

**Nota :**

Les commentaires (en marron) du commissaire enquêteur sont insérés dans le document à la suite des réponses de la mairie (en bleu).

Les échanges complémentaires tenus lors de la réunion post-enquête publique organisée avec le PPA du 11/04/24, figurent en vert.

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPONSES APORTEES

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

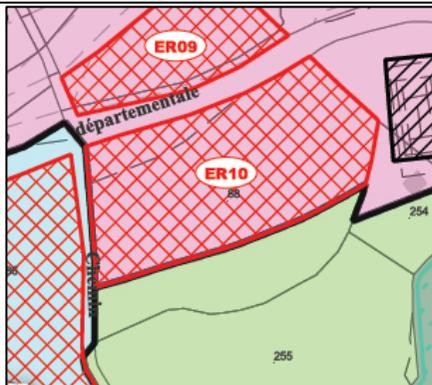
Avis	Décision de la commission
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement des zones naturelles prévoit que les annexes pourront s'implanter sur le tènement foncier comprenant la maison d'habitation. <b>La CDPENAF demande que le règlement précise une distance minimale entre la construction à usage d'habitation et les annexes.</b></li> </ul>	<p><i>Le règlement sera précisé sur ce point.</i></p>

### Avis de la DDT : avis favorable avec observations à prendre en compte

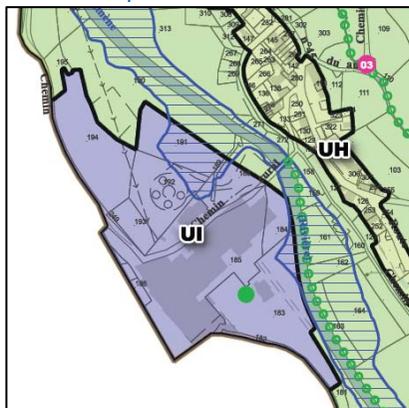
Avis rendu le 16 novembre 2023	Décision de la commission
<p><b>Maitrise de l'étalement urbain</b> <b>Analyse de la consommation de l'espace</b></p>	/
<p><b>Prise en compte de l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les milieux naturels et forestiers                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Concernant la zone d'activités de <b>Bramard</b>, <b>le rapport de présentation doit évoquer les mesures de compensation liées à la création de la zone d'activités</b> avec notamment une procédure de création APPB/APHN. <b>Ces zones d'APPB/APHN seront protégées réglementairement</b> via les articles associés dans le Code de l'environnement.</li> </ul> </li> <li>- Les continuités écologiques</li> <li>- L'eau et les milieux aquatiques                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le réservoir de biodiversité, composé par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), est classé en zones naturelles sur le plan de zonage. <b>Il est regrettable de classer constructible la parcelle n°AT 88 en zone à vocation d'équipements , afin de permettre la réalisation de deux terrains de tennis couverts</b> (emplacement réservé n°10). Cette parcelle est située à proximité immédiate de la ZNIEFF, malgré</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété concernant les mesures de compensation de Bramard.</i></p> <p><i>L'évaluation environnementale n'a pas mis en évidence d'incidence du projet de PLU sur la parcelle AT88, vis-à-vis des enjeux environnementaux. La commune souhaite conserver l'ER10 et le zonage U sur ce tènement.</i></p>

les investigations menées dans le cadre de l'étude d'évaluation environnementale démontrant que ce secteur n'est pas humide et qu'il s'agit d'une prairie, milieu qui ne joue qu'un rôle annexe pour les espèces de libellules cibles de la ZNIEFF

