

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

Arrêt du PLU : 26 Janvier 2017 - Enquête publique : 25 septembre 2017 au 25 octobre 2017

**Réunion post-enquête publique avec les personnes publiques associées  
Le 11 Décembre 2017**

Etaient présents :

Prénom	Nom	Fonction	Contact
Jean-Jacques	COUTURIER	Maire	j.couturier48@gmail.com
Annie	MIGNARD	Département de la Loire – STD Ouest Roannais	annie.mignard@loire.fr
Karen	DUSSUD	SVEPAR – Roannais Agglomération	kdussud@roannais-agglomeration.fr
Christophe	COIFFET	DDT 42 – Agence de Roanne	christophe.coiffet@loire.gouv.fr
Guy	BARRE	Adjoint à Saint Haon le Vieux	guybarre@hotmail.com
Roland	LAPENDERY	Adjoint à Saint Haon le Vieux	
David	JANDET	Représentant agricole – Chambre d'Agriculture	david.jandet@hotmail.fr
Pascal	BURNOD	Représentant agricole – Chambre d'Agriculture	
Véronique	PIEGTS	Bureau d'études REALITES	urbanisme@realites-be.fr

Etaient excusés :

- La Chambre d'Agriculture de la Loire
- Monsieur Bartholin, Conseiller départemental

# SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique

Avis des personnes publiques associées

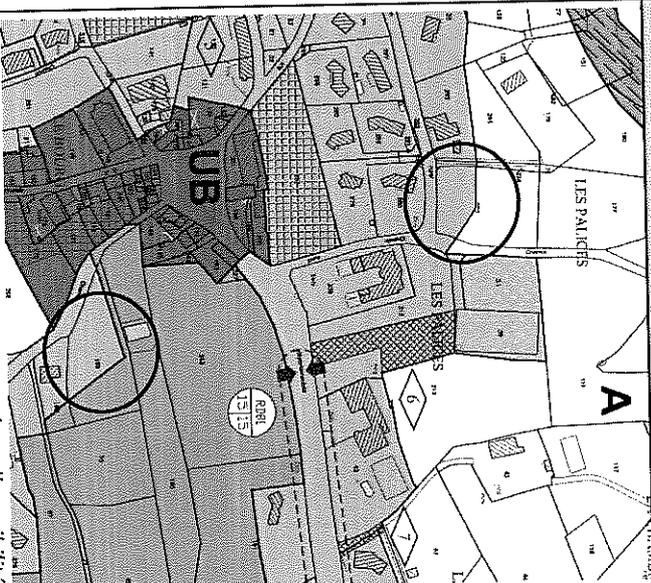
L'Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT) : avis favorable sous réserves

## ELEMENTS FONDAMENTAUX

### A) Maitrise de l'urbanisation

#### - Accueil résidentiel

... les objectifs du PLU sont légèrement supérieurs à ceux du SCoT roannais. Le projet, en effet, omet les logements réalisés en 2016 et une erreur dans le calcul des divisions parcellaires a été constatée. Ainsi, en tenant compte du principe de calcul du SCoT, des divisions parcellaires, de la rétention foncière et d'une densité de 12 logts/ha, le nombre de logements à produire d'ici à 2026 est de l'ordre de 37 unités pour une superficie de 3 ha.

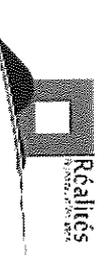


Le bureau d'études explique que les disponibilités foncières (parcelles vides n'accueillant pas de constructions) ont été comptabilisées dans les disponibilités foncières et présentées dans le rapport de présentation. Les logements dont les autorisations ont été délivrées en 2016 ont bien été comptabilisés mais étant donné que les constructions ne sont pas réalisées les parcelles apparaissent en **disponibilités foncières et sont comptées comme parcelles libres**. C'est-à-dire que la surface libre dans le zonage du PLU tient également compte des autorisations d'urbanisme accordées pour lesquelles les constructions ne sont pas encore réalisées.

Concernant la rétention foncière il semblerait que le calcul affiché dans l'avis minore la surface nécessaire pour 37 logements au lieu de le majorer.

M. Laperdery adjoint à Saint Haon le Vieux explique que c'est lui qui fait les foins sur

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



<p>zone agricole de la totalité des parcelles 189 (à l'Est du Bourg) et 273 (aux Palices) permettra de se rapprocher des objectifs du SCOT.</p> <p>Le PLH n'est pas mentionné alors qu'il a été adopté le 30 juin 2016 et est donc en vigueur à la date d'arrêt du projet de PLU. Le chapitre « Articulation du PLU avec les autres plans, schémas et programmes » semble d'ailleurs ne pas être terminé. Il convient de démontrer la compatibilité de votre projet de PLU avec le PLH (cf. L131-4 du code de l'urbanisme).</p>	<p>la parcelle aux Palices. Il s'agit d'une logique d'entretien pour éviter la friche mais cette parcelle ne présente pas d'intérêt agricole.</p> <p>Monsieur le Maire apporte des précisions quant à la parcelle 189. Un permis de construire représentant un hectare a été accordé au même propriétaire sur la parcelle 243, de l'autre côté du talweg. L'impact est important tout d'un point de vue agricole que paysager. Il a été obtenu que le propriétaire déplace son projet en bordure de voie sur la parcelle 189. Cette localisation est plus vertueuse et aura moins d'impact sur la qualité d'entrée de bourg tout en restant dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le PLH est bien mentionné en page 100 du rapport de présentation et intégré dans l'analyse avec les documents supra-communaux. Un rappel sera fait dans le rapport de présentation, dans la partie concernant les documents supra-communaux.</p> <p>Mme Dussud du SYEPAR et de Roannais Agglomération explique qu'il s'agit d'un point d'incompatibilité avec le PLH dans la mesure où il n'y a pas de zones à urbaniser dont l'ouverture est différée après 2021. Cette absence de phasage est une fragilité du PLU.</p> <p>Monsieur le Maire souligne que les possibilités de construction sur la commune vont être très limitées et que les terrains sont aujourd'hui desservis.</p>
<p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Abords de l'église » prévoit la création de petits logements adaptés aux personnes vieillissantes et dans son principe de composition inscrit la réalisation d'une opération de logements sociaux adaptés au vieillissement. La réalisation de logements sociaux ne peut pas être seulement à destination des personnes âgées et il est regrettable que les OAP ne développent pas plus cet objectif du PADD et du SCOT. L'intérêt est de permettre des parcours résidentiels complets pour tout type de population. L'OAP n° 2 « L'Epinglier » est muette sur ce point.</p> <p>Les OAP sont donc à compléter et à retravailler afin de mettre en œuvre les orientations du PADD pour respecter et être en cohérence avec ses objectifs et ceux du SCOT.</p>	<p>Concernant l'opération communale, la production de logements pour personnes âgées est un besoin effectif sur la commune. Elle se situe dans le prolongement d'une autre opération de logements sociaux existantes sous forme d'habitat mitoyen. Il s'agissait bien de s'inscrire dans une logique de mixité sociale et générationnelle adaptée en nombre de logements à la taille de la commune. Monsieur le Maire précise que si cela pose des difficultés, cette orientation peut être supprimée de l'OAP. Concernant le secteur de l'Epinglier, il s'agit d'un terrain privé et la commune constate déjà la difficulté de réaliser une opération avec un opérateur de logement social sur un terrain communal. Ces opérateurs n'investiront pas sur du foncier privé et imposer un objectif dans l'OAP revient à neutraliser l'opération.</p> <p>M. Coiffet rappelle la demande de reclassement en zone UH des secteurs de Caqueret et la Barre.</p> <p>Mme Dussud explique qu'il s'agit de la doctrine de la CDENAF.</p> <p>Le bureau d'études explique que la mise en place d'une zone U se limitant aux extensions et aux annexes et illégale. Cette possibilité relève des zones agricoles et naturelles. Il en est de même pour un règlement de zone U qui neutraliserait toute possibilité de construction.</p> <p>Mme Dussud considère également que cela représente un risque juridique important.</p>



**B) Assainissement et eaux usées**

Sur la base des documents fournis, le rapport de présentation et la notice explicative du plan de zonage d'assainissement ne sont pas à jour, compte tenu de la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

Le mémoire des annexes sanitaires ne répond pas aux éléments attendus de l'annexe de la circulaire préfectorale et donc à ceux transmis dans le porter à connaissance. En effet, la nouvelle station d'épuration de 790 EH est identifiée mais la démonstration de l'adéquation du système d'assainissement avec l'urbanisation envisagée n'est pas présente. Il est donc impossible de vérifier en l'état que les équipements assainissement (réseau, station) existants et projetés sont en mesure de répondre à l'augmentation de population qui pourrait être engendrée par le projet d'urbanisation : la cohérence du document d'urbanisme doit être démontrée avec les capacités du nouveau système d'assainissement.

