

Département de la Loire

COMMUNE DE RIORGES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N° 1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(E17000275/69)

(Du 8 février 2018 au 14 mars 2018)

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Marius Delabre

Commissaire-enquêteur titulaire

Lieu-dit La Lienne

42190 Saint Hilaire sous Charlieu

1- GENERALITES

1-1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1-2 CADRE JURIDIQUE

1-2-1 RAPPEL CADRE JURIDIQUE GENERAL AU NIVEAU NATIONAL

1-2-2 RAPPEL CADRE JURIDIQUE GENERAL AU NIVEAU LOCAL

1-2-3 CADRE JURIDIQUE / CODE DE L'URBANISME ET AUTRES CODES OU REFERENCES JURIDIQUES

1-2-4 DELIBERATIONS RELATIVES AU PLU

1-3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1-3-1 DECISION D'ENGAGER LA MODIFICATION DU PLU

1-3-2 OBJECTIF DU PROJET DE MODIFICATION

1-4 COMPOSITION DU DOSSIER

2- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2-2 PRESCRIPTION-DUREE-PUBLICITE-DEMATERIALIZATION

2-3 PERMANENCES

2-4 CONTACTS

**3- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – ADEQUATION DE LA MODIFICATION / OBJECTIFS – OBSERVATIONS DU PUBLIC
COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

3-1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ADEQUATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

3-3 OBSERVATIONS DU PUBLIC – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4- BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5- PROCES VERBAL DE SYNTHESE – COMMENTAIRES DU MAITRE D'OUVRAGE ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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 A L'ENQUETE

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)

1- GENERALITES

1-1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

-Riorges est une commune résidentielle et industrielle au cœur de l'agglomération roannaise, en bordure Ouest de la ville de Roanne, dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Elle est limitée :

- >au sud, par les communes de Villerest et de Ouche
- >à l'Ouest, par la commune de Saint Leger sur Roanne
- >au Nord, par les communes de Mably et de Saint Romain la Motte

-Riorges occupe une superficie de 1551 ha pour une population avoisinant les 11000 habitants, soit 11 % de la de la population de la communauté d'agglomération

-La commune de Riorges appartient à Roannais-Agglomération qui regroupe 40 communes et représente plus de 100 000 habitants.

Roannais Agglomération a pour compétences :

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

-L'urbanisation est encadrée par deux zones naturelles : Combray/Noblie au Nord-Ouest, les Quatre Vents-La Fouillouse au Sud-Est

-La commune est traversée par quatre axes routiers majeurs :

- >la RD 9 : liaison à l'aéroport
- >la RD 207
- >la RD 31
- >le boulevard Ouest

-Le réseau hydrographique de la commune comprend notamment deux bassins versants :

- >au Nord, l'Oudan (limite Nord-Est du territoire) ; son affluent le ruisseau du Combray marque partiellement la limite de l'aire urbanisée
- >au Sud, Le Renaison et ses affluents Le Marcelet et La Goutte Marcellin

-Au cours des trente dernières années, la commune a connu une croissance démographique. On constate une tendance au vieillissement de la population : augmentation des plus de 64 ans et des plus de 75 ans, diminution de l'indice de jeunesse

-La commune présente un habitat individuel mais également une répartition du type de logements relativement équilibrée, avec une offre de logement social en augmentation

-La commune offre de nombreux équipements et services dans le domaine, social, scolaire, sportif, loisir, culturel

-Sur le plan de l'activité économique, Riorges abrite notamment des ZAE inscrites en rang 2 au SCOT du Roannais : il s'agit de La Villette et Le Marcelet

Au 31 décembre 2011, la commune comptait 347 entreprises réparties entre :

>Riorges centre (31 %)

>La Villette-Portes de Riorges-Les Canaux (45 %) : génère la majorité des emplois de la commune ; secteur accueillant la ZAE La Villette-Beaucueil (classée en rang 2 par Roannais Agglomération) et sept des plus gros Etablissements

-S'agissant du commerce, le secteur Les Portes de Riorges constitue l'une des trois polarités dominantes de Roannais Agglomération.

Outre la ZACO de périphérie, l'offre commerciale de proximité est étoffée par un maillage de plusieurs pôles intégrés aux lieux de vie que constituent Riorges centre, Les Canaux, Le Pontet, le Bourg, le Prieuré.

1-2 CADRE JURIDIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

1-2-1 Rappel du cadre juridique au niveau national

-Lois Grenelle I et II du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 impliquant de renforcer la prise en compte des problématiques environnementales dans les documents d'urbanisme, à travers notamment les objectifs suivants :

>réduction des besoins d'énergie et autres ressources par la mise en œuvre d'une démarche d'écoconception

>maitrise des déplacements et réduction d'usage de la voiture

>gestion économe des sols visant à protéger les espaces agricoles et naturels d'un développement urbain excessif et inconsidéré

>protection de la nature ordinaire et préservation des continuités écologiques (trames vertes et bleues)

>gestion exemplaire de la ressource en eau

-Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 14 mars 2014 : complète et précise les fondamentaux énoncés dans les lois Grenelle :

>définition d'objectifs quantitatifs en matière de consommation foncière

>obligation d'élaborer un relevé du potentiel de densification en zone urbanisée

>intégration plus appuyée des données paysagères et environnementales dans les documents d'urbanisme

>approche précise en matière de mobilité

1-2-2 Rappel du cadre juridique au niveau local

Les documents d'urbanisme doivent notamment respecter un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux indiqués ci-après

-Le SCOT du Roannais

- >approuvé le 4 avril 2012, modifié le 10 décembre 2015, révisé le 12 octobre 2016
- >fixe trois objectifs :
 - équilibrer, dynamiser les territoires ; renforcer les solidarités
 - valoriser la qualité du cadre de vie et du patrimoine
 - moderniser et renforcer les connexions territoriales et supra-territoriales
- >ces objectifs sont déclinés en quatre axes :
 - développer une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire
 - affirmer l'attractivité économique du roannais
 - structurer le territoire par les infrastructures de transports et rationaliser les déplacements
 - préserver les ressources, les espaces agricoles et naturels dans un objectif de gestion durable du territoire

-Le programme local de l'habitat (PLH) : principaux objectifs

- >maitriser la production de logements neufs
- >amplifier l'amélioration du parc privé existant
- >poursuivre l'adaptation du parc locatif social existant
- >répondre aux besoins spécifiques
- >allier habitat et qualité

Le nouveau PLH approuvé par Roannais Agglomération le 30 juin 2016 fixe quatre nouvelles orientations en matière d'habitat :

- >intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités
- >développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
- >promouvoir les solutions innovantes de logements pour les personnes âgées
- >mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

-Le plan climat énergie de Roannais Agglomération (PCET)

Trois engagements au titre du PCET

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

1-2-3 PLU : Rappel du cadre juridique au niveau du code de l'urbanisme et autres codes ou références juridiques

-Textes de référence (liste non exhaustive)

- >Code Général des Collectivités Territoriales, notamment articles L 1614-1 et 1614-3, L 2212 et suivants
- >Code Urbanisme et notamment articles L 121-4, L 121-5, L 121-7, L 121-10, L 122-2, L 122-4, L 111-5, 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
R 121-14 et R 121-15, R 123-1 à R 123-25, R 145-1 à R 145-10
- >Code de l'Environnement et notamment articles L 123-1 et suivants, L 414-4, R 123-7, R 414-19 et suivants
- >Code Rural et notamment articles L 112-1-1, L 252-1,....
- >Code de la Route et notamment article R 110-2,
- >Code Civil et notamment article 671,....
- >Code de la Voirie routière et notamment article R 116-2,
- >Loi N° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public
- >Loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la dénomination des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- >Loi N° 85-30 du 9 janvier 1985 dite loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne
- >Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) modifiant le code de l'urbanisme et substituant aux POS (plan d'occupation des sols) les PLU (plan locaux d'urbanisme)
- >Loi N° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- >Loi N° 2003-590 relative à l'urbanisme et à l'habitat, apportant des adaptations au code de l'urbanisme
- >Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- >Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- >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).
- >Loi ACTPE dit loi Pinel (loir 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,
- >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

Remarque :

- 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 : cas de la commune de Riorges
- 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.
- 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 1er janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale Concernant le dossier de modification du PLU, objet de l'enquête publique, la commune de Riorges n'est donc pas soumise à l'application de la nouvelle version du code de l'urbanisme***

-Textes relatifs aux procédures d'évolution d'un PLU

- Ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
Cette ordonnance a été prise en application de la loi Grenelle II (loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement)
La loi ALUR (loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové) est venue apporter des modifications à certaines dispositions applicables aux procédures d'évolution des PLU(i) et a acté le transfert des compétences communales en matière de document d'urbanisme et de planification aux intercommunalités.

-Evolutions possibles

- >Procédure de mise à jour du PLU
Articles L 126-1, R 123-13 et 14, R 123-22 du code de l'urbanisme
- >Procédure de modification simplifiée
Articles L 123-13-1 et suivants, L 123-20-2, R 123-25 du code de l'urbanisme
- >Procédure de modification
Articles L 123-13-1 et suivants, L 123-6, L 123-12, R 121-1, R 123-5, R 123-9 du code de l'urbanisme
- >Procédure de révision allégée
Articles L 123-13-II, L 300-2, L 123-13-I, L 123-6 à L 123-12, L 123-9, L 123-9, L 123-18 du code de l'urbanisme
- >Procédure de révision
Articles L 123-13-II, L 300-2, L 123-13-I, L 123-6 à L 123-12, L 123-9, L 123-9, L 123-18 du code de l'urbanisme
- >Mise en compatibilité

Article L 111-1-1- IV, L 123-14 et suivants, L 300-6, R 123-23-1, R 123-23-2, R 123-23-3 du code de l'urbanisme.

Articles L 123-1 et R 123-1 à 33 du code de l'environnement

- mise en compatibilité avec les normes supérieures
- déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité
- déclaration de projet emportant mise en compatibilité

L'objet de l'enquête publique concerne une modification du PLU dont la procédure est prévue au titre des articles L 123-13-1 et suivants, L 123-6, L 123-12, R 121-1, R 123-5, R 123-9 du code de l'urbanisme

1-2-4 Historique des délibérations et évolutions du PLU de la commune de Riorges

- Délibération approuvant le PLU le 21 octobre 2004
- Délibération approuvant la révision du PLU le 20 avril 2006
- Délibération approuvant la révision et la modification du PLU le 7 juin 2007
- Délibération approuvant la révision et la modification du PLU le 18 février 2008
- Modifications
 - >le 4 février 2010
 - >le 18 novembre 2010
 - >le 19 janvier 2012
 - >le 10 mai 2012
 - >le 19 septembre 2013
 - >le 10 avril 2014
- Délibération approuvant la révision du PLU le 20 octobre 2016

1-3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1-3-1 Décision d'engager la modification N° 1 du PLU

Par délibération, en date du 21 septembre 2017, le Conseil Municipal de la commune de Riorges a décidé de lancer la procédure de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision générale avait été approuvée par délibération en date du 20 octobre 2016.