- Les risques
  - o La commune de Saint-Didier-en-Velay est concernée par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15/03/2022. Dans le rapport de présentation, **il conviendra d'actualiser la date d'approbation du PGRI.**
  - o Le plan de prévention des risques inondation de la Semène a été pris en compte. **Sur le village du Crouzet une partie de la zone inondable est classée en zone UI. Cette zone doit être réduite afin d'éviter la zone inondable de la Semène.**
  - o Certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) telle que celles de la Murette-Ouest et de Bramard sont longées par un ruisseau. **L'OAP interdit tout affouillement/exhaussement dans une bande de 5 m du cours d'eau. Cela ne se traduit pas dans le zonage. La zone à urbaniser allant jusqu'aux limites parcellaires.**
  - o Le rapport de présentation précise que « le secteur de la piscine et en contrebas du camping a fait l'objet d'inondation en 2019 suite à un épisode torrentiel .... ». Ce risque est pris en compte et cartographié par une zone de risque d'écoulement torrentiel. La surface, délimitant ce risque, semble sous-dimensionnée. L'emplacement réservé (ER8) prévu pour la construction d'un centre socio-culturel (salle de spectacle ... ) avec réalisation d'espaces verts et de stationnements est concernée par la zone de risque d'écoulement torrentiel. L'implantation d'un tel équipement semble difficilement compatible avec ce risque. **Un nouvel emplacement doit impérativement être trouvé pour, le projet de centre et l'emplacement réservé n°8 supprimé.**
  - o Le rapport de présentation évoque les nuisances liées au trafic sur la route départementale n°500. Cette infrastructure est concernée par **l'arrêté de n°DDT-2023-002 du 18 janvier 2023.** Il est consultable sur le site des services de l'État. Il remplace l'arrêté n°DDEA 2009-250 du 23 décembre 2009 annexé au projet de PLU.
- L'assainissement et les eaux pluviales
  - o Le projet de PLU prévoit une évolution de 17 logements supplémentaires annuels avec une moyenne 2,27 personnes par foyer. **Le projet de PLU ne prend pas en compte les nouvelles charges de pollution entrantes sur les stations d'épuration notamment celles Champvert et de la Séauve-sur-Semène.**



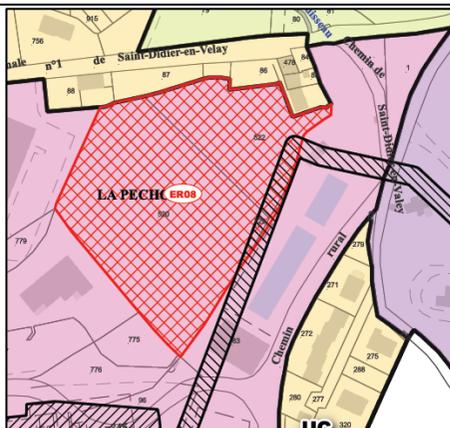
*Le PPRi et le PLU s'appliquent de manière cumulative et peuvent évoluer à un rythme différent dans le temps. Ainsi la commune ne souhaite pas que les zonages se superposent.*



*Le zonage pourra être modifié sur le secteur de la Murette-Ouest en cohérence avec les caractéristiques physiques du site. La commune ne souhaite pas modifier le zonage de la zone de Bramard, ce dernier ayant été approuvé dans le cadre d'une précédente procédure.*

*Le tracé de la zone de risque lié à un écoulement torrentiel sera redessiné, son tracé s'inscrivant plus à l'Est. La commune insiste sur la localisation en contre-haut de l'ER8. Il n'est donc pas envisagé de le supprimer, ceci d'autant plus que ce projet représente un véritable outil au service du dynamisme de la commune.*

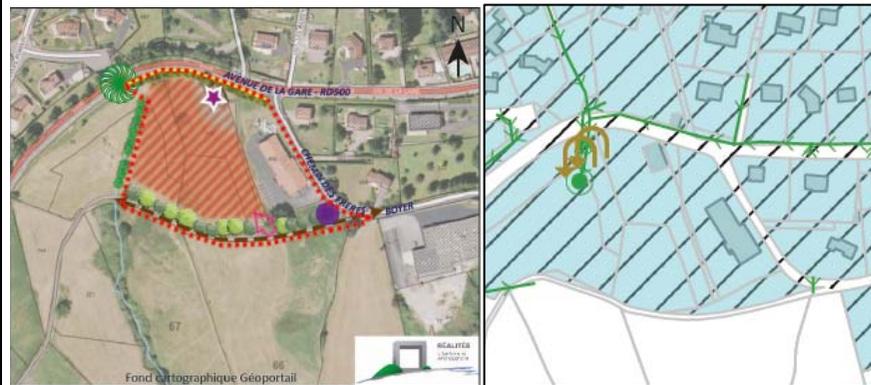
- D’après la carte du zonage d’eaux pluviales, la zone AUc «La Murette ouest» est concernée par un «déversoir d’orage». L’aménagement de ce secteur, comme indiqué dans les orientations d’aménagements et de programmation du PLU, ne prend pas en compte la gestion des eaux pluviales.