**C) Assainissement pluvial**

Les pièces du dossier de PLU relatives à l'assainissement ne sont pas à jour compte tenu de la réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. La circulaire préfectorale n'est pas non plus respectée. En effet, les études menées lors de l'élaboration du schéma directeur ont permis de recenser deux dysfonctionnements hydrauliques sur ce territoire. D'autre part, le plan du réseau eaux pluviales est très succinct et il n'y a aucun point de rejet au milieu naturel répertorié. Les articles 4 du règlement sont prescriptifs et l'annexe 3 du règlement détaille les prescriptions par type de zones. En revanche, il reste à démontrer l'adéquation entre ces prescriptions et celles

*Monsieur le Maire précise que le zonage a été réduit et qu'à ce titre les limites se sont souvent affranchies des limites cadastrales. Les parcelles de taille importante et non construites apparaissant sur le plan font déjà l'objet de permis de construire accordés.  
Le bureau d'études complète en rappelant que ces surfaces ont d'ailleurs été comptabilisées dans le total des disponibilités foncières du PLU alors que le permis était déjà accordé.*

*Mme Dussud explique que des éléments d'information sont intégrés à l'avis de Roannais Agglomération. Ils permettront de compléter les annexes sanitaires.  
Monsieur le Maire précise que la nouvelle station est opérationnelle et qu'elle a été dimensionnée au-delà du PLU.*

*Les élus s'étonnent de cette remarque dans la mesure où les éléments concernant la gestion des eaux pluviales relèvent du Schéma de gestion des eaux pluviales intercommunal.  
Le bureau d'études complète en précisant que ce document est annexé au PLU (pièce 9 du PLU) et que les éléments du règlement sont ceux demandés pendant l'étude par la Roannaise de l'Eau.*

du schéma directeur.

**D) Compatibilité avec le SDAGE**

Le rapport de présentation fait référence à la compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne. Mais le rapport fait référence à l'ancien SDAGE 2010-2015. La compatibilité avec ce document est peu développée et il conviendra de reprendre et compléter cette partie avec les préconisations du SDAGE 2016-2021. Le manque d'analyse concernant la qualité de l'eau et la justification des choix pour les zones humides n'est pas en faveur d'une compatibilité affirmée.

*Cette donnée sera rectifiée concernant le SDAGE en cours de validité. Les zones humides sont celles issues de l'inventaire départemental valide (une zone humide à l'Est du bourg est manquante qui sera rajoutée avant l'approbation). Cet inventaire est celui voté et validé par le Conseil Départemental.*

**Éléments secondaires**

**A) Energie**

Le rapport de présentation aborde très succinctement la thématique « climat énergie ». Le diagnostic (page 39), ou tout autre élément dans l'état initial de l'environnement, établit un état des lieux sommaire d'un point de vue énergétique et le développement des énergies renouvelables n'est pas abordé. L'analyse de la qualité de l'air est absente. L'évaluation des incidences sur tous ces paramètres est inexistante.

Le PADD n'exprime pas d'objectifs en matière d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et développement alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce changement, de réduction d'émissions de gaz à effet de serre, d'économie des ressources fossiles, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les OAP ne comportent aucune orientation en la matière, seule une OAP thématique est consacrée aux liaisons douces.

Le règlement dans la rédaction de plusieurs articles peut fortement limiter la réalisation de projet utilisant les énergies renouvelables (ENR). Notamment, en zone agricole, l'article A2 fait référence à la notion « nécessaire à l'activité des exploitations agricoles » : elle doit être actualisée pour permettre les installations d'énergie nouvelles.

Le règlement pourrait autoriser les installations liées à la diversification de l'exploitation et avant pour but le développement d'énergies renouvelables (par exemple unités de méthanisation et toute installation s'y rattachant comme infrastructure de stockage déporté).

L'article 10 des zones pourrait prévoir l'implantation des ENR. L'article 11, qui prévoit uniquement les panneaux solaires, doit permettre l'implantation de toutes les énergies renouvelables. L'article 12 n'incite pas à la non imperméabilisation des parcs de stationnement et les performances énergétiques ne sont pas réglementées à l'article 15.

*Mme Dussud précise que des éléments sont apportés dans l'avis de roannais agglomération sur cette thématique, qui permettront de compléter le rapport de présentation.*

*Les élus précisent que la RT en vigueur représente déjà un niveau énergétique élevé pour les constructions neuves*

*Concernant les zones agricoles, la notion de « nécessaire à l'exploitation agricoles » relève de la définition des zones agricoles dans le code de l'urbanisme : article R151-23. Si des installations de production d'énergie renouvelable relèvent de la réglementation sur les zones agricoles, elles peuvent tout à fait être autorisées. Le PLU ne représente pas de frein à leur réalisation. Il est précisé que le mot « lié » peut être enlevé mais que le mot « nécessaire » fait partie de la définition de la zone agricole dans le code de l'urbanisme.*

*Le bureau d'études précise que l'implantation des panneaux solaires est réglementée pour des raisons architecturales mais que le règlement n'interdit aucunement d'autres sources d'énergie renouvelables.*

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



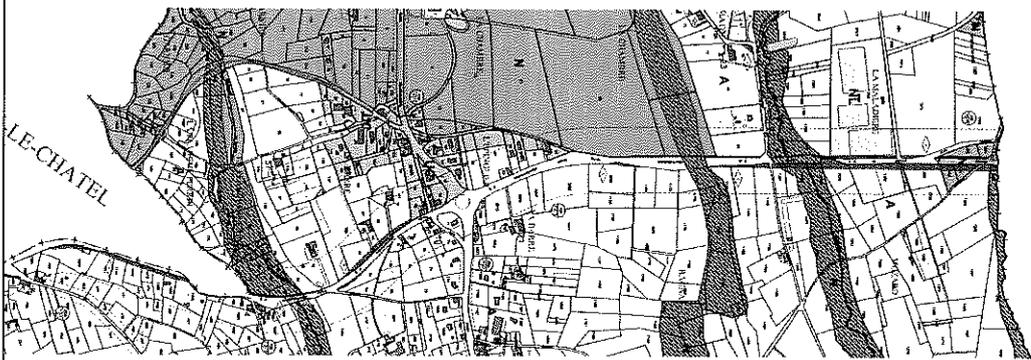
### B) Environnement

- Milieux aquatiques  
Toutes les zones humides figurant dans le tableau page 46 du rapport de présentation ne sont pas reportées. Il conviendra de compléter le plan de zonage par un zonage naturel comprenant notamment celles qui sont déjà recensées.

- Nature  
La coupure verte identifiée au SCOT est prise en compte par un zonage naturel d'une langue de terrains traversant la commune du nord au sud, sauf à l'extrême nord où ce zonage est agricole. Il convient de prévoir un zonage complet en zone naturelle au nord.

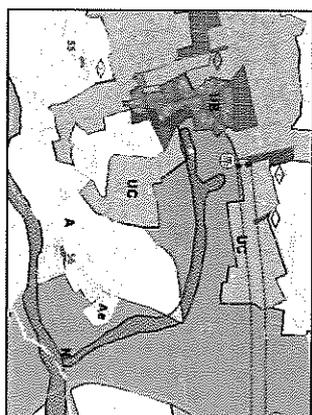
- Boisements  
La commune a un taux de boisements proche de 45 %. Une réglementation des boisements existe depuis 1964. Elle est mentionnée dans le PLU. Elle doit figurer en annexe du PLU conformément à l'article R151-53-2° du code de l'urbanisme.  
D'autre part, le PLU ne prévoit aucun classement en espaces boisés classés (EBC). Certaines parcelles forestières risquent de disparaître en raison de la forte pression foncière. Il serait judicieux de classer certains secteurs boisés afin de les protéger, puisque le défrichement nécessite une autorisation préalable.

- Rapport de présentation  
Il convient d'actualiser les données chiffrées (l'INSEE et plus particulièrement à 2013 et 2014 pour la population.  
Dans le tableau de la liste des entreprises, il conviendra de préciser que la Société Forge-Mahusier est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise au régime de l'autorisation.