1-3-2 Objectifs du projet de modification N° 1 du PLU

La délibération du conseil municipal de Riorges, en date du 21 septembre 2017, a précisé les objectifs de modification N° 1 du PLU :

1-3-2-1 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de La Rivoire : cf plan paragraphe 1-4

Il s'agit de rendre opérationnelle la continuité immédiate du projet « La Rivoire 2 » par la réalisation a minima de quatre maisons supplémentaires en logements locatifs aidés. Pour cela, il est nécessaire de modifier le phasage de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'OAP « La Rivoire »

En effet, dans le PLU révisé, l'OAP concernant le secteur La Rivoire définit un périmètre prévoyant une ouverture à l'urbanisation à partir de 2021. Pour rendre immédiatement opérationnelle la continuité du projet « La Rivoire 2 », il est donc nécessaire de redéfinir un périmètre de l'OAP autorisant une ouverture à l'urbanisation et à l'aménagement avant 2021.

1-3-2-2 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Route d'Ouches : cf plan paragraphe 1-4

Pour favoriser la cession de la parcelle AM 232 dans sa totalité, la commune souhaite modifier le périmètre de l'OAP « route d'Ouches ».

En effet, la partie Nord de cette parcelle est grevée d'une marge de recul par rapport à la RD 300, ce qui la rend non constructible en grande partie.

Dès lors, cette partie Nord de la parcelle ne constitue pas un élément majeur de l'OAP, d'où une modification de la dite OAP pour l'exclure du périmètre.

La parcelle AM 232, propriété communale, retrouvera son intégralité et son éventuelle cession par la commune devrait en être facilitée

1-3-2-3 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur « Maréchal Foch » : cf plan paragraphe 1-4

Afin de permettre la réalisation d'une opération dans le respect de la densité minimale et des formes d'habitat prévues par l'OAP, la commune souhaite modifier les marges de recul paysagées de 10 mètres dans la partie Nord du tènement. Elle souhaite les mettre en cohérence avec les autres marges de recul prévues à 5 mètres.

En effet, la réduction des marges de recul (de 10 à 5 mètres), dans la partie Nord du tènement, offre une possibilité d'agrandir la surface constructible. Or, cet agrandissement favorise la réalisation de l'opération dans le respect des densités et forme d'habitat prévues par l'OAP : densité minimale de 30 logements / ha en ménageant des transitions avec l'habitat existant, 50 % de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires)

1-3-2-4 Cohérence des objectifs du projet de modification N° 1 du PLU avec le programme d'aménagement et de développement durable (PADD)

La délibération du conseil municipal de Riorges, en date du 21 septembre 2017 et prescrivant la modification N° 1 du PLU, précise que les grandes options développées dans le PADD restent d'actualité. Elle précise également que la modification prévue ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

1-4 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier composant la modification N° 1 du PLU de la commune de Riorges se compose des éléments suivants :

-Délibération prescrivant la modification N° 1 du PLU approuvé le 20 octobre 2016 :

Délibération du Conseil Municipal de Riorges en date du 21 décembre 2017

Cette délibération précise que le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que l'essentiel du document PLU restent d'actualité mais qu'il est nécessaire de modifier trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD

-Le rapport de présentation initial

-Il rappelle la délibération du Conseil Municipal, en date du 21 septembre 2017, ayant approuvé le principe d'une procédure de modification du PLU de la commune approuvé le 20 octobre 2016

-Il présente les mesures de modification N° 1 portant sur trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

-La Rivoire

« Afin de rendre opérationnelle la continuité immédiate du projet de « La Rivoire 2 » par la réalisation a minima de 4 maisons supplémentaires en logements locatifs aidés, il est nécessaire de modifier le phasage de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'OAP La Rivoire. Cela permettra de garantir la cohérence du projet en cours sans mettre en cause l'OAP définie »

-Route d'Ouches

« Afin de favoriser la cession de la parcelle AM 232 dans sa totalité, la commune souhaite modifier le périmètre de l'OAP Route d'Ouches. La partie Nord de la parcelle ne constitue pas un élément majeur de l'OAP. Elle est grevée d'une marge de recul du boulevard la rendant en grande partie non constructible »

-Maréchal Foch

« Afin de permettre la réalisation d'une opération dans le respect de la densité minimale et des formes prévues par l'OAP, la commune souhaite modifier les marges de recul paysagères de 10 m dans la partie Nord du tènement et les mettre en cohérence avec les autres marges de recul prévues à 5m ».

-Pièce complémentaire : reprise du rapport de présentation initial (après envoi pour avis aux Personnes Publiques associées, après réponse des PPA) :

-Rappel : maintien des options du PADD (PLU approuvé en octobre 2016)

-Objectifs du SCOT du Roannais : déclinaison sur la commune de Riorges

>Polarité de rang 1 de Roannais Agglomération

- >Objectifs de production de logements, besoin foncier induit (247 logts sur 2018-2021 ; 520 logements sur 2021-2025 ; 14,9 ha sur 2018-2021, 19,7 ha sur 2021-2025)
- >plafond du programme local d'habitat (PLH) 2016-2021 (511 logts dont 193 en logements sociaux ; sur 2016-2020 : 188 logts dont 55 sociaux ; sur 2021-2025 : 440 logts dont 133 sociaux)

-Echéancier des OAP mis à jour, avec échelonnement des zones d'urbanisation sur les périodes 2016-2020, 2021-2025 et après 2025

- >Document joint indiquant par OAP : zonage, échéance, superficie de l'OAP, superficie de la zone incluse dans l'OAP, densités, potentiel théorique de logements, potentiel théorique de logements sociaux

-Evolutions des surfaces et des potentiels théoriques de logements suite à modification N° 1

- >Pour chacune des trois OAP modifiées, situation avant et après modification, superficie de l'OAP, superficie de la zone constructible incluse dans l'OAP, potentiel théorique de logements

-OAP La Rivoire : compléments de justifications

- >Urbanisation prioritaire
- >Dimension structurante du projet (maîtrise de la densité et maîtrise qualitative sur le secteur : formes de logements et équipements liés)
- >Respect du plafond du potentiel théorique de logements
- >Facilitation dans l'ouverture à l'urbanisation en évitant de brusques mutations

-OAP Route d'Ouche : compléments de justifications

- >Favorise la cession de la parcelle AM 232, propriété communale
- >Partie Nord de la parcelle AM 232 (exclue de l'OAP : objet de la modification) en grande partie non constructible (66 %)
- >Pas d'urbanisation incontrôlée de l'espace restant réduit à 34 % (environ 500 m²)
- >Nouveau classement proposé de la partie sortie de l'OAP : UC2 au lieu de AUC2 conformément au reste de la parcelle restée en dehors de l'OAP
- Reprise du plan de zonage joint.

-OAP Maréchal Foc

- >Réduction de certaines marges de recul (10 à 5 m) pour permettre la forme d'habitat prévue et les objectifs de densité
- >Mise en cohérence des marges de recul de 5 m en les autres.

-Reprise des plans de zonage : au 1/5000, au 1/2500 et pour la zone « OAP Route d' Ouches »

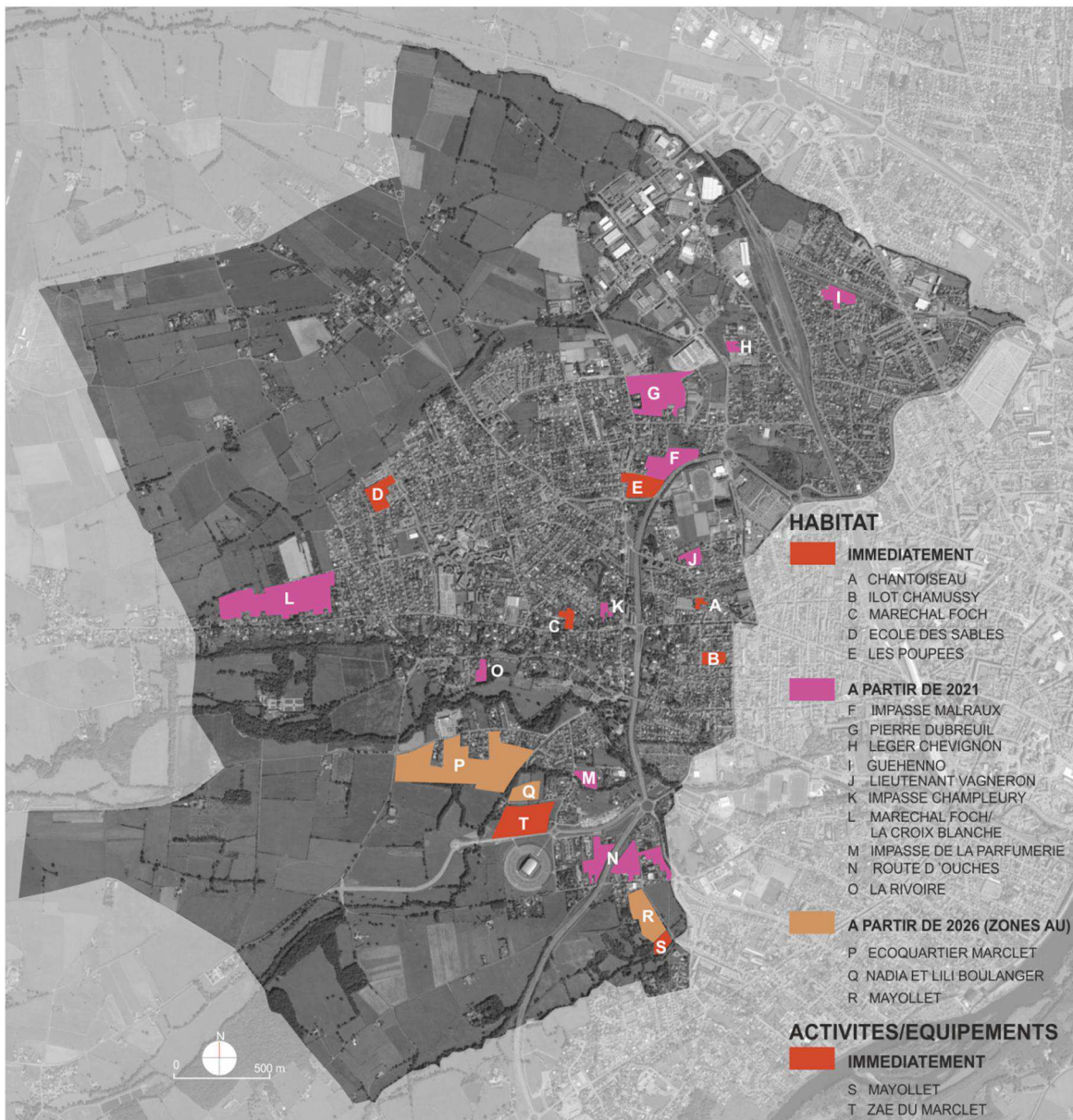
-Présentations graphiques des modifications de trois OAP

Présentation « avant » et « après » modification des OAP concernant :

- La Rivoire
- Route d'Ouches
- Maréchal Foch

Préalablement à ces représentations graphiques contenues dans le dossier, je présente ci-après la cartographie des secteurs ayant fait l'objet d'OAP, dont les trois secteurs faisant l'objet de la modification N° 1 du PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : ZONAGE



OAP LA RIVOIRE AVANT MODIFICATION

AVANT



Programme à réaliser (à minima)
 30 % logements locatifs aidés
 50 % formes denses
 Densité minimale : 30 logements à l'hectare

Limite d'OAP

Accès principal

Accès secondaire possible positionnement indicatif

Liaison piétonne à assurer avec la Plaine de la Rivoire

Aire de stationnement collectif mutualisé Positionnement indicatif

Végétation à conserver et à contourner

Respecter une marge de recul de 10 m par rapport à la limite séparative

R+X
 Hauteur maximum du bâti autorisée
 Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel + porcherie.