*L’arrêté du 18/01/2023 sera intégré au dossier.*

*Les STEP sont suffisamment dimensionnées pour traiter les effluents des différentes communes. Un contact sera pris avec la CCLS pour confirmer ce point. Il est précisé que la station de Champvert est très peu impactée par l’évolution du territoire portée dans le projet de PLU.*

*L’OAP sera complétée pour prendre en compte la présence d’un ouvrage de gestion des EP.*



### L’agriculture

- Le rapport de présentation précise que « les zones à urbaniser du PLU en OAP vont consommer 10,65 hectares de terres». Les différentes OAP et les emplacements réservés des zones urbaines périphériques (UP et UT) semblent consommer environ 16 hectares de terrains actuellement déclarés à la PAC. Ce chiffre est supérieur aux données indiquées du rapport de présentation. Cette consommation

*La zone de Robert et la zone de Bramard ont une vocation différente. Leur développement est donc complémentaire. En outre, la zone de Robert s’inscrit en continuité d’une zone existante, ne présentant plus de disponibilité (foncier libre + absence de friche). Dans un objectif de développement progressif, la commune pourrait envisager un phasage d’ouverture à l’urbanisation de la zone de Robert. Toutefois, elle ne souhaite pas modifier le périmètre défini au zonage.*

<p>d'espace agricole est en dents creuses ou en périphérie du bourg. Elle est relativement importante et <b>impacte 5 exploitations agricoles</b>, dont trois pour des surfaces importantes. Pour deux d'entre elles, l'impact est supérieur à 6 hectares. Notamment <b>les zones UL et UP impliquent une consommation proche de 4 hectares exploités par le même exploitant</b>. Une réflexion sur la réduction de ces surfaces devrait être conduite. L'extension de la zone économique de «<b>Robert</b>» implique la consommation de 6 hectares exploités par un agriculteur. <b>L'extension de cette zone paraît peu justifiée dans l'immédiat au regard de la création de 11 hectares de zone d'activités au lieu-dit « Bramard »</b>. L'OAP prévoit un aménagement consistant à « sécuriser le carrefour entre les RD 500 et RD 12 ». La création d'un giratoire consommera des espaces agricoles supplémentaires de part et d'autre de la route départementale n°500.</p>	<p><i>La CCLS souligne la difficulté à aménager l'extension de la zone en 2 temps, notamment concernant la gestion des déblais/remblais, les infrastructures et réseaux... Elle indique par ailleurs qu'au regard des nombreuses demandes d'implantations, le foncier pourrait déjà être intégralement commercialisé.</i></p> <p><i>Après demande de précision à la DDT43, concernant la réserve du commissaire enquêteur, la mention « occupation » correspond à la date de délivrance du permis de construire.</i></p> <p><i>Après discussions avec la CCLS, il est décidé de suivre la réserve du commissaire enquêteur en modifiant l'OAP et en imposant un aménagement par moitié de l'extension de la zone d'activités de Robert. Cette disposition concourt également à satisfaire la demande de la DDT et d'autres PPA de phaser le développement du foncier économique.</i></p> <p><i>La mise en place de mesures compensatoires sera étudiée dans le cadre de la phase opérationnelle du projet.</i></p>
<p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- On peut noter en conclusion que le projet de PLU reprend à son compte les préconisations du SCoT en termes d'objectifs de logements à produire, mais l'attention devra être portée sur <b>l'inclusion des différents profils d'habitants, selon l'âge, la situation familiale et les ressources</b>. Cela devrait se traduire par des <b>projets ciblés d'habitat groupé, de petite taille, de location privée ou en logement social</b>. Cette diversification de l'habitat pourrait permettre d'enrayer la tendance démographique que connaît la commune actuellement.</li> </ul>	<p><i>La commune précise que des ER ont été mis en place pour favoriser la mixité sociale. De plus, les OAP fixent des orientations concernant une diversité de typologie des constructions.</i></p>
<p><b>Paysage et architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiche annexe :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rapport de présentation                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Page 150 : le PLU a été approuvé en 2006 et non en 2014</li> <li>▪ Page 377 : Il convient de <b>mentionner que sur la carte des sensibilités feux de forêts et de broussailles</b>, produite dernièrement (juillet 2023) par le MTECT, <b>des secteurs sont identifiés à sensibilité forte</b>, au droit du lieu-dit Saint-Roch au nord du centre-ville de Saint-Didier-en-Velay et au nord-ouest du lieu-dit Le Crouzet jouxtant la commune de Pont-Salomon. Ce risque n'est pas couvert par un plan de prévention des risques naturels (PPRN).</li> </ul> </li> <li>o Servitudes d'utilité                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le Plan des servitudes fait apparaître la <b>servitude PT1. Celle-ci a été abrogée</b> par Arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF - Ligne 522 et 577.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Ces éléments seront intégrés au PLU.</i></p>

