

**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU**  
**EVOLUTIONS APPORTEES AU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU P.L.U. SUITE AUX AVIS**  
**DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

**1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Avis de l'Etat : Réputé favorable assorti de remarques

---

**Evolution du plan de zonage** : les trames des zones inondables des PPRNPi du Renaison et de l'Oudan ne sont plus reportées alors que le plan de zonage du PLU initial de 2016 les faisait bien apparaître. Le fait de les inscrire sur le plan de zonage est intéressant dans le sens où cela permet de donner plus de lisibilité et visibilité à ces zones inondables, notamment en cas de consultation du public.

**Modification du dossier :**

*Les limites de la zone inondable ont été ajoutées sur le plan de zonage.*

**Règlement en zone A et N** : il conviendrait de fixer une règle d'implantation des panneaux solaires *ou* photovoltaïques par rapport à l'habitation, comme cela est le cas pour les annexes aux habitations, pour des considérations paysagères et de préservation des terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, il conviendrait de préciser dans le règlement que ces installations sont destinées uniquement à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée. Enfin, la possibilité d'installation de ces équipements au sol doit être conditionnée à la démonstration préalable de l'impossibilité d'installer ces panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture (par exemple, à la suite d'une étude indiquant que l'orientation de l'habitation et/ou l'inclinaison de la toiture ne permettent pas l'implantation de ces équipements).

**Modification du dossier :**

*Afin que la règle soit claire, il a été ajouté au règlement qu'il s'agit d'installations de production d'énergie renouvelable destinées uniquement à une habitation et que la distance d'implantation maximum par rapport à la maison d'habitation sera de 15 mètres (distance s'appliquant déjà aux annexes et piscines). Cependant la volonté de la collectivité n'est pas de restreindre la mise en place de ce type d'équipement de production d'énergie renouvelable à la toiture. Depuis 2007, la communauté d'Agglomération s'est engagée dans un Plan climat et a poursuivi à travers les démarches Territoire à énergie positive (TEPOS) et Territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV). Il apparaît essentiel d'adapter les règles d'urbanisme aux obligations actuelles de production d'énergie renouvelable et de limitation des gaz à effet de serre. Des projets intégrant des panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent pouvoir être possibles en toiture et/ou au sol.*

**Evolution des OAP :**

*La collectivité souligne que la notion de mixité sociale ne peut s'appréhender sur les seules opérations faisant l'objet de la modification. Certaines de ces opérations ne représentent qu'un nombre limité de logements créés. De la même manière, une opération intégralement en logements sociaux, lorsqu'elle porte sur 16 logements n'est pas contradictoire avec l'atteinte d'objectifs de mixité sociale sur la commune de Riorges.*

*Il est reproché à la commune de ne pas appliquer strictement une règle de 30% de logements sociaux dans les opérations soumises à OAP relevant de la modification n°4 du PLU. Cette application stricte à l'échelle de petites opérations ne traduit pas une mixité sociale efficiente à l'échelle communale. Cela génère également des difficultés de montage d'opération lorsqu'il n'est question que de quelques unités en logements sociaux sur une opération d'urbanisme.*

*Le rapport de présentation a été complété quant à la localisation des opérations de logements sociaux publics afin de montrer la répartition et la mixité sociale au sein de l'enveloppe urbaine. Les opérations sont bien réparties sur l'ensemble du territoire communal.*

*Le PLU a été approuvé en 2016. Il semble normal que la réflexion et que le document d'urbanisme évoluent. La commune organise son développement en tenant compte de l'évolution du tissu urbain, d'opérations non prévues lors de l'élaboration du PLU et qui ont un impact sur le développement dans son ensemble. Dans le respect du PADD, il ne s'agit pas d'adapter les OAP à des projets (la plupart des OAP évoquées ne font pas l'objet de projets à ce jour) mais de faire évoluer le PLU en cohérence avec le PADD, d'anticiper les problèmes, en tenant compte des évolutions de population, de marché foncier et immobilier en 2022.*