Sens dominant d'orientation du bâti recommandé

Emprise préférentielle d'implantation du bâti

Porosités visuelles existantes à préserver

OAP DE LA RIVOIRE


0 50 m

N

OAP LA RIVOIRE APRES MODIFICATION

APRÈS

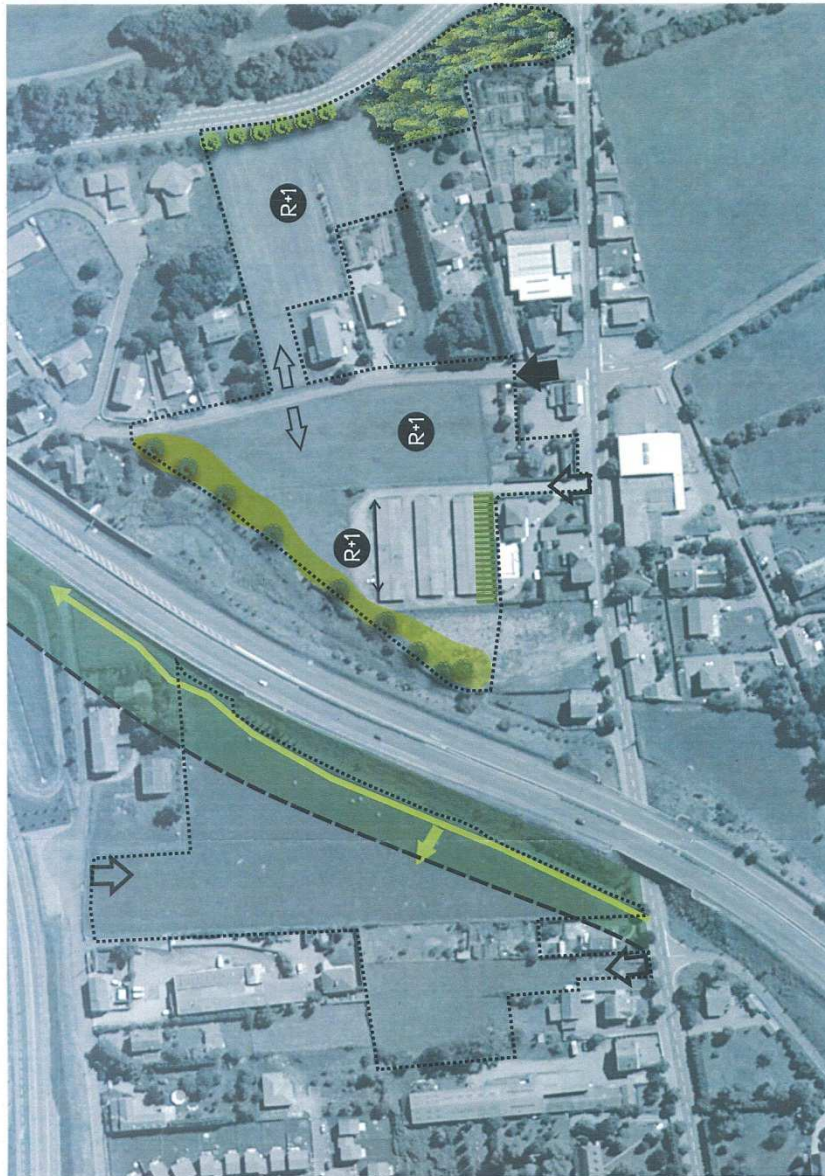


- Programme à réaliser (a minima)**
 30 % logements locatifs aidés
 50 % formes denses
 Densité minimale : 30 logements à l'hectare.
-  Limite d'OAP
 -  Ouverture à urbanisation et aménagement avant 2021
 -  Accès principal
 -  Accès secondaire possible positionnement indicatif
 -  Liaison piétonne à assurer avec la Plaine de la Rivoire
 -  Aire de stationnement collectif mutualisé Positionnement indicatif
 -  Végétation à conserver et à conforter
 -  Respecter une marge de recul de 10 m par rapport à la limite séparative
 -  Hauteur maximum du bâti autorisée
Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.
 -  Sens dominant d'orientation du bâti recommandé
 -  Emprise préférentielle d'implantation du bâti
 -  Porosités visuelles existantes à préserver













OAP DE LA RIVOIRE 
 0  50 m

OAP ROUTE D'OUCHES AVANT MODIFICATION

AVANT



Programme à réaliser :
 30 % de logements locatifs aidés si opération de plus de 10 logements
 Densité minimale : 20 logements à l'hectare.

 Limite d'OAP
 Accès existant
 Point de branchement possible d'une voie de desserte
 Possibilité de liaison de voie de desserte à aménager
 Assurer une liaison piétonne avec le chemin existant. Positionnement indicatif
 Voie mode doux existante à conserver
 Respecter une marge de recul paysagée de 35 m par rapport à l'axe du Boulevard Ouest
 Transition paysagère à renforcer aux abords du boulevard. Haie mixte à contourner
 Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport à la limite séparative à prévoir
 Espace boisé à préserver
 Sens dominant d'orientation du bâti recommandé
 Hauteur maximum du bâti autorisé

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

OAP ROUTE D'OUCHES

0 25 50 m

▲ N

OAP ROUTE D'OUCHES APRES MODIFICATION

APRÈS



Programme à réaliser :
 30 % de logements locatifs aidés si opération de plus de 10 logements
 Densité minimale : 20 logts à l'hectare.

Limite d'OAP (dashed line)

Accès existant (black arrow)

Point de branchement possible d'une voie de desserte (white arrow)

Possibilité de liaison de voie de desserte à aménager (double-headed white arrow)

Assurer une liaison piétonne avec le chemin existant. Positionnement indicatif (green arrow)

Voie mode doux existante à conserver (yellow double-headed arrow)

Respecter une marge de recul paysagée de 35 m par rapport à l'axe du Boulevard Ouest (light green bar)

Transition paysagère à renforcer aux abords du boulevard. Haie mixte à conforter (green bar with trees)

Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport à la limite séparative à prévoir (green bar with vertical lines)

Espace boisé à préserver (green bar with trees)

Sens dominant d'orientation du bâti recommandé (double-headed arrow)

Hauteur maximum du bâti autorisé (R+x in a circle)

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

OAP ROUTE D'OUCHES

0 25 50 m

N

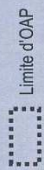
OAP MARECHAL FOCH AVANT MODIFICATION

AVANT



Programme à réaliser :
(a minima)

- 30 % de logements locatifs aidés
- 50 % de formes denses
- Densité minimale : 30 logements à l'hectare



Limite d'OAP



Accès principal - Positionnement indicatif



Accès piéton - positionnement indicatif

Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives ou espaces publics



Marge de recul paysagée de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.



Conservation la végétation remarquable

Conservation recommandée des murs de pierre sauf au droit de l'accès.



Emprise préférentielle d'implantation du bâti



Sens dominant d'orientation du bâti recommandé



OAP RUE DU MARECHAL FOCH

0 25 50 m











OAP MARECHAL FOCH APRES MODIFICATION

APRES



Programme à réaliser :
 (a minima)
 30 % de logements locatifs aidés
 50 % de formes denses
 Densité minimale : 30 logements à l'hectare

-  Limite d'OAP
-  Accès principal - Positionnement indicatif
-  Accès piéton - positionnement indicatif
-  Marge de recul paysagée de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ou espaces publics
-  Conserver la végétation remarquable
-  Conservation recommandée des murs de pierre sauf au droit de l'accès.
-  Emprise préférentielle d'implantation du bâti
-  Sens dominant d'orientation du bâti recommandé

OAP RUE DU MARECHAL FOCH

0 25 50 m



2- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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° E17000275/69 du 17 novembre 2017.

2-2 PRESCRIPTION-DUREE-PUBLICITE-DEMATERIALISATION

2-2-1 Arrêté du maire

La présente enquête publique a été prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Riorges en date du 4 janvier 2018 (article L 153-19 du code de l'urbanisme, article R 123-9 du code de l'environnement)

2-2-2 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 Riorges sus-cité, **le projet de modification N° 1 du plan local d'urbanisme a été soumis à enquête publique du vendredi 8 février 2018 au 14 mars 2018 inclus, soit 35 jours consécutifs.**

2-3-3 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 article de presse et bulletin municipal** de janvier 2018

---**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 18 janvier 2018, avis joint au dossier

-journal « Le Pays Roannais » du 18 janvier 2018, avis joint au dossier

> 2^{ème} avis :

-Journal « La Tribune-Le Progrès » 15 février 2018, avis joint au dossier

-Journal « Le Pays Roannais » du 15 février 2018, 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.

2-3-4 Dématérialisation

2-3-4-1 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.

2-3-4-2 Mesures prises sur la commune

-Création d'une adresse mail dédiée à l'enquête pour transmission des observations : modification1PLU@riorges.fr

-Utilisation du site Internet de la commune (<http://www.riorges.fr/actualites/>) 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

2-4 PERMANENCES

En qualité de commissaire-enquêteur, j'ai effectué, en mairie de Riorges, trois permanences :

-vendredi 8 février de 9 heures à 11h30

-jeudi 1^{er} mars de 14 heures à 16h30

-mercredi 14 mars de 14 heures à 16h30

2-5 CONTACTS

En tant que commissaire enquêteur, j'ai rencontré :

-Le 21 novembre 2017, Mr Vailhé, du service aménagement et cadre de vie de la commune de Riorges : remise du dossier

-Le 6 décembre 2017, Mr Bernard Jayol, adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SYEPAR (SCOT Roannais) et Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie de la commune de Riorges : organisation de l'enquête publique

-Le 18 décembre 2017, Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie de la commune de Riorges : explications complémentaires sur le dossier

-Le 9 janvier 2018, Mme Brigitte Thorat (responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) : visite des lieux

-Le 31 janvier 2018, Mme Brigitte Thorat (responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) : compléments au dossier, notamment reprise du rapport de présentation

-21 mars 2018 et le 28 mars 2018, remise du PV de synthèse au maitre d'ouvrage et retour de ses observations

-13 avril 2018, remise de mon rapport et de mes conclusions au maitre d'ouvrage

3-OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – ADEQUATION DE LA MODIFICATION / OBJECTIFS – OBSERVATIONS DU PUBLIC COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-1-1 Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 20 octobre 2017

Pas d'observations

3-1-2 Avis du Département en date du 21 novembre 2017

Avis favorable. Demande de rectifier la légende du plan concernant le secteur de La Rivoire afin de faire figurer l'indicateur « *marge de recul de 10 m minimum paysagée* » au droit de la rue Maréchal Foch (RD 9)

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La demande du Département consiste à corriger une omission dans la légende du plan. Dans sa réponse aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA), en date du 26 janvier 2018, la commune de Riorges a acté le fait que la marge de recul serait indiquée dans la légende.