<b>Avis ACE-PCE DDT : points de vigilance</b>	
<b>Avis rendu le 20 septembre 2023</b>	<b>Décision de de la commission</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Général                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Il est annoncé en page 188 du « Rapport de prestation » que l'extension des surfaces constructibles (Zone A+AU) représente 3.4 ha, soit 7,85 % de la superficie communale du PLU révisé. Est-ce correct ?</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Ces éléments pourront être regardés.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o OAP 2 : Zone Ub AUb - Au Breuil Avis: Eviter le découpage en deux de la zone humide et privilégier une continuité écologique en un morceau.</li> <li>o OAP 6 : Zone AUe - les Adreys Est, 1,03 ha Avis: Maintenir une épaisseur arborée conséquente et existante le long de l'avenue de la Gare -Rosso</li> <li>o OAP 8 : Zone AUb - Rue des Narcisses, 0,53 ha Avis: la constructibilité de ce terrain ne semble pas évidente. N'existe-t-il pas une autre parcelle située dans la commune disponible pour construire des logements sociaux ?</li> <li>o OAP : Route de Firminy Avis: Maintenir la ligne arborée centrale afin de valoriser la composition en lanière des parcelles existantes.</li> <li>o OAP : Lotissement le Calvaire Avis: la constructibilité de cette parcelle « satellite » posera la question à court ou moyen terme de la constructibilité des parcelles 167 et 170, situées au sud en zone N.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o <u>Menuiseries extérieures, ouvertures, volets, stores</u> : Le règlement devrait appuyer ce point en favorisant l'emploi de matériaux biosourcés et à éviter les menuiseries en PVC et les volets en matières plastiques.</li> <li>o <u>Toitures-terrasses végétalisées</u> : Le décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022, de la loi climat et résilience permet le dépassement à l m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme, pour les dispositifs de végétalisations. Toutefois, les pétitionnaires ont rarement connaissance des décrets liés à l'urbanisme. Aussi il est possible d'inscrire celle règle dans le PLU en distinguant la hauteur de façade (HF) et la hauteur totale (HT).</li> <li>o <u>Traitement des espaces libres</u> : La perméabilité des sols est définie dans l'annexe du dossier : il conviendra de mieux définir le coefficient de perméabilité à atteindre.</li> <li>o <u>Pleine terre et traitement végétal</u> : Préciser un coefficient de pleine terre dissocié des surfaces perméables (la notion de la préservation d'une surface perméable est peu contraignante et ne garantit pas des aménagements qualitatifs)</li> <li>o <u>Stationnement</u> :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il convient de préciser les attendus pour l'aménagement de places de stationnement : Revêtement perméable (prévu partiellement) / Plantation d'arbres (environ 1 arbre pour 4-5 places)</li> <li>▪ Réduction de la surface imperméable : Rendre possible les places doubles afin de minimiser la surface imperméable de désert.</li> <li>▪ Favoriser la transformation des centres-bourgs et mutualiser le stationnement individuel : Rendre possible la mutualisation des aires de stationnements individuels autre que par la réalisation obligatoire d'une nouvelle place (p 32).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Intégration des ENR</u> : Le PLU autorise les dispositifs d'ENR mais reste peu incitatif. Des exigences plus poussées pourront être prévu notamment pour les toitures des bâtiments non résidentiels.</li> <li>○ <u>Implantation de piscines</u> : Le seuil de 20 m<sup>2</sup> pour les piscines non règlementées paraît élevé. Le seuil sera plutôt 10 m<sup>2</sup> pour la nécessité d'une déclaration préalable.</li> <li>○ <u>Clôtures</u> : Dans le règlement le type de clôture est peu abordé. Point à préciser selon zonage (uniquement la zone AU définit un type de clôture).</li> <li>○ <u>Constructions exemplaires et matériaux biosourcés</u> : Pour favoriser des constructions exemplaires et l'utilisation de matériaux biosourcés, un dépassement des règles relatives au gabarit peuvent être introduites pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.</li> </ul>	
---	--

