peuvent avoir besoin d'un espace de vente et/ou de démonstration. Fonction bureau possible pour entreprises une activité de conseil et de service

-Implantations et raccordement aux réseaux : Pas de CES. Voiries à adapter à la nature des activités. Retrait plus important que pour zones d'habitat et adaptés à la sécurité. Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif. Application des règles du zonage pluvial.

-Hauteur des constructions : 15 m max au faitage. Adaptée aux activités.

-Stationnement : aires de chargement et de déchargement. Traitement paysager des infrastructures de la zone.

-Nouvelles technologie de l'information et de la communication : anticipation via réservations

8-2-4 Sur zone AUE

- Autorisation des constructions : zone ouverte à l'urbanisation mais nécessite une évolution du PLU
Seules autorisations : installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général.
- Implantations et raccordement aux réseaux : règlementés de façon identique à la zone UE.

8-2-5 Sur zones A

- Autorisation des constructions : Accueil des exploitations agricoles et de leur développement. Tout ce qui est nécessaire à l'activité professionnelle agricole (y compris constructions CUMA). Dans les secteurs humides, respect de distances maximum par rapport au siège d'exploitation. Possibilité d'extensions des habitations existantes et d'annexes à celles-ci sous conditions. Possibilités de changement de destination sous conditions
- Implantations et raccordement aux réseaux : Prise en compte de la particularité de l'espace agricole d'où pas de règles trop contraignantes pour favoriser l'activité agricole et viticole. Assainissement non collectif autorisé, pas de reculs imposés (car nombre limité de constructions), aucune emprise au sol maximum imposée.
- Hauteurs des constructions : Adaptées à la nature des constructions autorisées : montées à 14 m au faitage. Pour les habitations : maximums autorisés unifiés avec autorisations dans zones U.
- Stationnement : en dehors des voies publiques
- Nouvelles technologies de l'information et de la communication : pas de réservations imposées eu égard à nature de certaines constructions et isolement de certains sites
- Sur zones Ae : Possibilité de STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) pour accueil d'activités économiques.

8-2-6 Sur zones N

- Autorisation des constructions : zone à protéger d'où seulement extensions des habitations et annexes sous condition, piscines. Nouvelles constructions resteront encore plus limitées que dans la zone agricole. Changements de destination autorisés seulement pour permettre l'extension d'habitations existantes. Au sein des secteurs humides : aucune construction autorisée. Zone NL : correspond aux équipements sportifs. Possibilités de constructions et d'aménagement limitées à l'exception des équipements sportifs.
- Implantation et raccordement aux réseaux : règles adaptées à la zone (raccordement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Règles d'implantation des constructions peu contraignantes avec un recul imposé de 4 m minimum par rapport aux voies et aux limites séparatives (car nouvelles constructions très limitées).
- Hauteurs des constructions : unifiées avec autorisations dans zones U
- Stationnement : en dehors des voies publiques
- Nouvelles technologies de l'information et de la communication : règles non imposées (habitations déjà existantes)

9-INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES CONSIDEREES PAR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

9-1 Préservation des milieux naturels, paysages et biodiversités

9-1-1 Préservation des milieux naturels

- Préserver le corridor d'intérêt régional et supra communal
Identifié au Nord du territoire communal par le SRCE et le SCOT ruisseaux La Maladière et Le Fillerin, ainsi que leur ripisylve et de l'espace agricole. Ruisseaux bordés par des zones humides repérées à l'inventaire des zones humides du département.
D'où prise en compte dans le PADD et le zonage
- Préserver les fonctionnalités écologiques terrestres constitutives de la trame verte

Corridor écologique représenté par les ruisseaux en limite Nord-Est du territoire. Prise en compte par le PADD et le zonage (classé en zone N). Les boisements de la partie Ouest, contribuant à la mise en valeur du corridor et facilitant les déplacements de la faune, également classés en zone N. Connexion entre espace naturel et espace agricole (au centre du territoire) via zonage N. Identification d'une trame de jardins au sein du tissu urbain.

-Préserver les abords des ruisseaux et les zones humides constitutifs de la trame bleue
Trame bleue représentée par les cours d'eau et les zones humides qui les accompagnent.
Zone naturelle de 20 m minimum de part et d'autre des cours d'eau pour préserver les berges et les bois rivulaires. Zones humides recensées par le Département classées en zone N.

-Garantir la protection des sources d'eaux
Périmètres de captages faisant l'objet d'une servitude. Préservation de la ressource en eau : affichage dans le PADD et zonage N du captage à l'Ouest du territoire et des abords des captages situés sur les communes voisines à la pointe Nord-Ouest du territoire.

9-1-2 Préservation des paysages

-Préserver les caractères agricoles, bocagers et forestiers du territoire
Objectifs du PADD : limiter le mitage, maintenir la structure bocagère, maintenir l'équilibre entre espaces agricoles et forestiers, envisager la révision de la réglementation de boisements. Espaces agricoles préservés et étendus dans le zonage. Reclassement en zone N et identification en zone humide des talwegs accueillant une végétation linéaire.

-Recentrer le développement sur le bourg et les quartiers d'urbanisation récente
Projet PLU : urbanisation future au sein du tissu urbain existant en comblement des dents creuses dans les zones UB et UC ; aucune extension de l'enveloppe urbaine. Déclassement de 48 hectares de zone constructible ou d'urbanisation future. Seulement deux changements de destination identifiés

-Préserver les points de vue remarquables
Les points de vue les plus intéressants, participant à la mise en valeur du territoire, sont préservés
Mise en place d'une trame sur les petits jardins en pente à l'est du bourg : limitation des constructions et de conservation de la qualité de la façade urbaine

-Un maintien du cadre paysager caractéristique du territoire
Hameaux et constructions isolées : classement en zone naturelle ou agricole avec possibilités d'extensions et annexes sous conditions (préserver le cadre rural de la commune). Parties anciennement agricoles identifiées pour permettre l'extension des habitations existantes afin de préserver le patrimoine traditionnel et d'éviter de dénaturer le paysage par des extensions bâties.

9-1-3 Architecture et patrimoine

-Préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique
Objectif PADD : préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine remarquable, pour leur intérêt patrimonial, historique ou culturel. Cas du bâti historique sur le site de la Chambre et de Champagny : classés en zone A et classement en zone N des terrains qui les entourent pour préserver leur environnement. Secteur de La Chambre : zone UC restreinte à l'urbanisation existante.

Ce patrimoine est indissociable de l'activité agricole et en particulier de l'activité viticole

-Privilégier l'optimisation du bâti existant

Objectif PADD : limiter l'étalement urbain avec remise sur le marché des logements vacants et la réhabilitation du bâti existant. Identification d'anciens bâtiments agricoles attenants à des habitations pour permettre l'extension de la partie logement afin d'optimiser le bâti existant.

-Préserver des espaces de respiration

Espaces de respiration préservés et envisagés via mise en place de jardins repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

9-1-4 Préservation des espaces agricoles

-Maintenir un espace agricole de qualité

Objectif PADD : préservation du caractère agricole du territoire

L'espace agricole est préservé en intégrant le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain (PAEN) qui protège fortement la surface agricole et implique de ne pas classer en zone U ou AU les parcelles identifiées.

Zonage et règlement : veillent à maintenir un accès satisfaisant aux parcelles agricoles et à maintenir une distance suffisante entre l'urbanisation et les exploitations afin de favoriser leur développement

-Modération de la consommation des terres agricoles

Objectif PADD et SCOT : densité plus élevée que par le passé sur les opérations de constructions neuves (environ 12 logements à l'hectare). Non étalement tissu urbain : urbanisation en comblement des dents creuses et dans des lots encore disponibles au sein du tissu urbain

9-1-5 Assurer une gestion économe de l'espace

-Une enveloppe urbaine réduite et raisonnée

Disponibilité foncière (hors division parcellaire) limitée à 3,7 hectares à l'horizon 2026 pour produire 42 logements. Zone urbaine resserrée autour de l'enveloppe urbaine/aménagée, pour les zones UC. Aucune extension de l'enveloppe urbaine prévue pour de l'habitat.

Seulement deux changements de destination identifiés.

9-2 La ressource en eau

9-2-1 Qualité des eaux superficielles et souterraines

-Développement de l'urbanisation en comblement de dents creuses uniquement, avec une définition des zones UB et UC au plus près des constructions existantes sur les secteurs proches de cours d'eau, afin de conserver un espace tampon important, participant à l'absorption d'une partie des eaux de ruissellement.

-Protection des berges et ripisylves (classement en zone N) participant à la filtration et la dépollution des eaux de ruissellement, avant qu'elles ne rejoignent les rivières ou les nappes souterraines. -

Captages et périmètres de protection des captages classés en zone N.

9-2-2 Alimentation en eau potable

-Consommation d'eau potable compatible avec la ressource / objectif de développement.

-Règlement : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2-3 Assainissement des eaux usées

-Système d'assainissement collectif

Une nouvelle station d'épuration a été mise en service en novembre 2016. Sa capacité est en adéquation avec l'urbanisation prévue : capacité de 48 KDBO5 (demande biologique en oxygène sur 5 jours) pour une perspective d'urbanisation de 40 KDBO5 (Si l'on estime que pour la commune, chaque habitant correspond à 50 grammes de DBO5, cela revient à dire que la nouvelle station a une capacité d'environ 960 Equivalent Habitant (EH) alors que la perspective d'urbanisation se traduit par environ 800 EH)

-Système d'assainissement non collectif

La gestion du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est confiée à Roannaise de l'Eau. Au 01/04/2013, 123 installations d'assainissement non collectif ont été recensées sur la commune, pour un nombre de personnes concernées estimé à 308

9-2-4 Gestion des eaux pluviales

-Urbanisation limitée dans les dents creuses, sur une surface réduite (3,7 ha)

Ce qui évitera l'imperméabilisation d'importantes surfaces.

-Mise en place de dispositions réglementaires dans toutes les zones

Prescriptions s'appuyant sur le schéma directeur d'assainissement pluvial élaboré à l'échelle intercommunale.

9-3 La prise en compte de l'air et du climat

9-3-1 Maîtrise des besoins de déplacement pour la préservation de la qualité de l'air et la limitation des gaz à effet de serre

-Faciliter les courtes distances et favoriser les déplacements doux via un développement urbain resserré sur l'enveloppe existante

-Objectif PADD : encourager les modes de transport alternatif à la voiture en développant la desserte en transport collectif, en mettant en place un espace de stationnement destiné au covoiturage proche de la RD8.

-OAP thématique afin de développer les cheminements mode doux.

-Emplacements réservés destinés à la création de liaisons piétonnes entre les secteurs d'habitat et les équipements du bourg.

9-3-2 Maîtrise de la consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables

-Urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles : d'où limitation de la consommation d'énergie et de l'extension des réseaux (électricité, gaz,...)

-Règlement : permet les énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques,...

9-4 Les risques et les nuisances

9-4-1 Risques naturels

-Zonage tenant compte du risque d'inondation

-Risque modéré d'inondation de l'Oudan. Ne pas créer de situation aggravante d'où réglementation permettant d'avoir un niveau d'exigence en matière de gestion des eaux pluviales,

-Préserver le réseau hydrographique et les zones humides identifiées en classant en zone N les abords des cours d'eau et en identifiant les zones humides.

-Préserver les couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales.

9-4-2 Gestion des déchets

-Densification du tissu urbain d'où non agrandissement du parcours de collecte en porte à porte.

-Règlement : accessibilité et la desserte devront permettre le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères

9-4-3 Nuisances

-Une prise en compte des nuisances liées au transport

-Prise en compte des périmètres de recul en dehors des limites d'agglomération (transcrit dans le règlement).

-Recul d'implantation de toute construction / RD : ne pas créer de situation générant une dangerosité des déplacements des habitants

-Objectif PADD : ne densifier que la partie urbanisée localisée sur l'ouest de la RD 8 (ne pas augmenter les flux la traversant)

9-5 Indicateurs

9-5-1 Cadre juridique

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L153-27.

Cet article précise que « le conseil municipal procède, 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. ».

9-5-2 Indicateurs / consommation de l'espace-occupation du sol

- Evolution de la surface bâtie, des surfaces agricoles, des surfaces boisées
- Part des logements créés ou réhabilités au sein des zones UB, UC

9-5-3 Indicateurs / évolution du parc de logements

- Evolution de la densité
- 3 à 4 logements /an

9-5-4 Indicateurs /renouvellement urbain

- Nombre de logements réalisés par aménagement de l'existant : 3 à 4 logements vacants à remettre sur le marché

9-5-5 Indicateurs / protection des ressources

- Evolution de la superficie des zones humides (70 ha identifiés), des boisements
- Préservation des captages

9-5-6 Indicateurs / protection face aux risques

- Risque d'inondation : respect du PPRNI

9-5-7 Indicateurs /patrimoine bâti

- Par rapport aux éléments remarquables identifiés

9-5-8 Indicateurs / qualité urbaine et architecturale paysagère

- Respect de préservation des jardins, vergers...(cf zonage et règlement)

9-5-9 Indicateurs /mixité de fonctions

- Maintien des commerces et équipements au centre du bourg (recensement)

9-5-10 Indicateurs / connexions piétonnes

- Liste emplacements réservés dédiés

9-5-11 Indicateurs / desserte fibre optique

- Nombre de logements desservis

9-5-12 Indicateurs / réseau assainissement

- gestion du réseau en unitaire
- mise à jour du réseau

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2-PRESCRIPTION-DUREE-PUBLICITE-DEMATERIALISATION

3-PERMANENCES

4-CONTACTS AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

5-CONSULTATIONS

6-SYNTHESES DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

7-MON AVIS GLOBAL SUR LES OBJECTIFS ET L'ADEQUATION DU PLU

MES COMMENTAIRES SUR L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

8-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

9-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

10-PROCES VERBAL DE SYNTHESES-REPONSE DE Mr LE MAIRE-COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En application des articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, le commissaire-enquêteur, Marius Delabre, domicilié à Saint Hilaire sous Charlieu (42190), lieu-dit La Lienne, a été désigné en cette qualité par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon N° E17000129/69 du 29 mai 2017.

2-PRESCRIPTION-DUREE-PUBLICITE-DEMATERIALISATION

2-1 Arrêté du maire

La présente enquête publique a été prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Saint Haon le Vieux en date du 1^{er} août 2017 (article L 153-19 du code de l'urbanisme, article R 123-9 du code de l'environnement)

2-2 Durée et période de l'enquête publique

Conformément à la loi (articles L 153-19 du code de l'urbanisme et L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du code de l'environnement) et à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Saint Haon le Vieux sus-cité, **le projet de révision du plan local d'urbanisme a été soumis à enquête publique du 25 septembre 2017 à 8 heures au 25 octobre à 11h30.**

2-3 Publicité

Cette enquête a été portée à la connaissance du public dans les délais prescrits par la législation (articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'environnement) par :

- un affichage de l'arrêté** dans son intégralité sur le panneau officiel d'affichage de la Mairie
- par affichage**, sur le panneau officiel de la mairie des éléments essentiels de cet arrêté, **sur une affiche conforme aux caractéristiques et dimensions** fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement).
- par des insertions dans les journaux**, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci :

> 1^{er} avis :

-Journal « La Tribune-Le Progrès » du 7 septembre 2017, avis joint au dossier

-journal « Le Pays Roannais » du 7 septembre 2017, avis joint au dossier

> 2^{ème} avis :

-Journal « La Tribune-Le Progrès » du 28 septembre 2017, avis joint au dossier

-Journal « Le Pays Roannais » du 28 septembre, avis joint au dossier

J'ai personnellement vérifié que la publicité a bien été faite dans les conditions légales et que l'affichage a bien été maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

2-4 Dématérialisation

2-4-1 Dématérialisation obligatoire

-L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 rendent obligatoire la dématérialisation des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, et ce depuis le 1^{er} janvier 2017

-Les modalités traditionnelles de l'enquête publique sont maintenues mais il doit être ouvert la possibilité de recourir aux modes de communication électroniques.

>Maintien des modalités traditionnelles :

- affichage de l'avis d'enquête et publication par voie de presse
- mise à disposition d'un registre d'enquête au format papier accessible au public
- possibilité de faire parvenir ses observations par voie postale
- permanences du commissaire enquêteur
- possibilité d'organiser une réunion d'information et d'échange
- remise du rapport et des conclusions sur support papier

>Recours systématique aux modes de communication électronique en vue de :

- publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête par voie dématérialisée
- consultation du dossier d'enquête sur site Internet et sur un poste informatique
- transmission des observations et propositions du public par courriel (adresse électronique obligatoire) ou sur registre dématérialisé
- publicité du rapport et des conclusions mis en ligne également sur le site Internet de l'enquête publique.

2-4-2 Mesures prises sur la commune

-Création d'une adresse mail dédiée à l'enquête pour transmission des observations : plusthaonlevieux2017@orange.fr

-Utilisation du site Internet de la commune (st-haon-le-vieux.fr) pour mise en ligne :

- >de l'objet et de la période de l'enquête publique, des jours/heures d'ouverture du secrétariat de mairie
- >des publicités mises en œuvre (arrêté du maire, affichage, parutions dans les journaux)
- >du dossier complet soumis à l'enquête publique
- >des informations sur les modes de transmission des observations (registre, courrier postal, mail, permanences du commissaire enquêteur)
- >de l'ensemble des observations émises (via registre, via courrier postal, via adresse mail)

NOTA :

-Un poste informatique, en mairie, est mis à disposition du public pour consultation du site Internet

3-PERMANENCES

En qualité de commissaire-enquêteur, j'ai effectué, en mairie de Saint Haon le Vieux, trois permanences :

- le samedi 30 septembre 2017 de 8h30 à 11h30
- le vendredi 6 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures
- le samedi 21 octobre 2017 de 8h30 à 11h30

4-CONTACTS AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

En tant que commissaire enquêteur, j'ai rencontré Mr Jean-Jacques Couturier, maire de la commune de Saint Haon le Vieux :

- Le mercredi 7 juin 2017 : remise du dossier d'enquête publique
- le lundi 19 juin 2017 : organisation de l'enquête publique
- le mardi 4 juillet 2017 : visite de la commune
- le mercredi 25 octobre 2017 : visite complémentaire de la commune
- le mercredi 25 octobre 2017 : clôture du registre d'enquête publique
- le lundi 30 octobre 2017 : remise du PV de synthèse
- le vendredi 10 novembre 2017 : observations de Mr Le Maire / PV de synthèse
- le samedi 25 novembre 2017 : remise de mon rapport et de mes conclusions

J'ai également rencontré :

- Mme Brialon et Mr Barré, adjoints au maire, le mardi 25 juillet 2017 : dispositions spécifiques à mettre en œuvre au niveau de la dématérialisation

5-CONSULTATIONS

- Le vendredi 16 juin 2017 : Roannaise de l'Eau (Mme Berland)
- Le vendredi 23 juin 2017 : SYEPAR/SCOT et Roannais Agglomération (Mme Dussud)

6-SYNTHESES DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Décision de l'Autorité Environnementale en date du 30 juillet 2016

(Décision N° 2016ARA DUPP 00030)

(Après examen au cas par cas en application des articles R 104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Considère que :

- Le dossier examiné consiste en une révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et relève de l'article R 104-8 du Code de l'Urbanisme.
- Le dossier expose clairement les enjeux de consommation d'espace pour l'habitat et les activités économiques
- Le projet met en œuvre des actions concrètes de la maîtrise de consommation foncière
- Le projet examine et affiche des orientations en faveur de la prise en compte des enjeux environnementaux

Décide que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale et n'est donc pas soumis à celle-ci

Avis de l'Etat en date du 20 avril 2017

A) Conclusions : Avis favorable sous réserves :

- de réduire légèrement l'enveloppe des zones UC pour être totalement compatible avec le SCOT du Roannais
- de compléter le rapport de présentation en ce qui concerne le PLH et ses orientations ainsi que la compatibilité du PLU avec ce document
- compléter les OAP sur le thème des logements sociaux en ce qui concerne la typologie des logements
- reclasser les zones UC de « Caqueret/Le Gouttet » et « La Barre/L'Epinglier » en zones UH
- modifier le règlement des zones A et N en ce qui concerne les extensions et annexes des habitations existantes
- revoir les aspects sur l'étude d'adéquation urbanisme et assainissement et sur la compatibilité avec le SDAGE

B) Eléments fondamentaux

B1-Démographie

Augmentation régulière de la population depuis le début des années 80 : 745 habitants en 1982 pour 965 habitants en 2014. Entre 2008 et 2014 : + 76 habitants, soit + 12 habitants /an en moyenne et une progression annuelle de 1,3 %

B2-Maîtrise de l'urbanisation

-Proposition du projet :

- Offre foncière totale de 4 ha pour la réalisation de 42 logements à l'horizon 2026.
- Offre se situant au sein des dents creuses du tissu urbain constitué

-Remarques de l'Etat :

- Offre légèrement surdimensionnée par rapport aux objectifs du SCOT roannais ; Objectifs du SCOT roannais : 3 ha pour la réalisation de 37 logements d'ici 2026 (compte tenu des logements réalisés en 2016, d'une erreur dans le dossier portant sur les divisions parcellaires, d'une densité considérée de 12 logements /ha)

---Reclassement des zones UC « Caqueret / Le Gouttet et La Barre / L'Epinglier, éloignées du bourg, en zone de type UH (urbanisation limitée de secteurs non appelés à se développer, avec délimitation au plus près du bâti existant)

---Restitution en zone agricole de deux parcelles classées en zone U (N° 189 à l'Est du bourg et N° 273 aux Palices) : car activité agricole déclarée sur ces deux secteurs

---coefficient de rétention retenu par le projet = 20 %, soit le maximum prévu par le SCOT, sans justification

---Compatibilité non démontrée entre PLU et PLH de Roannais Agglomération non mentionné dans le rapport de présentation. Démontrer la compatibilité (article L 131-4 du Code de l'Urbanisme), compléter le rapport de présentation (partie diagnostic et partie justification)

---Logements sociaux locatifs (LLS) : orientation d'aménagement et de programmation « abords de l'église » prévoit des petits logements adaptés aux personnes vieillissantes mais LLS pas seulement à destination des personnes âgées. OAP N° 2 « L'Epinglier » : muette sur parcours résidentiel de tout type de population. Compléter les OAP sur LLS et typologie de logements pour mise en cohérence avec les objectifs du SCOT et pour mise en œuvre des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoyant de « favoriser la réalisation de LLS notamment à travers la réalisation de projets dans le bourg ».

Atteindre les objectifs en termes de logements diversifiés permettant d'encourager la diversité.

---Maillage doux entre cœur du bourg (mairie et église) et extensions (terrain de sport, aire de jeux) : bonne intégration dans OAP

B3-Annexes et extensions des habitations existantes en zone A (Agricole) et N (naturel) :

Règlement à corriger en zones A (agricole) et N (naturel)

B4-Activités économiques

-Projet de PLU :

---identification d'une zone UE et d'une zone AUE (à l'Est de la RD8) :

---une entreprise ayant des activités de constructions en bois et de vente de matériaux.