3-1-3 Avis de Roannais Agglomération en date du 14 novembre 2017 : Résumé

Avis favorable sous réserve des observations suivantes que j'ai résumées ci-dessous :

Remarques générales de Roannais Agglomération :

-Insuffisances d'explications concernant le nombre de nouveaux logements prévus afin de vérifier la compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH 2016-2021).

>Clarifier l'éventuel potentiel de nouveaux logements prévus, notamment sociaux : la modification N°1 du PLU ne devant pas augmenter le nombre de logements sur la période 2016-2021 du Plan Local Habitat (PLH)

>Quantifier les évolutions via tableau de phasage avec potentiel théorique de logements

-Nécessités de mises à jour des pièces modifiées : échancier OAP, périmètre OAP sur plan de zonage, rapport de présentation, règlement, zonage

-Considérer le contrat de mixité sociale en cours de rédaction et l'existence d'un tableau de programmation des logements locatifs sociaux (LLS)

Réponse de la commune en date du 26 janvier 2018 : résumé

-La commune rappelle qu'elle appartient à la polarité d'agglomération de rang 1 (avec Roanne, Mably et Le Coteau) qui doit accueillir la plus grande part de la croissance démographique, via renouvellement urbain et via formes d'habitats qualitatives et innovantes (petit collectif, habitat intermédiaire, maison de ville...)

-Elle rappelle également les objectifs du SCOT et du PLH la concernant :

*>SCOT : 1732 logements à l'horizon 2030, dont 693 sur la période 2012-2020 et 1039 sur la période 2021-2030, dont 50 % dans le tissu urbain et selon une densité de 30 logements /ha
Objectif foncier associé : 55 ha d'ici 2030*

>PLH 2016-2021 : 511 logements dont 193 LLS, 50 % dans tissu urbain

-La commune précise que la modification N° 1 (modification de trois OAP) s'inscrit dans la continuité du PADD du PLU approuvé le 20 octobre 2016 au niveau duquel le foncier retenu est de 47,3 ha d'ici 2030 dont 35,2 ha d'ici 2025. La modification N° 1 ne remet pas en cause cette répartition.

-S'agissant des précisions complémentaires demandées, la commune indique que le rapport de présentation sera complété en mentionnant le nombre théorique de logements pour chacune des périodes compte tenu des trois OAP modifiées, conformément à la mise à jour de l'échéancier des OAP. Au niveau du rapport de présentation, le potentiel de LLS sera ajouté à l'échéancier

Selon le dit tableau d'échéancier des OAP mis à jour et complété, la commune prévoit 188 logements dont 55 LLS sur la période 2016-2020, et 440 logements dont 133 LLS sur la période 2021-2025.

La commune en conclut qu'il n'y a globalement pas de remise en question des objectifs et plafonds de production définis dans le PLU. En effet, au niveau des OAP, la prévision PLU était de 184 logements sur 2016-2020 et de 445 logements sur 2021-2025

-S'agissant de la mise à jour induite des documents du PLU, la commune indique que le plan de zonage n'est impacté que par la modification de l'OAP « Route d'Ouches » : cette mise à jour graphique sera opérée après l'enquête publique

Elle indique également que la modification N° 1 ne modifie ni le règlement, ni les textes associés aux OAP.

-Concernant le contrat de mixité sociale en cours de rédaction évoqué par Roannais Agglomération, la commune précise que la contractualisation de ce document, dont elle a été à l'initiative en 2016, est suspendue conséquemment à la dernière loi de finances pour les bailleurs sociaux et la construction des LLS. La signature de ce contrat-tripartite (Etat, Roanne Agglomération-Riorges) est donc repoussée.

Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur

-Il est exact que le dossier adressé aux PPA, afférent aux modifications de trois OAP, aurait gagné à être plus complet en matière d'explications et de justifications, notamment :

>en fournissant la planification et le nombre de logements prévus dont LLS (logements locatifs sociaux) : mise à jour du tableau d'échéancier des OAP

>en justifiant davantage les modifications prévues via une argumentation plus détaillée et moins généraliste

-Ces précisions utiles m'ont été fournies par la commune dans les entretiens que j'ai eus avec les responsables concernés : Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie), Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier)

Elles ont également été présentées dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation initial postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération

Logements

-Compte tenu de ces précisions, il m'apparaît que les trois modifications d'OAP n'ont pas de conséquences significatives sur le nombre total théorique de logements à produire figurant dans le PLU récemment approuvé (le 20 octobre 2016).

>L'écart par période (2016-2020 et 2021-2025) s'explique par l'anticipation de La Rivoire 3 (cf ci-dessous)

>Les écarts par OAP ne proviennent pas de la modification N° 1 de ces trois OAP mais de la correction d'erreurs commises sur le précédent échancier du PLU (erreurs au niveau de la superficie de chacune de ces trois OAP : cf ci-dessous).

-Au niveau global des OAP, selon le tableau échancier dressé par la commune (compte tenu de la modification N° 1 portant sur trois OAP) :

>la prévision est de 188 logements dont 55 LLS sur la période 2016-2020, et 440 logements dont 133 LLS sur la période 2021-2025.

>au niveau de l'échancier précédent inclus dans le PLU, la prévision était de 184 logements sur la période 2016-2020 et de 445 sur la période 2021-2025.

Je note que l'écart de 4 logements sur la période 2016-2020 (188 au lieu de 184 prévus) est dû à l'anticipation de la Rivoire 3 comprenant 4 logements (objet de la modification de son OAP). Cet écart reporté explique, à unité près, celui de la période 2021-2025 (440 au lieu de 445 ; l'écart à une unité près sur une telle période est acceptable dans le cadre d'un calcul théorique de potentiel)

-Je note que dans la réponse de la commune, le potentiel théorique de logements résulte de l'application de la densité prévue dans le PLU.

L'écart du nombre de logements ainsi calculé, avec la prévision sur le précédent échancier du PLU, provient d'une différence dans les superficies des OAP modifiées : la commune a recalculé celles-ci, relevant alors plusieurs erreurs commises dans le PLU.

>Erreur de superficie sur OAP La Rivoire : retenir 8808 m² au lieu de 9461 m² (surface précédemment calculée n'ayant pas exclu une surface « espace boisé classé » (EBC) suffisante du fait d'une tracé EBC pas assez étendu. D'où potentiel théorique de logements passant de 26 au lieu de 28

>Erreur de superficie sur OAP Route d'Ouches : retenir 33999 m² au lieu de 30445 m² (erreur matérielle de calcul par le bureau d'étude). D'où potentiel théorique de logements passant de 68 au lieu de 61

>Erreur de superficie sur OAP Maréchal Foch : retenir 4929 m² au lieu de 6359 m² (6359 m² correspond à la superficie de l'OAP qui n'est évidemment pas égale à la superficie de la zone constructible incluse dans la dite OAP). D'où potentiel théorique de logements passant de 15 au lieu de 19

-Je note également que, dans sa réponse, la commune a ajouté le potentiel de LLS à l'échéancier des OAP.

S'agissant des OAP, objet de la modification N° 1 du PLU, cette donnée est cohérente avec les pourcentages prévus dans le PLU révisé le 20/10/2016, à savoir 30 % :

>OAP La Rivoire : 8 LLS (3 immédiatement, 5 à partir de 2021) sur un total de 26 logements (10 immédiatement, 16 à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)

>OAP Route d'Ouches : 20 LLS sur 68 logements (à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)

>OAP Maréchal Foch : 5 LLS sur 15 logements prévus (immédiat), soit 33 % (% prévu = 30 %)

Date ouverture à l'urbanisation

-Seule l'OAP du secteur La Rivoire anticipe l'ouverture à l'urbanisation (initialement prévue après 2020) et pour seulement quatre maisons. Ci-après, j'apporte des éléments me semblant justifier cette anticipation.

Dans les deux autres OAP (Route d'Ouches et Maréchal Foch), la date d'ouverture à l'urbanisation n'est pas modifiée.

Superficie OAP et zone constructible incluse dans leur périmètre

Il m'apparaît que la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP n'impacte ni la superficie totale des OAP, ni la superficie totale de la zone constructible incluse dans ces OAP.

En effet, après correction des erreurs exposées ci-avant, je note que :

>s'agissant de la superficie totale des OAP, l'écart est d'environ 1600 m² sur un total de 341818 m² : cet écart correspond à la surface de la partie de parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches. Par période (2016-2020 et 2021-2025), l'écart provient de l'anticipation de La Rivoire 3 (objet de sa modification)

>s'agissant de la superficie constructible totale incluse dans le périmètre des OAP, l'écart est très faible sur un total de 280468 m² : il est dû à la réduction des marges de recul dans l'OAP Maréchal Foch (objet de sa modification), augmentant légèrement la surface constructible dans le périmètre de cette OAP

Zonage

-La mise à jour du plan de zonage ne concerne que l'OAP Route d'Ouches : la proposition de la commune consistant à retenir un classement UC2, pour la partie de la parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches, me paraît pertinente :

>elle est cohérente avec le zonage du reste de la parcelle AM 232 (classée UC2 dans le PLU récemment approuvé en octobre 2016)

>elle neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération (non couverture par une OAP de zones à urbaniser telles que AUC2)

Règlement

-Comme le précise la commune dans sa réponse, il est exact que le règlement n'est pas impacté

Contrat de mixité sociale

-Concernant le contrat de mixité sociale en cours de rédaction évoqué par Roannais Agglomération, la précision apportée par la commune me semble expliquer pourquoi sa signature est suspendue.

Mes observations générales

. Il me paraît les éléments complémentaires apportées par la commune, après réception de l'avis des PPA auraient dû être présenté dans le dossier initial soumis à ces avis.

-Cela vaut notamment pour le nouveau tableau d'échéancier des OAP (avec superficies, nombres théoriques de logements, ajout du nombre théorique de LLS), pour la proposition de zonage de la parcelle AM 232.

-Cela aurait permis une meilleure compréhension du dossier par les PPA.

Remarques de Roannais Agglomération sur OAP La Rivoire (zone AUc2)

-Dont acte compte de son ouverture à l'urbanisation qui était différée après 2020 dans le PLU révisé compte tenu de l'obligation pour la commune de respecter l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) : taux de 20 % de logements sociaux imposé

-Présenter l'utilité, l'opportunité, la composition et la cohérence du projet

Réponse de la commune en date du 26 janvier 2018 : résumé

-La commune précise que cette OAP est prioritaire eu égard à au nombre de LLS à construire pour tenir ses engagements. C'est l'unique projet couvert par une OAP dans le large périmètre du Bourg-Beaulieu.

-La commune considère qu'il s'agit d'un projet structurant pour l'aménagement du secteur Bourg-Rivière : il permet de maîtriser la densité via évolution des types de logements et il se traduit par une nouvelle voie de desserte.

-Selon la commune, la modification de l'OAP respecte le plafond de potentiel théorique de logements puisque celui-ci sera de 26 (10 immédiatement et 16 à partir de 2021)

-Considérant que l'OAP a été réalisée et modifiée dans le respect des articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les dispositions sur l'aménagement et l'habitat présentes dans l'OAP sont suffisantes pour l'appréciation du projet.

Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur

*-Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) me paraissent justifier une ouverture à l'urbanisation du projet La Rivoire 3
Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.*

En effet :

>Il y a une opportunité à saisir pour le bailleur social du fait de la mise en vente du terrain destiné à accueillir les quatre maisons du projet La Rivoire 3.

>Ces quatre maisons font partie d'un programme de logements : il y a donc une cohérence d'ensemble du projet.

>Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs imposés à la commune en matière de logement sociaux.

>La complémentarité entre Rivoire 3 et Rivoire 2 m'est apparue évidente lors de ma visite des lieux. Cette complémentarité concerne également les réseaux dont la voirie. Celle-ci, par son prolongement, sera de nature à assurer une desserte améliorée de l'ensemble du secteur, ce qui contribue à la fluidité et à sécurité routière du lieu : ce projet est donc également structurant au niveau routier.

-La réponse de la commune insiste aussi sur l'aspect structurant du projet en rappelant qu'il permet de maîtriser la densité via évolution des types de logements et qu'il se traduit par une nouvelle voie de desserte.

-A l'occasion de la mise à jour de l'échéancier des OAP, consécutivement à la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP dont celle de La Rivoire, la commune a corrigé la superficie de la zone constructible. En effet, dans le précédent échéancier du PLU, le bureau d'étude n'avait pas exclu une surface EBC suffisante (espace boisé classé) car le tracé EBC n'était pas assez étendu. Cette superficie passe donc de 9461 m² à 8808 m². D'où un potentiel théorique de logements passant de 28 à 26 dont 8 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

Je souligne le travail effectué par la commune à cette occasion.

-La commune, considérant que l'OAP a été réalisée et modifiée dans le respect des articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, estime que les dispositions sur l'aménagement et l'habitat présentes dans l'OAP sont suffisantes pour l'appréciation du projet.

Toutefois, il me semble qu'un report des logements et axe de circulation prévus sur le plan graphique de l'OAP serait de nature à mieux expliquer et justifier celle-ci.

Ainsi, par exemple, le plan ci-après pourrait être reporté sur le plan graphique de l'OAP :



Remarques de Roannais Agglomération sur OAP Route d'Ouches (zone AUC2)

- Disposition contraires au code de l'urbanisme impliquant la couverture de ces zones à urbaniser par des OAP et justification semblant relever d'un seul intérêt particulier : d'où insécurité juridique
- Pour notamment éviter cette insécurité juridique, reclassement en zone N de la parcelle concernée par la suppression de l'OAP (Inconstructibilité liée à la marge de recul)
- Modification de l'OAP semblant relever du seul intérêt particulier.

Réponse de la commune en date du 26 janvier 2018 : résumé

-La commune reconnaît avoir omis de préciser le changement de zonage induit par la modification de l'OAP. Elle considère que, par souci de cohérence, elle classera en zone UC2 (au lieu de AUC2) la partie à sortir de l'OAP.

La préconisation de Roanne Agglomération (classement en zone N de cette partie d'OAP) ne sera donc pas suivie d'autant que la commune garantit la maîtrise foncière de ce terrain majoritairement concerné par la marge de recul ; la partie restant de 570 m2 ne pourra pas être urbanisée de façon incontrôlée (vu le potentiel limité eu égard à la forme du terrain laissant penser que la majorité de l'espace servira de terrain d'aménagement).

-La commune réfute la mise en cause s'apparentant à servir un intérêt particulier. Elle souligne que cette parcelle sera un intérêt communal pour une urbanisation cohérente et un

aménagement de qualité le long de la route d'Ouches, en assurant les objectifs de construction définis dans le SCOT, en évitant l'existence d'une dent creuse dans un tissu déjà urbanisé et en mutation

Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur

Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (maire adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) me paraissent justifier la réduction du périmètre de l'OAP. Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

En effet :

-La modification de l'OAP ne relève pas d'un intérêt particulier comme le suppose Roannais Agglomération mais répond à l'intérêt de la commune et donc à l'intérêt général, allant dans le sens de la bonne gestion du patrimoine foncier communal.

En effet, la modification de l'OAP permet de reconstituer dans son intégralité la parcelle appartenant à la commune (AM 232). Cette reconstitution valorise la parcelle communale qui devient plus attractive avec un supplément de terrain.

-La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur celle-ci puisque que son amputation se limite à seulement 500 m2 constructibles environ, compte tenu des marges de recul / route départementale à considérer.

Il ne me paraît pas fondé de reclasser en zone N la parcelle AM 232 appartenant à la commune aux motifs suivants :

-La proposition de la commune consistant à classer la partie retirée de l'OAP en zone UC2 est cohérente avec le classement du reste de la parcelle AM 232 entériné par la révision du PLU d'octobre 2016.

-Ce reclassement UC2 neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération.

-La maîtrise foncière de la parcelle AM 232 est, dans sa totalité sous la maîtrise foncière de la commune.

-La correction de l'OAP s'apparente davantage à une rectification d'erreur dans le tracé initial de l'OAP

Ces motifs vont dans le même sens que la réponse de la commune qui reconnaît une omission : la commune aurait effectivement dû traiter, en même temps que la modification de l'OAP, la conséquence sur le zonage

-A l'occasion de la mise à jour de l'échéancier des OAP, consécutivement à la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP dont celle Route d'Ouches , la commune a corrigé la superficie de la zone constructible. En effet, dans le précédent échéancier du PLU, le bureau d'étude avait commis une erreur matérielle de calcul. Cette superficie passe donc de 30444 m2 à 33999 m2. D'où un potentiel théorique de logements passant de 61 à 68 dont 20 LLS

(logements locatifs sociaux (par application de la densité de 20 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

Je souligne le travail effectué par la commune à cette occasion.

Remarques Roannais Agglomération sur OAP Maréchal Foch

Préciser l'éventuel impact de la réduction de la marge de recul sur le nombre de logements ; préciser la capacité théorique de logements sur ce secteur.

Réponse de la commune en date du 26 janvier 2018 : résumé

La commune prend en compte la remarque de Roannais Agglomération interrogeant sur la capacité théorique de logements sur ce secteur, avec la prise en compte des marges de recul. Elle précise qu'une erreur s'était produite au niveau du calcul de la surface de la zone car les marges n'avaient pas été prises en compte.

Dès lors, sur la base de 30 logements /ha, le potentiel théorique de logements passera de 19 à 15.

Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur

Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) me paraissent justifier la réduction des marges de recul paysagères.

Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

En effet,

-Cette réduction a pour objectif d'accroître l'emprise foncière afin qu'elle puisse accueillir des maisons basses accessibles à la propriété; l'autre partie étant destinée à un habitat collectif R + 1 pour locations aidées.

Après correction d'une erreur, évoquée par la commune dans sa réponse, le potentiel théorique de logements sera de 15

-Cette réduction a donc pour avantage de pouvoir accueillir des maisons basses qui ont pour caractéristiques de mieux s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. Cette modification va dans le sens d'une urbanisation homogène dans le secteur.

Je note que la commune a préempté le terrain, ce qui démontre son engagement dans ce type de projet incluant des logements locatifs aidés

-A l'occasion de la mise à jour de l'échéancier des OAP, consécutivement à la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP dont celle Maréchal Foch, la commune a corrigé la superficie

de la zone constructible. En effet, dans le précédent échancier du PLU, cette superficie était égale au périmètre de l'OAP, ce qui est impossible. Cette superficie passe donc de 6359 m² à 4929 m². D'où un potentiel théorique de logements passant de 19 à 15 dont 5 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

Je souligne le travail effectué par la commune à cette occasion.

3-1-4 Avis du SYEPAR (SCOT) en date du 19 janvier 2018

L'avis du SYEPAR (SCOT) est favorable sous réserve d'observations identiques à celles émises par Roannais Agglomération, à savoir :

- Justification du rapport de présentation insuffisante, notamment au niveau de la compatibilité des normes et documents.
- Pièces du PLU impactées par les modifications : devront être adaptées

Remarques sur OAP La Rivoire (zone AUc2)

- Dont acte compte de son ouverture à l'urbanisation qui était différée après 2020 dans le PLU révisé compte tenu de l'obligation pour la commune de respecter l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) : taux de 20 % de logements sociaux imposé
- Mieux préciser le contenu de l'opération et sa cohérence avec l'OAP.

Remarques sur OAP Route d'Ouches (zone AUc2)

- Dispositions semblant contraires au code de l'urbanisme impliquant la couverture de ces zones par des OAP
- Reclassement en zone N de la parcelle concernée par la suppression de l'OAP (Inconstructibilité liée à la marge de recul)

Remarques sur OAP Maréchal Foch

Préciser l'éventuel impact de la réduction de la marge de recul sur le nombre de logements

Réponse de la commune en date du 26 janvier 2018 : résumé

La commune indique que l'avis est très similaire à celui formulé par Roannais Agglomération. Pour cette raison, la réponse apportée à Roannais Agglomération vaut également auprès du SEYPAR.

Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur

-Préalablement, je note que la réponse du SYEPAR ne me paraît pas avoir été adressée dans les délais prévus par le Code de l'Urbanisme :

---Article R153-4 du Code de l'Urbanisme créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. (ex article L 123-9 avant le 1/1/2016) :

« Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables »

---L'avis du SEYPAR (SCOT) a été transmis au-delà des trois mois après transmission du projet de plan :

>date de réception du dossier par le SEYPAR : 16 octobre 2017 (selon accusé de réception de La Poste)

>date d'envoi de son avis par le SEYPAR : 22 janvier 2018 (selon cachet de La Poste)

-S'agissant des observations transmises par le SEYPAR (SCOT), elles sont tout à fait semblables à celles de Roannais Agglomérations résumées ci-avant au paragraphe ci-dessus 3-1-3.

Dès lors, je formule les mêmes commentaires que ceux indiqués au paragraphe ci-dessus 3-1-3

3-1-5 Autres avis

Aucun autre avis n'a été émis

Rappel de l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. (ex article L 123-9 avant le 1/1/2016) :

« Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables »

Il s'agit des avis suivants réputés favorables :

-Avis de l'Etat

-Avis de la direction Départementale des territoires de la Loire

-Avis du Conseil Régional

-Avis de la Chambre des Métiers

-Avis de la Chambre de commerce et d'Industrie

-

3-2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ADEQUATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

3-2-1 Rappel des objectifs de la modification

La délibération du conseil municipal de Riorges, en date du 21 septembre 2017, a précisé les objectifs de modification N° 1 du PLU.

Je rappelle les objectifs de cette modification exposés dans le rapport de présentation :

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de La Rivoire : cf plan paragraphe 1-4

Afin de rendre opérationnelle la continuité immédiate du projet de « La Rivoire 2 », par la réalisation a minima de 4 maisons supplémentaires en logements locatifs aidés, il est nécessaire de modifier le phasage de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'OAP « La Rivoire ». Cela permettra de garantir la cohérence du projet en cours sans mettre en cause l'OAP définie.

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Route d'Ouches : cf plan paragraphe 1-4

Afin de favoriser la cession de la parcelle AM 232 dans sa totalité, la commune souhaite modifier le périmètre de l'OAP « route d'Ouches ». La partie Nord de la parcelle ne constitue pas un élément majeur de l'OAP. Elle est grevée d'une marge de recul du boulevard la rendant en grande partie non constructible.