*La zone humide manquante sera ajoutée avant approbation*

**Nature**  
*La coupure verte a été décliné conformément au SCOT qui précise qu'il peut s'agir d'espaces agricoles ou naturels. De plus cette coupure verte est organisée de part et d'autre de la route départementale 8 classée voie à grande circulation et impliquant une inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de la D 8.*



**Boisements**  
*Monseigneur le Maire rappelle que la commune est confrontée au phénomène inverse avec des boisements naturels se faisant au détriment du foncier agricole. La commune débute une nouvelle réglementation de boisements. L'outil EBC va à l'encontre des problématiques de gestion des espaces boisés que la commune connaît et aux difficultés rencontrées par l'activité agricole sur la partie ouest de la commune. Le bureau d'études précise que la réglementation des boisements*

**Rapport de présentation**  
*Ces rectifications seront faites avant approbation*

## Zonage

Sur le plan de zonage, il conviendra de repérer le périmètre de la zone inondable de l'Oudan par un indice «i». La légende sera donc modifiée en conséquence (Ai) et l'indice sera rappelé dans le règlement de la zone agricole en l'envoyant au PPRNPi.

### Règlement

Les dispositions générales du règlement (Titre I/§9) devront être modifiées pour intégrer le fait qu'une consultation de la cellule risques de la DDT de la Loire pour avis hydraulique pourrait être envisagée dès lors qu'une ouverture à la construction est prévue dans des zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet. Cette consultation n'est pas requise pour les demandes d'urbanisme qui doivent être traitées au travers du PPRNPi approuvé. En revanche, il conviendra de préciser que cette consultation n'interviendra que dans les secteurs situés près des autres cours d'eau présents sur le territoire de la commune. La politique en matière de gestion des crues et des inondations dans le département de la Loire devra être rappelée (circulaires du 24 janvier 1994 (JO du 10 avril 1994) et du 24 avril 1996 (JO du 14 juillet 1996)) qui répond aux objectifs suivants :

- interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

### c) Servitudes

La légende relative à la servitude AS 1 ne correspond pas au dessin reporté sur le plan. Il conviendra de veiller à une harmonisation de l'ensemble.

La liste des servitudes doit être modifiée ainsi :

*Le bureau d'études explique que souvent les zones inondables ne sont pas mises sur les plans de zonage pour une question de lisibilité des plans. Dans le cas de Saint Haon le Vieux la zone est réduite il est donc possible de faire une zone Ai sur la partie incluse dans le PPRNi.*

*Le règlement sera complété avant approbation*

*La liste des servitudes d'utilité publique sera rectifiée avant approbation.*

PMI	Code de l'environnement	PPRNPi de l'Oudan	Arrêté préfectoral n° DT-15-1204 du 15 décembre 2015	Direction Départementale des Territoires de la Loire
Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)	L562-1 à L562-9, RS622-1 à RS62-10 Décret n°2011-765 du 28/06/2011			
T1 Servitudes relatives aux voies ferrées	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer (art 1 à 11) Code de la voirie routière : art L123-6 et R123-3, L114-1 à L114-6, R131-1 et suivants et R141-1	Ligne ferroviaire 750000 Morel-Veneux-les-Sabons à Lyon-Perrache		SNCF Immobilier Direction Immobilière Territoriale Sus-Est – Pôle valorisation et Logements – CAMPUS INCTY 116 Cours Lafayette 69003 Lyon

## Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : avis favorable sous réserves

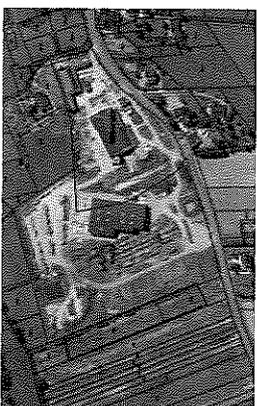
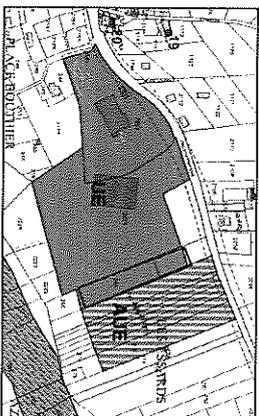
Considérant :

- la présence d'une activité agricole déclarée sur les parcelles 264 et 265 « Place Bouthier » et sur la parcelle 273 « Palices » ;
- la présence d'une activité agricole sur les parcelles 24, 25 et 30 « L'Epinglier » et l'impact qu'aurait leur urbanisation même partielle sur l'accès des engins agricoles aux parties non bâties;
- la présence d'une activité agricole déclarée sur la parcelle 189 à l'Est du bourg, faisant de surcroît l'objet de mesures agro-environnementales et étant située de l'autre côté de la voirie où il n'existe pas de réelle urbanisation;
- qu'il est nécessaire de fixer une surface de plancher maximum raisonnable des constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'activité agricole ;
- l'inventaire départemental des zones humides, la carte présentée dans le rapport de présentation, l'omission de la trame d'une zone humide sur le plan de zonage entre « Garnier » (vers le stéal Ae) et le bourg;
- le fort taux de boisement du territoire communal;
- qu'un zonage en zone naturelle serait plus approprié pour la coupure verte au nord;
- qu'il est nécessaire de limiter la taille des extensions des habitations existantes en zones A et N à une taille raisonnable par rapport à l'existant;
- qu'il est nécessaire de fixer une surface et une hauteur maximales aux annexes des habitations existantes en zones A et N ;

### Avis général

Réserves au titre de l'art. L.153-17 du Code de l'Urbanisme :

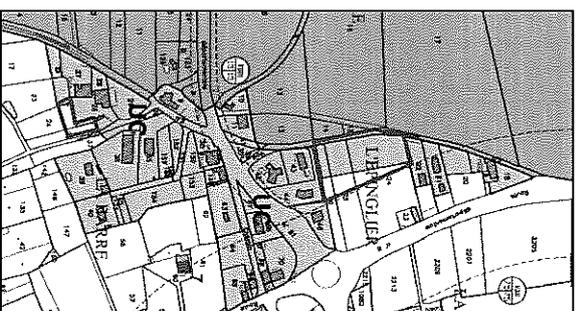
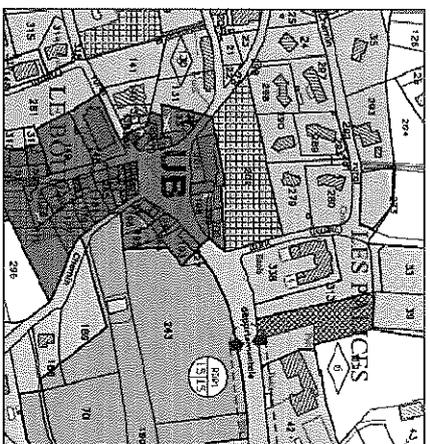
- Reclasser en zone AUE les parcelles 264 et 265 « Place Bouthier » ;



*Monsieur le Maire insiste sur le fait que la scierie occupe aujourd'hui l'ensemble des parcelles à l'est de la zone UE. Ce ne sont pas des bâtiments mais des espaces de stockage des grumes et de circulation des poids lourds. L'utilisation de ces deux parcelles est effective aujourd'hui et il pourrait y avoir des besoins d'aménagement qui ne seraient pas possible avec un classement en zone AU stricte.*

- Reclasser en zone A la totalité des parcelles 273 « Palices » et 189 à l'Est du bourg;

- Reclasser en zone A la totalité des parcelles 24, 25 et 30 « L'Épinglier » ;



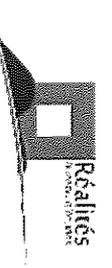
Les élus ont abordé ces demandes de reclassement précédemment en expliquant que la parcelle aux Palices n'a pas de valeur agricole et que les foins sont faits par un agriculteur pour entretenir le terrain. Cette parcelle, qui présente une topographie facile, est desservie en réseau et voisine du groupe scolaire.

Monsieur le Maire rappelle que le zonage a tellement été réduit qu'il sera compliqué de voir des opérations sortir dans les 10 prochaines sur la commune de Saint Haon le Vieux. Sortir ces terrains de la zone constructible équivaudrait à neutraliser pratiquement toute possibilité de construction. De plus ce secteur est un quartier dense proche du bourg. Pour mémoire il y a un avis favorable du commissaire enquêteur pour le maintien du secteur et pour son agrandissement jusqu'à la limite du recul imposé le long de la RD. Il s'est également prononcé favorablement pour un agrandissement au sud du quartier. Ce n'est pas la volonté de la commune que d'agrandir cet espace mais son maintien est indispensable pour le devenir de la commune.