---zone gérée par la communauté d'agglomération

---identification de cinq petites zones en tant que STECAL Ae au sein de la zone agricole (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Trois activités commerciales et deux activités de restaurant

-Remarques de l'Etat :

---périmètre UE sensiblement identique à celui existant dans le PLU actuel, légèrement modifié pour tenir compte de la réalité de l'utilisation des parcelles

---extension prévue en zone AUE sur parcelles aujourd'hui agricoles mais son ouverture à l'urbanisation implique une modification ou une révision du PLU. Donc, pas opérationnelle à ce jour.

---STECAL Ae : le règlement permet l'extension des entreprises existantes sans permettre de nouvelles implantations. Leur périmètre ne remet pas en cause l'activité agricole

B5-Activités de sports et loisirs

-Projet de PLU :

---délimitation d'une zone NL STECAL, au Nord du territoire, le long de la RD 8 (stades de la commune)

-Remarques de l'Etat :

---périmètre réduit par rapport au PLU actuel pour permettre l'activité viticole présente classée en zone agricole

---objectif : entretien des vestiaires et des terrains

B6-Assainissement, et eaux usées

-Remarques de l'Etat

---rapport de présentation et notice explicative du zonage d'assainissement pas à jour compte tenu de la nouvelle station d'épuration

---mémoire des annexes sanitaires : nouvelle station identifiée (790 EH) mais démonstration de l'adéquation du système d'assainissement avec l'urbanisation envisagée pas présente

B7-Assainissement pluvial

-Projet PLU :

---les articles 4 du règlement sont prescriptifs

---l'annexe 3 du règlement détaille les prescriptions par type de zones

-Remarques de l'Etat :

---reste à démontrer l'adéquation entre les prescriptions ci-dessus notées et celles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales

---pièces du dossier du PLU pas à jour compte tenu de la réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales

---deux dysfonctionnements hydrauliques recensés lors des études menées lors de l'élaboration du schéma directeur : circulaire préfectorale non respectée

---plan du réseau eaux pluviales succinct, pas de point de rejet au milieu naturel répertorié

B8-Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne (SDAGE)

-Projet PLU

---le rapport de présentation fait référence au SDAGE Loire Bretagne 2010-2015

-Remarques de l'Etat :

---compatibilité PLU à développer et à compléter avec préconisations du SDAGE 2016-2021

---manque d'analyse sur la qualité de l'eau et sur la justification des choix pour les zones humides

C) Eléments complémentaires

C1-Energie

-Remarques de l'Etat :

---rapport de présentation : état des lieux sommaire d'un point de vue énergétique, développement des énergies renouvelables pas abordé, volet climat énergie abordé trop brièvement

---PADD : pas d'objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des déplacements motorisés, de lutte contre le changement climatique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie des ressources fossiles, de maîtrise de l'énergie, de production de l'énergie à partir de sources renouvelables. Volet climat énergie abordé trop brièvement

---règlement : permettre les installations, d'énergies nouvelles (exemple : article A2), prévoir l'implantation des énergies renouvelables (articles 10 des zones), permettre l'implantation de toutes énergies renouvelables et pas seulement de panneaux solaires (articles 11), inciter à la non imperméabilisation des parcs de stationnement (articles 12), réglementer les performances énergétiques (articles 15)

C2-Environnement

-Projet PLU :

---milieux aquatiques : zones humides recensées dans le rapport de présentation
---nature : coupure verte identifiée dans le SCOT prise ne compte par un zonage naturel d'une langue de terrains traversant la commune du Nord au Sud, sauf à l'extrême Nord où il est identifié un zonage A

-Remarques de l'Etat :

---milieux aquatiques : zones humides du tableau page 46 du rapport de présentation pas toutes repérées. Compléter le zonage
---nature : coupure verte identifiée dans le SCOT : prévoir un zonage N complet au Nord

C3-Boisements

-Projet PLU :

---mention de la réglementation des boisements existants depuis 1964
---aucun EBC figurant dans le PLU

-Remarque de l'Etat :

---taux proche de 45 %
---faire figurer en annexe du PLU la réglementation des boisements (article R 151-53-2° du code de l'urbanisme)
---classer certains secteurs boisés en EBC afin de les protéger

C4-Rapport de présentation

-Remarques de l'Etat :

---actualiser les données chiffrées avec les informations INSEE
---société Forge-Mahussier : préciser qu'il s'agit d'une ICPE

C5-Zonage

-Projet PLU :

---cours d'eau matérialisés, secteur à proximité des cours d'eau classés en zone N
---tracé PPRNpi de l'Oudan conforme à l'arrêté d'approbation du 15 décembre 2015

-Remarques de l'Etat :

---repérer les zones inondables par l'Oudan par un indice i

C6-Règlement

-Remarques de l'Etat :

---préciser qu'il y a consultation de la cellule des risques de la DDT Loire pour avis hydraulique si ouverture à la construction dans les zones inondables. Consultation non requise pour les demandes d'urbanisme devant être traitées au travers du PPRNpi
---rappeler la politique en matière de gestion des crues (interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses, préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, sauvegarder l'équilibre des milieux et la qualité des paysages)

C7- Servitudes

-Remarques de l'Etat :

---Légende relative à la servitude AS1 : ne correspond pas au dessin reporté sur le plan

- servitude PPRNPi Oudan (PMI) et servitude voie ferrée (T) : modifier la liste conformément à page 8 de l'avis de l'Etat
- servitudes AS1, PT et PT2 : reprendre la liste formulée dans le porter à connaissance du 5 décembre 2014

C8-Droit de préemption urbain (DPU) en zones U et AU (articles L 211-1 et suivants ; articles R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme)

-Remarques de l'Etat :

- en cas d'instauration, délibération spécifique lors de l'approbation du PLU à annexer au dossier PLU (articles R 151-52-7° du code de l'urbanisme) avec plan des zones U et AU

C9-Numérisations des documents d'urbanisme

-Remarques de l'Etat :

- création du géoportail de l'urbanisme (GPU) via ordonnance du 19/12/2013 : plateforme légale à compter du 1/01/2020
- les documents d'urbanisme (DU) devront être numérisés en format SIG selon le standard validé par le conseil national de l'information (CNIG) : seuls les DU déposés sur le portail seront opposables
- dès aujourd'hui, tout DU doit être numérisé en format CNIG
- entre le 1/1/2016 et le 1/1/2020, les collectivités territoriales doivent mettre en ligne leur DU sur le GPU

Avis du SYEPAR /SCOT Roannais en date du 27 avril 2017

-SYEPAR : SYndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais en charge du SCOT Roannais

-SCOT : Schéma de COhérence territoriale (SCOT) Roannais approuvé le 4 avril 2012, modifié le 10 décembre 2015, révisé par arrêté du 12 octobre 2016

Avis favorable sous réserves :

- examiner la possibilité de mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation en reclassant les parcelles concernées en zones AU opérationnelles
- reconsidérer le zonage sur, le secteur de l'Epinglier de manière à limiter l'urbanisation linéaire au Nord du hameau
- Renforcer la prise en compte du bocage comme élément du paysage et support de biodiversité

Avis également assorti d'une recommandation :

- abaisser le seuil des implantations commerciales en secteur pavillonnaire

A) Remarques sur l'urbanisation

-Démarche visant à conforter le centre bourg en limitant fortement la consommation d'espace

>Mais parcelles ne constituant pas vraiment des dents creuses en zone UC :

- au Nord du hameau l'Epinglier
- à extrémité hameau Caqueret

>Densification sur secteurs éloignés du bourg (Epinglier et Caqueret) : contraire aux orientations du PADD

>Densification des secteurs Epinglier et Caqueret : problème de sécurité juridique par rapport à des déclassements de secteurs bâtis dont les configurations sont similaires ou inscrits dans la trame jardin

-Selon SYEPAR / SCOT, le projet de PLU inscrit un potentiel foncier de 3,7 ha d'ici 2026 en zones UB et UC, dans le tissu urbain du bourg et des hameaux Caqueret et Epinglier

>D'où proposition SYEPAR/SCOT : reclasser certaines possibilités d'urbanisation offertes dans les hameaux ou établir un échancier d'ouverture à l'urbanisation en reclassant les parcelles considérées en zones AU opérationnelles

- Remarques sur le nombre de logements

>Rappel : 62 logements d'ici 2030 et 8 logements réalisés depuis 2012

-Remarque sur la densité et la diversification du type de logements

>OAP inscrivent un objectif de mixité, d'insertion urbaine et de renforcement de densité
SYEPAR /SCOT considère que les objectifs de densité sont difficiles à mettre en œuvre sur des parcelles en dents creuses

B) Remarques sur le développement économique

-Identification d'un secteur UE sur la zone de « Place Bouthier » dédié à la filière bois

-Identification d'un secteur AUE non opérationnel pour extension potentielle de la zone UE

-Identification de deux secteurs Ae en tant que STECAL (zone agricole de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation économique) : entreprises implantées en diffus permettant uniquement l'extension des activités existantes

-Les dispositions relatives au foncier à vocation économique ont été modifiées dans le projet de révision du SCOT arrêté le 12 octobre 2016.

Les espaces économiques identifiées dans le PLU ne sont pas recensés au titre des zones de rang métropolitain ou de niveau SCOT. Il convient alors de prendre en compte les orientations définies par Roannais Agglomération compétent en matière de développement économique.

-Le bourg constitue le lieu d'implantation préférentiel des activités commerciales selon le SCOT

>d'où interdire, via règlement, la destination commerciale dans zones UE. Ne l'autoriser qu'en lien avec une activité artisanale, de production ou de réparation (dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités sans excéder 400 m² de surface plancher)

>développement des activités commerciales en secteur pavillonnaire : limiter, via règlement, à 100 m² de surface plancher dans zones UC. Eviter leur impact sur le commerce du centre bourg

C) Remarques en matière d'agriculture et d'environnement

-Bonne prise en compte des enjeux : reclassement de 48 ha en zone agri-naturelle

-Prévoir des mesures de mise en valeur des éléments bocagers contribuant au maintien de la biodiversité dans les milieux agricoles

Avis de Roannais Agglomération en date du 11 avril 2017

A) Remarque générale

Bonne qualité du rapport de présentation : effort de synthèse dans la justification des choix facilitant la compréhension du projet et des enjeux

B) Remarques sur l'aménagement de l'espace / équilibre social de l'habitat

-Le PLH 2016-2021 approuvé le 30 juin 2016 s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité

Objectif plafond du PLH 2016-2021 : 22 logements

PLH : enveloppe de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS), soit 35 logements (pour communes de la 1^{ère} couronne Ouest à laquelle appartient la commune)

-Bonne prise en compte de la limitation de l'étalement urbain par le projet de PLU :

- >reclassement de 48 ha en zone agri-naturelles

- >calibrage foncier compatible avec les objectifs SCOT à l'horizon 2026 : 3,7 ha (PLU) / 3,8 ha (SCOT)

- >A l'horizon 2026, le projet de PLU identifie un potentiel de 3,7 ha en zones UB et UC, soit 39 logements supplémentaires

- >OAP assurant une insertion qualitative des opérations d'aménagement, proposant des orientations en matière de stationnement, des recompositions des espaces publics et des modes doux dans le centre bourg. Prévoient aussi une mixité des formes d'habitat. OAP prévoient 7 nouveaux logements

- >repérage de deux changements de destination pour création de logement et de 60 possibilités d'extension de logements existants dans des dépendances agricoles attenantes

-PLU / PLH

- >Le foncier à disposition du développement urbain étant en zone urbaine, le PLU ne peut prévoir d'ouverture à l'urbanisation permettant de répondre au phasage PLH sur la période 2016-2021 : risque de dépassement du plafond fixé par le PLH (décomptés des objectifs des futurs plans et programmes)

- >Voir possibilité d'inscrire certains secteurs en zones à urbaniser de façon à prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation

-Zonage constructible de parcelles situées sur hameaux Epinglier et Caqueret :

- pas véritables dents creuses

- pas cohérent avec PADD visant à maîtriser ces hameaux

- risques juridiques liés aux déclassements des secteurs bâtis dont les configurations sont similaires, voire identiques ou inscrits dans la trame jardin

C) Remarques sur développement économique

-Projet compatible avec les orientations de Roannais Agglomération

- >prise en compte des observations de Roannais Agglomération :

- identification d'une zone UE sur les activités existantes (scierie Forge et société Lignatech)

---inscription en zone AU non opérationnelle ou en A non constructible de l'extension de la zone UE et un zonage AUe

-Délimitation de deux secteurs Ae (zone agricole de taille et de capacité limitées à vocation économique) : secteurs d'entreprise implantées en diffus restant limités et permettant uniquement l'extension des activités existantes

-Commerce :

>orientations SCOT (modifié le 10 décembre 2015) à transcrire dans les PLU : délimitation de zones de centralité où les seuils d'implantation commerciales sont limités à environ 300 m² de surface de vente. Eviter implantations commerciales en dehors de ces secteurs

>Objectif PADD : renforcer l'attractivité commerciale du centre bourg : le PLU privilégie les implantations commerciales dans le bourg, avec une limite de 400 m² de surface plancher

>En zone UC, abaisser le seuil à 100 m² : ne pas créer des conflits d'usage avec des commerces du centre bourg

>interdiction d'implantations de détail dans les zones économiques, via règlement, sauf si elles sont liées au développement de l'espace économique, aux fonctions de production ou de transformation ou de réparation : les zones économiques n'ont pas vocation à accueillir des fonctions autres qu'économiques. Adapter le règlement de la zone UE en conséquence

D) Remarques sur l'environnement et l'agriculture

Aspects positifs

- Bonne prise en compte des enjeux de biodiversité, de la trame verte et bleue
- Maintien des espaces naturels d'intérêt écologique ou paysager, y compris en zone urbaine
- Maintien de la vocation des terres mises en valeur par l'agriculture
- Mise en place du PAEN conformément à la volonté de la commune
- Reclassement d'environ 48 ha en zone agri-naturelle
- Classement en zone N (naturelle) des abords des cours d'eau
- identification du corridor de niveau régional
- classement en zone N des corridors écologiques sur les fonds de vallées
- Mesures participant à la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable et des zones humides
- prise en compte des valeurs paysagères
- prise en compte des risques et nuisances, ainsi que des enjeux relatifs à la protection de la ressource en eau
- prise en compte des enjeux forestiers avec mise à jour de la réglementation des boisements

Améliorations à apporter

- dispositions spécifiques en faveur des haies bocagères, via règlement, conformément aux engagements du PADD : participant au maintien de la biodiversité
- évoquer le dispositif « vignes relais » dans le rapport de présentation : correspond à plusieurs parcelles viticoles de 3 ha au total sur la commune (Roannais Agglomération propriétaire)

L'outil « vignes relais » permet au locataire de profiter d'une vigne immédiatement productive et de disposer rapidement d'un volume de production à commercialiser

-deux erreurs matérielles : parcelle classée UC dans le périmètre PAEN ; contrat de rivière Renaison-Teyssonne-Oudan-Maltaverne concernant la commune

-thématique énergie :

>compléter le rapport de présentation en matière de diagnostic sur les enjeux de l'adaptation au changement climatique

>compléter le rapport de présentation en mentionnant les politiques de Roannais Agglomération en termes de développement durable (plan climat air énergie territorial – PCAET), d'ambition territoire à énergie positive – Tepos- adopté le 25 février 2016. Objectif du PCAET/Tepos : un taux de consommation énergétique par 50 % d'énergies renouvelables d'ici 2050

E) Remarques sur l'assainissement

-Compétence de Roannais agglomération depuis le 1^{er} avril 2013. Gestion par la Roannaise de l'Eau

-Annexes sanitaires :

>supprimer les données relatives à l'ancienne station d'épuration et les remplacer par celles de la station existante (type filtre planté de roseaux, mise en service en novembre 2016)

>démontrer l'adéquation de la station du bourg avec les projets de développements de la commune :

---population de la commune : 947

---nb d'abonnés raccordéDB05s : 319

---nb d'habitants par foyer : 2,1

---charge actuelle : 670 EH

---objectif logements SCOT : 62

---logements déjà autorisés : 8

---reste à construire : 54

---reste à construire en EH (2,5 EH / logt) : 135

---charge totale actuelle + future : 805 EH charge totale (actuelle + future) : 40 DBO5

---capacité STEP : 48 DBO5

-La parcelle ADO 170, au lieu-dit La Barre, classée en zone UC pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : une extension de 40 m sous la VC 5 sera nécessaire et un relevage sera indispensable. Financement par la commune des travaux d'extension du réseau

-Annexer le zonage actuel au PLU

F) Remarques diverses

-Sur règlement :

>préférer zone 2 AUe à AUE : car n'est pas opérationnelle

>si la commune souhaite soumettre les démolitions à permis à démolir (page 5) alors que ce n'est pas le cas actuellement, elle devra délibérer pour que cette disposition soit opposable

>article UE8 : distance de 4 m prévue entre chaque bâtiment. Difficultés en cas d'annexes au bâtiment principal : modifier le terme mitoyenneté s'agissant d'une construction sur une même unité foncière

- >zones A et N, application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme : le règlement doit aussi préciser les conditions d'emprise et de densité des annexes (y compris les piscines)
- >voir possibilité d'autoriser les serres mobiles utiles pour les activités maraichères dans les zones naturelles et permettre l'approvisionnement en eau des exploitations en zones A et N (en accord avec la réglementation)

Avis de la Roannaise de l'Eau en date du 21 mars 2017

(Syndicat mixte d'eau et d'assainissement au titre de la compétence de Roannais Agglomération)

- Rappel : zonage des eaux pluviales le 21 décembre 2016
- Intégrer les prescriptions relatives au zonage eaux pluviales dans le règlement et pas seulement en annexe
- Il existe bien un contrat de rivières Renaison-Teyssonne-Oudan-Maltaverne actuellement dans sa phase de mise en œuvre depuis la signature de l'ensemble des partenaires en novembre 2014. Contrat de rivière porté par la Roannaise de l'Eau depuis le 1^{er} janvier 2015
- Le SDAGE 2010-2015 n'est plus d'actualité : un nouveau SDAGE est en vigueur depuis 2016

Avis de la CDPENAF de la Loire en date du 25 avril 2017

(CDPENAF : commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Avis favorable à la délimitation des STECAL

Avis favorable sous réserve :

- de reclasser en zone AUE les parcelles N° 264 et 265 « Place Bouthier »
- de reclasser en zone A la totalité des parcelles N° 273 « Palices » et N° 189 « Est du bourg en zone A
- de reclasser en totalité en zone A, les parcelles N° 24, 25 et 30 « L'Epinglier »
- de modifier le règlement en zone A afin de limiter à 130 m² maximum de surface plancher les habitations nécessaires à l'exploitation agricoles
- de compléter le plan de zonage par la trame des zones humides entre « Garnier » et le bourg
- de compléter le plan de zonage par quelques parcelles en EBC
- reclasser en zone N la coupure verte au Nord
- de compléter le règlement des zones A et N afin de limiter les extensions des habitations existantes à une extension « mesurée » (30 % de l'existant selon la jurisprudence)

-de limiter l'emprise au sol des annexes des habitations existantes en zones A et N à 50 m2 (total des annexes hors piscines) et leur hauteur à un seul niveau

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Loire en date du 10 avril 2017

A) Remarques sur le rapport de présentation

-Données sur le diagnostic agricole à actualiser
-Les exploitations sont souvent spécialisées : soit dans l'élevage, soit dans la viticulture

B) Remarques sur le règlement

-vérifier que, dans les zones humides, le règlement ne soit pas trop contraignant pour l'activité agricole

-pour les bâtiments agricoles, autoriser les couleurs autres que le rouge pour les toitures, l'usage des translucides en toiture et en bardage, le bardage métallique en proscrivant les couleurs vives

C) Remarques sur le zonage

-Changement de destination, en zone A, quartier de la place Bouthier, à proximité d'une exploitation agricole : pas judicieux de le repérer en changement de destination

-zones humides : interrogation sur la cohérence du tracé de la zone humide au Sud du lieu-dit Beaujeu qui ne semble pas au bon endroit par rapport à la réalité du terrain

-Emplacement réservé N° 3 : interrogation sur la surface réservée pour l'agrandissement et l'aménagement du réservoir

-Avis défavorable à l'urbanisation de la parcelle zonée U, secteur de l'Epinglier car loin du bourg et urbanisation rendant inaccessibles les parcelles restant agricoles à l'Est. D'où reclassement en zone A

Avis du Département en date du 24 avril 2017

A) Remarques sur le réseau routier départemental

-Bonne prise en compte des marges de recul mais rappeler la référence réglementaire dans le règlement de chaque zone

-Marges de recul pour la RD 8 : 25 m pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres (et non 35 m et 25 m). rappeler que la RD 8 est classée dans le réseau d'intérêt général (RIG)

-Sur le plan de zonage, bon report des sections des RD et des limites d'agglomération mais pictogramme dans la légende souhaitable pour les limites d'agglomération

-Réglementation des accès conforme mais à rappeler dans le règlement de chaque zone

-Souhait du report du périmètre des OAP sur le plan de zonage

B) Remarques sur le PAEN

(Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains)

-Ensemble des terrains inclus dans ce périmètre classés en zones A et N : plan de délimitation du PAEN joint au dossier PLU. Mais trame sur plan de zonage pour identifier son contour souhaitable

C) Remarques sur la mobilité

-La polarisation du développement urbain autour du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant, favorise le maintien et le renforcement des cheminements doux entre zones d'habitat et poles d'équipements de la commune

-Espace co-voiturage à proximité de la RD 8 : informel mais sera étudié par la commune. Etude à réaliser en concertation avec le Département

D) Réglementation boisement

-Annexer la réglementation de boisements datant du 16 décembre 1964 dont s'est dotée la commune. Actualisation de cette réglementation par le Département en cours

E) Protection de la nature ordinaire

-Privilégier le choix d'essences locales : annexer fiche des essences végétales jointe au PAC départemental

F) Gestion des eaux pluviales

-La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). D'où, règlement des différentes zones (article 4) préconisant la rétention et la limitation du débit de fuite, conformément aux dispositions édictées par la Roannaise de l'Eau

-Rappeler dans le règlement de chaque zone, l'article 10 des dispositions générales indiquant que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due à l'urbanisation.

-Transmettre au Département les dossiers d'étude « loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction

-Identification des zones humides selon l'inventaire non exhaustif du Département et de Roannaise des Eaux : le règlement (article 2 des zones N et A) précise les prescriptions afférentes

Mais omission sur le plan de zonage vers les secteurs « Garnier » et « Le Burin »

G) Développement des réseaux numériques

-Article 16 des différentes zones anticipe le développement des communications numériques (passage fibre optique, ...)

Avis de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 22 février 2017

Pas d'observations

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 15 mars 2017

-Commune située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Côte Roannaise » et « Bœuf de Charolles »

Le potentiel délimité en « Côte Roannaise » est de 187 ha dont 36 ha plantés en vigne.