<b>Avis de l'ARS :</b>	
<b>Avis rendu le 19 octobre 2023</b>	<b>Décision de de la commission</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Air :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La qualité de l'air étant globalement bonne, la commune ne transmet pas de diagnostic plus complet et n'identifie pas les sources de pollution sur la commune. Un diagnostic aurait pu être téléchargé depuis le site d'ATMO Auvergne-Rhône-Alpes. Les valeurs sanitaires telles que celles de l'OMS sur les principaux polluants de l'air ne sont pas transmises. Le brulage à l'air libre et les écobuages ne sont pas identifiés comme source de pollution par exemple.</li> <li>○ Aucune mesure spécifique n'est prévue sur cette thématique. Cependant, les mobilités douces sont mises en avant dans ce dossier et peuvent avoir un impact positif sur la qualité de l'air extérieur.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>La commune ne souhaite pas apporter de mention complémentaire dans le PLU.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilité :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une préconisation dans le rapport de présentation est la <b>création d'une aire de covoiturage à la ZA Plaine des Mâts</b>. Je ne retrouve pas ce projet dans la cartographie du règlement ou les emplacements réservés.</li> <li>○ Les mobilités actives ont un impact positif sur la qualité de l'air extérieur mais aussi sur la réduction de la sédentarité (activités physiques). De la mixité sociale et générationnelle est possible si des aménagements complémentaires sont prévus : lieux de pause sur le trajet avec des espaces verts agréables et sécurisés etc. Je note que la commune prévoit le maintien et la création d'espaces verts au sein du bourg ainsi que des aires de jeux. <b>Tous ces éléments auraient pu être liés pour mettre en avant les impacts positifs sur la santé du projet de la commune.</b></li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Le projet d'aire de covoiturage n'est plus à l'ordre du jour.</i></p> <p><i>La commune ne souhaite pas modifier le dossier concernant les éléments mentionnés.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ondes électromagnétiques</li> <li>- Déchets</li> <li>- Logements</li> <li>- Vieillesse de la population</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plomb - Radon                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ces 2 thématiques sont présentes dans le diagnostic de présentation. Des recommandations sont présentes telles que annexer au PLU les dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb ou le document « Le plomb dans les peintures- quelles obligations pour les propriétaires ». <b>Cependant, les constats n'aboutissent à aucune mesure proposée dans les autres documents (ex: règlement ou annexes sanitaires).</b></li> </ul> </li> </ul>	<p><i>L'ensemble des réglementations nationales s'appliquent sur la commune, indépendamment du PLU. La commune souhaite que le règlement du PLU mettent en avant les dispositions propres à la commune. Par souci de clarté, il ne</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espèces à enjeux pour la santé humaine</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ambrosie à feuille d'armoise et la chenille de la processionnaire du pin sont mentionnées dans le rapport de présentation (p47). Les risques sanitaires et l'arrêté préfectoral de lutte contre l'ambrosie sont cités. La commune est concernée par ces 2 problématiques. <b>L'article D.1338-1 du code de la santé publique aurait aussi pu être indiqué. Il classe ces espèces comme à enjeux pour la santé publique.</b> Or, aucune mesure spécifique n'est proposée dans les autres documents (ex: OAP). La commune prévoit d'informer les pétitionnaires (sans préciser sur quels projets) sur les espèces végétales exotiques envahissantes pour permettre leur gestion. La mairie pourrait trouver des documents de communication, sur le site <a href="https://ambrosie.fredon-aura.fr/">https://ambrosie.fredon-aura.fr/</a>.