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur « Maréchal Foch » : cf plan paragraphe 1-4

Afin de permettre la réalisation d'une opération dans le respect de la densité minimale et des formes d'habitat prévues par l'OAP, la commune souhaite modifier les marges de recul paysagées de 10 mètres dans la partie Nord du tènement et les mettre en cohérence avec les autres marges de recul prévues à 5 mètres.

Cohérence des objectifs du projet de modification N° 1 du PLU avec le programme d'aménagement et de développement durable (PADD)

La délibération du conseil municipal de Riorges, en date du 21 septembre 2017 et prescrivant la modification N° 1 du PLU, précise que les grandes options développées dans le PADD restent d'actualité. Elle précise également que la modification prévue ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

3-2-2 Précisions complémentaires fondant les modifications présentées

Ces précisions complémentaires m'ont été apportées par la commune (Mr Jayol, adjoint délégué au cadre de vie), Mme Thorat (responsable du service aménagement et qualité urbaine) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) lors d'entretiens que j'ai eus avec ces personnes.

Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

Elles m'apparaissent participer à la justification des modifications et de mieux appréhender leur fondement comme je l'expose ci-après pour chacune des OAP modifiées.

OAP modifiée La Rivoire

-Pour la bonne lecture et compréhension du public, je pense qu'il serait judicieux de faire figurer le schéma présenté ci-dessous sur le plan « après modification »



Quatre maisons supplémentaires en logements locatifs aidés dans la continuité opérationnelle du projet La Rivoire 2

-Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

Elles me paraissent justifier une ouverture à l'urbanisation du projet La Rivoire 3 aux motifs suivants :

- >Il y a une opportunité à saisir pour le bailleur social du fait de la mise en vente du terrain destiné à accueillir les quatre maisons du projet La Rivoire 3.
- >Ces quatre maisons font partie d'un programme de logements : il y a donc une cohérence d'ensemble du projet.
- >Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs imposés à la commune en matière de logement sociaux.

>La complémentarité entre Rivoire 3 et Rivoire 2 m'est apparu évidente lors de ma visite des lieux. Cette complémentarité concerne également les réseaux dont la voirie. Celle-ci, par son prolongement, sera de nature à assurer une desserte améliorée de l'ensemble du secteur, ce qui contribue à la fluidité et à sécurité routière du lieu : ce projet est donc également structurant au niveau routier.

>la modification de l'OAP ne modifie pas le plafond de potentiel théorique de logements puisque celui-ci sera de 26 (10 immédiatement et 16 à partir de 2021)

OAP modifiée Route d'Ouches

-Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

Ces précisions me paraissent fonder la modification aux motifs suivants :

La modification de l'OAP ne relève pas d'un intérêt mais répond à l'intérêt de la commune et donc à l'intérêt général, allant dans le sens de la bonne gestion du patrimoine foncier communal.

En effet, la modification de l'OAP permet de reconstituer dans son intégralité la parcelle appartenant à la commune (AM 232). Cette reconstitution valorise la parcelle communale qui devient plus attractive avec un supplément de terrain.

>La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur celle-ci puisque que son amputation se limite à seulement 500 m2 constructibles environ, compte tenu des marges de recul / route départementale à considérer.

- Il ne me paraît pas fondé de reclasser en zone N la parcelle AM 232 appartenant à la commune aux motifs suivants :

>Un reclassement en zone UC2 est préférable car cohérent avec le classement du reste de la parcelle AM 232 entériné par la révision du PLU d'octobre 2016.

>Ce reclassement UC2 neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération.

>La maîtrise foncière de la parcelle AM 232 est, dans sa totalité, sous la maîtrise foncière de la commune.

>La correction de l'OAP s'apparente davantage à une rectification d'erreur dans le tracé initial de l'OAP

OAP modifiée Maréchal Foch

Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thoral, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

Ces précisions me paraissent fonder la modification aux motifs suivants :

> Cette réduction a pour objectif d'accroître l'emprise foncière afin qu'elle puisse accueillir des maisons basses accessibles à la propriété; l'autre partie étant destinée à un habitat collectif R + 1 pour locations aidées.

Après correction d'une erreur, évoquée par la commune dans sa réponse, le potentiel théorique de logements sera de 15

> Cette réduction a donc pour avantage de pouvoir accueillir des maisons basses qui ont pour caractéristiques de mieux s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. Cette modification va dans le sens d'une urbanisation homogène dans le secteur.

Je note que la commune a préempté le terrain, ce qui démontre son engagement dans ce type de projet incluant des logements locatifs aidés

3-2-3 Avis du commissaire enquêteur sur l'adéquation des objectifs de la modification

3-2-3-1 Adéquation avec les objectifs du PADD

Éléments du PADD pris en compte dans les OAP modifiées	Déclinaison des éléments du PADD dans les OAP modifiées
<p><u>Axe1 du PADD</u> <i>Participer au renouveau de l'agglomération roannaise en jouant la carte d'un pôle de vie et d'emplois attractifs dont :</i></p> <p>>proposer un parcours résidentiel par une offre d'habitat complémentaire :</p> <p>---diversifier les formes urbaines, les types d'habitat dans le respect des objectifs d'optimisation foncière, de qualité du paysage urbain, de mixité sociale et de performance environnementale</p> <p>---poursuivre le développement de l'offre locative sociale : atteindre l'objectif de 20 % de</p>	<p><u>Une production de logements locatifs aidés</u></p> <p>>réalisation au moins de 30 % de logements locatifs aidés : secteurs La Rivoire, Maréchal Foch, Route d'Ouches dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements</p> <p><u>Respect d'une densité minimale</u></p> <p>>30 logements /ha : secteur La Rivoire, Maréchal Foch</p>

<p>logements sociaux</p> <p><u>Axe 2 du PADD</u> <i>Poursuivre le développement de la ville en privilégiant son renouvellement dont :</i></p> <p>>réduire et maîtriser les consommations foncières, tant pour l’habitat que pour le développement économique ---calibrer les zones de développement conformément à l’analyse des besoins fonciers réalisée à l’échelle du Pays Roannais et aux objectifs du SCOT Roannais >mener une politique de l’habitat volontariste ---programmer une nouvelle offre d’habitat diversifiée et phasée dans le temps ---poursuivre l’effort de production de logements sociaux en veillant à une répartition équilibrée ---des nouveaux programmes dans une logique de mixité des programmes ---privilégier le montage de microprojets sur les sites proches des équipements et services</p> <p><u>Axe 3 du PADD</u> <i>Préserver l’image d’une ville en harmonie avec la nature dont :</i></p> <p>>mettre en œuvre une politique de densification qui préserve et conforte la trame urbaine >préserver la ceinture verte composante fondamentale de l’attractivité de la ville >mettre en œuvre une approche environnementale dans les opérations nouvelles</p> <p><u>Axe 4 du PADD</u> <i>Favoriser l’émergence d’une nouvelle mobilité en ville plus favorable aux transports en commun, aux déplacements piétons et cyclables</i></p>	<p>>20 logements / ha : secteur Route d’Ouche</p> <p><u>Des formes d’habitat dense</u></p> <p>>au minimum 50 % de formes d’habitat dense (petits collectifs, intermédiaires) sur secteurs La Rivoire, Maréchal Foch</p> <p><u>Une bonne insertion urbaine et paysagère</u></p> <p>>proximité des équipements et services ou en facilitant leur accès : secteurs La Rivoire, Maréchal Foch</p> <p>>transition avec l’habitat existant : secteur La Rivoire</p> <p>>préservation des qualités paysagères : secteurs La Rivoire, Maréchal Foch, Route d’Ouches</p> <p><u>Une prise en compte des composantes</u> déplacements, nuisances, rejet des eaux pluviales, proximité des réseaux, aptitude bioclimatique des constructions dans toutes les OAP concernées.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3-2-3-2 Adéquation avec le zonage du PLU

OAP Maréchal Foch

-Secteur classé en zone UC1. Le secteur UC1 est, un sous-secteur de la zone urbaine UC constituée de quartiers d'habitations récents qui correspondent aux extensions de Riorges. Cette zone est ouverte à une mixité de types et de fonctions et reste à vocation d'habitat dominante.

-Le sous-secteur UC1 correspond à une zone urbaine mêlant habitat collectif et individuel. Il offre une possibilité de densification plus élevée, dans la mesure où l'article 10 du règlement donne la possibilité d'édifier des constructions à des hauteurs plus élevées que dans le sous-secteur UC2 (zone urbaine à dominante d'habitat individuel)

-L'OAP définie correspond à la caractéristique de ce type de zonage

OAP Route d'Ouches

-Secteur classé en zone AUC2, sous-secteur de la zone AUC (zone destinée à une mixité de typologies et de fonctions urbaines tout en étant à vocation dominante d'habitat)

-L'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur AUC2 est notamment conditionnée par la réalisation des équipements et de viabilités nécessaires, dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone.

-L'OAP définie correspond à la caractéristique de ce type de zonage : elle prévoit une ouverture à l'urbanisation à partir de 2021, en déclinaison des objectifs du SCOT du Roannais

OAP La Rivoire

-Secteur classé en zone AUC2a se distinguant du sous-secteur AUC2 (cf ci-dessus) par le fait que l'urbanisation est admise au fur et à mesure des équipements et viabilités.

-L'OAP définie correspond à la caractéristique de ce type de zonage

3-2-3-3 Contribution aux objectifs du PLH

-La commune de Riorges et celle de Villerest sont des communes en rattrapage LLS (logements locatifs sociaux) au regard du PLH (Programme Local de l'Habitat) et de l'article 55 de la loi SRU *(Article s'appliquant aux communes de plus de 3500 habitants, intégrées dans EPCI de 50000 habitants avec une commune de plus de 15000 habitants. Exige qu'à l'horizon 2025, les communes concernées aient atteint un objectif de 20 % de LLS au sein du parc de logements)*

Dès lors, la commune de Riorges s'est engagée dans un plan de rattrapage pour atteindre 20 % de logements sociaux dans son parc immobilier à l'horizon 2025.

Elle a traduit cette volonté dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) défini dans le PLU révisé et approuvé le 20 octobre 2016

La modification N° 1 du PLU porte sur trois de ces OAP et a pour effet de favoriser leur réalisation : elle est donc dans la droite ligne des objectifs du PLH en terme de LLS.

-Le tableau que j'ai dressé et que je présente ci-après montre la contribution des OAP aux objectifs du PLH fixant à la commune la réalisation de 193 logements locatifs aidés d'ici 2021.

Ce tableau concerne les trois OAP modifiées.

Il est un extrait de l'échéancier des OAP contenu dans le PLU approuvé en octobre 2016. Mais il est corrigé des erreurs relevées par la commune à l'occasion de sa réponse

Corrections apportées :

>OAP Maréchal Foch : dans le précédent échancier du PLU, la superficie constructible était égale au périmètre de l'OAP, ce qui est impossible. Cette superficie passe donc de 6359 m² à 4929 m².

D'où un potentiel théorique de logements passant de 19 à 15 dont 5 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

>OAP Route d'Ouches : dans le précédent échancier du PLU, le bureau d'étude avait commis une erreur matérielle de calcul. La superficie constructible passe donc de 30444 m² à 33999 m².