-Commune appartenant aux aires de production des indications Géographiques Protégées (IGP) « Volailles d'auvergne », « Volailles du Forez », « Porc d'Auvergne », « comtés Rhodaniens », « Urfé ».

-L'agriculture est très active, représentant une SAU (surface agricole utile) de 813 ha dont 749 ha en surface agricole, soit 46 % de la surface communale

-Fragilisation de l'activité viticole du fait de la consommation d'espaces agricoles (environ 4,4 ha depuis 2005)

-Organisation urbaine présentant un tissu bâti dispersé dans l'espace agricole : pénalisation de certaines exploitations et problèmes de cohabitation entre habitat et activités agricoles

-Mitage du coteau agricole touchant majoritairement des parcelles de vignes

-D'où nécessité de préserver le foncier agricole : volonté du projet de PLU via recentrage de l'urbanisation sur le bourg en comblant les dents creuses :

La zone urbaine et à urbaniser représentent 3,34 % du territoire, soit une baisse de 50 % par rapport au PLU précédent.

Aucune extension de l'enveloppe urbaine proposée

Avis ENEDIS (Electricité) en date du 31 mars 2017

Desserte par réseaux en souterrain : le cahier des charges de concession ne peut être soumis à des exigences plus contraignantes par le PLU.

Proposition du rédactionnel suivant : « pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain »

Avis RTE (Réseau de transport d'électricité) en date du 28 février 2017

-Territoire non couvert par un ouvrage de transport d'électricité et pas de projet de construction d'ouvrage à court terme

Avis du SIEL en date du 6 février 2017

(SIEL : syndicat intercommunal d'énergies du département de la Loire)

-Pas d'étude sur la capacité des réseaux électriques par rapport à la capacité des réseaux pour desservir les constructions nouvelles

-Cependant, urbanisation prévue limitant les travaux d'extension des réseaux mais la création de postes HTA/BT pourrait s'avérer nécessaire

Avis CRPF en date du 15 février 2017

(Centre régional de la propriété forestière)

Aucune observation particulière

7- MON AVIS GLOBAL SUR LES OBJECTIFS ET L'ADEQUATION DU PLU **MES COMMENTAIRES SUR L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES** **ASSOCIEES**

A) MON AVIS GLOBAL SUR LES OBJECTIFS ET L'ADEQUATION DU PLU

Préalablement à l'étude de chacun des avis des Personnes Publiques associées, je rappelle les objectifs définis par les lois sur l'urbanisme et, conséquemment, par le SCOT du Roannais. Puis, je récapitule de façon résumée les dispositions du PLU, lesquelles me paraissent être en adéquation avec les dits objectifs.

-Objectifs définis par les lois sur l'urbanisme (résumé) :

>La Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, dite également « loi Duflot » réaffirme la densification et la maîtrise de l'étalement urbain. Cette loi a notamment précisé que les secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) doivent être délimités à titre exceptionnelle après avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers).

>La loi ACTPE dit loi Pinel (loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises) artisanat (dite loi Pinel) du 18 juin 2014 complète sur le volet de l'urbanisme

commercial (, seuil commercial, saisine et critères de décision de la commission départementale d'aménagement commercial –CDAC,)

>La loi LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014, complète, voire revient, sur les orientations de la loi ALUR au niveau du traitement des constructions en zones agricoles et naturelles. En effet, elle a notamment complété l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme pour autoriser des extensions des habitations en zones agricoles (A) et naturelles (N).

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Macron 2, du 26 août 2015 a d'ailleurs complété ce même article pour autoriser les annexes en zone A et N.

-Objectifs définis par le SCOT du Roannais (résumé) :

>limitation de l'étalement urbain en privilégiant les centres bourg et la densification des dents creuses

>une gestion économe de la consommation foncière pour urbanisation : en retenant une densité de 12 logements /ha (pour les communes en zone montagne comme celle de St Haon le Vieux), en tenant compte de la réhabilitation des logements vacants, des divisions parcellaires potentielles sur les grandes parcelles bâties (au dessus de 2500 m2), des changements de destination autorisés

>suppression du mitage et du pastillage

>diversité et mixité de l'habitat, dont logements locatifs sociaux (LLS)

>règlementation des annexes et extensions autorisées en zones A (Agricole) et N (Naturelle), en terme de surface plancher, d'emprise au sol, de limites / bâtiment principal...

>identification des espaces économiques (en particulier de rang métropolitain, de niveau SCOT), prise en compte des activités existantes et de leur extension

>délimitation de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) nécessitant l'avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers).

>orientations SCOT (modifié le 10 décembre 2015) sur les créations de surfaces commerciales : en zone de centralité (max 300 m2 de surface de vente), en évitant les implantations en dehors des zones de centralité (max 100 m2 de surface de vente), en interdisant les implantations de détail dans les zones économiques sauf celles liées aux dites fonctions économiques (max 400 m2 de surface plancher)

>préserver le foncier agricole et naturel, via une densité bâtie pour une urbanisation moins consommatrice d'espace, via une limitation de l'étalement urbain, via un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain (PAEN)

>permettre le développement des exploitations

>permettre les activités touristiques, dont celles en lien avec l'agriculture et la viticulture

>identification et préservation des corridors écologiques, des trames vertes et bleues (dont zones humides), des enjeux forestiers.

>mise en valeur du patrimoine bâti et naturel

>prise en compte de la qualité de l'air (modes doux, stationnement, etc)

>gestion des réseaux (assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc)

>prise en compte des risques et nuisances

-Adéquation des dispositions du PLU avec les objectifs (résumé)

- >réduction des zones urbanisables par rapport au précédent document d'urbanisme (48 ha reclassés en zone agri-naturelle), en privilégiant le bourg et les secteurs proches ainsi que les dents creuses, arrêt d'extension de quartiers périphériques, suppression du pastillage
- « Nh » : d'où le zonage UB et UC en résultant sur le plan de zonage
- >offre foncière dédiée à l'habitat égale à l'objectif du SCOT, soit 3,8 ha d'ici 2026 (horizon PLU) déterminé par application de la méthode SCOT (3,8 ha pour création de 39 logements)
- >selon méthode SCOT, recensement des réhabilitations de logements vacants (4 d'ici 2030), des divisions parcellaires (0,1 ha), des changements de destinations
- >emplacements réservés définis conformément à l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme :
- >diversité et mixité de l'habitat définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont logements adaptés aux personnes âgées en centre bourg
- >encadrement par le règlement du PLU des extensions et de la création d'annexes en zones A et N
- >délimitation d'une zone économique, non recensée au titre des zones de rang métropolitain ou de niveau SCOT mais correspondant aux activités existantes (filière bois notamment) ;
- inscription d'une zone AUE pour extension d'activités existantes : compatibilité avec les orientations de Roanne Agglomération
- >délimitation de cinq STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) correspondant à des activités artisanales (3) et de restauration (2) et ayant reçu un avis favorable de la part de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers).
- >encadrement par le règlement du PLU des implantations commerciales en zones de centralité, hors centralité, en zone économique
- >préservation des espaces agricoles et naturels par un reclassement de 48 ha en zone agri-naturelle (+ 27 ha en zone A et + 21 ha en zone N), la prise en compte du PAEN (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain), par le classement en zone N de la trame verte et bleue, par l'identification du corridor de niveau régional et le classement en zone N des corridors écologiques sur les fonds de vallées, par la prise en compte des enjeux forestiers avec la mise à jour de la réglementation des boisements (Actualisation en cours par le Département)
- >préservation du patrimoine par des mesures participant l'identification et à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti remarquable et des zones humides
- >via des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), insertion qualitative des opérations d'aménagement (modes doux en centre bourg, espaces publics, stationnement, mixité de l'habitat....)
- >par la prise en compte des risques, nuisances, liste et plan des servitudes d'utilité publique (dont PPRNI de l'Oudan) et classement sonore des voies routières et ferroviaires
- >par l'adéquation de l'assainissement avec l'urbanisation prévue : nouvelle station d'épuration d'environ 960 équivalent habitant par rapport à une perspective de 800 équivalents habitants
- >via règlement du PLU, prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

Je considère donc que les dispositions définies dans le projet de révision de PLU de la commune sont compatibles et donc en adéquation avec les objectifs du SCOT du Roannais, même si certaines d'entre elles doivent être améliorées (objet des paragraphes suivants)

B) Urbanisation

B1) Un projet affichant une volonté de limitation de la consommation de l'espace

-Comme l'indique notamment l'avis du SCOT (SYEPAR), le projet de PLU vise à conforter le centre bourg en limitant fortement la consommation d'espace. J'ajoute que l'Etat relève que l'offre foncière se situe au sein du tissu urbain et des dents creuses.

-Je formule un avis semblable car je relève une volonté de lutter contre l'étalement urbain au niveau des zones UB et UC identifiées. En effet, concernant le zonage retenu dans le projet de PLU, je note une redéfinition de celui-ci par rapport au précédent document d'urbanisme :

>**Zone UB** : il s'agit du centre bourg historique.

La zone a été redéfinie via une réduction de son périmètre. Notamment, le bâti en prolongement au Nord-Ouest du bourg a été reclassé en zone UC car ses caractéristiques sont différentes de celles du bourg et les implantations sont proches de la voie et d'un carrefour. De plus, au Sud-Ouest du bourg, deux petites constructions ont été exclues car étant plus hautes que le reste du tissu urbain. Cependant au Sud-Est du bourg, il a été intégré des jardins liés aux habitations, sachant qu'il ne s'agit pas d'une densification du bâti mais seulement d'une possibilité d'annexes (une seule parcelle offre la possibilité d'une densification). Enfin, une petite parcelle, précédemment classée 2 AU, a été classée en UB car ne bénéficiant d'aucune possibilité d'extension.

>**Zone UC**

---**Secteur Bourg**

Son enveloppe a été réduite sur toutes les limites extérieures. Le projet de PLU a privilégié la densification du bourg et des secteurs les plus proches. Ainsi, les terrains à l'Est, en direction de la RD 8, ont été reclassés en zones A et N car étant localisés dans un espace agricole et à proximité d'un talweg ayant un rôle d'écoulement naturel des eaux pluviales. D'autre part, à l'entrée Ouest, la zone UC a été définie par rapport aux parcelles contigües et par rapport au bâti ancien marquant l'entrée du bourg. Enfin, à proximité de la salle communale et des terrains de tennis, la zone UC a été réduite compte tenu de la difficulté de raccordement au réseau d'assainissement : la limite de la zone UC s'appuie sur le réseau d'assainissement constituant le point le plus bas

---**Quartier Caqueret / Le Gouttet**

L'enveloppe urbaine a été réduite sur les limites extérieures pour correspondre au bâti existant. L'objectif est de ne pas poursuivre l'extension de ce secteur malgré le nombre important de logements : son développement serait linéaire, en ligne de crête, proche de pentes importantes. Les terrains, sur la partie Sud, ont été déclassés car proches du talweg. Par conséquent, il sera seulement possible de combler les espaces disponibles dans une enveloppe urbaine retravaillée. Seules quelques parties de parcelles ont été classées en zone

UC pour permettre quelques évolutions de constructions existantes. Enfin, le pastillage est désormais proscrit : les habitations précédemment classée Nh n'ont pas été intégrées dans la zone UC car non desservies par l'assainissement collectif.

---Quartier La Barre

La zone UC a été limitée à la partie Ouest de la RD 8. L'objectif étant de ne pas développer ce secteur dont le fonctionnement s'éloigne du bourg : les quartiers au-delà de la RD 8 ayant tendance à ne pas fonctionner avec le territoire communal (l'axe routier orientant les habitants à l'extérieur de la commune). Toutefois, il s'agit d'un quartier historique constituant une porte d'entrée urbaine de la commune. Dès lors la zone UC a été maintenue mais en la réduisant au secteur construit et limitant les disponibilités foncières en retrait de la RD 8.

---Quartier Champagny

L'objectif est de ne pas le densifier, d'où son classement en zone A. Il s'agit d'un secteur éloigné du bourg se caractérisant par un habitat de faible densité sur quelques maisons.

---Quartier de La Rousselière

Reclassement en zone A avec identification d'une STECAL Ae concernant l'entreprise présente. Il s'agit d'un secteur déconnecté du bourg comptant peu de constructions.

>Remarque sur anciennes zones AU

Elles ont toutes été classées en zone A

>Remarques sur anciennes zones Nh

L'ensemble de ces pastilles Nh a été supprimé.

Compte-tenu de leur localisation, les secteurs concernés ont été reclassés en zone agricole au PLU. Une seule habitation se trouve dans la zone naturelle

Le PLU de 2008 avait traité les secteurs d'habitat diffus ou de faible importance sous la forme d'un micro-pastillage Nh. Aujourd'hui ce micro pastillage n'est plus applicable : il est remplacé par la possibilité de faire évoluer les habitations au sein de la zone agricole et de la zone naturelle par le biais du règlement.

>Remarques sur anciennes zones AV

Le PLU de 2008 intégrait des zones Av présentées comme des zones agricoles à vocation viticole. **Aujourd'hui cette distinction n'a plus lieu d'être dans la mesure où un PAEN a été travaillé sur l'ensemble de la Côte Roannaise afin de protéger le foncier agricole** en général mais également les secteurs d'AOC concernant la vigne. L'intégralité des parcelles initialement classée en zone Av ont été reclassées en zone A au PLU.

B2) Besoin foncier pour habitat et foncier disponible compatibilité avec le SCOT

-Dans son avis, l'Etat relève que l'offre foncière du projet de PLU est de 4 ha pour 42 logements à l'horizon 2026 et que celle-ci est supérieure aux objectifs du SCOT Roannais, à savoir 3 ha pour la réalisation de 37 logements d'ici 2026.

Pour sa part, Roannais Agglomération considère que le calibrage foncier du projet de PLU, à l'horizon 2026, est compatible avec les objectifs du SCOT : 3,7 ha (PLU) à comparer à 3,8 ha (SCOT)

-Il m'apparaît nécessaire de reprendre les données du projet de PLU et les objectifs de SCOT Roannais afin d'examiner la compatibilité PLU / SCOT

B 2-1) S'agissant du SCOT Roannais :

>nombre de créations logements accordés d'ici 2030 : 62 logements
>nombre de logements réalisés depuis 2012 : 8 logements
>nombre de logements vacants susceptibles d'être réhabilités : 4 logements
(Application de la méthode SCOT : 10 % de 36 logements vacants recensés. 36 logements > 7% du parc logement)
>nombre de logements restant à créer d'ici 2030 : 50 logements (62 -8 -4)
>foncier induit par 50 logements d'ici 2030 via densité de 12 : 4,1 ha
>foncier induit par 50 logements d'ici 2030 avec application d'un coefficient de rétention de 20 % : environ 5 ha
>déduction de la surface correspondant aux divisions parcellaires potentielles : 0,1 ha seulement (méthode SCOT : 10 % de 1,2 ha qui correspondent à 50 % de 2,43 ha de parcelles construites de plus de 2500 m2)
>traduction d'ici 2020 : 1,74 ha pour 21 logements avec une densité de 12 et avant application du coefficient de rétention ;
2,08 ha après application d'un coefficient de rétention 20 %
(21 logements = $62/2 - 8$ réalisations - $4/2$ réhabilitations)
>traduction pour période entre 2021 et 2026 (2026 = horizon PLU) : 1,44 ha pour 17,5 logements avec une densité de 12 et avant application du coefficient de rétention ;
1,73 ha après application d'un coefficient de rétention de 20 %
(17,5 logements = $62/2 \times 60\% - 1$ réhabilitation, en sachant que 2021-2026 = 60 % de 2021-2030)

>total foncier induit à l'horizon PLU (2026) : 3,8 ha avec densité de 12 et coefficient de rétention de 20 %, pour la création de quasiment 39 logements

Cette surface de 3,8 ha est celle citée dans l'avis de Roannais Agglomération

La surface d'environ 3 ha citée dans l'avis de l'Etat correspond à la surface avant application du coefficient de rétention.

B 2-2) S'agissant du PLU sur l'horizon 2026 (choix du PLU)

-Tout d'abord, j'observe, notamment en page 98 du rapport de présentation, que le projet de PLU a appliqué la méthodologie du SCOT Roannais pour déterminer le besoin foncier destiné à l'urbanisation prévue :

>détermination du nombre de logements restant à créer d'ici 2020 et entre 2021 et 2026 (horizon retenu par le projet de PLU)
>calcul et prise en compte de la réhabilitation des logements vacants
>application de la densité de 12 logements / ha (car la commune est en zone montagne d'où un abattement de 20 % sur la densité de 15 logements /ha)
>calcul des divisions parcellaires en application de la méthodologie SCOT

>application d'un coefficient de rétention (retenu 20 % soit le maximum prévu par le SCOT Roannais)

-Toutefois, du fait de quelques petits écarts sur les données de base prises en compte, le projet de PLU a calculé un besoin foncier légèrement supérieur (page 98 du rapport de présentation) :

>foncier de 2 ha pour 24 logements d'ici 2020, avant application du coefficient de rétention de 20 %

2,4 ha après application du coefficient de rétention de 20 %

>foncier de 1,5 ha pour 18 logements entre 2021 et 2026, avant application du coefficient de rétention de 20 %

1,8 ha après application du coefficient de rétention de 20 %

>total foncier induit à l'horizon 2026 (horizon PLU) : 4,2 ha avec densité de 12 et coefficient de rétention de 20 %, pour la création de 42 logements

Ces données correspondent bien à celles reprises dans l'avis de l'Etat

Mais elles sont légèrement différentes de celles du SCOT Roannais (3,8 ha pour environ 38-39 logements : cf ci-dessus) du fait notamment d'une différence dans le nombre de réalisations considérées : 5 selon le projet de PLU, 8 selon le SCOT Roannais.

De plus, une légère erreur de calcul a été faite en page 98 du rapport de présentation : au lieu de 0,1 ha de divisions parcellaires considérées, il a été indiqué 0,01 ha.

-B 2-3 : Conclusion : compatibilité projet PLU / SCOT Roannais

>le besoin foncier induit calculé par le SCOT Roannais est d'environ 3,8 ha à l'horizon 2026. Malgré quelques erreurs dans les données de base prises en compte, le foncier calculé par le projet de PLU (4,2 ha) est proche du foncier calculé par le SCOT Roannais

>j'ajoute que cet écart disparaît si l'on intègre les corrections sus-citées (nombre de réalisations = 8 et non 5 ; divisions parcellaires potentielles = 0,1 ha et non 0,01ha).

>De plus, je constate que l'écart disparaît totalement si l'on considère le foncier disponible recensé par le projet de PLU.

En effet, comme indiqué en page 99 du rapport de présentation, je constate que la disponibilité foncière immédiate dans les parcelles en dents creuses en zones constructibles, non construites ou aménagées, est de 3,7 ha.

En rajoutant 0,1 ha de divisions parcellaires (cf ci-avant), la capacité du plan de zonage est de 3,8 ha de surface constructible à vocation d'habitat en zones UB et UC.

>le foncier disponible est donc totalement compatible, et même égal (3,8 ha), au foncier affiché par le SCOT Roannais. Ce foncier effectivement disponible de 3,8 ha est donc totalement compatible avec les objectifs du SCOT (3,7 ha)

B 3) Une urbanisation de secteurs périphériques prévue dans le projet mais à réexaminer

B 3-1 Rappel des avis

- Dans son avis, l'Etat préconise un reclassement des secteurs Caqueret / Le Gouttet et du secteur L'Epinglier : il demande qu'ils soient classés UH et non UC au motif que ces secteurs ne sont pas appelés à se développer.
- L'Etat et la CDPENAF demandent également à ce que deux parcelles classées en zone UC (N° 189 à l'Est du bourg et N° 273 aux Palices) soient reclassées en zone A car étant déclarées en activité agricole
- Le SEYPAR (SCOT Roannais) et Roannais Agglomération considèrent que certaines parcelles au Nord de L'Epinglier et à l'extrémité du hameau Caqueret ne constituent pas vraiment des dents creuses en zone UC. La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture vont dans le même sens puisque demandant de reclasser en zone A les parcelles N° 24, 25, 30 situées au Nord de L'Epinglier (classées UC dans le plan de zonage du PLU).
- Dans ces avis, les motifs d'éloignement du bourg, de contradiction avec le PADD, de difficultés d'accès induites sur les parcelles agricoles contiguës sont avancés
- Le SEYPAR (SCOT) et Roannais Agglomération relèvent que leur constructibilité pourrait présenter un risque juridique par rapport à des déclassements de secteurs bâtis aux configurations similaires.
- Enfin, le SEYPAR /SCOT fait observer qu'une parcelle empiète sur le périmètre du PAEN : il s'agit de la parcelle N° 2410, secteur Le Gouttet, classée UC.

B 3-2 Commentaires du Commissaire Enquêteur sur ces avis

B 3-2-1 Concernant les parcelles situées au Nord de L'Epinglier

>je partage certains avis émis mais partiellement. J'ajoute que certains avis me paraissent contestables

- Les secteurs Caqueret/Le Gouttet sont nettement éloignés et détachés du bourg.
- Mais ce n'est pas le cas pour le secteur de L'Epinglier constituant d'ailleurs l'entrée de la zone urbaine du bourg, quelque-soit le point d'arrivée. Ce qui n'est pas le cas des secteurs Caqueret/Le Gouttet : le secteur de L'Epinglier ne doit donc pas être considéré de la même façon.
- Le PADD affiche sa volonté de « privilégier fortement le bourg pour le développement de l'habitat », « d'arrêter l'extension des quartiers Caqueret /Le Gouttet et de La Barre» mais ne cite pas le secteur de L'Epinglier. Le PADD prévoit « une densification maîtrisée visant à combler les espaces interstitiels encore non bâtis ».
- Le SEYPAR (SCOT) et Roanne Agglomération considèrent que les parcelles non bâties mais constructibles car classées UC dans le secteur de L'Epinglier ne constituent pas une dent creuse. De ce fait, le SEYPAR/SCOT et Roanne Agglomération considèrent qu'il y a un risque juridique motivé par une iniquité avec les propriétaires concernés par des déclassements, alors que leur situation est similaire. Je ne partage pas totalement ce point de vue car, m'étant rendu sur place, j'ai pu constater que ce secteur constituait une dent creuse au sein d'un ensemble urbain bâti : moins de 100 mètres séparent les parcelles incriminées des parcelles voisines bâties. D'ailleurs, dans son avis, l'Etat mentionne un choix d'urbanisation dans le

tissu urbain constitué et dans les dents creuses, sans exclure le cas du secteur L'Epinglier. Ainsi donc, s'il y a éventuelle iniquité de traitement, ce ne pourra être qu'au niveau de dents creuses comparables, à proximité du bourg et au sein d'un tissu urbanisé. D'autant que le projet de construction dans cette dent creuse pourrait être complété par un projet de logements locatifs sociaux-LLS- (cf paragraphes suivants B6 et 8-2) : d'où projet global intégrant une mixité

--- Je rappelle que le secteur L'Epinglier est l'entrée urbaine du bourg : s'il est détaché de ce dernier c'est parce que la commune a souhaité conserver une zone naturelle motivée par sa proximité avec le parc du château et par le point de vue sur Saint Haon le Chatel. Cette mesure, au crédit de la commune, ne doit pas se retourner contre elle et ne doit pas masquer le fait que le secteur de L'Epinglier est proche du bourg, constituant même l'entrée de celui-ci.