- **La Rivoire** : une production de logements sociaux de 100 % sur le secteur alors qu'à la base il était prévu un taux d'environ 30% de LLS. Cette évolution ne va pas dans le sens de la mise en œuvre d'une mixité sociale, comme cela est pourtant affiché dans le PADD. En outre, au vu de la localisation du secteur, légèrement excentré du cœur de la centralité urbaine, pas forcément à proximité des TC et des commerces, il convient de s'interroger sur la pertinence de la programmation d'un nombre important de logements sociaux (100% de la programmation d'habitat sur le secteur). En outre, la diversité des typologies de logements sociaux (PLAI, PLUS) est importante et ceci n'est pas précisé dans le projet d'OAP.

**Modification du dossier :**

*Il s'agit d'une opération de 16 logements, ce qui ne peut être qualifié d'un nombre « important » de logements. Le secteur, localisé le long de la rue est bien desservi en transport en commun. L'OAP n'a pas été modifiée.*

- **Champfleury** : Il est indiqué dans la notice explicative que la densité initiale prévue de 30 logements à l'hectare est conservée sur l'OAP modifiée. Or, il est programmé la production de 7 logements sur ce secteur, ce qui correspond à une densité de 22 logements l'hectare, En outre, il est à noter que sur ce secteur, aucune production de logement social n'est envisagée, ce qui ne répond pas à l'objectif de mixité sociale affiché dans le projet.

**Modification du dossier :**

*Le secteur de Champfleury est un secteur d'OAP de petite dimension. La problématique des accès est importante et s'avère plus compliquée à gérer, notamment en raison de l'évolution de la propriété foncière sur le secteur. La modification du PLU a pour objectif d'assurer une densité adaptée à la complexité du secteur d'OAP. Cette opération de très petite dimension, n'implique pas de mixité sociale au sens du Scot. L'OAP n'a pas été modifiée.*

- **La Parfumerie** : le projet prévoit la production de 16 logements, mais sans logement social, alors que l'OAP initiale programmait 5 logements aidés. La justification de cette suppression de programmation de logement social est que la mixité sociale est assurée à l'échelle du quartier, mais aucun élément ne l'atteste dans le dossier. Par ailleurs, le SCOT Roannais prescrit 30 % de réalisation de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements. Compte tenu du fait que cette OAP prévoit 16 unités sur le secteur, il conviendrait donc de revoir le projet d'aménagement pour qu'il soit en compatibilité avec les prescriptions du SCOT.

**Modification du dossier :**

*La cartographie des opérations de logement social public montre la proximité du site avec une opération importante de logements sociaux.*

*La partie inondable au Sud du site est classée en zone inondable. A ce titre, et conformément au règlement du Plan de prévention du risque inondation, elle reste inconstructible.*

*L'OAP n'a pas été modifiée.*

- **Guéhenno** : la densité de l'OAP affichée dans le tableau de 25 logements à l'hectare est erronée puisqu'elle est calculée hors partie réservée aux jardins familiaux alors qu'elle devrait l'être sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, ce qui donne au final une densité de 19 logements à l'hectare.

**Modification du dossier :**

*La partie destinée aux jardins familiaux relève de l'équipement de quartier et non de l'opération d'urbanisme. Elle reste dans le périmètre de l'OAP afin que l'opération d'urbanisme puisse tenir compte du fonctionnement de cet équipement de quartier. Des modifications ont été apportées suite à l'enquête publique qui relèvent du fonctionnement urbain de ce secteur (voir partie sur l'enquête publique).*

---

**Avis de la Chambre d'Agriculture : Réputé favorable 1 observation**

**Remarque** : la Charte du Foncier Agricole dans la Loire, la Chambre d'Agriculture demande que «les panneaux photovoltaïques au sol ne soient autorisés en zone agricole que sur sols pollués ou stériles». Elle demande la modification du règlement de la zone agricole.