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifier le règlement de la zone A afin de limiter à 130 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher les habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;</li>   <li>- Compléter le plan de zonage par la trame des zones humides entre « Garnier » et le bourg ;</li>   <li>- Compléter le plan de zonage par quelques parcelles en EBC ;</li> <li>- Reclasser en zone naturelle N la coupure verte au nord.</li> </ul> <p><b>Extensions/Annexes en zones A/N</b>          Réserves au titre de l'art. L.151-12 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- Limiter l'emprise au sol des annexes des habitations existantes en zones A et N à 50 m<sup>2</sup> (total des annexes hors piscine) et leur hauteur à un seul niveau maximum.</li> </ul>	<p>Mme Dussud explique cette demande est issue de la Charte actuellement travaillée sur le Département de la Loire.</p> <p>Les élus font remarquer que c'est une doctrine locale. Si un projet d'habitation agricole devait sortir la limitation de la taille de la maison sera appliquée indépendamment du règlement de PLU. En revanche il semble choquant d'autoriser les habitations des non agriculteurs à bénéficier d'une extension jusqu'à 200 m<sup>2</sup> et de traiter différemment une partie de la population</p> <p>La zone humide manquante sera ajoutée.</p> <p>La problématique des EBC et du reclassement de la coupure verte ont déjà été évoquées auparavant.</p> <p>Les remarques concernant les extensions et les annexes seront prises en compte dans le règlement du PLU.</p> <p>Mme Dussud précise que les bassins de piscine doivent également être limités en taille.</p> <p>Les élus proposent une surface de 50m<sup>2</sup>, comme les annexes de manière à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>
---	--

# SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



## Chambre d'Agriculture : Avis favorable avec réserves

### Remarque générale :

Les données utilisées pour le diagnostic agricole datent d'il y a 7 ans. Elles ne sont donc plus du tout d'actualité. La réunion avec les agriculteurs aurait dû permettre de mieux réactualiser les informations sur l'activité agricole de la commune.

### Rapport de présentation :

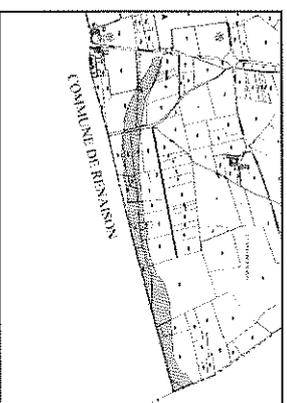
Page 24 : "Si la vigne représente une part faible en superficie, beaucoup d'exploitation (50%) pratiquent la viticulture, parfois en combinant avec une activité d'élevage."

Ce n'est plus vraiment le cas aujourd'hui : les exploitations se sont souvent spécialisées dans l'élevage ou la viticulture.

### Règlement :

Page 32 - "Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L515-23 du code de l'urbanisme seuls sont autorisés : les constructions à usage agricole nécessaires au fonctionnement et au développement des exploitations existantes dont le siège se trouve intégralement en zones humides. Les constructions devront alors être réalisées à moins de 100 mètres des constructions existantes et à plus de 20 mètres du lit des cours d'eau."

Il y a des sièges d'exploitation intégralement ou partiellement en zone humide ? Si oui, il faut vérifier que le règlement ne soit pas trop contraignant pour l'activité agricole.



Page 37 – Article A11 : aspect des constructions :

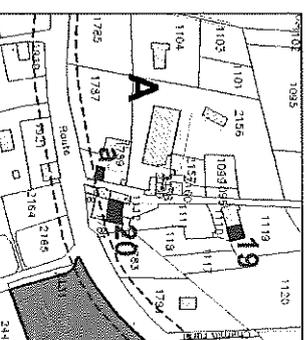
### 8. Bâtiments agricoles :

- Pour les bâtiments agricoles il faut autoriser :
- les couleurs autres que le rouge pour les toitures (ex : gris).
- l'usage des translucides en toiture et en bardage.
- le bardage métallique en proscrivant les couleurs vives.

### Zonage :

#### Changements de destination

Le changement de destination indiqué en A dans le secteur du quartier de la place Bouthier est à proximité d'une exploitation agricole. Il ne semble pas judicieux de repérer ce bâtiment en



Des compléments pourront être ajoutés au rapport de présentation concernant l'agriculture sur la commune.

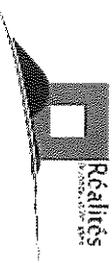
Une seule exploitation est concernée (sur le secteur de Mozard le long du ruisseau de la Goutte Boyon) et les projets envisagés ont été localisés lors de la réunion agricole avec l'agriculteur.

Le règlement concernant l'aspect des bâtiments agricoles sera repris dans le règlement.

Les élus expliquent que le bâtiment agricole évoqué par la Chambre d'Agriculture n'a plus d'usage agricole aujourd'hui puisqu'il sert à stocker des caravanes.

<p>tant que changement de destination.</p> <p><b>Zones humides</b> Nous nous interrogeons sur la cohérence du tracé de la zone humide au Sud du lieu-dit Beaujeu. Le tracé ne semble pas au bon endroit par rapport à la réalité du terrain.</p> <p><b>Emplacement réservé n°3</b> Nous nous interrogeons sur la surface réservée pour l'agrandissement et l'aménagement du réservoir.</p> <p><b>Zone U secteur l'épinglier</b> La Chambre d'Agriculture n'est pas favorable à l'urbanisation de la parcelle zonée en U secteur l'épinglier. C'est tout d'abord une parcelle qui se situe assez loin du bourg. De plus, l'urbanisation de cette parcelle rendra les parcelles qui resteront agricoles (à l'Est) inaccessibles et inutilisables pour l'activité agricole.</p> <p><b>La Chambre d'Agriculture demande à ce que la parcelle U sur le secteur de l'épinglier soit reclassée en zone A.</b></p>	<p>Le bureau d'études explique que les zones ont été tracées à partir des fichiers informatisés transmis par le Conseil Départemental. Ce secteur est bien identifié en zone humide. Il correspond également à la zone inondable du PPR.</p> <p>Monsieur le Maire précise que la plus grosse problématique sur cet équipement est l'accès des véhicules. L'objectif n'est pas de construire la parcelle.</p> <p>Voir éléments de réponse plus haut. Monsieur le Maire précise que l'OAP sera modifié de manière à prescrire la préservation d'un accès agricole au reste du tènement.</p>
<p><b>SYEPAR SCOT Roannais : avis favorable avec recommandations</b></p>	
<p>Le projet identifie des zones UC sur des parcelles ne constituant pas véritablement des dents creuses au nord du hameau de l'Epinglier et à l'extrémité du hameau de Caqueret. Ceci ne semble pas cohérent avec les orientations du PADD visant à maîtriser ces hameaux au profit du bourg. Aussi, le SYEPAR attire l'attention de la commune sur la sécurité juridique de ces choix qui devraient être suffisamment justifiés au regard des déclassements de secteurs bâtis dont les configurations sont similaires ou inscrites dans la trame jardin.</p> <p>La mise en œuvre du PLU pourrait conduire au dépassement de la première phase du SCOT à l'horizon 2020 (+1,6 ha). Il est donc souhaité que la commune puisse reconsidérer les possibilités offertes dans les hameaux ou établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation avec un reclassement des parcelles concernées en zones AU opérationnelles.</p> <p><b>Avis favorable</b> sous réserve de prendre en compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- examiner la possibilité de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en reclassant les parcelles concernées en zones AU</li> </ul>	<p>Mme Dussud réitère sa remarque sur l'incompatibilité avec le PLH dont l'échéance est 2021 et qui nécessiterait un phasage de l'urbanisation. Les logements supplémentaires réalisés avant cette date seront décomptés d'une enveloppe future.</p> <p>Monsieur le Maire confirme que les élus en sont conscients. Il explique que l'opération qui va prendre du retard est celle de la commune car il y a désormais une certaine frilosité des opérateurs de logements sociaux à intervenir en secteur rural.</p> <p>Le bureau d'études précise, concernant Caqueret, que l'explication était donnée dans le rapport de présentation. Les grandes parcelles font l'objet de deux permis de construire accordés en 2016.</p> <p>Concernant le secteur de l'Epinglier, Monsieur le maire rappelle les enjeux sur ce secteur qui sera vraisemblablement la seule possibilité de réaliser quelques constructions à moyen terme.</p>

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



<ul style="list-style-type: none"> <li>- opérationnelles;</li> <li>- reconsidérer le zonage sur le secteur de l'Epinglier de manière à limiter l'urbanisation linéaire au nord du hameau;</li> <li>- renforcer la prise en compte du bocage, comme élément du paysage et support de biodiversité ;</li> <li>- Le SYEPAR recommande en outre d'abaisser le seuil des implantations commerciales en secteur pavillonnaire.</li> </ul>	
---	--

### Conseil Départemental de la Loire : quelques corrections

#### LE RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Des marges de recul. Il est à souligner que pour la RD 8, celles-ci ne sont pas formulées selon les prescriptions du porteur à connaissance (PAC) départemental. Sur la RD 8, en cas de dérogation à la loi Barnier, le recul est de 25 m pour les constructions à usage d'habitation et de 20 m pour les autres constructions, contrairement au 35 m et 25 m respectivement reportés dans le règlement. Il conviendrait de rectifier ce point, et de mentionner que la RD 8 est classée dans le réseau d'intérêt général (RIG). Cette prescription est également à retranscrire au plan de zonage.