---L'impact sur l'exploitation agricole dû à une difficulté d'accès sur les parcelles restant classée A ((agricoles), évoqué par la Chambre d'Agriculture, me paraît quasi nul. En effet, m'étant rendu sur place, j'ai pu constater que l'exploitation des dites parcelles se limitait à un fauchage périodique du terrain, lequel appartient au même propriétaire que la partie classée en zone UC et sur laquelle le dit propriétaire a un projet de construction (selon l'entretien au cours de ma permanence du 30 septembre : cf paragraphe suivant 8-2).

Mais il est vrai que l'orientation d'aménagement et de programmation afférente devra prévoir un accès même s'il sera toujours possible d'accéder par la RD 8 : je rappelle que le dit accès sera peu utilisé car se limitant aux périodes de fauchage. Cette OAP devra mieux définir l'urbanisation de ce secteur (accès mais aussi typologie d'habitat, implantation)

Elle pourrait également définir un projet de LLS (logements locatifs sociaux) si une suite favorable est donnée à la demande de Mr Tachon : cf paragraphe suivant 8-2 (demande de constructibilité jusqu'à la limite de la marge de recul / RD 8 pour réalisation de LLS)

---Je note que les parcelles non bâties à urbaniser (classées UC), dans le secteur de L'Epinglier ont été déterminées en tenant compte d'une marge de recul de 75 mètres par rapport à la RD 8. C'est également pourquoi, une partie est restée classée A (agricole)

---L'opération de densification n'est pas très proche de l'école, contrairement à ce qu'affirme l'orientation d'aménagement et de programmation afférente : l'école se situe rue « Les Palices » et l'OAP doit donc être corrigée. Néanmoins, la liaison entre les deux secteurs (école-Epinglier) est simple et directe.

---La surface concernée (3950 m²) est limitée et elle est comprise dans les 3,8 ha de foncier disponible, lequel est totalement compatible avec l'objectif SCOT.

---Sur un foncier disponible fortement réduit par rapport au document d'urbanisme précédent, le phénomène de rétention doit davantage être pris en compte : les propriétaires de foncier disponible dans le tissu urbain souhaitant garder un certain cadre de vie. De ce fait, selon monsieur le Maire, une partie importante du foncier disponible recensé ne sera pas mis sur le marché à court terme. Dès lors, l'urbanisation prévue sur le secteur L'Epinglier est à considérer compte tenu de ce

phénomène réel de rétention existant par ailleurs et que ce secteur bénéficie d'un réel projet d'urbanisation

>En conclusion, une urbanisation du secteur L'Epinglier ne me paraît pas remettre en cause l'équilibre du projet de PLU et n'est pas contraire aux orientations du PADD.

D'autant qu'il s'agit de seulement 4 logements (en retenant une densité de 12), dans un secteur déjà urbanisé qui constitue l'entrée du bourg et qui reste l'un des plus proches du bourg et de ses équipements ou services.

La visite des lieux m'a permis de constater que ce secteur constituait effectivement une dent creuse : ce qui est cohérent avec les objectifs du PADD et ce qui est donc juridiquement défendable (une éventuelle iniquité avec d'autres cas ne pouvant éventuellement intervenir que par rapport à des dents creuses proches du bourg et au sein d'un tissu urbanisé), et d'autant que le projet pourrait intégrer une mixité avec la création de logements sociaux locatifs – LLS (cf paragraphes suivants B6 et 8-2)

L'impact de cette urbanisation sur les parcelles agricoles contiguës est quasi-nul, compte tenu que l'exploitation agricole des dites parcelles se limite à un fauchage périodique du terrain appartenant au même propriétaire que la partie contiguë classée UC.

Néanmoins, l'OAP devra prévoir un accès même s'il en existe un depuis la RD 8 (en sachant que le dit accès sera relativement peu utilisé : lors du fauchage du terrain). Cette OAP devrait également être plus précise quant à l'opération globale d'urbanisation de ce secteur (accès mais aussi typologie d'habitat...)

Cette OAP pourrait également définir un projet de LLS (logements locatifs sociaux) si une suite favorable est donnée à la demande de Mr Tachon : cf paragraphe suivant 8-2 (demande de constructibilité jusqu'à la limite de la marge de recul / RD 8 pour conduire un projet LLS)

Le classement UC me paraît donc justifié et doit être assorti d'une OAP définissant l'urbanisation de ce secteur (typologie d'habitat, implantation, accès...) et l'éventuel projet de LLS (logements sociaux locatifs). Ce projet de LLS renforce le choix d'un zonage UC en dent creuse évoqué ci-avant : projet global intégrant la notion de mixité

B 3-2-2 -Concernant la parcelle N° 189 (Est du bourg)

Concernant la parcelle N° 189 (Est bourg), après m'être informé sur place, je considère que cette parcelle doit rester classée UC. En effet, elle appartient au même propriétaire que la parcelle contiguë N° 243, sur laquelle une autorisation d'urbanisme avait été accordée pour construction d'une habitation. Le propriétaire a accepté l'annulation de cette autorisation d'urbanisme en contrepartie d'un classement UC de sa parcelle N° 189. **Je considère que l'implantation d'une construction sur la parcelle N° 189, proche du bourg et de la zone UB, est beaucoup plus pertinente qu'une construction dans la parcelle N° 243 reclassée N dans le projet de PLU, au milieu d'un environnement naturel.** La négociation conduite par la commune consistant à remplacer une construction au sein de la parcelle N° 243 par un classement en zone UC de la parcelle N° 189 est judicieuse et pertinente. D'autant, qu'au passage, cela s'est traduit par un reclassement en zone N de la parcelle N° 243 et donc de plusieurs hectares précédemment constructibles.

B 3-2-3-Concernant la parcelle N° 273 (secteur Palice)

Concernant la parcelle N° 273 (Palice) sont reclassement en zone A (au lieu de UC) peut être envisageable bien que, m'étant rendu sur place, l'intérêt agricole de cette parcelle ne m'apparaît pas évident : terrain en herbe sans animaux sur seulement 1000 m2 environ.

B 3-2-4 Concernant les parcelles à l'extrémité du hameau Caquerets (N° 2383, 2395...)

Concernant les parcelles à l'extrémité du hameau Caquerets, une autorisation d'urbanisme en cours de validité se traduisant par un démarrage des constructions que j'ai constaté sur place, empêche leur reclassement autre que UC

B 3-2-5 Concernant le reclassement en zone UH des secteurs Caqueret/Le Gouttet

-J'approuve un reclassement en zone UH des secteurs Caqueret / Le Gouttet car il me paraît cohérent avec les orientations du PADD

- > « Arrêter l'extension des quartiers de Caqueret/Le Gouttet » : ces hameaux sont en effet éloignés et détachés du bourg
- > « Privilégier fortement le bourg pour le développement de l'habitat »

-Je ne partage pas l'avis de l'Etat concernant ce reclassement UH pour la zone L'Epinglier pour les motifs suivants :

- >le PADD ne mentionne pas l'arrêt d'extension pour le secteur L'Epinglier
- >le secteur L'Epinglier est nettement moins à l'écart du bourg que Caqueret /Le Gouttet car il constitue l'entrée urbaine de celui-ci, contrairement aux secteurs Caqueret/Le Gouttet : il doit donc être considéré différemment.
- >les parcelles non bâties classées UC (environ 3950 m2) se justifient : cf paragraphe précédent B 3-2-1

B 3-2-6 Concernant la parcelle N° 2410 (secteur Le Gouttet) partiellement incluse dans le périmètre PAEN

L'avis de SEYPAR / SCOT est tout à fait pertinent. J'observe en effet que,

- >dans le précédent document d'urbanisme, cette parcelle n'était pas totalement classée en zone UC
- >le périmètre PAEN a été tracé en tenant compte des zones constructibles du précédent document d'urbanisme

Le périmètre PAEN étant fixé (décision légalisée en Préfecture le 10 mars 2016), le zonage doit le respecter et, dès lors, la parcelle N° 2410 doit être reclassée en zone A pour la partie qui est à l'intérieur du périmètre PAEN

B 4) Justification d'un coefficient de rétention

-En page 98 du rapport de présentation, il est retenu un coefficient de rétention de 20 % pour estimer le potentiel foncier nécessaire à la création des nouveaux logements.

-Dans son avis, l'Etat considère que ce pourcentage, représentant le maximum autorisé par le SCOT Roannais, n'est pas justifié

-Ce pourcentage m'apparaît justifié pour les raisons suivantes :

>les disponibilités foncières se situent dans des dents creuses au sein d'un tissu urbanisé : dès lors la rétention des propriétaires est plus importante.

>les dites dents creuses étaient déjà constructibles dans le document d'urbanisme précédent mais sont restées vides de construction : ce qui prouve la rétention importante des propriétaires.

-Par ailleurs, je note que, indépendamment d'un coefficient de rétention, la capacité du plan de zonage est de 3,8 ha de surface constructible à vocation d'habitat en zones UB et UC. Ce foncier de 3,8 ha est donc totalement compatible avec les objectifs du SCOT (3,7 ha)

B 5) Compatibilité Plan Local d'Urbanisme (projet PLU) / Plan Local Habitat (PLH)

-L'Etat et Roannais Agglomération font observer que la compatibilité du projet de PLU avec le PLH n'est pas démontrée

-Je rappelle que le PLH 2016-2021 approuvé le 30 juin 2016 s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité et que son objectif plafond est de 22 logements pour la commune, compte tenu de l'actualisation opérée par Roannais Agglomération (25 logements – 3 logements)

-Roanne Agglomération et du SEYPAR/SCOT émettent un doute quant à la compatibilité PLU /PLH. En effet, le nombre de logements prévu par le PLU à l'horizon 2026 est compatible avec le SCOT Roannais mais rien ne garantit que leur réalisation respectera l'objectif du PLH à l'échéance 2020 : les zones urbanisables ne faisant pas l'objet d'un échéancier. C'est pourquoi, SEYPAR / SCOT propose un classement AU avec échéancier pour certaines d'entre elles.

-Toutefois, Monsieur le Maire identifie plusieurs parcelles classées UC qui ne seront pas mises sur le marché à court terme. Il estime que le potentiel disponible recensé de 3,8 ha ne sera pas urbanisé à l'horizon 2021.

Un premier examen effectué avec Mr le Maire permet d'envisager un report d'urbanisation pour les parcelles N° 1329 et N° 2315 (extrême Est du bourg) : si nécessaire, elles pourraient faire l'objet d'un classement AU. Mais compte tenu de la remarque de Mr le Maire, estimant que la rétention est telle que le potentiel de 3,8 ha ne sera pas urbanisé à court terme, ce reclassement ne me paraît pas être obligatoire.

-Devant le risque limité à voir un dépassement du PLH à l'horizon 2021, il ne m'apparaît pas nécessaire de procéder à un classement AU de certaines parcelles constructibles classées UC ou UB. Ce risque limité est non seulement l'avis de monsieur le Maire mais il est vérifié par la rétention observée de la part des propriétaires lors des années précédentes : rétention due au fait que ces parcelles sont enclavées dans un tissu urbain constitué et participent au cadre de vie des propriétaires.

B 6) LLS et typologie logements

-Dans son avis, l'Etat observe que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « abords de l'église » prévoit de petits logements adaptés aux personnes vieillissantes mais il fait observer que les logements locatifs sociaux (LLS) ne doivent pas être réservés aux personnes âgées. S'agissant de l'OAP prévue dans le secteur de L'Epinglier, l'Etat estime qu'elle est muette sur le parcours résidentiel de tout type de population. Dès lors, l'Etat demande à ce que les OAP soient complétées sur les logements sociaux locatifs (LLS) pour mise en cohérence avec les objectifs du SCOT et les orientations du PADD

-L'OAP « abords de l'église » me paraît tout à fait pertinente quant à sa volonté de prévoir des logements adaptés aux personnes vieillissantes. En effet :

- >les dits logements seront en centre bourg et il est prévu des liaisons douces entre habitat et équipements : d'où une adaptation à une population âgée
- >il convient de prévoir ce type de logements car, bien que globalement jeune, la population de la commune est concernée par une tendance au vieillissement avec une nette progression des 60-74 ans

-Toutefois, l'OAP afférente au secteur L'Epinglier pourrait prévoir la construction de LLS si la demande de Mr Tachon reçoit une suite favorable (propriétaire du terrain de ce secteur classé partiellement en UC et partiellement en A) : cette demande consiste en l'extension de la zone UC jusqu'à la limite définie par la marge de recul / RD 8 afin de conduire un projet LLS (cf paragraphe suivant 8-2)

-En tout état de cause, l'OAP devra préciser l'aménagement prévu (typologie de logements, implantation, accès,)

B 7) Réhabilitations de logements vacants

Je constate que le projet de PLU a bien pris en compte la méthode SCOT en la matière.

En effet, le recensement effectué a mis en évidence 36 logements vacants, soit donc plus de 7 % du parc de logements (taux au-dessus duquel le SCOT implique leur prise en compte pour remise sur le marché d'une partie)

Selon la méthodologie SCOT, 10 % du nombre de logements vacants ont donc été estimés pouvoir être remis sur le marché, soit donc environ 4 logements d'ici 2030.

J'observe que ces 4 logements ont été répartis logiquement comme suit : 2 d'ici 2020, 1 entre 2021 et 2025, 1 entre 2026 et 2030.

B 8) Changement de destination

-Dans son avis, la Chambre d'Agriculture s'interroge sur la pertinence du changement de destination repéré quartier Place Bouthier, au motif qu'il est situé à proximité d'une exploitation.

-M'étant rendu sur place, ce changement de destination me paraît ne pas compromettre l'activité agricole aux motifs suivants :

>il n'y a pas de siège d'exploitation à proximité

>le bâtiment (ancienne grange) a perdu sa vocation agricole et n'a plus qu'un usage de hangar

-D'autre part, le bâtiment se trouve proche d'habitations déjà existantes et bien desservi par la RD 81. Il serait fâcheux de laisser ce bâtiment se dégrader jusqu'à devenir une ruine à proximité de l'habitat actuel.

B 9) Constructions annexes et extensions en A et N ; remarque sur annexes dans jardins et vergers inclus en zones UB et UC

-L'Etat, de Roannais Agglomération et de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) demandent une correction du règlement concernant les annexes et extensions de constructions à usage d'habitation en zones A et N :

>préciser les conditions d'emprise et de densité des annexes

>limiter les extensions des habitations existantes à + 30 %

>limiter l'emprise au sol des annexes des habitations existantes à 50 m² (total des annexes hors piscine) et leur hauteur à un seul niveau

-**Concernant les extensions des habitations**, je considère qu'elles doivent être limitées à + 30 % de l'existant aux motifs suivants :

>cette limitation de + 30 % est en accord avec la décision du 18 novembre 2009 du Conseil d'Etat (N° 326479) qui a considéré comme mesuré une extension de 30 %. Cette limite me paraît répondre à une volonté de ne pas voir un détournement d'une possibilité d'extension pour bâtir une nouvelle construction en espace agri-naturel, contrairement aux objectifs de préservation de celui-ci rappelés dans le PADD.

>En la matière, je rappelle également les décisions suivantes du Conseil d'Etat suivantes qui me paraissent préserver les caractéristiques de ce quoi être une extension par rapport à une nouvelle construction :

---décision du Conseil d'Etat du 25 avril 1990 : qualificatif juridique d'extension refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

---décision du Conseil d'Etat du 15 juin 1992 : ne peut être qualifiée d'extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre

---décision du Conseil d'Etat du 27 janvier 1995 : ne peut être qualifiée d'extension une juxtaposition d'un nouveau bâtiment (dans ce cas, la construction est considérée comme nouvelle)

-J'ajoute qu'il me paraît nécessaire que le règlement mentionne « à la date d'approbation du PLU » pour éviter les extensions à répétition

-Concernant les annexes aux habitations, je soutiens la demande de la CDPENAF consistant à limiter l'emprise au sol des annexes à 50 m2 (total des annexes hors piscine) et leur hauteur à un seul niveau aux motifs suivants :

- >intégration dans le paysage pour le préserver, d'où un seul niveau
- >économiser l'espace d'où 50 m2 maximum d'emprise au sol
- >pour éviter une extension ultérieure d'où le seuil de 50 m2 maximum d'emprise au sol (le règlement prévoit des extensions possibles à partir de 60 m2)

La remarque de Roannais Agglomération relative à la possibilité d'autoriser des serres mobiles utiles aux activités maraîchères dans les zones naturelles me paraît pertinente, ce type de construction me paraît pouvoir être assimilé à une annexe

-Concernant les annexes autorisées dans les vergers et jardins identifiés au sein de zones UB et Uc au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement prévoit une emprise maximum au sol de 50 m2. **Ce qui est cohérent avec les annexes autorisées en zone A et N. A noter cependant une erreur dans la rédaction de l'article UB2 qui prévoit 40 m2, alors que l'article UC2 prévoit bien 50 m2.**

B 10) Emplacement réservé N° 3

-Dans son avis, la Chambre d'Agriculture s'interroge sur la surface réservée pour l'agrandissement et l'aménagement du réservoir, objet de l'emplacement réservé N° 3.

-Etant donné la surface concernée, à savoir 579 m2 seulement, il ne me paraît pas nécessaire de remettre en cause l'emprise de cet emplacement réservé.

C) Economie

C1) zonages UE et AUE

-Dans son avis la CDPENAF demande à ce que les parcelles N° 264 et 265 soient reclassées en zones AUE, alors qu'elles sont en zone UE dans le plan de zonage du projet de PLU.

-Ce reclassement ne m'apparaît pas opportun aux motifs suivants :

- >**la parcelle N° 264 est effectivement utilisée** par l'activité économique identifiée en zone UE : elle accueille un stockage de bois. Je note que la délimitation de cette parcelle a pris en compte un recul par rapport à la RD 8 et aux habitations
- >**la parcelle N° 265 est également utilisée** par l'activité économique : elle accueille un stockage de grumes et sert de desserte aux poids lourds transportant celles-ci
- >le projet de PLU est compatible avec les orientations de Roannais Agglomération dont il a pris en compte les observations
- >**le zonage a considéré les activités existantes**

>par rapport au précédent document d'urbanisme, certaines parcelles à l'Ouest ont été reclassées en zone A. de plus, la parcelle N° 2226, au Sud, a été classée en zone A pour tenir compte de la topographie des lieux non adaptée à d'éventuelles constructions (pente importante en bordure d'un talweg)

J'ajoute que le PADD a pour objectif de préserver et de développer la filière bois, dont le pôle bois du secteur de la Place Bouthier (secteur où se trouvent les zones UE et AUE)

-Le zonage AUE me paraît pertinent pour tenir compte de l'extension possible de la zone UE : toutefois, son ouverture à l'urbanisation impliquera une modification ou une révision du PLU. Cette parcelle n'est donc pas opérationnelle à ce jour. Dès lors, une indication 2 AUe me paraît préférable à celle de AUE.

C2) Activité commerciale

-Le SEYPAR / SCOT rappelle que le bourg constitue le lieu préférentiel des activités commerciales

-Roannais Agglomération demande la prise en compte des orientations du SCOT Roannais :

>délimitations des zones de centralités où les seuils d'implantation commerciales sont limités à environ 300 m2 de surface de vente

>interdiction d'implantations de détail dans les zones économiques sauf si elles sont liées au développement de l'espace économique, aux fonctions de production ou de transformation ou de réparation

Ces préconisations m'apparaissent pertinentes aux motifs suivants :

>**elles sont cohérentes avec les objectifs du PADD** : « maintenir un tissu de commerces et de services de proximité en cohérence avec les zones d'habitat »

>**le développement des activités commerciales en secteur pavillonnaire ne doivent pas entraîner un conflit d'usage** et avoir un impact sur le commerce du centre bourg. Dès lors, comme le préconise SYEPAR / SCOT, le règlement doit limiter la surface plancher à 100 m2 dans les zones UC

>**le bourg constitue le lieu préférentiel des activités commerciales** (objectif SCOT) et dès lors interdire les implantations commerciales en zone UE qui n'ont pas vocation à accueillir des fonctions autres que économiques. Ces implantations commerciales peuvent être autorisées si elles sont liées au développement de l'espace économique, aux fonctions de production ou de transformation ou de réparation. En ces derniers cas, la surface commerciale doit se situer dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activité sans excéder 400 m2 de surface plancher (Objectifs SCOT)

C3) Activité agricole

-L'espace agricole occupe largement la partie Est du territoire communal

-Les objectifs du PADD m'apparaissent aller dans le sens de la protection et du développement de cette activité :

- >préserver le foncier agricole
 - via une densité bâtie pour une urbanisation moins consommatrice d'espace
 - via une limitation de l'étalement urbain
 - via un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain (PAEN)
- >permettre le développement des exploitations

Ces aspects et les observations s'y rapportant sont repris dans le paragraphe suivant C (zones agricoles et naturelles)

C4) Activité viticole

- Dans son avis Roannais Agglomération évoque l'outil « vignes relais » permettant au locataire de profiter d'une vigne immédiatement productive
- Il me paraît important de le mentionner dans le rapport de présentation
- Le vignoble, bien que ne représentant pas la majorité des terres agricoles, constitue une composante identitaire de la Côte Roannaise

C5) STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

- Dans son avis, la CDPENAF émet un avis favorable à la délimitation des STECAL
- Je rappelle qu'il s'agit :
 - >de cinq zones Ae correspondant à 3 activités artisanales et 2 activités de restauration
 - >que ce zonage n'existait pas dans le PLU précédent, étant apparu dans la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)
 - >dans le précédent document d'urbanisme, 3 des cinq sites avaient été classés en zone Nh, zonage correspondant à un pastillage désormais proscrit par la loi ALUR. Les deux autres se situaient au sein d'une zone UC. Les zones Ae sont adaptées aux activités concernées.
- Dans le plan de zonage figure également une STECAL NL correspondant à, des activités de sport et de loisirs (au Nord de la commune, le long de la RD8). L'objectif consiste en l'entretien des vestiaires et des terrains. Je note que, par rapport au précédent document d'urbanisme, son périmètre a été réduit.