D'où un potentiel théorique de logements passant de 61 à 68 dont 20 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 20 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

>OAP La Rivoire : dans le précédent échancier du PLU, le bureau d'étude n'avait pas exclu une surface EBC suffisante (espace boisé classé) car le tracé EBC n'était pas assez étendu. La superficie constructible passe donc de 9461 m² à 8808 m².

D'où un potentiel théorique de logements passant de 28 à 26 dont 8 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

Les trois OAP modifiées contribuent à hauteur de 33 logements locatifs aidés

Rappel objectifs PLH 2016-2021 :

-Riorges et Villerest : communes en rattrapage LLS au regard de l'article 55 de la loi SRU (*)

-Plafond PLH 2016/2021 pour Riorges : 511 logements dont 193 LLS

-Préconisations : densité moyenne = 30 logts /ha (habitat intermédiaire, petit collectif, maison individuelle) ; 50 % dans tissu urbain.

() Article s'appliquant aux communes de plus de 3500 habitants, intégrées dans EPCI de 50000 habitants avec une commune de plus de 15000 habitants. Exige qu'à l'horizon 2025, les communes concernées aient atteint un objectif de 20 % de LLS au sein du parc de logements.*

OAP	Date ouverture	Potentiel de logements	Densité	% habitat dense	% logements locatifs aidés	Nombre logements locatifs aidés
Maréchal Foch	Immédiat	15	30 logts /ha	50 %	30 %	5
Route d'Ouches	2021	68	20 logts /ha (1)		30 %	20
La Rivoire	2021 avant modification	26	30 logts /ha	50 %	30 %	8

(1) : zone située entre secteur urbanisé et secteur peu ou pas urbanisé, d'où la densité retenue de 20 logts /ha

3-2-3-4 Conclusion motivée du commissaire enquêteur

A) La modification du PLU ne remet en cause ni les orientations d'aménagements et de programmation (OAP), ni les objectifs et l'économie générale du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Logements

-Les trois modifications d'OAP n'ont pas de conséquences significatives sur le nombre total théorique de logements à produire figurant dans le PLU récemment approuvé (le 20 octobre 2016).

-Au niveau global des OAP, selon le tableau échancier dressé par la commune (compte tenu de la modification N° 1 portant sur trois OAP) :

>la prévision est de 188 logements dont 55 LLS sur la période 2016-2020, et 440 logements dont 133 LLS sur la période 2021-2025.

>au niveau de l'échéancier précédent inclus dans le PLU, la prévision était de 184 logements sur la période 2016-2020 et de 445 sur la période 2021-2025.

L'écart de 4 logements sur la période 2016-2020 (188 au lieu de 184 prévus) est dû à l'anticipation de la Rivoire 3 comprenant 4 logements (objet de la modification de son OAP). Cet écart reporté explique, à une unité près, celui de la période 2021-2025 (440 au lieu de 445 ; l'écart à une unité près sur une telle période est acceptable dans la cadre d'un calcul théorique de potentiel)

-Le potentiel théorique de logements résulte de l'application de la densité prévue dans le PLU.

L'écart du nombre de logements ainsi calculé par OAP modifiée, avec la prévision sur le précédent échancier du PLU, provient d'une différence dans les superficies des OAP modifiées : la commune a recalculé celles-ci, relevant alors plusieurs erreurs commises dans le PLU.

>Erreur de superficie sur OAP La Rivoire : retenir 8808 m² au lieu de 9461 m² (surface précédemment calculée n'ayant pas exclu une surface « espace boisé classé » (EBC) suffisante du fait d'une tracé EBC pas assez étendu. D'où potentiel théorique de logements passant de 26 au lieu de 28

>Erreur de superficie sur OAP Route d'Ouches : retenir 33999 m² au lieu de 30445 m² (erreur matérielle de calcul par le bureau d'étude). D'où potentiel théorique de logements passant de 68 au lieu de 61

>Erreur de superficie sur OAP Maréchal Foch : retenir 4929 m² au lieu de 6359 m² (6359 m² correspond à la superficie de l'OAP qui n'est évidemment pas égale à la superficie de la zone constructible incluse dans la dite OAP). D'où potentiel théorique de logements passant de 15 au lieu de 19

-Le potentiel de LLS par OAP modifiée est cohérent avec les pourcentages prévus dans le PLU révisé le 20/10/2016, à savoir 30 % :

- >OAP La Rivoire : 8 LLS (3 immédiatement, 5 à partir de 2021) sur un total de 26 logements (10 immédiatement, 16 à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)
- >OAP Route d'Ouches : 20 LLS sur 68 logements (à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)
- >OAP Maréchal Foch : 5 LLS sur 15 logements prévus (immédiat), soit 33 % (% prévu = 30 %)

Foncier PLU

-foncier retenu dans le PLU (47,3 ha d'ici 2030) non remis en cause

Date ouverture à l'urbanisation

-Seule l'OAP du secteur La Rivoire anticipe l'ouverture à l'urbanisation (initialement prévue après 2020) et pour seulement quatre maisons. Ci-avant (paragraphe 3-2-2), j'apporte des éléments me semblant justifier cette anticipation.

Dans les deux autres OAP (Route d'Ouches et Maréchal Foch), la date d'ouverture à l'urbanisation n'est pas modifiée.

Superficie OAP et zone constructible incluse dans leur périmètre

Il m'apparaît que la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP n'impacte ni la superficie totale des OAP, ni la superficie totale de la zone constructible incluse dans ces OAP.

En effet, après correction des erreurs exposées ci-avant, je note que :

>s'agissant de la superficie totale des OAP, l'écart est d'environ 1600 m² sur un total de 341818 m² : cet écart correspond à la surface de la partie de parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches. Par période (2016-2020 et 2021-2025), l'écart provient de l'anticipation de La Rivoire 3 (objet de sa modification)

>s'agissant de la superficie constructible totale incluse dans le périmètre des OAP, l'écart est très faible sur un total de 280468 m² : il est dû à la réduction des marges de recul dans l'OAP Maréchal Foch (objet de sa modification), augmentant légèrement la surface constructible dans le périmètre de cette OAP

Zonage

-La mise à jour du plan de zonage ne concerne que l'OAP Route d'Ouches : la proposition de la commune consistant à retenir un classement UC2, pour la partie de la parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches, me paraît pertinente :

>elle est cohérente avec le zonage du reste de la parcelle AM 232 (classée UC2 dans le PLU récemment approuvé en octobre 2016)

>elle neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération (non couverture par une OAP de zones à urbaniser telles que AUC2)

Règlement

-Comme le précise la commune dans sa réponse, il est exact que le règlement n'est pas impacté

B) Plus généralement, les modifications des OAP, objet de la modification du PLU, ne modifient pas les objectifs volontaristes définis dans les OAP mais, au contraire, permettent d'en faciliter leur réalisation :

>en les rendant possible immédiatement sur le secteur La Rivoire, afin de garantir la cohérence du projet en cours : en modifiant l'ouverture à l'urbanisation immédiatement, et non à partir de 2021 comme initialement prévu. Il s'agit de rendre opérationnelle la continuité immédiate du projet « La Rivoire 2 » par la réalisation a minima de quatre maisons supplémentaires en logements locatifs aidés.

>en préservant le projet prévu Route d'Ouches malgré une amputation de terrain de l'OAP : ce terrain est en effet non constructible car grevé d'une marge de recul par rapport à la RD et n'impacte donc pas l'opérationnalité de l'OAP

>en favorisant la réalisation du projet prévu dans le secteur Maréchal Foch, dans le respect des densités et formes d'habitat définies : en réduisant certaines marges de recul (de 10 à 5 mètres), en cohérence avec les autres marges de recul. Cette réduction dans la partie Nord du tènement offre une possibilité d'agrandir la surface constructible. Cet agrandissement favorise la réalisation de l'opération dans le respect des densités et forme d'habitat prévues par l'OAP : densité minimale de 30 logements / ha, 50 % de formes d'habitat dense. Cette emprise accrue permet un projet de construction de maisons basses s'intégrant mieux dans l'environnement urbain et paysager : d'où une urbanisation homogène. L'emprise du projet de construction est un terrain préempté par la commune, ce qui traduit son engagement dans cette opération comportant la réalisation de logements locatifs sociaux

3-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-2-1 Permanence du 8 février 2018

Observation de MM Christian Goutille et Olivier Berlait, demeurant sur la commune, route d'Ouches.

-MM Christian Goutille et Olivier Berlait sont venus s'informer sur la teneur de la modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la route d'Ouches.

-Après cette présentation, la dite modification ne leur inspire aucune observation car, en réalité, ils m'ont rencontré pour un autre motif.

-En effet, ils ont réitéré leur demande exprimée lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU approuvée en octobre 2016 (l'enquête publique s'étant déroulée du 9 juin

2016 au 12 juillet 2016). Cette demande consistait à reclasser leurs parcelles en zone constructibles UC2 au lieu de A (zone agricole)
MM Christian Goutille et Olivier Berlat n'ont pas souhaité renseigner le registre

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La demande de MM Christian Goutille et Olivier Berlat ne concerne pas la présente enquête publique portant sur la modification N° 1 du PLU.

Elle a été prise en considération lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU approuvée en octobre 2016 (enquête publique du 9 juin 2016 au 12 juillet 2016) : elle a fait l'objet d'un avis du commissaire enquêteur chargée de la dite enquête et a été traitée par la commune dans le cas de la procédure d'approbation de la révision du PLU (la parcelle est restée classée en zone A)

Observation de Mme Jacqueline Samoyeau et de son époux Mr Didier Samoyeau, demeurant à Renaison mais propriétaires de terrains sur la commune.

-Mr et Mme Samoyeau m'ont rencontré pour un terrain localisé dans le périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Maréchal Foch-La Croix Blanche ».

-Mr et Mme Samoyeau souhaitent un reclassement de leur parcelle afin de concrétiser un projet de construction à court terme. Or, via le classement de l'OAP incluant leur terrain, la dite parcelle est classée AUC2, ce qui implique une urbanisation à partir de 2021 seulement.

-Mr et Mme Samoyeau n'ont pas souhaité renseigner le registre

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La demande de Mr et Mme Samoyeau ne concerne pas la présente enquête publique puisqu'elle porte sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui n'est pas l'une des trois OAP concernées par la modification N° 1 du PLU, objet de la présente enquête publique.

3-2-2 Permanence du 1^{er} mars 2018

Observation de Mr Georges Couturier, demeurant sur la commune, impasse Devillié

Mr Goutaudier m'a rencontré pour me faire part de son incompréhension quant à l'impossibilité de créer un simple abri sur sa parcelle de 3600 m2 sur laquelle est implantée sa propriété. Les motifs de son incompréhension sont les suivants :

-il s'agit d'un simple abri d'environ 20 m2 sur les 3600 m2 de la propriété

-l'esthétique serait préservée et invisible de l'extérieur car la propriété est entièrement clôturée par des murs

-toutes les propriétés environnantes disposent d'un ou plusieurs abris de même nature

Mr Goutaudier m'a remis un courrier, un plan et des photos à l'appui de sa demande. Ces documents ont été joints au registre.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La demande de Mr Goutaudier ne concerne pas l'enquête publique portant sur la modification N° 1 du PLU. En effet, elle concerne un problème se situant sur une zone extérieure aux trois OAP faisant l'objet de la dite modification.