</li> <li>○ Le dossier n'aborde pas la problématique des maladies vectorielles transmises par le moustique tigre Aedes albopictus, telles que la dengue, le chikungunya, le Zika. Actuellement, ce moustique n'a pas été détectée sur cette commune. Il est important de noter qu'il est présent sur le secteur stéphanois ainsi qu'à Aurec-sur-Loire et à Bas-en-Basset. Les déplacements des personnes peuvent rapidement amener ce moustique sur la commune. <b>La prévention du risque de stagnation de l'eau favorable au développement des moustiques aurait dû être prise en compte notamment en agissant sur la conception de certains ouvrages.</b> Par exemple :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les toits (toitures ternisses accessibles ou non) ne doivent pas avoir de creux ou de bosses et doivent être en pente (1,5 cm/m minimum). Les zones d'évacuation doivent être munies, d'un dispositif pour arrêter les débris (feuilles, papiers ... ) ;</li> <li>○ Les chéneaux et gouttières doivent avoir une pente régulière et suffisante (5cm/10m) pour, l'écoulement, leurs dimensions sont adaptées aux conditions locales, à la surface collectée et à leur forme. Ils ne sont jamais cloués mais attachés régulièrement par des crochets de fixation (un tous les 50 cm après fixation). Des crapaudines (grilles) doivent retenir les débris et doivent être régulièrement nettoyées.</li> <li>○ Un lit drainant est à utiliser en cas dépose horizontale de coffret technique, etc.</li> <li>○ Des informations utiles sont disponibles sur le site <a href="https://agirmoustique.fr/">https://agirmoustique.fr/</a></li> </ul> </li> </ul>	<p><i>s'agit d'agréger au sein d'un document l'ensemble des réglementations.</i></p> <p><i>A noter que la commune mène au quotidien des actions de sensibilisations auprès de la population et des porteurs de projet.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation et Espèces allergisantes             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une liste d'essences végétales locales à privilégier est transmise en annexes des OAP et du règlement. <b>Je note la présence du charme dans les espèces recommandées.</b> Il s'agit d'une espèce aux pollens allergisants. <b>Il est possible d'en installer mais des règles pour ces espèces peuvent être prévues.</b> Le PLU peut s'appuyer sur les recommandations de l'ANSES ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique avec le guide en ligne <a href="http://www.vegetation.en-ville.org">www.vegetation.en-ville.org</a> pour réduire l'implantation d'espèces fortement allergisantes.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruit             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Une cartographie des sources de bruit citées aurait pu être transmise</b> (ex: activités industrielles, équipements sportifs, salles polyvalentes, salle des fêtes).</li> <li>○ <b>La commune identifie un besoin d'une salle des fêtes supplémentaire.</b> Elle est prévue sur la zone de la Péchoire qui comprend de nombreux équipements de services (centre de loisirs, piscine d'été, gymnase, terrain de sport, etc.). Un emplacement réservé a été créé (ERB). Or, le secteur comprend quelques habitations notamment sur le faubourg de la Péchoire. Il est important que la mairie prenne en compte le risque de nuisances sonores et ainsi de plainte. <b>Ainsi je recommande fortement l'appui d'un acousticien pour la réalisation de ce projet et la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores.</b> Cette étude sera obligatoire pour la salle dès sa mise en exploitation (articles R.571-26 et suivants du code de l'environnement) la mairie peut se rapprocher de mes services pour des conseils sur ce domaine.</li> <li>○ <b>L'OAP à la Murette Ouest</b>, pour de la construction de logement se trouve à proximité de la <b>caserne de pompiers</b>. Je m'interroge sur le <b>risque de nuisances sonores</b> pour les logements créés.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>La commune ne souhaite pas modifier le dossier concernant les éléments mentionnés.</i></p> <p><i>La commune explique qu'il n'y a pas d'incompatibilité relative au bruit entre la caserne des pompiers et l'OAP de la Murette Ouest.</i></p> 