C6) Activité touristique

Les objectifs du PADD m'apparaissent aller dans le sens du développement touristique :

- >mise en valeur des points de vue remarquables
- >permettre les activités touristiques en lien avec l'agriculture et la viticulture (visites, sales et chambres d'hôtes, ...)
- >valoriser les chemins de randonnée
- >préserver la qualité des paysages

Ces aspects et les observations s'y rapportant sont repris dans les paragraphes suivants C et D (zones agricoles et naturelles, environnement)

D) Zones agricoles et naturelles

D1) Zonage

-Je note que dans le projet de PLU :

- >**un reclassement de 48 ha en zone agri-naturelle** (+ 27 ha en zone A et + 21 ha en zone N)
- >**la prise en compte du PAEN** (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain)
- >**le classement en zone N de la trame verte et bleue**
- >**L'identification du corridor de niveau régional** et le classement en zone N des corridors écologiques sur les fonds de vallées

-Néanmoins, comme le demande la CDPENAF, **la coupure verte au Nord pourrait être classée en zone N conformément au descriptif de la page 48 du rapport de présentation**

D2) Reclassements en zone A demandés

D2-1) Parcelles N° 273 (Les Palices) et N° 189 (Est du bourg)

-La CDPENAF et l'Etat demandent le reclassement en zone A des parcelles N° 273 (Les Palices) et N° 189 (Est du bourg) en zone A, alors qu'elles sont classées en zone UC dans le projet de PLU

>Concernant la parcelle N° 189 (Est bourg), après m'être informé sur place, je considère que cette parcelle doit rester classée UC. En effet, elle appartient au même propriétaire que la parcelle contiguë N° 243, sur laquelle une autorisation d'urbanisme avait été accordée pour construction d'une habitation. Le propriétaire a accepté l'annulation de cette autorisation d'urbanisme en contrepartie d'un classement UC de sa parcelle N° 189. **Je considère que l'implantation d'une construction sur la parcelle N° 189, proche du bourg et de la zone UB, est beaucoup plus pertinente qu'une construction dans la parcelle N° 243 reclassée N dans le projet de PLU.** La négociation conduite par la commune consistant à remplacer une construction au sein de la parcelle N° 243 par un classement en zone UC de la parcelle N° 189 est judicieuse et pertinente. D'autant, qu'au passage, cela s'est traduit par un reclassement en zone N de la parcelle N° 243 et donc de plusieurs hectares précédemment constructibles.

>Concernant la parcelle N° 273 (Palice) sont reclassement en zone A (au lieu de UC) peut être envisageable bien que, m'étant rendu sur place, l'intérêt agricole de cette parcelle ne m'apparaît pas évident : terrain en herbe sans animaux sur seulement 1000 m2 environ.

D2-2) Parcelles classées UC à l'extrémité du hameau Caquerets (N° 2383, 2395...)

-Le SYEPAR et Roanne Agglomération demande leur reclassement car n'étant pas des dents creuses

Ces parcelles ne sont effectivement pas des dents creuses mais une autorisation d'urbanisme en cours de validité se traduisant par un démarrage des constructions que j'ai constaté sur place, empêche leur reclassement autre que UC

D2-3) -Parcelles classées UC dans le secteur L'Epinglier

-L'Etat, du SCOT Roannais(SYEPAR), de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture demandent un reclassement en zone A aux motifs suivants :

- >pas véritable dent creuse
- >éloignement du bourg : contradiction avec les objectifs du PADD
- >risque juridique : iniquité entre ce classement et le déclassement de secteurs bâtis aux caractéristiques similaires
- >urbanisation entraînant des difficultés d'accès aux parcelles contigües restant agricole

-Après m'être rendu sur les lieux, je considère qu'il convient de prendre en compte les éléments suivants :

---Les secteurs Caqueret/Le Gouttet sont nettement éloignés et détachés du bourg. – **Mais ce n'est pas le cas pour le secteur de L'Epinglier constituant d'ailleurs l'entrée de la zone urbaine du bourg, quelque-soit le point d'arrivée.**

---Le PADD affiche sa volonté de « privilégier fortement le bourg pour le développement de l'habitat », « d'arrêter l'extension des quartiers Caqueret /Le Gouttet et de La Barre» **mais ne cite pas le secteur de L'Epinglier. Le PADD prévoit « une densification maîtrisée visant à combler les espaces interstitiels encore non bâtis ».**

---Le SEYPAR (SCOT) et Roanne Agglomération considèrent que les parcelles non bâties mais constructibles car classées UC dans le secteur de L'Epinglier ne constituent pas une dent creuse. De ce fait, le SEYPAR/SCOT et Roanne Agglomération considèrent qu'il y a un risque juridique motivé par une iniquité avec les propriétaires concernés par des déclassements alors que leur situation est similaire. Je ne partage pas totalement ce point de vue car, m'étant rendu sur place, **j'ai pu constater que ce secteur constituait une dent creuse au sein d'un ensemble urbain bâti : moins de 100 mètres séparent les parcelles incriminées des parcelles voisines bâties.** D'ailleurs, dans son avis, l'Etat mentionne un choix d'urbanisation dans le tissu urbain constitué et dans les dents creuses, sans exclure le cas du secteur L'Epinglier. **Ainsi donc, s'il y a éventuelle iniquité de traitement, ce ne pourra être qu'au niveau de dents creuses comparables, à proximité du bourg au sein d'un tissu urbanisé. Zonage UC d'autant plus fondé qu'il pourrait être intégré la création de logements locatifs sociaux –LLS (cf paragraphe précédent B6 et suivant 8-2)**

--- **Je rappelle que le secteur L'Epinglier est l'entrée urbaine du bourg :** s'il est détaché de ce dernier c'est parce que la commune a souhaité conserver une zone naturelle motivée par sa proximité avec le parc du château et par le point de vue sur Saint Haon le Chatel. Cette mesure, au crédit de la commune, ne doit pas se

retourner contre elle et ne doit pas masquer le fait que le secteur de L'Epinglier est proche du bourg, constituant même l'entrée de celui-ci.

---L'impact sur l'exploitation agricole dû à une difficulté d'accès sur les parcelles restant classée A ((agricoles), évoqué par la Chambre d'Agriculture, me paraît quasi-nul. En effet, m'étant rendu sur place, j'ai pu constater que l'exploitation des dites parcelles se limitait à un fauchage périodique du terrain, lequel appartient au même propriétaire que la partie classée en zone UC et sur laquelle le dit propriétaire a un projet de construction (selon l'entretien au cours de ma permanence du 30 septembre : cf paragraphe suivant 8-2).

Mais il est vrai que l'orientation d'aménagement et de programmation afférente devra prévoir un accès même s'il sera toujours possible d'accéder par la RD 8 : je rappelle que le dit accès sera peu utilisé car se limitant aux périodes de fauchage. Cette OAP devra mieux définir l'urbanisation de ce secteur (accès mais aussi typologie d'habitat, implantation)

---L'OAP pourrait également définir un projet de LLS (logements locatifs sociaux) si une suite favorable est donnée à la demande de Mr Tachon : cf paragraphe suivant 8-2 (demande de constructibilité jusqu'à la limite de la marge de recul / RD 8 pour réalisation de LLS). Ce projet de LLS renforce le choix d'un zonage UC en dent creuse évoqué ci-avant : projet global intégrant une mixité.

---Je note que les parcelles non bâties à urbaniser (classées UC), dans le secteur de L'Epinglier ont été déterminées en tenant compte d'une marge de recul de 75 mètres par rapport à la RD 8. C'est également pourquoi, une partie est restée classée A (agricole)

---L'opération de densification n'est pas très proche de l'école, contrairement à ce qu'affirme l'orientation d'aménagement et de programmation afférente : l'école se situe rue « Les Palices » et l'OAP doit donc être corrigée. Néanmoins, la liaison entre les deux secteurs (école-Epinglier) est simple et directe.

---La surface concernée (3950 m²) est limitée et elle est comprise dans les 3,8 ha de foncier disponible, lequel est totalement compatible avec l'objectif SCOT.

---Sur un foncier disponible fortement réduit par rapport au document d'urbanisme précédent, le phénomène de rétention doit davantage être pris en compte : les propriétaires de foncier disponible dans le tissu urbain souhaitant garder un certain cadre de vie. De ce fait, selon monsieur le Maire, une partie importante du foncier disponible recensé ne sera pas mis sur le marché à court terme. Dès lors, l'urbanisation prévue sur le secteur L'Epinglier est à considérer compte tenu de ce phénomène réel de rétention existant par ailleurs et que ce secteur bénéficie d'un réel projet d'urbanisation

-En conclusion, une urbanisation du secteur L'Epinglier ne me paraît pas remettre en cause l'équilibre du projet de PLU et n'est pas contraire aux orientations du PADD.

>D'autant qu'il s'agit de seulement 4 logements (en retenant une densité de 12), dans un secteur déjà urbanisé qui constitue l'entrée du bourg et qui reste l'un des plus proches du bourg et de ses équipements ou services.

>La visite des lieux m'a permis de constater que ce secteur constituait effectivement une dent creuse : ce qui est cohérent avec les objectifs du PADD et ce qui est donc

juridiquement défendable (une éventuelle iniquité avec d'autres cas ne pouvant éventuellement intervenir que par rapport à des dents creuses proches du bourg au sein d'un tissu urbanisé)

>L'impact de cette urbanisation sur les parcelles agricoles contiguës est très limitée, compte tenu que l'exploitation agricole des dites parcelles se limite à un fauchage périodique du terrain appartenant au même propriétaire que la partie contigüe classée UC.

-Néanmoins, l'OAP devra prévoir un accès même s'il en existe un depuis la RD 8 (en sachant que le dit accès sera relativement peu utilisé : lors du fauchage du terrain). Cette OAP devrait également être plus précise quant à l'opération globale d'urbanisation de ce secteur (accès mais aussi typologie d'habitat...)

-Cette OAP pourrait également définir un projet de LLS (logements locatifs sociaux) si une suite favorable est donnée à la demande de Mr Tachon : cf paragraphe suivant 8-2 (demande de constructibilité jusqu'à la limite de la marge de recul / RD 8 pour conduire un projet LLS)

Le classement UC me paraît donc justifié et doit être assorti d'une OAP définissant l'urbanisation de ce secteur (typologie d'habitat, implantation, accès...) et l'éventuel projet de LLS (logements sociaux locatifs)

D2-4) Reclassement de la parcelle N° 2410 (secteur Le Gouttet) partiellement incluse dans le périmètre PAEN

J'observe que :

>dans le précédent document d'urbanisme, cette parcelle n'était pas totalement classée en zone UC

>le périmètre PAEN a été tracé en tenant compte des zones constructibles du précédent document d'urbanisme

Le périmètre PAEN étant fixé (décision légalisée en Préfecture le 10 mars 2016), le zonage doit le respecter et, dès lors, la parcelle N° 2410 doit être reclassée en zone A pour la partie qui est à l'intérieur du périmètre PAEN

D 3) Surface plancher des habitations nécessaires à l'exploitation agricole

-La CDPENAF demande de modifier le règlement en zone A afin de limiter à 130 m² maximum de surface plancher les habitations nécessaires à l'exploitation agricole

-Je ne partage pas ce point de vue car cela me paraît créer une iniquité avec les possibilités d'extensions des habitations en zones A et N pouvant aller jusqu'à 250 m² (existant + extension)

D 4) Serres mobiles et approvisionnement eau pour les exploitations

Je partage l'avis de Roannais Agglomération consistant à autoriser les serres mobiles utiles pour les activités maraîchères dans les zones naturelles et l'approvisionnement en eau des exploitations en zones A et N

E) Environnement

E1) Bonne prise en compte globale

-comme indiqué dans le paragraphe précédent (C1), je constate une bonne prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU par :

- >un reclassement de 48 ha en zone agri-naturelle (+ 27 ha en zone A et + 21 ha en zone N)
- >la prise en compte du PAEN (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain)
- >le classement en zone N de la trame verte et bleue
- >L'identification du corridor de niveau régional et le classement en zone N des corridors écologiques sur les fonds de vallées
- >par la prise en compte des enjeux forestiers avec la mise à jour de la réglementation des boisements (Actualisation en cours par le Département)
- >des mesures participant à la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable et des zones humides
- >par la prise en compte des risques et nuisances

-Je constate que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du projet de PLU :
>assurent une insertion qualitative des opérations d'aménagement (modes doux en centre bourg, espaces publics, stationnement, mixité de l'habitat....)

E2) Corrections à apporter / PAEN, Contrat de rivière, SDAGE

-S'agissant du PAEN, je rappelle :

Dans le cadre de sa compétence en matière de gestion et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le Département de la Loire coordonne depuis début 2013 l'étude pour la mise en œuvre de PAEN (Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) sur le territoire de l'Ouest Roannais.

Cette procédure, pilotée par Roannais Agglomération et appuyée par les acteurs agricoles locaux, répond à la volonté du SCOT de préserver le foncier agricole. Il s'agit de pérenniser sur le long terme, les vocations agricoles/naturelles de ce foncier en délimitant un périmètre de protection.

Le dispositif PAEN détermine des périmètres d'intervention :

- avec l'avis conforme des communes et EPCI concernés et avis de la Chambre d'Agriculture,
- compatible avec le SCOT et le document d'urbanisme (PAEN = Zones A et N).

Le dispositif PAEN met en place un programme d'actions :

- Favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel,
- Avis de la Chambre d'Agriculture et de l'ONF (si régime forestier de certaines parcelles).

Le dispositif PAEN permet la maîtrise foncière :

- Possibilité d'acquisition foncière pour le Département et/ou pour la commune (et EPCI).
- Lorsqu'une parcelle, classée en A ou N dans le PLU, est inscrite dans le PAEN, elle ne peut plus être ramenée en zone U sauf par arrêté interministériel.

Le plan protège les zones agricoles ou naturelles. Il doit faire l'objet d'un avis conforme de la Commune. Il est opposable aux plans locaux d'urbanisme.

-Comme le relève l'avis de Roannais Agglomération et celui de la Roannaise de l'Eau, il convient de rectifier trois erreurs dans le dossier de PLU :

>PAEN : une parcelle est classée UC alors qu'elle est incluse dans le périmètre PAEN. Il s'agit de la parcelle N° 2410 (secteur Le Gouttet) : reclasser en zone A la partie de parcelle incluse dans le périmètre PAEN (conformément à ce qui avait été acté dans le précédent document d'urbanisme)

>Contrat de rivière : contrairement à ce qu'affirme le rapport de présentation (page 43), il existe bien un contrat de rivière

Sur ce deuxième point, je confirme que la commune est concernée par le contrat de rivière Renaison Teyssonne Oudan Maltaverne actuellement dans sa phase de mise en œuvre. Il est porté par La Roannaise de l'Eau depuis le 1^{er} janvier 2015.

>Le SDAGE 2010-2013 n'est plus d'actualité : un nouveau SDAGE Loire-Bretagne est en vigueur depuis 2016 (SDAGE = schéma directeur et de gestion des eaux)

-Le Département souhaite que le PAEN fasse l'objet d'une trame sur le plan de zonage pour identifier son contour. **Cette proposition me paraît fondée mais risque de surcharger le dit plan de zonage et le rendre plus difficilement exploitable**, sachant que les terrains inclus dans le périmètre du PAEN sont classés en zones A et N

E3) Adéquation assainissement/urbanisation

-Les avis de l'Etat et de Roannais Agglomération critiquant la pertinence des données sur la station d'épuration car le dossier de PLU n'a pas pris en compte les éléments relatifs à la **nouvelle station d'épuration mise en service en novembre 2016.**

-Ces données montrent l'adéquation de la nouvelle station avec l'urbanisation prévue.

En effet, en se reportant aux données figurant dans l'avis de Roannais Agglomération, on constate que la capacité de la nouvelle station est de 48 KDBO5 (demande biologique en oxygène sur 5 jours) alors que la perspective d'urbanisation de la commune se traduit par 40 KDBO5.

Si l'on estime que pour la commune, chaque habitant correspond à 50 grammes de DBO5, cela revient à dire que la nouvelle station a une capacité d'environ 960 Equivalent Habitant (EH) alors que la perspective d'urbanisation se traduit par environ 800 EH

-Il convient cependant de prendre en compte la remarque de Roannais Agglomération à propos de la parcelle N° 170 au lieu-dit La Barre : son urbanisation implique un raccordement souterrain de 40 m (sous la VC 5) et probablement un relevage à la charge de la commune

E 4) Gestion des eaux pluviales

-Je rappelle que la commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), lequel préconise la rétention et la limitation du débit de fuite, conformément aux dispositions édictées par la Roannaise de l'Eau

-Dans son avis, l'Etat remarque des lacunes dans les pièces du dossier de PLU. La Roannaise de l'Eau et Roannais Agglomération demandent à ce que les prescriptions relatives aux zones sensibles et aux

zones peu sensibles (page 1 de l'annexe incluse dans les annexes sanitaires) soient reprises dans le règlement.

-Je considère qu'effectivement les prescriptions relatives aux zones sensibles et aux zones peu sensibles (page 1/7 de l'annexe incluse dans les annexes sanitaires) soient reprises dans le règlement **de façon à ce qu'elles soient clairement opposables, notamment dans l'instruction des autorisations sur le droit du sol.**

En effet, il est alors nécessaire de définir précisément les critères à respecter au niveau des eaux pluviales, sur les zones sensible et sur les zones peu sensibles. Or, dans l'annexe 1 de l'annexe sus-citée, ces critères se traduisent sous forme d'objectifs chiffrés levant toute interprétation :

occurrence (10 ans ou 30 ans selon que la zone est sensible ou peu sensible) relative à l'infiltration des eaux pluviales pour tous les événements pluvieux (10 ans ou 30 ans selon que la zone est sensible ou peu sensible), débits de fuite à prendre en compte envoyés vers le milieu naturel (selon la surface imperméabilisée en zone sensible ou peu sensible), es autres pages (2/7 à 7/7) seront à annexer au dit règlement. Je note que ces prescriptions ont été validées par le comité local de l'eau.

Les autres pages de l'annexe (2/7 à 7/7) peuvent demeurer en annexe car elles ont une valeur explicative fondant les prescriptions énoncées en page 1/7.

-Concernant le zonage «eaux pluviales », je rappelle qu'il s'agit de se reporter à la carte de zonage approuvé le 21 décembre 2016 figurant dans les annexes sanitaires

-Il convient de prendre en compte la remarque du Département précisant que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due à l'urbanisation. **Il me paraît utile de la préciser dans le règlement (article 10)** car c'est une prescription s'imposant, notamment lors de nouvelles construction, mais souvent mal connue.

E 5) Zones humides et contrat de rivière

-Par rapport aux remarques émises à ce sujet, **je précise que le projet de PLU doit prendre en compte l'inventaire antérieurement validé par le SYRTOM validé en 2015. A ce propos, il me paraît que le plan de zonage semble avoir commis une omission vers les secteurs « Garnier » et « Le Burin »**

- **Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (page 43), je précise qu'il existe bien contrat rivière Renaison Teyssonne Oudan Maltaverne actuellement dans sa phase de mise en œuvre depuis la signature avec l'ensemble des partenaires en novembre 2014 : il est porté par Roannaise de l'Eau depuis le 1^{er} janvier 2015**

E 6) Protection de la ressource en eau

-Sur ce point, pour renforcer la cohérence PLU /SDAGE évoquée dans plusieurs avis, je précise qu'il faut se reporter aux annexes sanitaires et à la page 44 du rapport de présentation (carte ARS relative aux captages et aux périmètres de protection rapprochés et éloignés, notamment situés à l'Ouest de la commune)

E 7) Maillage doux

-Dans leurs avis, l'Etat et Roannais Agglomération notent le maillage doux prévu entre le cœur du bourg (mairie et église) et des équipements publics tels que terrain de sport et aire de jeux

-Je considère qu'effectivement, le projet de PLU prend bien en compte la dimension « modes doux de déplacement, alors même que les terrains ne pente caractérisant la commune ne favorisent pas l'usage de ce mode de déplacement. En effet, le projet de PLU a élaboré une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiquement dédiée aux liaisons douces. Cette OAP N°3 prévoit notamment :

- >en proposant des liaisons en dehors des axes routiers via liaisons à l'intérieur des îlots bâtis
- >en organisant un maillage progressif : dans le cadre d'une organisation générale du maillage
- >des liaisons douces intégrant un système d'évacuation et / ou d'infiltration des eaux pluviales

E 8) Espaces boisés classés (EBC)

Dans son avis, l'Etat fait observer que 45 % du territoire est boisé et recommande de classer certains secteurs en espace boisé classé (EBC) afin de les protéger.

Je ne partage pas cet avis pour les raisons suivantes :

- >**Le PADD a pour objectif de favoriser la filière bois dans toutes ses étapes.** Un classement EBC, de mon point de vue, ne répondrait pas à cette volonté dans sa dimension d'exploitation forestière
- >Je note que, probablement pour le même motif, **le précédent document d'urbanisme (PLU) ne comportait pas de classement EBC**
- >Dans son avis, **l'Etat ne précise d'ailleurs pas les secteurs s'imposant comme classement EBC éventuel**

E 9) Renforcement de la prise en compte bocage

-Dans son avis, le SEYPAR/SCOT demande à ce que le projet prévoit des mesures de mise en valeur des éléments bocagers

-Je souscris à cette demande car les éléments bocagers contribuent au maintien de la biodiversité dans les milieux agricoles

E 10) PPRNPI

Dans son avis, l'Etat note que le tracé du PPRNPI de l'Oudan est conforme à l'arrêté d'approbation du 15 décembre 2015 mais il recommande de repérer les zones inondables par l'Oudan via un indice i

Je souscris à cette demande qui permettra de clarifier la lecture du plan de zonage vis-à-vis de ce risque

De plus, le règlement pourrait rappeler la politique en matière de gestion des crues

(Interdiction d'implantations dans les zones les plus dangereuses, préservation des capacités d'écoulement et d'expansion des crues)

F) Divers

Dans les avis de l'Etat et des personnes publiques associées, plusieurs observations diverses me paraissent devoir être prises en compte afin de compléter le dossier par des éléments n'y figurant pas ou trop sommairement :

>Energie

Ajouter des objectifs d'amélioration des performances énergétiques dans le PADD
(Exemples : déplacements motorisés, lutte contre le changement climatique, réduction des gaz à effet de serre, économie de ressources fossiles, production de l'énergie à partir de sources renouvelables...)

>Servitudes

La légende relative à la servitude AS1 ne correspond pas au dessin reporté sur le plan
La liste des servitudes concernant le PPRNPi (servitude PM1) et les voies ferrées (servitude T1) doit être modifiée conformément au tableau figurant en page 8/9 de l'avis de l'Etat

>ICPE

Préciser que l'Entreprise Forge-Mahussier est une Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE)

>DPU

Droit de préemption urbain en zones U et AU (articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme). En cas d'instauration, nécessité d'une délibération spécifique à annexer au dossier PLU (articles R 151-52 7è du code de l'urbanisme) avec plan des zones U et AU.

>Numérisation des documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme doivent être numérisés en format SIG selon le standard validé par le conseil national de l'information (CNIG) : seuls les documents d'urbanisme déposés sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) seront opposables. Entre le 1/1/2016 et le 1/1/2020, les collectivités territoriales devront mettre en ligne leur document d'urbanisme sur le GPU

>Marges de recul / RD

Rappeler la référence réglementaire dans le règlement de chaque zone

>Marges de recul pour la RD 8 :

25 m (et non 35 m) pour les constructions à usage d'habitation, 20 m (et non 25 m) pour les autres

>Desserte des réseaux électriques en souterrain :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

8-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

8-1 Préambule

Lors de mes permanences, je me suis attaché à expliquer la logique d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux personnes que j'ai rencontrées.

Ci-après, je rappelle cette logique.

La révision du PLU a été réalisée de façon à être compatible avec les principes et objectifs du SCOT du Roannais.