Mr Goutaudier a pensé que la modification, objet de l'enquête publique, lui permettait de reposer son problème : je lui ai donc expliqué l'objet de la modification et la différence avec la révision antérieure du PLU approuvée en octobre 2016.

Sa question aurait dû être posée lors de l'enquête publique relative à cette révision de PLU ; l'impossibilité de réaliser son projet étant probablement liée au fait du classement Ud1a de sa propriété semblant concernée par l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) et un classement EBC (espace boisé classé)

3-2-3 Permanence du 14 mars 2018

Observation de Mr Jean Marc Baudinat, demeurant sur la commune, quartier Marcllet (rue Saint André)

Mr Baudinat m'a rencontré pour me faire part d'une demande concernant ses parcelles N° AO 77, AO 76, AO 194, quartier Marcllet. Une partie des parcelles N° AO 77 et AO 194, sur environ 600 m2, est incluse de le périmètre d'une ZAC. Il a demandé le rachat de ce terrain à la commune qui lui a proposé un prix d'acquisition de 8,5 euros le m2. Dès lors Mr Baudinat fait part de son mécontentement au regard de ce prix qui est très inférieur à son attente, considérant que le prix du marché est plus élevé. Dans l'hypothèse du maintien de ce niveau de prix par la commune Mr Baudinat demande le retrait de ces 600 m2 de l'emprise ZAC afin de disposer d'une constructibilité totale de ses parcelles.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La demande de Mr Baudiantne concerne pas l'enquête publique portant sur la modification N° 1 du PLU. En effet, elle concerne un problème se situant sur une zone extérieure aux trois OAP faisant l'objet de la dite modification.

Sa question aurait dû être posée lors de l'enquête publique relative à la révision de PLU approuvée le 20 octobre 2016.

Observation de Mme Marie Hélène Barriquand, demeurant sur la commune, rue du Maréchal Foch

Mme Barriquand m'a rencontré pour obtenir des informations générales sur le PLU, se disant non concernée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) faisant l'objet de la modification N° 1 du PLU et de la présente enquête publique.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Bien que les observations de Mme Barriquand ne concernaient pas l'enquête publique, j'ai répondu à ses questions d'ordre général portant sur le PLU.

4-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête,

-j'ai reçu 5 visites lors de mes permanences

-Aucun mail et aucun courrier postal ne m'a été communiqué.

-En dehors des permanences, aucune observation n'a été inscrite sur le registre disponible en mairie.

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

En réponse au PV de synthèse que j'ai remis le 21 mars 2018 (cf annexe jointe), Monsieur Jean Luc Chervin, maire de la commune de Riorges, m'a informé, par courrier en date du 27 mars (cf annexe jointe), m'a informé qu'il n'avait aucune observation à émettre.

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.

COURRIER DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU MAITRE D'OUVRAGE

Marius Delabre
Commissaire Enquêteur
La Lienne – 42190 Saint Hilaire sous Charlieu

Le 14 mars 2018

Objet

Enquête publique relative à la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Riorges du 8 février 2018 au 14 mars 2018.

Références

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon N° E17000275/69 du 17 novembre 2017.

-Arrêté de Monsieur le Maire de Riorges en date du 4 janvier 2018

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, ayant fait l'objet de la décision du Tribunal Administratif et de l'arrêté ci-dessus référencés, l'article R123-18 du Code de l'environnement stipule :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

En application du dit-article, je dois donc vous rencontrer dans la huitaine après clôture de l'enquête et réception du registre, afin de vous communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

En accord avec vous, je vous remettrai ce PV de synthèse le mercredi 21 mars à 10h30, en mairie de Riorges

A la suite de quoi, en application de ce même article, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations éventuelles.

En accord avec vous, il est prévu que vous me remettiez les dites observations éventuelles le mercredi 28 mars à 16 heures, en mairie de Riorges.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Marius Delabre
Commissaire Enquêteur

LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT AU PV DE SYNTHESE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Des observations orales et des observations écrites (enregistrées dans le registre d'enquête, dans les courriers, dans les mails)

LETTRE d'accompagnement, le 21 mars 2018

Références :

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon N° E17000275/69 du 17 novembre 2017.

-Arrêté de Monsieur le Maire de Riorges en date du 4 janvier 2018

Objet de l'enquête :

-Modification N° 1 du PLU de la commune de Riorges

-Enquête du 8 février 2018 au 14 mars 2018

Monsieur le Maire,

L'enquête publique concernant la modification N° 1 du PLU de la commune de Riorges s'est déroulée du 8 février 2018 au 14 mars 2018 inclus.

J'ai assuré 3 permanences pour la réception du public les :

-le jeudi 8 février 2018 de 9 heures à 11h30

-le jeudi 1^{er} mars 2018 de 14 heures à 16 heures

-le mercredi 14 mars 2018 de 14 heures à 16h30

Permanence du 8 février 2018

Quatre visites :

-deux visites portant sur une demande de reclassement de parcelles en zone constructible AUC2 au lieu de A (agricoles)

Cette demande ne concerna pas l'enquête publique car étant hors orientations d'aménagement et de programmation ayant fait l'objet de la modification N° 1 du PLU

-deux visites (époux et épouse) consistant à demander à ce que l'une des orientations d'aménagement et de programmation soit ouverte à l'urbanisation avant 2021, afin de concrétiser plus rapidement un projet de construction.

Cette demande ne concerne pas l'enquête publique car portant sur une orientation d'aménagement et de programmation non concernée par la modification N° 1 du PLU

Permanence du 1^{er} mars 2018 :

Une visite consistant en une demande de possibilité de construction d'un garage, précédemment refusée.

Cette demande ne concerne pas l'enquête publique car portant sur une zone extérieure aux orientations d'aménagement et de programmation ayant fait l'objet de la modification N° 1 du PLU

Permanence du 14 mars 2018 :

Deux visites :

- une visite concernant des parcelles incluses dans le périmètre ZAC, secteur du Marcllet : demande d'acquisition ou, à défaut d'une entente sur le prix d'achat, reclassement en les excluant du périmètre ZAC (surface concernée : 600 m2)
- une visite portant des des demandes d'information générale sur le PLU

Pendant la durée de l'enquête publique :

Hors les observations afférentes aux visites reçues lors de mes permanences, aucune autre observation ne m'a été transmise : ni sur le registre, ni par courrier postal, ni par e-mail.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, je vous demande de m'adresser sous 15 jours, vos éventuelles observations en réponse au regard de chaque observation du présent procès-verbal de synthèse.

Article R123-18 « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis à Monsieur le Maire de Riorges, le 21 mars 2018

Le Commissaire enquêteur,

Marius Delabre

PV DE SYNTHESE

Département de la Loire

COMMUNE DE RIORGES

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

Observations du public

PV de synthèse

**Marius Delabre
Commissaire-enquêteur
Lieu-dit La Lienne
42190 Saint Hilaire sous Charlieu**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Des observations orales lors des permanences

Des observations écrites dans le registre

Des observations reçues par courrier postal

Des observations reçues par courrier électronique

1-Observations émises lors de mes permanences

1-1 Observation du 8 février 2018 par MM Christian Goutille et Olivier Berlait, demeurant sur la commune, route d'Ouches.

-MM Christian Goutille et Olivier Berlait sont venus s'informer sur la teneur de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la route d'Ouches.

-Après cette présentation, la dite modification ne leur inspire aucune observation car, en réalité, ils m'ont rencontré pour un autre motif.

-En effet, ils ont réitéré leur demande exprimée lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU approuvée en octobre 2016 (l'enquête publique s'étant déroulée du 9 juin 2016 au 12 juillet 2016). Cette demande consistait à reclasser leurs parcelles en zone constructibles UC2 au lieu de A (zone agricole)

MM Christian Goutille et Olivier Berlait n'ont pas souhaité renseigner le registre

1-2 Observation du 8 février 2018 par Mme Jacqueline Samoyeau et de son époux Mr Didier Samoyeau, demeurant à Renaison mais propriétaires de terrains sur la commune.

-Mr et Mme Samoyeau m'ont rencontré pour un terrain localisé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Maréchal Foch-La Croix Blanche ».

-Mr et Mme Samoyeau souhaitent un reclassement de leur parcelle afin de concrétiser un projet de construction à court terme. Or, via le classement de l'OAP incluant leur terrain, la dite parcelle est classée AUC2, ce qui implique une urbanisation à partir de 2021 seulement.

-Mr et Mme Samoyeau n'ont pas souhaité renseigner le registre

1-3 Observation du 1^{er} mars 2018 par Mr Georges Couturier, demeurant sur la commune, impasse Devillié

Mr Goutaudier m'a rencontré pour me faire part de son incompréhension quant à l'impossibilité de créer un simple abri sur sa parcelle de 3600 m2 sur laquelle est implantée sa propriété. Les motifs de son incompréhension sont les suivants :

-il s'agit d'un simple abri d'environ 20 m2 sur les 3600 m2 de la propriété

-l'esthétique serait préservée et invisible de l'extérieur car la propriété est entièrement clôturée par des murs

-toutes les propriétés environnantes disposent d'un ou plusieurs abris de même nature

Mr Goutaudier m'a remis un courrier, un plan et des photos à l'appui de sa demande. Ces documents ont été joints au registre.

1-4 Observation du 14 mars 2018 par Mr Jean Marc Baudinat, demeurant sur la commune, quartier Marcelet (rue St André)

Mr Baudinat m'a rencontré pour me faire part d'une demande concernant ses parcelles N° AO 77, AO 76, AO 194, quartier Marcelet. Une partie des parcelles N° AO 77 et AO 194, sur environ 600 m², est incluse de le périmètre d'une ZAC. Il a demandé le rachat de ce terrain à la commune qui lui a proposé un prix d'acquisition de 8,5 euros le m². Dès lors Mr Baudinat fait part de son mécontentement au regard de ce prix qui est très inférieur à son attente, considérant que le prix du marché est plus élevé. Dans l'hypothèse du maintien de ce niveau de prix par la commune Mr Baudinat demande le retrait de ces 600 m² de l'emprise ZAC afin de disposer d'une constructibilité totale de ses parcelles.

1-5 Observation du 14 mars 2018 par Mme Marie Hélène Barriquand, demeurant sur la commune, rue du Maréchal Foch

Mme Barriquand m'a rencontré pour obtenir des informations générales sur le PLU, se disant non concernée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) faisant l'objet de la modification N° 1 du PLU et de la présente enquête publique.

2- Autres observations

Je n'ai reçu aucune autre observation, ni sur le registre, ni par courrier postal, ni par mail.

A Saint Hilaire sous Charlieu, le 21 mars 2018,

Marius Delabre
Commissaire enquêteur

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHESE



LA VILLE NATURE

Service Aménagement et Qualité urbaine
Nos réf. : BT
Contact : **Brigitte Thorat 04.77.23.62.78**
Courriel : service.amenagement.et.qualite.urbaine@riorges.fr

Monsieur Marius Delabre
Commissaire enquêteur

Le 27 mars 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En réponse à votre courrier du 21 mars dernier et après lecture des observations consignées dans le PV de synthèse de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, je vous informe n'avoir aucune remarque à émettre.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Le Maire,
Jean-Luc CHERVIN