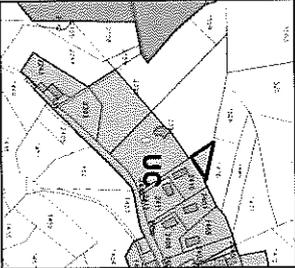
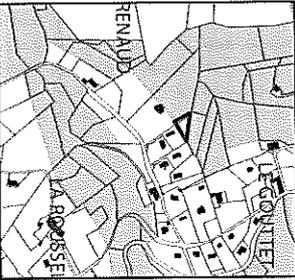
De même sur ce point, la page 31 du rapport de présentation mériterait d'être corrigée, comme suit, la RD 8 n'étant pas classée dans le réseau d'intérêt local : "(... ) RD 8 : axe de grande circulation classé dans le réseau d'intérêt général au schéma directeur routier départemental".

Intégrer aux plans de zonage le nouveau giratoire sur la RD 8 ainsi que le nouveau tracé de la RD 8.3. Concomitamment, le positionnement de la limite d'agglomération est de la RD 8.3 devra être rectifié. Pour mémoire, il est rappelé qu'une procédure de déclassement de l'ancienne section de la RD 8.3 est en cours.

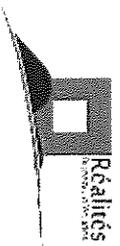
Il conviendrait néanmoins de viser cet article dans la partie réglementaire des différentes zones (article 3)

Le périmètre de ces deux OAP pourrait utilement être reporté au plan de zonage.

*Le bureau d'études précise que ces éléments écrits et graphiques seront corrigés avant approbation.*

<p><b>PAEN</b> L'ensemble des terrains inclus dans ce périmètre PAEN est classé en zone A ou N. Toutefois, sur le plan de zonage une trame spécifique pourrait être ajoutée pour identifier distinctement son contour.</p>  	<p><b>PAEN</b> Le bureau d'études précise que le zonage sera rectifié pour reprendre le zonage PAEN sur cette partie de la parcelle.</p>
<p><b>Covoiturage</b> L'espace de co-voiturage à proximité de la RD 8, aujourd'hui informel, sera étudié par la commune. Il est rappelé que le positionnement du débouché de cette zone sur la RD 8 et ses caractéristiques techniques devront être élaborés en accord avec le service gestionnaire du domaine routier départemental, préalablement à toute réalisation.</p>	<p><b>Co-voiturage</b> L'espace de covoiturage reste de taille limitée.</p>
<p><b>RÈGLEMENTATION BOISEMENT</b> Toute la partie ouest du territoire communal est couverte par des boisements. A ce titre, la commune s'est dotée d'une réglementation de boisements, datant du 16 décembre 1964. Conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, le Département souligne la pertinence d'annexer cette réglementation au PLU (plan des périmètres et réglementation). Pour mémoire, le Département a été sollicité pour l'actualisation de cette réglementation. Son instruction interviendra courant 2018.</p>	<p><b>Réglementation des boisements</b> Le bureau d'études explique la difficulté de récupérer les éléments de cette réglementation des boisements qui date des années 60. Monsieur le Maire précise que la révision de la réglementation des boisements est actée. Mme Mignard explique que la révision va effectivement démarrer prochainement mais que l'ancienne réglementation des boisements doit tout de même être mentionnée avec les éléments effectivement disponibles. Il faut contacter la personne référente au Conseil Départemental, qui pourra peut-être retrouver des éléments archivés.</p>
<p><b>PROTECTION DE LA NATURE ORDINAIRE</b> Portant une attention particulière à la valorisation et à la protection des paysages légers, le Département recommande de privilégier pour tout projet de plantation le choix d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire communal. A ce titre, le Département rappelle qu'il serait intéressant que la fiche des essences végétales jointe au PAC départemental soit annexée au règlement et qu'elle soit visée à l'article 13 "Espaces libres, plantations" des différentes zones.</p>	<p><b>Protection de la nature ordinaire</b> La liste des essences sera rajoutée au règlement.</p>
<p><b>GESTION DES EAUX PLUVIALES</b> L'article 10 des dispositions générales du règlement pourrait être rappelé à l'article 4 de chaque zone, et être utilement complété, comme suit :</p>	<p><b>Gestion des eaux pluviales</b> Le règlement sera complété comme demandé par le Département</p>

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



<p>"Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.</p> <p>Vers les secteurs "Garnier" et "Le Burin", le plan de zonage ne fait pas apparaître cet élément remarquable selon la trame spécifique reportée en légende. Il conviendrait que cette section de zone humide omise soit reportée.</p>	<p><i>La zone humide évoquée et évoquée par les autres personnes publiques sera ajoutée.</i></p>
<p><b>Roannais Agglomération : avis favorable avec réserves</b></p>	
<p><b>Aménagement de l'espace/Equilibre social de l'habitat :</b></p> <p>La déclinaison du PLH 2016-2021 pourrait compléter le rapport de présentation du PLU dédié à la thématique de l'habitat.</p> <p>Le foncier à disposition du développement urbain étant situé en zone urbaine, le PLU ne prévoit pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permettant de répondre au phasage du PLH sur la période 2016-2021. Par conséquent, la mise en œuvre du projet de PLU pourrait conduire au dépassement de l'objectif plafond fixé par le PLH. Aussi, Roannais Agglomération apportera une attention particulière au respect des objectifs lors des instances de suivi du PLH. Les logements produits au-delà de l'enveloppe prévue seront susceptibles d'être décomptés des objectifs des futurs plans et programmes et d'affecter les orientations du PLU prévues à moyen terme sur le phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser.</p> <p>La commune a choisi de définir son projet à l'horizon 2026 et identifie un potentiel de 3,7 ha en zones UB et UC, soit un estimatif de 39 logements supplémentaires.</p> <p>Le foncier à disposition du développement urbain (3,7ha) étant situé en zone urbaine, le PLU ne peut prévoir d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permettant de répondre au phasage du PLH sur les secteurs en zones à urbaniser de manière à pouvoir établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Par conséquent, la mise en œuvre du projet de PLU pourrait conduire au dépassement de l'objectif plafond fixé par le PLH. Roannais Agglomération apportera donc une attention particulière au respect des objectifs lors des instances de suivi du PLH. Les logements produits au-delà de l'enveloppe prévue seront susceptibles d'être décomptés des objectifs des futurs plans et programmes.</p> <p>Le zonage constructible sur des parcelles ne constituant pas véritablement des dents creuses au nord du hameau de l'Épingle et à l'extrémité du hameau de Caqueret ne semble pas cohérent avec les orientations du PADD visant à maîtriser ces hameaux. Ce choix devrait être suffisamment justifié de manière à limiter les risques juridiques liés aux</p>	<p><i>Les remarques correspondent à celles formulées par le SYEPAR, ci-dessus. Se reporter en page 12.</i></p>

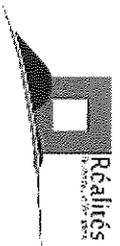
## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique

<p>déclassements de secteurs bâtis dont les configurations sont similaires, voire identiques ou inscrits dans la trame jardin.</p>	
<p><b>Développement économique :</b>          Dans un objectif de revitalisation des centralités, il prévoit que les PLU délimitent des zones de centralité où les seuils d'implantation commerciales seront limités à environ 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. En dehors de ces secteurs, les PLU devront veiller à éviter les implantations commerciales, notamment le long des axes de flux et dans les zones économiques.</p>	<p>Le bureau d'études rappelle que les surfaces commerciales en zone U sont limitées à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ce qui ne correspond pas à la surface de vente qui sera forcément inférieure.</p> <p>Monsieur le Maire explique que les surfaces totales des constructions commerciales ont été limitées. Les risques de voir s'implanter de nouveaux commerces est plus que limité dans la mesure où il est difficile de maintenir le peu d'activités commerciales encore présentes sur la commune.</p>
<p>Il convient d'attirer l'attention de la commune sur la multiplication des commerces dans les zones pavillonnaires. En effet, ceux-ci pourraient créer des conflits d'usage, et perturber le fonctionnement des commerces du centre-bourg. Il est donc proposé d'abaisser le seuil à 100 m en zone UC.</p> <p>Les zones économiques n'ont pas vocation à maintenir, accueillir et développer des fonctions urbaines autres qu'économiques. Les nouvelles implantations commerciales de détail doivent être interdites dans le règlement, excepté si elles sont liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation. Le règlement de la zone UE devrait être adapté en conséquence.</p>	<p>Certaines entreprises de la zone ont des halls de présentation de produits et des espaces de « vente » (accueil de la clientèle). La rédaction pourra être reprise de manière à ce qu'elles traduisent mieux l'intention qui était bien de ne permettre l'installation de commerces en zone UE.</p>
<p><b>Environnement/Agriculture :</b>          Des dispositions spécifiques en faveur de la protection des haies bocagères auraient pu compléter le règlement du PLU conformément aux engagements du PADD. En effet, ces éléments participent au maintien de la biodiversité dans la trame agro-pastorale. De plus, le dispositif « Vignes Relais» pourrait également être évoqué dans le rapport.</p>	<p>Les éléments de précision mentionnés dans l'avis de Roannais Agglomération seront intégrés au rapport de présentation du PLU.</p>
<p>Deux erreurs matérielles sont également remarquées concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prise en compte du périmètre PAEN, sur une parcelle identifiée en zone UC;</li> <li>- le contrat de rivière Renaison - Teyssonne - Oudan - Maltaverne concernant la commune.</li> </ul>	
<p>Sur la thématique de l'énergie, le rapport de présentation pourrait être complété d'une part en matière de diagnostic sur les enjeux de l'adaptation au changement climatique et d'autre part pour mentionner les politiques conduites par Roannais Agglomération en termes de développement durable.</p>	
<p>En effet, Roannais Agglomération est engagé dans un plan climat air énergie (PCAET) territorial d'ambition territoire à énergie positive (Tepos) adoptées le 25 février 2016. L'ambition du PCAET/Tepos est d'obtenir d'ici 2050, un taux de couverture de consommation énergétique par 50% d'énergies renouvelables et dont le programme</p>	

<p>d'actions se décline de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer la performance énergétique et développer les énergies renouvelables;</li> <li>- optimiser les déplacements des agents et des usagers des services de Roannais Agglomération;</li> <li>- intégrer pleinement la dimension air-énergie-climat dans l'aménagement du territoire;</li> <li>- préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air et en luttant contre la précarité énergétique;</li> <li>- placer la rénovation du parc bâti au cœur de la stratégie énergétique et lutter contre la précarité énergétique;</li> <li>- réaliser des économies d'énergie, développer des énergies renouvelables, maîtriser les émissions polluantes et favoriser la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans les différents secteurs économiques.</li> </ul>	
<p><b>Assainissement :</b></p> <p>Dans les annexes sanitaires, il convient de supprimer les données relatives à l'ancienne station d'épuration et de les remplacer par celles de la station existante (type: filtre planté de roseaux, mise en service: novembre 2016, capacité organique: 48 Kg DB05, capacité hydraulique: 149 m3/j temps sec et 314 m3/j sur 24h maxi démonter, en intégrant les éléments ci-dessous, l'adéquation de la station d'épuration du bourg avec les projets de développement de la commune.</p>	<p><i>Les données concernant l'ouvrage mis en service fin 2017, les nouvelles données seront intégrées au rapport de présentation et les annexes sanitaires seront complétées en ce sens.</i></p>
<p>Il est important de signaler que la parcelle cadastrée AD0170 au lieu-dit « la Barre» classée en UC n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Le règlement ne prévoyant pas la possibilité de recourir à l'assainissement non collectif, une extension de 40 m sous la voie communale n°5 sera nécessaire. De plus, le raccordement de la parcelle au réseau ne pourra pas se faire gravitairement, un relevage sera indispensable. Pour rappel, il appartient aux communes d'assurer le financement des travaux d'extension de réseau.</p> <p>Enfin, bien que la révision du zonage d'assainissement soit lancée à la suite du PLU pour tenir compte des évolutions du document d'urbanisme, le zonage actuel doit être annexé au PLU.</p>	
<p><b>Divers et/ou remarques d'ordre technique :</b></p> <p>-La terminologie employée pour la zone AUE de « place Bouthier » laisse penser que celle-ci est une zone opérationnelle. La dénomination ZAUE serait plus appropriée.</p> <p>- Le règlement fait mention du fait que le permis de démolir est obligatoire sur</p>	<p><i>La dénomination AUE concernant la zone artisanale de la place Bouthier sera modifiée conformément à la demande de Roannais Agglomération en ZAUE.</i></p> <p><i>Les points de règlement seront clarifiés ainsi que les conditions de réalisation des annexes</i></p>

<p>l'ensemble du territoire communal (Page 5). Ceci n'est pas le cas actuellement et si la commune souhaite soumettre les démolitions a permis de démolir, elle devra veiller à délibérer favorablement en la matière pour que cette disposition soit opposable.</p> <p>-La distance de 4 m entre chaque bâtiment prévu au sein de l'article UE-8 pourrait poser des difficultés dans le cas d'édification d'annexes au bâtiment principal. Il pourrait donc être judicieux de réétudier cette rédaction et de modifier le terme « mitoyenneté » s'agissant de construction sur une même unité foncière.</p> <p>- En zone N et A, en application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, le règlement doit également préciser les conditions d'emprise et de densité des annexes, y compris les piscines.</p> <p>-Enfin, pourrait être étudiée la possibilité d'autoriser les installations de serres mobiles présentant un intérêt pour l'activité maraîchère dans les zones naturelles et de permettre les ouvrages techniques nécessaires à l'approvisionnement en eau des exploitations en zone A et N, en accord avec les réglementations en la matière.</p>	<p><i>en zone agricole et naturelle.</i></p> <p><i>Concernant les possibilités de réaliser des constructions en zone N, la zone naturelle concerne des espaces boisés ou en bord de cours d'eau dont la vocation n'est pas d'accueillir des constructions.</i></p>
<p><b>ENEDIS</b></p>	
<p><b>Article 4 desserte par les réseaux</b>, imposant la construction et extension ou renforcement des réseaux en souterrain, y compris les branchements, sur les zones UB, UC, UE de la commune de Saint Haon le Vieux.</p> <p>L'article 8 du cahier des charges de la concession relatif à l'intégration des ouvrages dans l'environnement distingue trois catégories de zones (périimètre autour des immeubles classés ou inscrits et autour des sites classés ou inscrits, en agglomération et hors agglomération), au sein desquelles le concessionnaire s'engage à construire les nouveaux ouvrages en technique souterraine, selon un pourcentage minimal de la longueur des réseaux. Pour chacune de ces zones sont fixés des pourcentages pour l'implantation des nouvelles canalisations en souterrain ou en technique discrète.</p> <p>Le cahier des charges de concession est un contrat qui s'impose aux parties. En vertu de l'article 1103 du Code civil, il fait la loi des parties. Le Distributeur ne peut donc pas être soumis, par le biais d'un PLU, à des exigences qui seraient plus contraignantes que celles qui résultent du cahier des charges.</p> <p>Enfin, nous vous rappelons que l'article 23 du cahier des charges de la concession de distribution publique d'électricité dispose « <i>Pour les travaux dont le concessionnaire est maître d'ouvrage, le choix de la solution technique retenue pour la desserte des clients appartient au concessionnaire, qui devra concilier les intérêts du service public avec ceux des clients, dans le respect des textes réglementaires et des intérêts de l'autorité concédante</i> ».</p> <p>Par conséquent, nous vous demandons de retirer ces dispositions de votre projet de PLU. Nous vous proposons le rédactionnel suivant « <i>pour toute construction ou installation</i></p>	<p><i>Les élus remarquent que le courrier d'ENEDIS explique qu'ils peuvent s'affranchir du règlement du PLU. Dans ces conditions, le contenu de l'article n'a pas d'incidences. Les élus soulignent que les réseaux ont été enfouis dans le bourg et qu'il serait bon de continuer dans le même esprit.</i></p>

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



*nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain ».*

**SIEL**

Le SIEL tient néanmoins à souligner que des renforcements ou créations de postes de transformation HT A/BT pourraient s'avérer nécessaires afin d'alimenter les futurs projets.