Dès lors, je rappelle que l'un des axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU retient un développement démographique et urbain maîtrisé.

Pour ce faire, le projet de PLU opte à la fois pour une urbanisation moins consommatrice d'espace et pour une limitation de l'étalement urbain.

Ces deux objectifs se traduisent :

- >par une offre foncière limitée

- >par une urbanisation positionnée au sein du tissu urbain et des dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers

L'offre foncière limitée est d'environ 3,8 ha d'ici 2026 : elle a été déterminée selon la méthode du SCOT du Roannais

- >En fonction du nombre de logements neufs restant à créer : calculés en tenant compte des réhabilitations possibles de logements vacants et des logements neufs réalisés depuis 2012, date d'application du SCOT (réhabilitations et réalisations ont été déduites du contingent prévu d'ici 2030, horizon du SCOT)

- >Par application d'une densité de 12 logements /ha (12 au lieu de 15 car abattement de 20 % compte tenu que la commune est en zone montagne)

Cette consommation moindre de l'espace a pour objectif la préservation des espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation positionnée au sein du tissu urbain et des dents creuse, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers, a abouti à un zonage respectant les critères suivants :

- >Zone UB = bourg historique

Bâti en prolongement du Nord-Ouest reclassé en zone UC, car caractéristiques différentes de celles du centre bourg proximité voies et carrefour)

- >Zone UC –secteur bourg : enveloppe réduite sur toutes les limites extérieures.

- Reclassement en zones A et N des terrains à l'Est, en direction de la RD 8 (car dans espace agricole et à proximité d'un talweg au rôle d'écoulement des eaux pluviales)

- Côté Ouest : limitation par rapport au bâti ancien et aux parcelles contigües

- Limitation compte tenu des difficultés de raccordement à l'assainissement

>Zone UC –Caqueret – Le Gouttet : enveloppe réduite sur les limites extérieures et définie par rapport au bâti existant septembre

---Urbanisation seulement dans espaces disponibles, pas d'extension du secteur (car développement en ligne de crête et proche de pentes importantes proscrit)

---Reclassement en zones A et N des parcelles précédemment classées Nh (car non desservies par l'assainissement collectif et pastillage proscrit)

>Zone UC – quartier La Barre : zone limitée à la partie Ouest de la RD8

---axe RD8 orientant les habitants à l'extérieur de la commune

---réduction de la zone au secteur construit, avec limitation des disponibilités foncières en retrait de la RD8 (mais maintien car quartier historique et porte d'entrée urbaine)

>Reclassement des quartiers Champagny et La Rousselière en zones A

---Champagny : secteur éloigné du bourg avec habitat peu important et de faible densité ; donc objectif de non densification

---La Rousselière : secteur déconnecté du bourg comptant peu de constructions. Identification d'une STECAL (Ae)

8-2 Observations du public, commentaires du commissaire enquêteur

8-2-1 Observations reçues hors permanences

8-2-1-1 Observation notée sur le registre le vendredi 29 septembre 2017 par Mr Jacky Delvigne

Monsieur Jacky Delvigne a noté l'observation suivante sur le registre : « demande de la part de Mr Delvigne Jacky sur la parcelle AE 98 et renseignement sur la 11 (zone constructible) »

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Mr Jacky Delvigne et son épouse Chantal Delvigne sont revenus me rencontrer lors de ma permanence du samedi 30 septembre 2017. Ils m'ont exposé plus complètement leur observation. J'ai donc pu apporter mon avis et mes commentaires à celle-ci.

Cf paragraphe suivant 8-2-2-1

8-2-1-2 Observation notée sur le registre le vendredi 13 octobre 2017 par Mr et Mme Jean Paul Leroux

Monsieur et Madame Jean Paul Leroux ont noté une observation sur le registre consistant à demander la constructibilité de leur parcelle N° 14, située au lieu-dit Le Gouttet : cette parcelle est classée en zone A (Agricole) sur le plan de zonage du projet de PLU. Mr et Mme Leroux considèrent que ce terrain pourrait accueillir une famille d'autant qu'il est disponible et qu'« ils estiment qu'il est bien situé.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Mon commentaire s'articule autour de deux niveaux d'arguments :

>la situation de la parcelle N° 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains dans l'ouest roannais)

>la situation de la parcelle N° 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais avec lesquels le projet de PLU doit être compatible.

-S'agissant de la situation de la parcelle N° 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN, celle-ci est à l'intérieur du périmètre défini au titre du PAEN.

Je rappelle que ce PAEN résulte d'une volonté du Département de la Loire et de Roannais Agglomération souhaitant préserver les espaces naturels et agricoles sur 11 communes de l'Ouest roannais, dont Saint Haon Le Vieux.

Ce périmètre de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) a été défini au titre des articles L 143-1 à 6 du Code de l'Urbanisme sur une surface de 10013 ha.

Il a été décidé lors de la commission permanente du Département de la Loire du 7 mars 2016, décision légalisée en Préfecture le 10 mars 2016 sous le N+ 042-224200014-20160307-240242C-DE-1-1.

Le PAEN de l'Ouest roannais a pour objectifs de maintenir la vocation agricole et naturel des terrains inclus dans son périmètre.

Dès lors, les documents d'urbanisme ne pourront plus ouvrir ces terrains à l'urbanisation et seront dans l'obligation de les conserver en zonage agricole ou naturel.

C'est la raison pour laquelle la parcelle N°14, lieu-dit Le Gouttet, incluse dans le périmètre PAEN, a été classée en zone A et ne peut pas être urbanisée : elle ne peut donc pas être classée dans une zone autorisant sa constructibilité.

-S'agissant de la situation de la parcelle N° 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais, je rappelle les principes d'élaboration énoncés au paragraphe 8-1 précédent, et notamment :

>une limitation de la consommation foncière se traduisant, selon l'application de la méthode SCOT, par une offre foncière dédiée à l'habitat limitée à 3,8 ha d'ici 2026 (horizon PLU)

>une limitation de l'étalement urbain se traduisant par une urbanisation au sein du tissu urbain et des dents creuses, privilégiant le développement du bourg, arrêtant l'extension de certains quartiers parmi lesquels Le Gouttet (détaché du bourg) ; objectif repris dans le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD)

La constructibilité de la parcelle N° 14, étant située au lieu-dit Le Gouttet, n'est donc pas compatible avec les objectifs du SCOT du Roannais car étant dans un secteur dont l'extension doit être arrêtée. Elle n'est pas située dans les secteurs prioritairement urbanisables dans la limite des 3,8 ha, sachant que les zonages UB et UC définis sur le plan de zonage correspondent déjà à 3,8 ha.

8-2-1-3 Observation notée sur le registre le vendredi 13 octobre 2017 par Mr Jean Burnichon

Mr Jean Burnichon a noté une observation sur le registre concernant sa parcelle N° 13, lieu-dit Le Gouttet. Il demande sa constructibilité, alors qu'elle est située en zone A (agricole), considérant que

c'est l'une des dernières non constructibles, qu'elle dispose d'un accès facile, qu'elle compléterait les constructions situées dans le même périmètre, qu'elle pourrait être destinée à son fils s'impliquant dans le milieu associatif du village.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Mon commentaire s'articule autour de deux niveaux d'arguments :

>la situation de la parcelle N° 13, lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains dans l'ouest roannais)

>la situation de la parcelle N° 13, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais avec lesquels le projet de PLU doit être compatible.

-S'agissant de la situation de la parcelle N° 13, lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN, celle-ci est à l'intérieur du périmètre défini au titre du PAEN.

Je rappelle que ce PAEN résulte d'une volonté du Département de la Loire et de Roannais Agglomération souhaitant préserver les espaces naturels et agricoles sur 11 communes de l'Ouest roannais, dont Saint Haon Le Vieux.

Ce périmètre de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) a été défini au titre des articles L 143-1 à 6 du Code de l'Urbanisme sur une surface de 10013 ha.

Il a été décidé lors de la commission permanente du Département de la Loire du 7 mars 2016, décision légalisée en Préfecture le 10 mars 2016 sous le N° 042-224200014-20160307-240242C-DE-1-1.

Le PAEN de l'Ouest roannais a pour objectifs de maintenir la vocation agricole et naturelle des terrains inclus dans son périmètre.

Dès lors, les documents d'urbanisme ne pourront plus ouvrir ces terrains à l'urbanisation et seront dans l'obligation de les conserver en zonage agricole ou naturel.

C'est la raison pour laquelle la parcelle N°13, lieu-dit Le Gouttet, incluse dans le périmètre PAEN, a été classée en zone A et ne peut pas être urbanisée : elle ne peut donc pas être classée dans une zone autorisant sa constructibilité.

-S'agissant de la situation de la parcelle N° 13, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais, je rappelle les principes d'élaboration énoncés au paragraphe 8-1 précédent, et notamment :

>une limitation de la consommation foncière se traduisant, selon l'application de la méthode SCOT, par une offre foncière dédiée à l'habitat limitée à 3,8 ha d'ici 2026 (horizon PLU)

>une limitation de l'étalement urbain se traduisant par une urbanisation au sein du tissu urbain et des dents creuses, privilégiant le développement du bourg, arrêtant l'extension de certains quartiers parmi lesquels Le Gouttet (détaché du bourg) ; objectif repris dans le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD)

La constructibilité de la parcelle N° 13, étant située au lieu-dit Le Gouttet, n'est donc pas compatible avec les objectifs du SCOT du Roannais car étant dans un secteur dont l'extension doit être arrêtée. Elle n'est pas située dans les secteurs prioritairement urbanisables dans la limite des 3,8 ha, sachant que les zonages UB et UC définis sur le plan de zonage correspondent déjà à 3,8 ha.

8-2-1-4 Mail du vendredi 20 octobre 2017 de Mme Gisèle Prost

Madame Gisèle Prost, propriétaire de la parcelle N° 19, lieu-dit Le Gouttet, demande à ce que celle-ci soit constructible (alors qu'elle est classée en zone A dans le projet de révision du PLU), considérant qu'elle est d'un accès facile et qu'elle est bien située par rapport aux réseaux (eau, gaz, électricité à proximité). Me Prost estime que ce terrain pourrait permettre de construire dans un secteur d'habitat situé dans le même périmètre.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

La parcelle N° 19, lieu-dit Le Gouttet, a été classée en zone A car elle n'étant pas constructible compte tenu des objectifs du SCOT du Roannais, rappelés au paragraphe 8-1 précédent, à savoir :

>une limitation de la consommation foncière se traduisant, selon l'application de la méthode SCOT, par une offre foncière dédiée à l'habitat limitée à 3,8 ha d'ici 2026 (horizon PLU)

>une limitation de l'étalement urbain se traduisant par une urbanisation au sein du tissu urbain et des dents creuses, privilégiant le développement du bourg, arrêtant l'extension de certains quartiers parmi lesquels Le Gouttet (détaché du bourg) ; objectif repris dans le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD)

La constructibilité de la parcelle N° 19, étant située au lieu-dit Le Gouttet, n'est donc pas compatible avec les objectifs du SCOT du Roannais car étant dans un secteur dont l'extension doit être arrêtée et n'est pas dans les secteurs prioritairement urbanisables dans la limite des 3,8 ha, sachant que les zonages UB et UC définis sur le plan de zonage correspondent déjà à 3,8 ha.

8-2-1-5 Observation sur le registre le lundi 23 octobre par Monsieur André Bardonnnet

Monsieur André Bardonnnet, demeurant au lieu-dit Servaud, considère que, s'agissant du changement de destination identifié dans ce secteur (repéré par l'indice b sur la parcelle N° 680 sur le plan de zonage du projet de révision du PLU), se situe dans un quartier présentant une insuffisance en matière d'assainissement : « *plusieurs maisons du secteur n'ont pas de système d'assainissement convenable* » (selon Mr Bardonnnet). Mr Bardonnnet note également que, dans le même secteur de Servaud, il est identifié un changement de destination pour agrandissement (repéré par l'indice 12 sur la parcelle N° 356 sur le plan de zonage du projet de révision du PLU). Enfin Mr Bardonnnet s'étonne que le garage situé dans le même secteur sur la parcelle N°1999 n'ait pas été considéré de la même façon que le bâtiment identifié par le repère N° 12.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

-Tout d'abord, je rappelle l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site... ».

Je précise que l'article L 151-13 évoqué dans ce texte concerne les STECAL éventuellement identifiés dans les zones agricoles, naturelles et forestières (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités).

-Ainsi donc, en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement du projet de révision du PLU a identifié deux types de bâtiments :

>les bâtiments non habités correspondant généralement à d'anciens locaux agricoles ayant aujourd'hui perdu leur vocation initiale. L'objectif est de permettre la transformation de ces bâtiments pour créer de l'habitation.

Deux bâtiments seulement ont été identifiés dans le projet de révision du PLU :

---l'un au quartier de la Place Bouthier (ancienne grange ayant perdu son usage agricole et localisée à proximité d'autres habitations en bord de la RD 81) : repérage a sur le plan de zonage du projet de révision du PLU

---l'autre au quartier Servaud sur un ancien site d'exploitation agricole (bâtiment jouxtant une habitation existante) : repérage b sur le plan de zonage du projet de révision du PLU

>les bâtiments intégrés à un ensemble bâti ayant perdu toute vocation agricole et dont la partie habitat est occupée à titre de résidence principale par un propriétaire ou un locataire n'ayant aucun lien avec l'agriculture. Ces locaux sont utilisés par les occupants à titre d'annexe.

-Il me paraît donc nécessaire de distinguer les deux cas évoqués par Mr Bardonnnet :

>d'une part le changement de destination d'un ancien local agricole en habitation repéré par l'indice b sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (quartier Servaud, parcelle N° 680)

>d'autre part, au sein d'un même bâtiment, l'extension de la partie habitat, sachant que le bâtiment est déjà occupé en tant que résidence principale par un occupant n'ayant aucun lien avec l'agriculture. Il s'agit du bâtiment repéré par l'indice 12 sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (quartier Servaud, parcelle N°356)

-Cas du bâtiment repéré par l'indice 12 sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (quartier Servaud, parcelle N°356).

Comme pour tous les autres bâtiments identifiés et traités de cette façon, je considère qu'il s'agit d'une optimisation des surfaces existantes sans consommation supplémentaire de foncier, ce qui est dans la droite ligne des objectifs du SCOT du Roannais et du PADD (plan d'aménagement et de développement durable). Je rappelle que ce type de bâtiment est déjà habité : il s'agit d'un aménagement interne de celui-ci.

-Cas du bâtiment repéré par l'indice b sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (quartier Servaud, parcelle N° 680).

M'étant rendu sur place, j'ai pu constater que le bâtiment considéré, non habité, est un ancien local agricole ayant perdu sa vocation initiale. Il présente une bonne qualité et peut être assez aisément transformé en habitation, d'autant qu'il est entouré d'habitations.

Dès lors, ce bâtiment me paraît pouvoir être identifié comme pouvant l'objet d'un changement de destination. Je note d'ailleurs que cette identification n'a fait l'objet d'aucune remarque des Personnes Publiques Associées.

J'ajoute que la commune s'est limitée à seulement deux changements de destination bien qu'un nombre plus important d'anciens bâtiments agricoles aurait pu être recensé, du fait de

la caractéristique rurale du territoire. La commune a donc limité ce nombre en considérant la demande et donc la véritable probabilité de leur transformation en habitat.

Ce critère me paraît être un moyen de bien gérer dans le temps ces changements de destination. Il évite également tout risque d'une offre trop importante en dehors du bourg et des zones de centralité qui serait contraire aux objectifs du PADD (plan d'aménagement et de développement durable).

-Cas du bâtiment situé sur la parcelle N° 1999 (quartier Servaud)

Ce bâtiment et l'exploitation agricole toute proche, toujours en activité, appartiennent au même propriétaire. Il ne me paraît pas opportun de prévoir un changement de destination pour transformation en habitat de ce bâtiment compte tenu de sa proximité avec une exploitation agricole (existence originelle de ce bâtiment liée à la dite exploitation)

-Enfin, la problématique assainissement évoquée par Mr Bardonnnet relève de la compétence technique de la Roannaise de l'Eau agissant pour Roanne Agglomération. Le cas échéant, les droits d'occupation du sol résultant des changements de destination seront soumis au respect des normes d'assainissement définies et contrôlées par la Roannaise de l'Eau.

8-2-2 Observations recueillies lors de ma permanence du samedi 30 septembre 2017

8-2-2-1 Observations de Mr Jacky Delvigne et de Mme Chantal Delvigne

Mr et Mme Delvigne souhaitent :

-d'une part que leur parcelle N° 98, au Sud Ouest du bourg, soit constructible, alors qu'elle est classée en zone A (agricole). Ils estiment qu'elle se situe dans un secteur urbanisé puisque entourée de trois habitations et qu'elle présente un relief permettant une construction car située sur une portion plane. Cette parcelle présente une superficie de 1900 m²

-d'autre part, que leur parcelle N° 111, située au Sud Ouest du bourg, soit totalement constructible et classée en zone UC, alors qu'une partie d'environ 600 m² est classée en zone A (agricole). Ils évoquent leur intention de vendre et que, dès lors, ce classement partiel en zone A risque de contrarier leur projet de cession

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

S'agissant de la parcelle N° 98, je considère qu'elle doit rester classée en zone A (agricole) pour les motifs suivants :

>les principes de mise en compatibilité avec le SCOT du roannais énoncés ci-avant au paragraphe 8-1 conduisent à exclure cette parcelle de la zone constructible UC car :

---le foncier octroyé de 3,8 ha, compte tenu du contingent autorisé de nouveaux logements neufs et de la densité de 12 logements /ha à respecter, ne permet pas d'inclure cette parcelle assez vaste de 1900 m²

---l'objectif de densification fixé par le SCOT a conduit à privilégier les constructions nouvelles en tissu urbain et dans les dents creuses. Ce n'est pas le cas de la parcelle N° 98 qui n'est pas

une dent creuse et qui n'est pas située dans le tissu urbain : elle est entourée de trois constructions éparses en zone agricole, hors du centre bourg
---l'enveloppe UC-au niveau du bourg a été défini selon une enveloppe réduite suivant les limites extérieures et, dès lors, la zone UC du côté Ouest du bourg (secteur d'implantation de la parcelle N° 98) a été limitée par rapport au bâti ancien et aux parcelles contigües. La parcelle N° 98 est en dehors de ces limites ayant été retenues pour déterminer la zone UC du bourg.

>La parcelle N° 98 n'est pas desservie par l'assainissement collectif, ce qui l'exclut de la possibilité d'être classée en zone UC. : cf article UC4 du règlement (« toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement »)

>Accepter un classement en zone UC de cette parcelle N° 98, hormis les empêchements sus-cités, conduirait à créer une iniquité avec d'autres parcelles voisines présentant les mêmes caractéristiques, sachant qu'il n'est pas possible d'accepter le classement UC de celles-ci eu égard au foncier de 3,8 ha octroyé selon la méthode SCOT.

S'agissant de la partie de parcelle N° 111 classée en zone A (agricole), il me paraît acceptable qu'elle soit reclassée en zone UC pour les motifs suivants :

>Cette partie de parcelle est contigüe à la partie classée en zone UC et est donc dans la droite ligne des principes de mise en compatibilité avec le SCOT du Roannais énoncés ci-avant au paragraphe 8-1 :

---sa faible superficie, environ 600 m², ne remet pas en cause l'objectif de foncier attribué (3,8 ha) calculé en fonction du contingent autorisé de nouveaux logements neufs et de la densité de 12 logements /ha à respecter

---l'enveloppe UC-au niveau du bourg a été définie selon une enveloppe réduite suivant les limites extérieures et, dès lors, la zone UC du côté Ouest du bourg a été limitée par rapport au bâti ancien et aux parcelles contigües. La partie de parcelle N° 111 est contigüe au restant de la parcelle classée en zone UC

Certes cette partie de parcelle est constituée par une butte et cela explique sans doute pourquoi elle avait été classée en zone A. Mais elle ne présente donc aucun intérêt du point de vue de l'exploitation agricole et même du point de vue de la création d'un logement. Son reclassement en zone UC permet un traitement homogène de l'ensemble de la parcelle, notamment dans le cadre d'une éventuelle transaction immobilière.

8-2-2 Observations de Mr Yves Tachon

Monsieur Yves Tachon est propriétaire des parcelles N° AC 24,25 et 30 dans le secteur de L'Épinglier. Ces parcelles sont classées en zone UC pour partie, le reste étant classé en zone A (Agricole). Mr Yves Tachon formule deux demandes :

-d'une part, une extension du classement UC des parcelles N° AC 24,25 et 30 jusqu'à la limite définie par la marge de recul par rapport à la RD 8. Il a pour projet de construire, sur cette extension, des logements locatifs sociaux (LLS). Ce projet viendrait compléter son projet de constructions de quatre habitations sur la partie classée UC dans le projet de PLU

-d'autre part, une extension de la zone UC pour les parcelles N° AD 24 et 25 qui sont classées A dans le projet de PLU. Il motive cette demande par le fait que cela faciliterait l'éventuelle reprise d'une activité artisanale qu'il n'exerce plus car étant à la retraite : cela pourrait permettre à un artisan désireux de s'installer de pouvoir construire une habitation à proximité du hangar caractérisant son

ancienne activité (hangar sur la parcelle N° 38, contigüe aux parcelles N° AD 24 et 25). Mr Tachon souhaite que, au minimum, la partie « dent creuse » de ces parcelles N° AD 24 et 25 soit classée en zone UC. Cette partie représente environ 500 m2.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-S'agissant de l'extension en zone UC des parcelles N° AC 24,25 et 30, jusqu'à la limite définie par la marge de recul par rapport à la RD 8, j'émet un avis favorable dans la mesure où cette extension permettrait effectivement la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) aux motifs suivants :

>l'objectif de construction de LLS est dans la droite ligne des objectifs du SCOT du Roannais

>cet objectif va dans le sens de la demande de l'Etat demandant une réalisation de LLS dans le secteur de l'Epinglier

>la partie A ainsi reclassée en UC ne présente pas d'intérêt du point de vue de l'exploitation agricole. Ce terrain est la propriété de Mr Tachon qui se contente d'un entretien via son fauchage périodique

>la surface reclassée en UC se limiterait à environ 1200 m2, ce qui ne remet pas fondamentalement en cause l'objectif foncier de 3,8 ha inscrit dans le projet de PLU, d'autant qu'il s'agit d'une réalisation de LLS

>cette partie reclassée en zone UC se situe dans un secteur qui fait l'objet d'un réel projet de constructions présenté par MR Tachon (sur la partie des parcelles N° AC 24,25 et 30 classée UC dans le projet de PLU) : il y aurait donc un ensemble d'habitat présentant une mixité se plaçant dans la droite ligne des objectifs du SCOT

Toutefois, il me paraît nécessaire d'assortir ce reclassement en UC d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) impliquant explicitement la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS)

-S'agissant du reclassement en zone UC des parcelles N° AD 24 et 25, je rappelle que leur classement en zone A obéit à la mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Roannais rappelé au paragraphe 8-1, à savoir :

>le foncier octroyé est limité à 3,8 ha, compte tenu du contingent autorisé de nouveaux logements neufs et de la densité de 12 logements /ha à respecter

>l'objectif de densification fixé par le SCOT a conduit à privilégier les constructions nouvelles en tissu urbain et dans les dents creuses, en privilégiant le développement du centre bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers.