**Modification du dossier :**

*Il s'agit d'une incompréhension en ce qui concerne la volonté de la commune. La Charte du Foncier Agricole évoque les fermes photovoltaïques en zone agricole. Le règlement modifié a bien pour objectif de permettre les installations de panneaux destinés à alimenter **uniquement** une habitation existante. Comme évoqué, en réponse aux remarques de l'Etat, la distance d'implantation par rapport à l'habitation sera limitée à 15 mètres, comme dans le cas d'une annexe ou d'une piscine.*

**Avis de RTE : Réputé favorable assorti de remarques**

---

RTE a formulé les observations suivantes :

**Servitudes d'utilité publique** : demande de mise à jour de la liste des SUP.

**Règlement** : RTE demande à ce que le règlement intègre dans toutes les zones, aux articles concernant les implantations, les hauteurs, un rappel sur la non application des règles lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les travaux de maintenance.

RTE demande le report des axes de lignes électriques sur le plan de zonage.

RTE demande également le déclassement d'un Espace Boisé Classé sous la ligne aérienne 63 kV n°1 Lentigny-Riorges-Villerest

**Modification du dossier :**

*L'intitulé des lignes électriques traversant le territoire communal a été mise à jour dans le règlement.*

*La commune ne souhaite pas faire apparaître les lignes électriques sur le plan de zonage. Le plan des servitudes d'utilité publique a pour objet de répertorier l'ensemble des servitudes s'appliquant sur le territoire. Le plan de zonage comporte beaucoup d'informations et ajouter des servitudes rendrait la lecture du plan difficile.*

*Une modification de PLU ne peut donner lieu à une suppression de protection telle qu'un espace boisé classé. Cette évolution pourra être faite lors d'une révision du PLU que cela soit une révision générale ou avec examen conjoint.*

**Avis du Conseil Départemental de la Loire : Réputé défavorable**

---

Le Département de la Loire a formulé l'observation suivante :

Le Département est défavorable à la dérogation des règles d'implantation pour la réalisation d'ombrières le long du réseau routier départemental. Il rappelle que les seules dérogations possibles concernent les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin ... ), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics seulement s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

**Modification du dossier :**

*Il est rappelé que les reculs demandés le long des routes départementales s'appliquent uniquement en dehors des portes d'agglomération. Seule la route départementale D300 conserve un recul en traversée d'agglomération.*

*Afin de répondre favorablement au Département, la commune de Riorges a ajouté dans le règlement que les reculs ne s'appliquent pas aux ombrières, **uniquement à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).***

**Avis de Roannais Agglomération : Réputé favorable assorti d'une réserve**

---

Roannais Agglomération a assorti son avis favorable d'une réserve. Roannais Agglomération demande que la modification des articles 2 du règlement, relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, concernant les équipements publics devrait être adaptée afin de détailler les conditions particulières effectivement applicables. A titre d'exemple, il pourrait être mentionné : « sont autorisées les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables ».

**Modification du dossier :**

*Le règlement a été modifié en conséquence.*

**Avis du Scot du Roannais : Réputé favorable**

---

**Avis de la commune de Ouches : Réputé favorable**

---

**Avis de la commune de Roanne : Réputé favorable**

---

**Avis de la commune de Mably : Réputé favorable**

---

## 2. REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### Remarque sur l'emplacement réservé V3

M. et Mme ORGEAS sont venus se renseigner sur l'élargissement de l'impasse Champfleury sur sa partie Nord.

#### Modification du dossier :

*L'inquiétude des propriétaires vient de ce qu'ils ont édifié un abri de jardin situé à 3 m de la clôture récemment. Leur inquiétude porte sur la distance entre celui-ci et la clôture si elle devait être modifiée. Même si l'emplacement réservé est maintenu sur l'impasse, il n'y aura aucun impact sur la clôture des propriétaires. Le dossier n'est pas modifié.*

### Remarque sur l'emplacement réservé V8

Deux propriétaires ont formulé des remarques au cours de l'enquête publique : M. et Mme Chavallard et M. et Mme Dumas. Les premiers demandent la suppression de l'emplacement réservé et les seconds sont venus se renseigner sur la finalisation du tracé car ils ont un projet de construction.