**CRPF : Avis favorable**

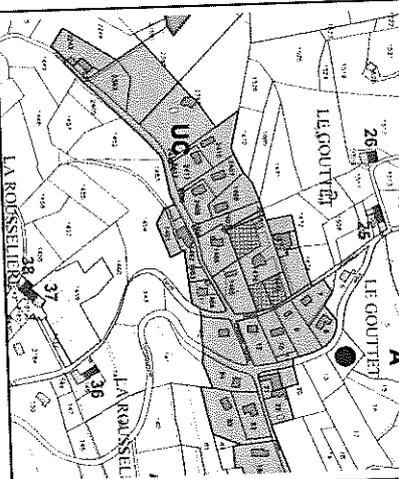
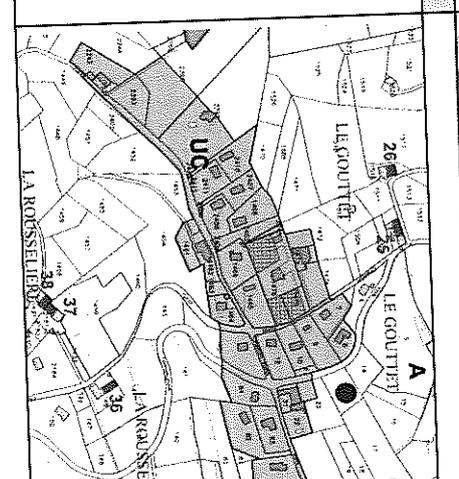
**INAO : Avis favorable**

**Avis global du Commissaire enquêteur sur les avis des personnes publiques :**

- >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)

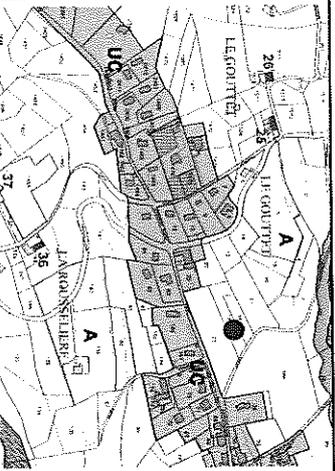
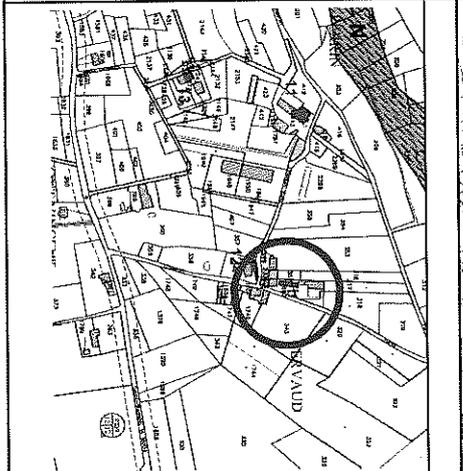
# SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique

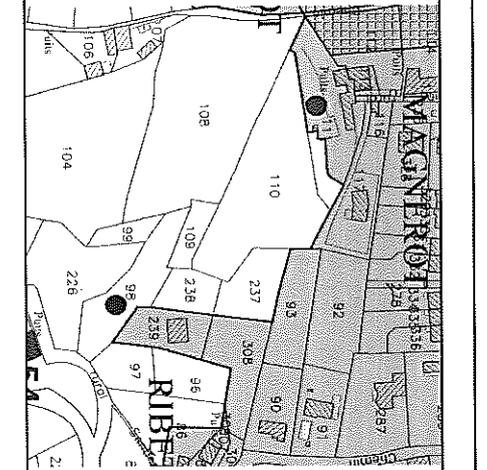
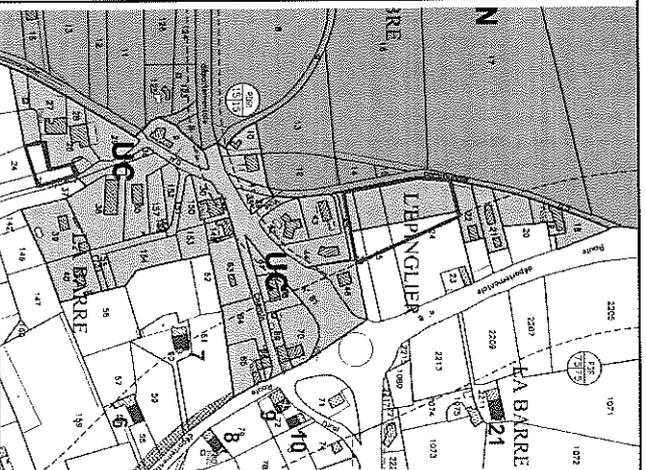
Etude du rapport du commissaire enquêteur

Requête	Localisation	Avis du commissaire enquêteur
<p><b>M. Leroux</b> Demande de constructibilité</p>		<p>Non compatible avec le SCOT. Parcelles situées hors de l'enveloppe urbanisable La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</p>
<p><b>M. Burtichon</b> Demande de constructibilité</p>		<p>Non compatible avec le SCOT. Parcelles situées hors de l'enveloppe urbanisable La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</p>

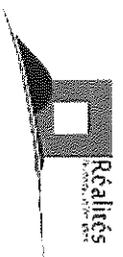


## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique

<p><b>Mme Prost</b> Demande de constructibilité</p>		<p>Non compatible avec le SCOT. Parcelles situées hors de l'enveloppe urbanisable La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</p>
<p><b>Baridonnet</b> 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 Baridonnet). Mr Baridonnet 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 Baridonnet 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.</p>		<p>Le commissaire enquêteur se prononce favorablement pour le changement de destination de l'ancien bâti agricole ainsi que pour les possibilités d'extension du bâtiment d'habitation identifié « 12 » La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur et maintien le changement de destination. Il est précisé que le garage évoqué n'a pas été identifié pour une extension de construction dans la mesure où il ne touche aucune habitation.</p>

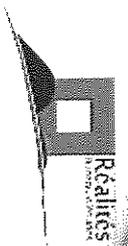
<p><b>M. et Mme Delvigne</b></p> <p>Demande de constructibilité</p>		<p>Avis favorable du commissaire enquêteur pour la parcelle 111 et défavorable pour la parcelle 98</p> <p><i>La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</i></p>
<p><b>M. Tachon</b></p> <p>Demande d'extension de la zone constructible sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parcelles AC 24,25 et 30</li> <li>- les parcelles AD 24, 25</li> </ul>		<p>Avis favorable du commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour un classement en UC des parcelles AC 24, 25 et 30 jusqu'au recul de la D8</li> <li>- pour un reclassement partiel en UC des parcelles AD 24 et 25</li> </ul> <p>Monsieur le maire tient à souligner l'effort fait par la collectivité en termes de déclasséement. Il ne reste concrètement plus de terrain rééllement mobilisable dans le bourg. Ce terrain est le seul qui permettra de réaliser quelques constructions dans les prochaines années. La Barre est un quartier qui présente une certaine densité bâtie et des atouts notamment en termes de topographie.</p> <p>Pour ce qui est de la deuxième demande, les élus ne souhaitent pas y répondre favorablement dans la mesure où la zone constructible présente une surface suffisante</p>

# SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



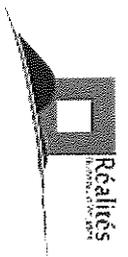
<p><b>M. Floty</b> Demande de constructibilité</p>		<p>Avis défavorable du commissaire enquêteur  <i>La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</i></p>
<p><b>M. Gautaudier</b> Demande de renseignement</p>		
<p><b>Mme Laffoy</b> Demande de renseignement</p>		
<p><b>Gautaudier / Chevrier</b> Demande de constructibilité</p>		<p>Avis favorable du commissaire enquêteur en se limitant aux secteurs les moins pentus et non humides et pour une ouverture après 2026  <i>Monsieur le Maire explique que le PLU est dimensionné jusqu'en 2026, donc il n'y a pas lieu de mettre un zonage spécifique qui ne pourrait être que de la zone AU stricte.</i></p>

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



<p><b>M. De Valence</b> Demande de classement en zone N</p>		<p><i>Avis favorable du commissaire enquêteur</i></p> <p><i>La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</i></p> <p><i>Mme Mignard intervient pour signaler que le Département est prêt à céder les parcelles de l'ancienne voirie qui ne présente plus d'intérêt en termes de réseau voirie.</i></p>
<p><b>M. Giraud/Mme Gougau</b> Demande de constructibilité</p>		<p><i>Non compatible avec le SCOT. Parcelles situées hors de l'enveloppe urbanisable</i></p> <p><i>La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</i></p>
<p><b>M. Deveaux</b> Demande de constructibilité</p>		<p><i>Avis défavorable du commissaire enquêteur</i></p> <p><i>La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</i></p>

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



<p><i>M. et Mme Bertaud</i></p>		<p><i>Avis favorable du commissaire enquêteur</i></p>
<p>Retrait d'un permis accordé sur la parcelle 243 au profit de la parcelle 189</p>		<p><i>La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur</i></p>

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique

### Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur :

A) **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de SAINT HAON LE VIEUX assorti cependant des **RESERVES SUIVANTES** :

- Compléter l'OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation) afférente à l'urbanisation du secteur de l'Epinglier en définissant :

> un accès à la partie restée agricole, complémentaire à celui existant depuis la RD8, par mesure de sécurité routière  
> l'implantation et la typologie de l'habitat

- Corriger cette OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation) afférente à l'urbanisation du secteur de l'Epinglier : contrairement à ce qui est affirmé, l'école se situe rue « Les Palices » et non dans le secteur de l'Epinglier

- Etablir une OAP supplémentaire définissant le projet de logements locatifs sociaux (LUS) dans le secteur de l'Epinglier, dans la mesure où il est donné une suite favorable à la demande de Mr Trachon. Celle-ci consiste à étendre la zone UC de l'Epinglier jusqu'à la limite définie par la marge de recul / RD 8 (cf ma recommandation au paragraphe B suivant allant dans le sens d'une acceptation de cette demande)

- Reclasser la partie de parcelle N° 2410 (secteur Le Goutret) située à l'intérieur du PAEN (Périmètre Agricole et Naturel de l'Ouest Roannais) en zone A (au lieu de UC).