Néanmoins, je considère que la partie « dent creuse » des parcelles N° AD 24 et 25 se limitant à environ 500 m2 n'est pas de nature à remettre fondamentalement en cause ces principes. D'autant que ce reclassement en zone UC , à limiter à environ 500 m2, des parcelles N° AD 24 et 25 peut faciliter la reprise d'une activité artisanale intéressante pour la commune (le repreneur pouvant envisager une habitation proche de l'atelier repris).

8-2-2-3 Observations de Mr Marc Flatry

Mr Marc Flatry demande à ce que les parcelles N° 1401 et 1532, situées dans le secteur Picatier-Champagny, soient classées en zone constructibles, alors que dans le projet de PLU elles sont

classées en zone A (agricole). Il motive sa demande par le projet d'installations de ses enfants sur la commune.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

S'agissant des parcelles N° 1401 et 1532, situées dans le secteur Picatier-Champagny, je considère qu'elles doivent rester classée en zone A (agricole).

En effet, les principes de mise en compatibilité avec le SCOT du roannais, énoncés ci-avant au paragraphe 8-1, conduisent à exclure ces parcelles de la zone constructible UC :

>L'objectif de densification fixé par le SCOT a conduit à privilégier les constructions nouvelles en tissu urbain et dans les dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers. Les parcelles N° 1401 et 1532 ne sont donc pas considérées constructibles en déclinaison de ce principe.

>Reclassement des quartiers Champagny et La Rousselière en zone A car secteurs éloignés du bourg avec un habitat de faible densité et relativement peu important

8-2-2-4 Observations de Mr Gilles Goutaudier

Mr Goutaudier est venu se renseigner et n'a pas souhaité porté une mention sur le registre. Mr Goutaudier est notamment concerné par les parcelles N° 1458 et 2181 dans le secteur de La Rousselière, où se trouve son habitation

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-Les parcelles situées dans le secteur La Rousselière sont classées en zone A (agricole) et n'ont pas vocation à être constructibles.

En effet, les principes de mise en compatibilité avec le SCOT du roannais, énoncés ci-avant au paragraphe 8-1, conduisent à exclure ces parcelles de la zone constructible UC :

>L'objectif de densification fixé par le SCOT a conduit à privilégier les constructions nouvelles en tissu urbain et dans les dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers (principes de densification et de limitation de l'étalement urbain pour économiser la consommation de l'espace)

>Reclassement des quartiers Champagny et La Rousselière en zone A car secteurs éloignés du bourg avec un habitat de faible densité et relativement peu important

-Toutefois, dans le projet de PLU, la propriété de Mr Gilles Goutaudier comporte un bâtiment identifié au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme qui peut faire l'objet d'un changement de destination pour la réalisation de l'extension d'une habitation existante. Ce bâtiment est repéré par l'indice N° 37 sur le plan de zonage et figure à l'annexe 1 du règlement.

8-2-2-5 Observations de Madame Annie Laffay

Madame Annie Laffay est venue se renseigner sur les parcelles dont elle est propriétaire et n'a pas souhaité porté de mention sur le registre. Mme Laffay est propriétaire des parcelles N° 42,43,44 et 45 située dans le secteur Caqueret. Mme Laffay souhaite connaître la raison de leur classement en zone A et s'est renseigné sur les possibilités de construction d'annexes à son habitation.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-Les parcelles N° 42,43 et 44, situées dans le secteur Caqueret, sont classées en zone A (agricole) et n'ont pas vocation à être constructibles.

En effet, les principes de mise en compatibilité avec le SCOT du roannais, énoncés ci-avant au paragraphe 8-1, conduisent à exclure ces parcelles de la zone constructible UC :

>l'objectif de densification fixé par le SCOT a conduit à privilégier les constructions nouvelles en tissu urbain et dans les dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers (principes de densification et de limitation de l'étalement urbain pour économiser la consommation de l'espace)

>la zone UC du secteur Caqueret-Le Gouttet a été définie selon une enveloppe réduite sur les limites extérieures. L'urbanisation est prévue uniquement dans les espaces disponibles et aucune extension du secteur est envisagée (déclinaison du principe précédent), d'autant que le développement de ce secteur se ferait en ligne de crête.

-S'agissant de la possibilité de constructions d'annexes en zone A (cas des parcelles de Mme Laffay), celle-ci est possible aux conditions énoncées dans l'article A2 du règlement « les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol maximum au total (total des annexes, hors piscine) et intégralement construites à moins de 20 mètres de la construction principale. Les piscines, dans la limite d'une par tènement et intégralement construites à moins de 20 mètres de la construction principale ».

Je précise que, pour les annexes, le règlement avait initialement prévu une limite de 60 m2 d'emprise au sol qu'il me paraît devoir ramener à 50 m2 aux motifs suivants :

>économiser l'espace d'où 50 m2 maximum d'emprise au sol

>pour éviter une extension ultérieure d'où le seuil de 50 m2 maximum d'emprise au sol (le règlement prévoit des extensions possibles à partir de 60 m2)

Cette limite de 50 m2 a d'ailleurs été demandée dans l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

De même, la CDPENAF a demandé à ce que les annexes se limitent à un seul niveau : j'approuve cette demande dans le but d'une meilleure insertion dans le paysage.

8-2-3 Observations recueillies lors de ma permanence du vendredi 6 octobre 2017

8-2-3-1 Observations de Monsieur André Chevrier

Mr Chevrier est venu me présenter un projet de deux lots destinées à l'habitat portant sur des parcelles situées au lieu-dit Doillat : il s'agit des parcelles N° 131, 129 (pour partie), 34 et 126.

A ces parcelles, Mr Chevrier demande que la parcelle N° 5 soit également reclassée en zone constructible de façon à ce que le projet puisse se fonder sur trois lots au lieu de deux lots

Seules les parcelles N° 131 et 5 appartiennent à Mr Chevrier. La parcelle N° 129 appartient à Mr Barnet, la parcelle N° 34 appartient à Mr Bouteyre, la parcelle N° 126 appartient à Mr François Goutaudier, lequel est venu me rencontrer au cours de cette même permanence pour le même sujet (cf paragraphe suivant 8-2-3-3).

Mr Chevrier souligne que les parcelles N° 131, 34, 126 et 129 (pour partie) étaient constructibles dans le précédent document d'urbanisme.

Il précise que toutes les parcelles (5, 131, 129, 34, 126) sont à proximité des réseaux (assainissement, eau, gaz, électricité). Il demande donc qu'elles soient reclassées en zone constructible, affirmant,

qu'en cas contraire, elles seraient à l'abandon et deviendraient le refuge d'animaux nuisible dans un secteur proche du bourg.

Au cours de mon entretien avec Mr Chevrier, celui-ci a précisé que Mr Bouteyre n'était plus partant pour le projet : ce qui est une entrave à la réalisation de celui-ci car l'accès du lotissement projeté nécessite l'emprunt d'un chemin privé appartenant à Mr Bouteyre et situé sur la parcelle N° 34 (propriété de Mr Bouteyre).

Au cours de mon entretien avec Mr Chevrier, la surface constructible sollicitée est la suivante :
Parcelles 126, 129 (50 % environ), 34, 131 = 2400 m² environ (emprise initiale du projet)
Chemin d'accès (sur la parcelle N° 34) = 400 m² environ
Parcelle N° 5 (que Mr Chevrier demande d'ajouter) : 2000 m² environ.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-Comme je l'ai rappelé au cours de mon entretien avec Mr Chevrier, la révision du PLU a été réalisée de façon à être compatible avec les principes et objectifs du SCOT du Roannais.

Je lui ai rappelé les principes en résultant et exposés ci-avant au paragraphe 8-1, notamment pour ce qui concerne sa demande :

-Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU retient un démographique et urbain maîtrisé, d'où un projet de PLU optant pour une urbanisation moins consommatrice d'espace et pour une limitation de l'étalement urbain (objectifs SCOT).

-Pour préserver les espaces agri-naturels, les objectifs du PADD se traduisent :

>par une offre foncière limitée

>par une urbanisation positionnée au sein du tissu urbain et des dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers

-Dès lors, selon la méthode SCOT, l'offre foncière est d'environ 3,8 ha d'ici 2026

(Offre foncière en fonction du nombre de logements neufs restant à créer, défini en tenant compte des réhabilitations possibles de logements vacants et des logements neufs réalisés depuis 2012, date d'application du SCOT ; application d'une densité de 12 logements /ha)

-L'offre foncière de 3,8 ha dédiée à l'urbanisation a été positionnée au sein du tissu urbain et des dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers : d'où les zones UB et UC définies sur le plan de zonage.

-L'offre foncière de 3,8 ha pour l'urbanisation, à échéance de 2026 (horizon du PLU), a donc exclu les parcelles N° 129, 131, 34, 126, 5 car :

>leur superficie totale (environ 4800 m²) se situe au-delà des 3,8 ha déterminés par la méthode SCOT

>bien qu'à proximité du bourg mais à la périphérie de celui-ci, elles ne constituent ni des dents creuses, ni une densification du centre-bourg.

>elles constituent d'avantage une extension du bourg qu'une densification de celui-ci.

>accepter leur constructibilité dans le cadre du projet de PLU pourrait créer une iniquité avec d'autres parcelles périphériques au bourg se trouvant dans une situation analogue

-J'ajoute que la constructibilité d'une partie de certaines de ces parcelles me paraît discutable compte tenu du relief devenant rapidement pentu et compte tenu qu'elles s'approchent d'un talweg et d'une zone humide repérée sur le plan de zonage. Seules les parties les plus hautes (les plus proches du bourg) pourraient donc être constructibles.

-Ces parcelles ou parties de parcelles pourraient constructibles à l'avenir car :

>elles sont proches du bourg et sont donc susceptibles de constituer une extension future de celui-ci

>elles sont à proximité des réseaux

>elles ne paraissent pas présenter un fort intérêt agricole

>plusieurs de ces parcelles avaient été classées en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme

-Dès lors, dans le cadre d'une évolution du PLU, au-delà de 2026, il me paraît normal de reconsidérer le classement de ces parcelles pour les faire évoluer vers une zone constructible en tenant compte néanmoins du relief (pente) ainsi que de la proximité du talweg et d'une zone humide pour certaines d'entre elles.

-Ce report de constructibilité éventuelle, au-delà de 2026, me paraît être d'autant plus acceptable que le projet présenté par Mr Chevrier n'est pas réalisable à court terme du fait d'une absence d'accès du lotissement résultant de la réticence de Mr Bouteyre à participer au projet (propriétaire de la parcelle N° 34 et du chemin située sur celle-ci : seul accès possible)

8-2-3-2 Observations de Monsieur Gérard Robellet et de son épouse Madame Jeanne Robellet

Mr et Mme Robellet m'ont rencontré car souhaitant avoir la confirmation que leur parcelle N° 72, située au lieu-dit La Barre, n'était pas en espace boisé. Mr et Mme Robellet précisent qu'ils n'ont que quelques arbres fruitiers (en nombre limité) sur leur parcelle.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

A l'évidence la parcelle de Mr et Mme Robellet n'est pas située dans un espace boisé : la partie boisée de la commune se situe à l'Ouest de celle-ci alors que la parcelle N° 72 au lieu-dit La Barre est à l'Est de la commune.

Je rappelle que la commune offre trois entités paysagères :

>Hauteurs boisées (Ouest de la commune)

>Coteau viticole et urbanisé (partie centrale de la commune)

>La plaine agricole (Est de la commune)

Plus généralement, comme je l'ai indiqué dans mes commentaires sur l'avis des Personnes Publiques Associées (paragraphe 7, section D8), je considère qu'un classement EBC (espaces boisés classés) ne s'impose pas sur la commune aux motifs suivants :

>Le PADD a pour objectif de favoriser la filière bois dans toutes ses étapes. Un classement EBC, de mon point de vue, ne répondrait pas à cette volonté dans sa dimension d'exploitation forestière

>Probablement pour le même motif, le précédent document d'urbanisme (PLU) ne comportait pas de classement EBC

8-2-3-3 Observations de Madame Marie-Thérèse et de Monsieur François Goutaudier

-Mr et Mme Goutaudier m'ont rencontré pour que leur parcelle N° 126, située au lieu-dit Doillat, soit constructible. Ils précisent que cette parcelle était constructible dans le précédent document d'urbanisme, qu'elle était proche du bourg et des réseaux (assainissement,)

-La demande de Mr et Mme Goutaudier est analogue à celle de Mr Chevrier qui avait évoqué cette parcelle N° 126 dans le cadre d'un projet de lotissement (cf paragraphe précédent 8-2-3-1).

-Je rappelle donc la demande de Mr Chevrier rejoignant celle de Mr et Mme Goutaudier :

>projet de deux lots destinées à l'habitat portant sur les parcelles N° 131, 129 (pour partie), 34 et 126. situées au lieu-dit Doillat : il s'agit des parcelles N° 131, 129 (pour partie), 34 et 126. Mr Chevrier avait aussi demandé que la parcelle N° 5 soit également reclassée en zone constructible de façon à ce que le projet puisse se fonder sur trois lots au lieu de deux lots

>les parcelles N° 131 et 5 appartiennent à Mr Chevrier, la parcelle N° 126 appartient à Mr François Goutaudier, la parcelle N° 129 appartient à Mr Barnet, la parcelle N° 34 appartient à Mr Bouteyre

>les parcelles N° 131, 34, 126 et 129 (pour partie) étaient constructibles dans le précédent document d'urbanisme.

>les parcelles (5, 131, 129, 34, 126) sont à proximité des réseaux et du bourg

>demande d'un classement en zone constructible de ces parcelles.

>Mr Bouteyre n'est plus partant pour le projet : ce qui est une entrave à la réalisation de celui-ci car l'accès du lotissement projeté nécessite l'emprunt d'un chemin privé appartenant à Mr Bouteyre et situé sur la parcelle N° 34 (propriété de Mr Bouteyre).

>surface constructible sollicitée :

Parcelles 126, 129 (50 % environ), 34, 131 = 2400 m2 environ (emprise initiale du projet)

Chemin d'accès (sur la parcelle N° 34) = 400 m2 environ

Parcelle N° 5 (que R Chevrier demande d'ajouter) : 2000 m2 environ.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-La demande de Mr et Mme Goutaudier rejoignant celle de Mr Chevrier, comme je l'avais fait avec celui-ci, j'ai à nouveau rappelé que la révision du PLU a été réalisée de façon à être compatible avec les principes et objectifs du SCOT du Roannais.

Et j'ai donc rappelé les principes en résultant et exposés ci-avant au paragraphe 8-1 :

-Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU retient un démographique et urbain maîtrisé, d'où un projet de PLU optant pour une urbanisation moins consommatrice d'espace et pour une limitation de l'étalement urbain (objectifs SCOT).

-Pour préserver les espaces agri-naturels, les objectifs du PADD se traduisent :

>par une offre foncière limitée

>par une urbanisation positionnée au sein du tissu urbain et des dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers

-Dès lors, selon la méthode SCOT, l'offre foncière est d'environ 3,8 ha d'ici 2026

(Offre foncière en fonction du nombre de logements neufs restant à créer, défini en tenant compte des réhabilitations possibles de logements vacants et des logements neufs réalisés depuis 2012, date d'application du SCOT ; application d'une densité de 12 logements /ha)

-L'offre foncière de 3,8 ha dédiée à l'urbanisation a été positionnée au sein du tissu urbain et des dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers : d'où les zones UB et UC définies sur le plan de zonage.

-L'offre foncière de 3,8 ha pour l'urbanisation, à échéance de 2026 (horizon du PLU), a donc exclu la parcelle N° 126 de Mr Goutaudier, tout comme les parcelles voisines et analogues dans leurs caractéristiques, à savoir les parcelles N° 129, 131, 34, 5

L'ensemble des parcelles est à considérer car elles sont de caractéristiques analogues et dans le même lieu, outre le fait qu'elles font partie d'un projet global d'urbanisation.

Or, la superficie totale de ces parcelles à considérer de façon similaire est d'environ 4800 m2, donc au-delà des 3,8 ha déterminés par la méthode SCOT

-J'ajoute que la parcelle N° 126, comme les parcelles N° 129, 131, 34 et 5, sont certes à proximité du bourg mais elle ne constitue ni une dent creuse, ni une densification du centre-bourg. En réalité, elle constitue d'avantage une extension du bourg qu'une densification de celui-ci.

-Enfin, accepter la constructibilité de telles parcelles, dans le cadre du projet de PLU, pourrait créer une iniquité avec d'autres parcelles périphériques au bourg se trouvant dans une situation analogue

-Toutefois, comme je l'ai indiqué dans mon commentaire sur l'observation de Mr Chevrier (cf paragraphe précédent 8-2-3-1), la constructibilité de la parcelle N° 126 (tout comme la constructibilité des parcelles N° 129, 131, 34, 5) peut s'envisager à l'avenir, au-delà de 2026, dans le cadre d'une évolution du PLU car :

>elles sont proches du bourg et sont donc susceptibles de constituer une extension future de celui-ci

>elles sont à proximité des réseaux

>elles ne paraissent pas présenter un fort intérêt agricole

>plusieurs de ces parcelles avaient été classées en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme

Néanmoins, comme je l'ai indiqué dans mon commentaire sur l'observation de Mr Chevrier (cf paragraphe précédent 8-2-3-1), la zone constructible devra considérer la proximité du talweg et d'une zone humide pour certaines d'entre elles.

-Ce report de constructibilité éventuelle, au-delà de 2026, me paraît être d'autant plus acceptable que le projet présenté par Mr Chevrier et soutenu par Mr et Mme Goutaudier n'est pas réalisable à court terme du fait d'une absence d'accès du lotissement résultant de la réticence de Mr Bouteyre à participer au projet (propriétaire de la parcelle N° 34 et du chemin située sur celle-ci : seul accès possible)

8-2-3-4 Observations de Madame Marie-Claude Guitton-Bertaud

-Madame Marie-Claude Guitton-Bertaud m'a rencontré afin d'obtenir des renseignements sur les espaces réservés ER6 et ER7 identifiés dans le PLU.

-Ces emplacements réservés se trouvent sur ses terrains :

>ER 6 : parcelle N° 312, sur une surface de 2224 m2, secteur Les Palices

>ER 7 : parcelles N° 42 et 231 sur une surface de 250 m2, secteur La Chambre

L'emplacement réservé ER 6, proche de l'école, est destiné à une extension d'équipements

L'emplacement réservé ER 7 est prévu pour un élargissement de la voirie, étroite dans ce secteur.

-Mme Guitton-Bertaud a demandé la signification de l'emplacement réservé et a déclaré ne pas avoir d'objection sur les dits emplacements réservés ER6 et ER7.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-Je rappelle que l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU peuvent délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- >des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques*
- >des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier*
- >des espaces réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques*

-Les emplacements réservés ER 6 et ER 7 me paraissent correspondre aux destinations précisées par l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme.

En effet, l'emplacement réservé ER 6, proche de l'école, correspond à un projet d'équipement allant dans le sens de l'intérêt général (école)

De même l'emplacement réservé ER 7 correspond à une nécessité de voirie.

-Ces motivations ont été comprises et acceptées par Mme Guitton-Bertaud.

Toutefois, il me paraît que la commune doit informer plus complètement les propriétaires des terrains concernés. Notamment, ceux-ci doivent connaître les options qui s'offrent à eux :

- >accepter que le bien reste inconstructible dans l'attente que la commune acquiert le terrain en vue de réaliser son projet.*
- >mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition du bien. En ce cas la procédure ad hoc s'applique : délai d'un an pour la commune à compter de la mise en demeure, éventuelle saisine du juge de l'expropriation dans l'hypothèse d'un désaccord sur le transfert de propriété et le prix, projet et servitude réputés abandonnés par la commune (trois mois après le délai d'un an si le juge n'est pas saisi)*

8-2-3-5 Observations de Monsieur Alain De Valence

Monsieur De Valence m'a rencontré pour me demander le reclassement en zone N (naturelle) de parcelles classées UC (constructibles dans le projet de PLU).

Il s'agit des parcelles N° 10, 11, 41, 35, 39, situées dans le secteur La Chambre, à l'angle de la RD 81 et de l'impasse de L'Epinglier.

Les parcelles N° 10 et 11 accueillent des constructions, dont le local technique de la commune. Les parcelles N° 41, 35, 39 sont vierges de construction et sont utilisées en partie comme aire de dépôt par la commune.

Mr De Valence justifie sa demande en considération de l'espace naturel important dans ce secteur de La Chambre, afin de conserver une cohérence d'ensemble de cet espace.

Mr De Valence souhaite pérenniser cet espace naturel dans sa globalité

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-Après mon entretien avec Mr De Valence, j'ai noté qu'une partie des parcelles évoquées par Mr De Valence ne lui appartenait pas.

-Préalablement, il convient donc de préciser :

>les parcelles N° 10 et 11 appartiennent à Mr De Valence, sous le nom d'une SCI (SCI SAGR, initiales de ses enfants)

>les parcelles N° 41, 35 et 39 appartiennent au Département de la Loire.

-Ainsi donc, il me paraît possible d'accéder à la demande de Mr De Valence pour ce qui concerne les parcelles N° 10 et 11, d'autant qu'elles sont effectivement incluses dans un espace naturel préservé au niveau du PLU, compte tenu qu'il se situe autour d'un bâtiment remarquable paraissant appartenir à un passé historique (lieu probable de l'ancienne chambre de justice) et compte tenu qu'il sauvegarde un point de vue remarquable sur Saint Haon le Châtel.

La pérennisation de cet ensemble naturel me paraît être une préoccupation fondée.

-La même argumentation peut s'appliquer aux parcelles N° 41, 35 et 39 (d'autant qu'elles sont partiellement utilisées comme entrepôt par la commune) mais ce reclassement nécessite de s'assurer que le Département ne s'y oppose pas (car n'ayant pas de projet d'utilité publique en ce secteur).

8-2-4 Observations recueillies lors de ma permanence du samedi 21 octobre 2017

8-2-4-1 Observations de Monsieur Roger Carrier

Monsieur Roger Carrier est propriétaire de la parcelle N° 5, lieu-dit La Chapelle. Il m'a rencontré pour se renseigner

-d'une part, sur la signification des pointillés figurant sur le plan de zonage au niveau de son habitation positionnée sur la dite parcelle

-d'autre part sur le N° 42 figurant sur le plan de zonage au niveau de son habitation positionnée sur la dite parcelle

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-J'ai expliqué à Mr Carrier que les pointillés suscitant son interrogation traduisaient les marges de recul à respecter par rapport à la RD 81 longeant sa propriété.