#### Modification du dossier :

*Les élus ont fait le choix de supprimer cet emplacement réservé dont le tracé est devenu complexe par rapport au tracé initialement prévu dans le PLU. Un travail sur d'autres cheminements sera réalisé, notamment la rue Schweitzer dont la requalification peut être étudiée pour intégrer les modes actifs. L'emplacement réservé V8 est donc supprimé.*

### Remarque sur l'emplacement réservé V11

Mme Gacon a demandé à conserver un accès agricole depuis la rue Burellier. Elle souhaite également rester propriétaire d'un accès sur la zone AUc1 et le reclassement en AUc1 d'une bande de terrain le long de rue Dubreuil au droit de la zone AUc1.

#### Modification du dossier :

*La procédure ne peut intégrer des objets qui ne faisaient pas partie de la modification. En l'occurrence le fait de diminuer une zone naturelle dépend de la procédure de révision avec examen conjoint et non d'une modification. La procédure de modification n°4 n'avait pas pour objet de modifier cette zone AUc1. Concernant l'emplacement réservé, la collectivité souhaite le conserver, cependant une réflexion est à mener sur les accès. La collectivité a bien conscience de la nécessité, pour la propriétaire, de bénéficier d'un accès en direction de son étang. Il est nécessaire pour la collectivité d'avoir une vision d'ensemble sur cette coulée verte avant de pouvoir organiser ces accès. Cette réflexion permettra bien entendu d'associer la propriétaire et de formaliser les choses au moment des acquisitions foncières. L'emplacement réservé V11 n'est pas modifié.*

### Remarques concernant le secteur de Guéhenno

L'OAP de Guéhenno a fait l'objet de remarques de la part de l'association de riverains et de propriétaires du quartier (M. Dumas, M. Brunet, M. Fradin, Mme Cousin, Mme Marcelin, M. Turret, Mme Bertoncini, Moulin Guéhenno Voie Verte).

L'ensemble de ces remarques demande la révision du projet d'OAP sur le secteur de Guéhenno.

*Le secteur Guéhenno fait l'objet d'une OAP opposable dans le PLU actuel dont le contenu présente des objectifs en matière de nombre de logements et de densité. L'objectif de la collectivité dans le cadre de la modification n°4 du PLU est justement de revoir le projet pour aboutir à un projet plus qualitatif, en particulier en maîtrisant le foncier. La modification n°4 du PLU a consisté à revoir à la baisse le périmètre. Les hauteurs et la densité sont également diminuées. La création d'une voie pour les véhicules à l'emplacement de l'impasse Seguin a été supprimée. Le projet a été travaillé afin d'être compatible avec les orientations du Scot, qui impose notamment les densités bâties sur les tènements de taille importante. La modification du PLU apporte de nombreuses améliorations par rapport au document applicable aujourd'hui.*

*Les riverains ayant fait des remarques lors de l'enquête publique ont été reçus en mairie le 28 juin 2022 pour expliquer et échanger sur cette OAP et les remarques qui ont pu être formulées.*

#### Modification du dossier :

*L'OAP a été modifiée suite à l'enquête publique. Ces modifications portent sur :*

- *Le périmètre global, en sortant une petite surface à l'Est du site et correspondant à une parcelle accueillant une habitation.*

- *La hiérarchisation des accès pour que l'accès principal reste l'accès au Sud du site, tandis que l'accès Est aura une vocation piétonne.*
- *La zone de jardins familiaux devait être sortie de l'OAP, or si la superficie doit être adaptée et la fonctionnalité travaillée en cohérence avec les fonctionnalités urbaines, il s'avère indispensable de ne pas figer les surfaces et la localisation exactes par le zonage. L'OAP est un outil qui permet justement de travailler en compatibilité avec le programme décrit sans figer les choses.*

*Le reste de l'OAP n'a pas été modifié pour répondre aux objectifs du Scot en termes de densité bâties, de formes urbaines et de mixité sociale.*

Mmes Sadot et Broddes, propriétaires sur le site, voulaient connaître leurs droits en termes de vente du terrain sur ce secteur soumis à OAP.

*Le commissaire enquêteur a pu leur apporter les réponses nécessaires.*