- En zones A (agricole) et N (naturelle), limiter les extensions de surface plancher à + 30 % de l'existant à considérer à la date d'approbation du PLU

Limitation de + 30 % (dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher : extension + existant), en accord avec la décision du 18 novembre 2009 du Conseil d'Etat (N° 326479). Elle permet une extension mesurée compatible avec la préservation de l'espace agri-naturel. De plus, elle 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.

La mention, dans le règlement « à la date d'approbation du PLU » évite les extensions à répétition

- En zones A (agricole) et N (naturelle), limiter l'emprise au sol des annexes à 50 m<sup>2</sup> (total des annexes hors piscine) et limiter leur hauteur à un seul niveau.  
Cette limitation me paraît répondre aux objectifs suivants :

> intégrer dans le paysage pour le préserver, d'où un seul niveau

> économiser l'espace d'où 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol

> éviter une extension ultérieure d'où le seuil de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (le règlement prévoit des extensions possibles à partir de 60 m<sup>2</sup>)  
Rappel du règlement : les annexes doivent être construites à moins de 20 m de la construction principale.

## B) RECOMMANDATIONS :

*(le positionnement par rapport aux demandes des particuliers a déjà été abordé dans le tableau précédent)*

**Sur le zonage, les changements de destination, les emplacements réservés, les annexes et extensions, les marges de recul**

-Conserver en zone UC le secteur L'Epinglier :

L'urbanisation prévue du secteur L'Epinglier, classé UC, me paraît devoir être maintenue car la surface concernée est comprise dans les 3,8 ha de foncier disponible conformes aux objectifs du SCOT, car ce secteur constitue une dent creuse (observation personnelle sur place : moins de 100 m entre les habitations existantes) et constitue l'entrée du bourg dont il est proche. L'impact agricole sur la parcelle contigüe, appartenant au même propriétaire, est quasi nul (surface peu importante non réellement exploitée : seulement fauchage pour entretien). De plus, un projet global intégrant la mixité, avec création de logements locatifs sociaux -LLS-, est envisageable et conforte donc ce zonage UC.

-Reclasser en zone UH les secteurs Caqueret / Le Gouttet, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : « Arrêter l'extension des quartiers de Caqueret/Le Gouttet » éloignés et détachés du bourg, « Privilégier fortement le bourg pour le développement de l'habitat »

-Conserver le zonage UC des parcelles à l'extrémité Est du hameau Caqueret compte tenu qu'il existe une autorisation d'urbanisme en cours de validité se traduisant par un démarrage des constructions (constat personnel lors de ma visite des lieux)

-Conserver le zonage UC des parcelles N° 189 (Est bourg) et N° 273 (Les Palices) : la première permet de conserver l'intégralité en zone naturelle de la parcelle n° 243 (permis de construire transféré de la parcelle N° 243 à N° 189) ; la seconde, comprise dans les 3,8 ha octroyés par le SCOT et proche du bourg, se limite à 1000 m<sup>2</sup> et ne présente pas d'intérêt agricole véritable (constat personnel sur place)

-Conserver les changements de destination identifiés, y compris celui situé dans le quartier Place Bouthier et contesté par la Chambre d'Agriculture, vu l'absence de siège d'exploitation à proximité, l'usage non agricole du bâtiment, sa proximité avec des habitations et le risque de le voir devenir une ruine près de celles-ci.

-Conserver l'emplacement réservé N° 3 tel que défini dans le projet compte tenu de la surface concernée limitée à 579 m<sup>2</sup> et de son intérêt public (agrandissement et l'aménagement du réservoir)

-Classer la coupure verte au Nord en zone N (demande CDPENAF) en conformité avec le descriptif de la page 48 du rapport de présentation.

-Un zonage EBC ne s'impose pas malgré la couverture de 45 % du territoire car il s'agit de favoriser la filière bois (objectif PADD) alors que ce classement ne répondrait pas à cette volonté dans sa dimension d'exploitation forestière. Rappel : pas de classement EBC dans le précédent document d'urbanisme pour ces mêmes motifs.

-Repérer sur le plan de zonage, via un indice i, les zones inondables résultant du tracé du PPRNPI de l'Oudan afin de faciliter la lecture du plan de zonage vis-à-vis de ce risque et donc de faciliter l'instruction des autorisations d'occupation du sol

## **Activités économiques et commerciales**

- Privilégier les implantations commerciales dans les zones de centralité avec une surface de vente d'environ 300 m<sup>2</sup> maximum, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Roannais
- Limiter les implantations commerciales en zone pavillonnaire avec une surface de vente d'environ 100 m<sup>2</sup> maximum, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Roannais et pour ne pas entraîner un conflit d'usage avec d'éventuelles implantations en zone de centralité
- Interdire les 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 : la surface commerciale doit se situer dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activité sans excéder 400 m<sup>2</sup> de surface plancher (Objectifs SCOT). La zone UE n'a pas vocation à accueillir des fonctions autres qu'économiques.
- Conserver le zone UE et AUE défini dans le projet de PLU compte tenu que les parcelles incluses dans ce zonage sont toutes utilisées par l'activité économique existante ou sont nécessaires au développement de celle-ci (filière bois à préserver : objectif PADD).
- Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE implique une modification ou une révision du PLU : un zonage 2 AUE paraît donc préférable
- Conserver les identifications STECAL opérées dans le projet de PLU vu l'avis favorable de la CPENAF, compte tenu qu'elles correspondent à 3 activités artisanales, 2 activités de restauration, une activité de sport et loisir au périmètre réduit par rapport au précédent document d'urbanisme (entretien des vestiaires et des terrains)

## **Annexes**

- Autoriser les serres mobiles utiles aux activités maraichères dans les zones naturelles.
- 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, l'article UB2 du règlement doit prévoir une emprise maximum au sol de 50 m<sup>2</sup> (et non 40 m<sup>2</sup>) en cohérence avec l'article UC2.

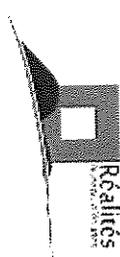
## **Constructions en zone A**

- Maintenir la possibilité de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher maximum des habitations nécessaires à l'exploitation agricole (en zone A) par souci de cohérence et d'équité avec les possibilités d'extension en zones A et N (250 m<sup>2</sup> : existant + extension)

## **Environnement**

- Eaux pluviales : reprendre dans le règlement la page 1/7 de l'annexe « Roannaise de l'Eau » incluse dans les annexes sanitaires (conserver les pages 2/7 à 7/7 en annexe). La page 1/7 définit précisément les prescriptions chiffrées qui doivent être opposables, notamment lors de l'instruction des autorisations du droit du sol. Les autres pages ont une valeur explicative par rapport à ces normes.
- Stagissant du PAEN, fournir une annexe au dossier de PLU permettant d'identifier les N° de parcelles incluses dans ce périmètre, afin de rendre plus lisible et plus facilement exploitable les plans du dossier dont le zonage
- Préciser dans le règlement (article 10) que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due à l'urbanisation : c'est une prescription s'imposant, notamment lors de nouvelles constructions, mais souvent mal connue.
- Prévoir dans le projet des mesures de mise en valeur des éléments bocagers
- 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...)
- Préciser que l'Entreprise Forge-Mahusier est une Installation Classée Pour l'Environnement. (ICPE)

## SAINT HAON LE VIEUX – Réunion post enquête publique



### **Corrections à apporter au dossier**

#### **-Apporter les corrections suivantes**

- > dans le rapport de présentation (page 43) : 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<sup>er</sup> 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)
- > Station d'épuration : indiquer dans le rapport de présentation les éléments afférents à la nouvelle station en service (capacité : 48 KDBOS soit environ 960 EH par rapport à 40 KDBOS et 800 EH prévus dans la perspective d'urbanisation)

#### **-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

#### **-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

#### **-Mentionner dans le rapport de présentation l'outil « vignes relais » permettant au locataire de profiter d'une vigne immédiatement productive.**