A ce propos, je lui ai rappelé le règlement en la matière (Titre I, article 10 du règlement du projet de révision du PLU figurant dans le dossier d'enquête publique) :

>le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 m par rapport aux RD 39, RD 81, RD 47 (réseau d'intérêt local) et de 75 m par rapport à la RD 8 (réseau à grande circulation). Les marges de recul par rapport à la RD 81 concernant la propriété de Mr Carrier sont donc de 15 m.

>les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà. Ne sont pas concernés par les marges de recul : les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, les extensions limitées de bâtiments existants s'ils ne compromettent pas la sécurité ainsi que la stabilité et le fonctionnement de la route.

-J'ai également expliqué à Mr Carrier que le N° 42 figurant sur le plan de zonage au niveau de son habitation positionnée sur sa parcelle était un repérage correspondant aux bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme et pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour la réalisation de l'extension d'une habitation existante. Son bâtiment a été identifié

à ce titre : il figure en annexe du règlement du projet de révision du PLU (pièce du dossier soumis à l'enquête publique)

8-2-4-2 Observations de Monsieur André Giraud et de Madame Annie Gougaud

Mr André Giraud, propriétaire de la parcelle N° 16 au lieu-dit Le Gouttet, et Mme Annie Gougaud, propriétaire de la parcelle N° 17 au lieu-dit Le Gouttet, m'ont rencontré pour demander que leurs parcelles, voisines, soient constructibles alors qu'elles sont classées en zone A dans le projet de révision du PLU. Mr Giraud considère qu'aucune culture ne peut être envisagée sur sa parcelle (terrain rocailleux) et que celle-ci possède l'eau, l'électricité et un accès de 4 mètres

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

Mon commentaire s'articule autour de deux niveaux d'arguments :

>la situation des parcelles N° 16 et N° 17 au lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains dans l'ouest roannais)

>la situation des parcelles N° 16 et N° 17, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais avec lesquels le projet de PLU doit être compatible.

-S'agissant de la situation des parcelles N° 16 et N° 17, lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN, celles-ci sont à l'intérieur du périmètre défini au titre du PAEN.

Je rappelle que ce PAEN résulte d'une volonté du Département de la Loire et de Roannais Agglomération souhaitant préserver les espaces naturels et agricoles sur 11 communes de l'Ouest roannais, dont Saint Haon Le Vieux.

Ce périmètre de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) a été défini au titre des articles L 143-1 à 6 du Code de l'Urbanisme sur une surface de 10013 ha.

Il a été décidé lors de la commission permanente du Département de la Loire du 7 mars 2016, décision légalisée en Préfecture le 10 mars 2016 sous le N+ 042-224200014-20160307-240242C-DE-1-1.

Le PAEN de l'Ouest roannais a pour objectifs de maintenir la vocation agricole et naturelle des terrains inclus dans son périmètre.

Dès lors, les documents d'urbanisme ne pourront plus ouvrir ces terrains à l'urbanisation et seront dans l'obligation de les conserver en zonage agricole ou naturel.

C'est la raison pour laquelle les parcelles N°16 et N° 17, lieu-dit Le Gouttet, incluses dans le périmètre PAEN, ont été classées en zone A et ne peuvent pas être urbanisées : elle ne peuvent donc pas être classées dans une zone autorisant leur constructibilité.

-S'agissant de la situation de la parcelle N° 16 et N° 17, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais, je rappelle les principes d'élaboration énoncés au paragraphe 8-1 précédent, et notamment :

>une limitation de la consommation foncière se traduisant, selon l'application de la méthode SCOT, par une offre foncière dédiée à l'habitat limitée à 3,8 ha d'ici 2026 (horizon PLU)

>une limitation de l'étalement urbain se traduisant par une urbanisation au sein du tissu urbain et des dents creuses, privilégiant le développement du bourg, arrêtant l'extension de certains quartiers parmi lesquels Le Gouttet (détaché du bourg) ; objectif repris dans le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD)

La constructibilité des parcelles N° 16 et N° 17, étant situées au lieu-dit Le Gouttet, n'est donc pas compatible avec les objectifs du SCOT du Roannais car étant dans un secteur dont l'extension doit être arrêtée : elles ne sont pas situées dans les secteurs prioritairement urbanisables dans la limite des 3,8 ha, sachant que les zonages UB et UC définis sur le plan de zonage correspondent déjà à 3,8 ha.

8-2-4-3 Observations de Monsieur René Subrin

Mr René Subrin est propriétaire des parcelles N° 154 et N° 40 au lieu-dit La Barre. Mr Subrin est venu se renseigner dans le cadre d'un projet de construction sur la parcelle N° 154

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

Sur le plan de zonage du projet de révision du PLU, les parcelles N° 154 et N° 40, lieu-dit La Barre, sont classées en zone UC et sont donc constructibles. L'habitation de Mr Subrin est implantée sur la parcelle N° 40. S'agissant du projet de construction sur la parcelle N° 154, celui-ci est donc possible eu égard au classement UC de celle-ci. D'autant qu'à ce sujet, MR Subrin précise qu'il a déposé une demande préalable le 28 mars 2014 et que cette dernière a été acceptée le 18 avril 2014 : j'ai effectivement pris connaissance de cette information sur les documents qu'il m'a présentés au cours de notre entretien. De plus, Mr Subrin a fait effectuer un plan d'aménagement par un géomètre.

8-2-4-4 Observations de Madame Hubert Deveaux

Mr et Mme Deveaux sont propriétaires des parcelles N° 421, 422, 425 et 2424 au lieu-dit Chassier (Sud de la commune, en limite avec la commune de Saint Haon Le Chatel). Mr et Mme Deveaux souhaitent que leurs parcelles deviennent constructibles, considérant qu'elles sont en bordure d'autres parcelles construites, qu'elles n'ont jamais été exploitées par l'agriculture depuis plus de 50 ans, qu'elles constituent des friches se reboisant naturellement.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

S'agissant des parcelles N° 421, 422, 425 et 2424 au lieu-dit Chassier, je considère qu'elles doivent rester classées en zone A (agricole).

En effet, les principes de mise en compatibilité avec le SCOT du roannais, énoncés ci-avant au paragraphe 8-1, conduisent à exclure ces parcelles de la zone constructible UC :

>l'objectif de densification fixé par le SCOT a conduit à privilégier les constructions nouvelles en tissu urbain et dans les dents creuses, en privilégiant le développement du bourg et en arrêtant l'extension de certains quartiers. Les parcelles N° 421, 422, 425 et 2424 au lieu-dit Chassier ne sont donc pas considérées constructibles en déclinaison de ce principe.

>Reclassement du quartier Chassier en zone A car secteurs éloignés du bourg avec un habitat de faible densité et relativement peu important

-Toutefois, je note que ces parcelles sont proches de la commune voisine de Saint Haon le Chatel et que l'analyse urbanistique pourrait être différente en considérant globalement les deux communes , si celles-ci étaient appréhendées ensemble (dans l'hypothèse d'une fusion, voire d'un PLU intercommunal). Mais cela reste à étudier et à valider et n'est pas, à ce jour, à prendre en compte dans le cadre du projet de révision du PLU de saint Haon le Vieux.

8-2-4-5 Observations de Monsieur Jean Paul Leroux et de Monsieur Jean Burnichon

MM Leroux et Burnichon m'ont rencontré pour réitérer la demande qu'ils avaient notée sur le registre le vendredi 13 octobre 2017 (cf paragraphes ci-avant 8-2-1-2 et 8-2-1-3), à savoir la constructibilité des parcelles N° 13 et 14, au lieu-dit Le Gouttet : ces parcelles sont classées en zone A (Agricole) sur le plan de zonage du projet de PLU. Ils considèrent qu'elles disposent d'un accès facile

Commentaires du commissaire enquêteur

Ci-après, je rappelle mes observations exposées ci-avant aux paragraphes 8-2-1-2 et 8-2-1-3.

Mon commentaire s'articule autour de deux niveaux d'arguments :

>la situation des parcelles N° 13 et 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport au PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains dans l'ouest roannais)

>la situation des parcelles N° 13 et 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais avec lesquels le projet de PLU doit être compatible.

-S'agissant par rapport au PAEN, ces parcelles sont à l'intérieur du périmètre défini au titre du PAEN. Je rappelle que ce PAEN résulte d'une volonté du Département de la Loire et de Roannais Agglomération souhaitant préserver les espaces naturels et agricoles sur 11 communes de l'Ouest roannais, dont Saint Haon Le Vieux.

Ce périmètre de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) a été défini au titre des articles L 143-1 à 6 du Code de l'Urbanisme sur une surface de 10013 ha.

Il a été décidé lors de la commission permanente du Département de la Loire du 7 mars 2016, décision légalisée en Préfecture le 10 mars 2016 sous le N+ 042-224200014-20160307-240242C-DE-1-1.

Le PAEN de l'Ouest roannais a pour objectifs de maintenir la vocation agricole et naturelle des terrains inclus dans son périmètre.

Dès lors, les documents d'urbanisme ne pourront plus ouvrir ces terrains à l'urbanisation et seront dans l'obligation de les conserver en zonage agricole ou naturel.

C'est la raison pour laquelle les parcelles N°13 et 14, lieu-dit Le Gouttet, incluses dans le périmètre PAEN, ont été classées en zone A et ne peuvent pas être urbanisées : elles ne peuvent donc pas être classées dans une zone autorisant sa constructibilité.

-S'agissant de la situation des parcelles N° 13 et 14, lieu-dit Le Gouttet, par rapport aux objectifs du SCOT du Roannais, je rappelle les principes d'élaboration énoncés au paragraphe 8-1 précédent, et notamment :

>une limitation de la consommation foncière se traduisant, selon l'application de la méthode SCOT, par une offre foncière dédiée à l'habitat limitée à 3,8 ha d'ici 2026 (horizon PLU)

>une limitation de l'étalement urbain se traduisant par une urbanisation au sein du tissu urbain et des dents creuses, privilégiant le développement du bourg, arrêtant l'extension de certains quartiers parmi lesquels Le Gouttet (détaché du bourg) ; objectif repris dans le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD)

La constructibilité des parcelles N° 13 et 14, étant situées au lieu-dit Le Gouttet, n'est donc pas compatible avec les objectifs du SCOT du Roannais car elles sont dans un secteur dont l'extension doit être arrêtée. Elles ne sont donc pas situées dans les secteurs prioritairement urbanisables dans la limite des 3,8 ha, sachant que les zonages UB et UC définis sur le plan de zonage correspondent déjà à 3,8 ha.

8-2-4-6 Observations de Monsieur Maurice Bertaud et de Madame Carmen Bertaud

-Monsieur et Madame Bertaud sont propriétaires des parcelles N° 243 et N° 189, située en proximité Est du bourg. Mr et Mme Bertaud souhaitent que la parcelle N° 189 reste constructible pour partie comme cela est prévu sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (classement partiel en zone UC). En contrepartie de ce classement UC d'une partie de la parcelle N° 189, ils prévoient de demander l'annulation du permis de construire qui leur a été précédemment accordé sur la parcelle N° 243, laquelle serait alors totalement classée en zone N (comme cela est prévu sur le plan de zonage du projet de révision du PLU). En conclusion, Mr et Mme Bertaud souhaitent donc voir confirmer le zonage prévu (classement N de la parcelle N° 243 et classement partiel UC de la parcelle N° 189). Ce zonage prévu étant lié à l'annulation du permis de construire accordé sur la parcelle N° 243.

-Mr et Mme Butaud ont également sollicité des explications sur la possibilité de construire une annexe à leur habitation, eu égard aux marges de recul de la voie.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

-La parcelle N° 189, classée en zone UC, a fait l'objet d'une observation de la part de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et de l'Etat consistant à demander son reclassement en zone A.

-Néanmoins cette demande ne me paraît pas avoir connaissance de la proposition de Mr et Mme Bertaud consistant à accepter une annulation de leur permis de construire sur la parcelle N° 243, dès lors classée en zone N sur le plan de zonage du projet de révision de PLU, en contrepartie d'un classement UC de la parcelle N° 189.

Or, je considère que l'implantation d'une construction sur la parcelle N° 189, proche du bourg et de la zone UB, est beaucoup plus pertinente qu'une construction dans la parcelle N° 243 reclassée N dans le projet de PLU, au milieu d'un environnement naturel. La négociation conduite par la commune consistant à remplacer une construction au sein de la parcelle N° 243 par un classement en zone UC de la parcelle N° 189 est judicieuse et pertinente. D'autant, qu'au passage, cela s'est traduit par un reclassement en zone N de la parcelle N° 243 et donc de plusieurs hectares précédemment constructibles.

Il me paraît donc qu'il faut accepter la demande de Mr et Mme Butaud consistant à conserver le classement UC de la parcelle N° 189, sachant qu'ils devront demander l'annulation de leur permis de construire sur la parcelle N° 243 comme ils me l'ont confirmé au cours de l'entretien.

Cet échange améliore la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT du Roannais : constructibilité proche du bourg et reclassement en zone N de l'intégralité d'un espace naturel, réduction de la surface constructible via cet échange et donc de la consommation foncière.

La parcelle N° 189, bien située par rapport au bourg et à la centralité, pourrait d'ailleurs être totalement classée en zone UC lors d'une évolution ultérieure du bourg.

-S'agissant de la demande de Mr et Mme Bertaud à propos d'un projet de construction d'annexe à leur habitation en tenant compte des marges de recul, je rappelle le règlement en la matière (Titre I, article 10 du règlement du projet de révision du PLU figurant dans le dossier d'enquête publique) :

>le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 m par rapport aux RD 39, RD 81, RD 47 (réseau d'intérêt local) et de 75 m par rapport à la RD 8 (réseau à grande circulation). Les marges de recul par rapport à la RD 81 concernant la propriété de Mr Carrier sont donc de 15 m.

>les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà. Ne sont pas concernés par les marges de recul : les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, les extensions limitées de bâtiments existants s'ils ne compromettent pas la sécurité ainsi que la stabilité et le fonctionnement de la route.

9-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête,

-j'ai reçu 16 visites lors de mes permanences

-Un mail a été adressé en mairie, via adresse électronique dédiée à l'enquête

-En dehors des permanences, quatre observations ont été inscrites sur le registre disponible en mairie.

10-PROCES VERBAL DE SYNTHES-REPONSE DE Mr LE MAIRE-COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

10-1 Observations de Monsieur le Maire

Par courrier en date du 9 novembre 2017, joint en annexe, Monsieur le Maire m' a fait part de ses remarques.

Elles portent sur deux points particuliers :

a)-L'urbanisation du secteur de l'Epinglier ayant fait l'objet de réserves de la part de Personnes Publiques Associées. Mr le Maire soutient le projet d'urbanisation aux motifs suivants :

>secteur en grande partie urbanisée

>secteur constituant l'entrée du village, même si une coupure naturelle a été volontairement conservée pour tenir compte de la présence du château de La Chambre et l'ouverture visuelle sur le site de St Haon le Chatel

>parcelles concernées sans réel intérêt agricole du fait de leur situation entre deux zones urbanisées et de la nature du sol n'apportant aucune production

Mr le Maire et la commission urbanisme-agriculture de son conseil municipal confirment donc leur volonté de créer une zone UC homogène dans le secteur La Barre /L'Epinglier.

De ce fait, ils soutiennent la démarche de Mr Tachon (cf paragraphe précédent 8-2-2-2) y compris s'agissant d'un classement UC des parcelles AD 24 et 25, également sans incidence sur les surfaces constructibles.

b) les changements de destination au lieu-dit Servaud évoqués par Mr Bardonnnet lors de l'enquête publique (cf paragraphe précédent 8-2-1-5).

-Mr le Maire précise que la grange située sur la parcelle N° 1999 fait partie d'une propriété siège d'une exploitation agricole : cette raison a motivé le fait qu'il n'a pas été proposé de changement de destination.

-Mr le Maire indique que le bâtiment indexé 12 fait partie d'une liste d'anciennes habitations agricoles pouvant intégrer des annexes dans un aménagement, sans création de logement supplémentaire

-Mr le Maire précise que le changement de destination repéré par l'indice b sur la parcelle N° 680 est une partie d'une ancienne exploitation agricole. La question de l'assainissement soulevée par Mr Bardonnnet, pour ce bâtiment et les deux logements voisins, devra, selon lui, être intégrée à l'autorisation d'aménagement.

10-2 Commentaires du commissaire-enquêteur

a) Urbanisation du secteur de l'Epinglier

Je partage l'avis de Mr le Maire quant à l'urbanisation prévue du secteur de l'Epinglier et quant au classement en zone UC des parcelles N° 24 et 25 sollicité par Mr Tachon (cf paragraphe précédent 8-2-2-2) pour les motifs suivants :

>l'urbanisation du secteur L'Epinglier ne me paraît pas remettre en cause l'équilibre du projet de PLU et n'est pas contraire aux orientations du PADD.

---il s'agit de seulement 4 logements (en retenant une densité de 12), dans un secteur déjà urbanisé qui constitue l'entrée du bourg et qui reste l'un des plus proches du bourg et de ses équipements ou services.

---La visite des lieux m'a permis de constater que ce secteur constituait effectivement une dent creuse : ce qui est cohérent avec les objectifs du PADD

---l'impact de cette urbanisation sur les parcelles agricoles contiguës est quasiment nul, compte tenu que l'exploitation agricole des dites parcelles se limite à un fauchage périodique du terrain appartenant au même propriétaire que la partie contigüe classée UC.

---la surface concernée classée en zone UC (3800 m²) est comprise dans les 3,8 ha de foncier disponible, lequel est totalement compatible avec les objectifs du SCOT

---Sur un foncier disponible fortement réduit par rapport au document d'urbanisme précédent, le phénomène de rétention doit davantage être pris en compte : les propriétaires de foncier disponible dans le tissu urbain souhaitant garder un certain cadre de vie. Cette rétention est historiquement constatée

>la demande de Mr Tachon consistant en l'extension en zone UC de ses parcelles N° AC 24,25 et 30, jusqu'à la limite définie par la marge de recul par rapport à la RD 8, me paraît devoir être acceptée pour les motifs suivants :

---elle permettrait la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS), selon le projet de Mr Tachon : ce qui est dans la droite ligne des objectifs du SCOT du Roannais et ce qui va dans le sens de la demande de l'Etat demandant une réalisation de LLS dans le secteur de l'Epinglier

---la partie en zone A ainsi reclassée en UC ne présente pas d'intérêt du point de vue de l'exploitation agricole. Ce terrain est la propriété de Mr Tachon qui se contente d'un entretien via son fauchage périodique

---la surface reclassée en UC se limiterait à environ 1200 m², ce qui ne remet pas fondamentalement en cause l'objectif foncier de 3,8 ha inscrit dans le projet de PLU, d'autant qu'il s'agit d'une réalisation de LLS

---cette partie reclassée en zone UC se situe dans un secteur qui fait l'objet d'un réel projet de constructions présenté par MR Tachon (sur la partie des parcelles N° AC 24,25 et 30 classée UC dans le projet de PLU) : il y aurait donc un ensemble d'habitat présentant une mixité se plaçant dans la droite ligne des objectifs du SCOT

Toutefois, il me paraît nécessaire d'assortir ce reclassement en UC d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) impliquant explicitement la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

D'autre part, l'OAP concernant l'urbanisation prévue du secteur de L'Epinglier devra prévoir un accès même s'il en existe un depuis la RD 8 (en sachant que le dit accès sera relativement peu utilisé : lors du fauchage du terrain). Cette OAP devrait également être plus précise quant à l'opération globale d'urbanisation de ce secteur (accès mais aussi typologie d'habitat...)

b) Concernant les changements de destination au lieu-dit Servaud évoqués par Mr Bardonnnet lors de l'enquête publique (cf paragraphe précédent 8-2-1-5)

je partage l'avis de Mr le Maire et je précise en outre :

>les changements de destination identifiés dans le projet de révision du PLU ont été définis par application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site... ».

>en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement du projet de révision du PLU a identifié deux types de bâtiments :

---les bâtiments non habités correspondant généralement à d'anciens locaux agricoles ayant aujourd'hui perdu leur vocation initiale. L'objectif est de permettre la transformation de ces bâtiments pour créer de l'habitation.

Deux bâtiments seulement ont été identifiés dans le projet de révision du PLU :

(L'un au quartier de la Place Bouthier : ancienne grange ayant perdu son usage agricole ; l'autre au quartier Servaud sur un ancien site d'exploitation agricole : bâtiment jouxtant une habitation existante)

---les bâtiments intégrés à un ensemble bâti ayant perdu toute vocation agricole et dont la partie habitat est occupée à titre de résidence principale par un propriétaire ou un locataire n'ayant aucun lien avec l'agriculture. Ces locaux sont utilisés par les occupants à titre d'annexe.

>Il est nécessaire de distinguer les deux cas évoqués par Mr Bardonnnet :

---d'une part le changement de destination d'un ancien local agricole en habitation repéré par l'indice b sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (quartier Servaud, parcelle N° 680)

M'étant rendu sur place, j'ai pu constater que le bâtiment considéré, non habité, est un ancien local agricole ayant perdu sa vocation initiale. Il présente une bonne qualité et peut être assez aisément transformé en habitation, d'autant qu'il est entouré d'habitations.

Dès lors, ce bâtiment me paraît pouvoir être identifié comme pouvant l'objet d'un changement de destination. Je note d'ailleurs que cette identification n'a fait l'objet d'aucune remarque des Personnes Publiques Associées.

---d'autre part, au sein d'un même bâtiment, l'extension de la partie habitat, sachant que le bâtiment est déjà occupé en tant que résidence principale par un occupant n'ayant aucun lien avec l'agriculture. Il s'agit du bâtiment repéré par l'indice 12 sur le plan de zonage du projet de révision du PLU (quartier Servaud, parcelle N°356)

Comme pour tous les autres bâtiments identifiés et traités de cette façon, je considère qu'il s'agit d'une optimisation des surfaces existantes sans consommation supplémentaire de foncier, ce qui est dans la droite ligne des objectifs du SCOT du Roannais et du PADD (plan d'aménagement et de développement durable). Je rappelle que ce type de bâtiment est déjà habité : il s'agit d'un aménagement interne de celui-ci.

>quant au bâtiment situé sur la parcelle N° 1999 (quartier Servaud) évoqué par Mr Bardonnnet, il est tout proche d'une exploitation agricole encore en activité. Il ne me paraît donc pas opportun de prévoir un changement de destination pour transformation en habitat de ce bâtiment compte tenu de sa proximité avec une exploitation agricole

>Enfin, la problématique assainissement évoquée par Mr Bardonnnet relève de la compétence technique de la Roannaise de l'Eau agissant pour Roanne Agglomération. Le cas échéant, les droits d'occupation du sol résultant des changements de destination seront soumis au respect des normes d'assainissement définies et contrôlées par la Roannaise de l'Eau.

ANNEXES AU RAPPORT

Courier du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

(Pour entretien et information du contenu des observations), remise des observations

Exemplaire du PV de synthèse et du courrier d'accompagnement

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

PIECES JOINTES

Arrêté de mise à l'enquête

Dossier d'enquête

Registre d'enquête

Courriers et pièces reçues lors de l'enquête publique

Annonces légales (4 parutions)