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Changement de destination             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Depuis 2007, 13 bâtiments agricoles ont été aménagés par changement de destination dans des hameaux pour la création de logements (p149 rapport de présentation). Dans le projet de PLU, sur les 36 bâtiments identifiés pouvant changer de destination, 13 sont retenus pour créer de nouveaux logements ou de gîtes. <b>D'un point de vue sanitaire, je m'interroge sur les règles notamment de raccordement aux réseaux publics d'électricité et d'eau potable aux règles de distances vis-à-vis de zones de nuisances.</b> etc.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Les points sanitaires mis en avant ont bien été regardés dans le cadre de la phase d'études.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sites pollués             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le rapport fait état d'une <b>ancienne papeterie sur le site Cruzet</b> qui aurait été réhabilitée. Il est aussi précisé que « d'après la connaissance des élus une possible pollution au niveau de l'<b>ex. entreprise de travail de métaux</b> dans le bourg est à étudier ». Je n'ai <b>pas</b> trouvé par la suite ou dans les autres documents <b>d'éléments complémentaires pour ce site.</b></li> <li>o En P403 du rapport de présentation, il est indiqué que <b>le règlement et le zonage sont modifiés par l'ajout d'une trame et d'une prescription pour les 2 secteurs d'anciennes décharges à risque de pollution. Je n'ai pas trouvé ces éléments.</b> Une de celle-ci serait identifiée p25 du PADD.</li> <li>o Une identification des friches industrielles à réinvestir (p8 du PADD) est transmise. Cependant, globalement, <b>le rapport aurait pu identifier sur une cartographie les sites potentiellement concernés par une pollution des sols</b> (y compris friches) afin d'établir plus facilement le lien avec le règlement.</li> <li>o P355 du rapport de présentation, le tableau de préconisations propose de pointer les <b>sites pollués</b> par un zonage ; ce qui n'a pas été retenu apparemment. <b>Dans le règlement écrit, le rappel de la nécessaire compatibilité des usages des projets de construction ou d'aménagement au regard de pollutions résiduelles de ces sites aurait pu être mis en œuvre.</b></li> <li>o Pour information, pour les sites pour lesquels il existe un doute quant à la présence d'une pollution, une « levée de doutes » doit être menée. le guide du donneur pourra orienter le porteur de projet dans ces démarches vis-à-vis de la pollution des milieux. Il est disponible sur le site de BRGM (<a href="http://sspinfoferre.brgm.fr/guide-du:donneur-ordre">http://sspinfoferre.brgm.fr/guide-du:donneur-ordre</a>). En fonction des <b>conclusions de la levée de doute</b>, une mise en compatibilité du projet avec l'état des milieux pourrait être mise œuvre.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Le zonage intègre bien une trame qui permet d'identifier les secteurs d'ancienne décharge.</i>  <i>La commune ne souhaite pas modifier le dossier concernant les éléments mentionnés.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau destinée à la consommation humaine</li> </ul>	

**Avis de la Chambre d’Agriculture : avis défavorable**

Avis rendu le 19 octobre 2023	Décision de de la commission
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une perspective de l'évolution de la croissance démographique très ambitieuse avec un taux de 0.8%, comme vous le permet les orientations du SCOT de la Jeune Loire, alors que la population est plutôt en baisse sur les dernières années. Néanmoins la prise en compte des dents creuses et un objectif de densité de 14 logements par hectares permettent de bien recentrer l'habitat vers le bourg et de bien limiter les extensions de surfaces constructibles pour l'habitat.</li> <li>- En revanche la consommation de l'espace pour les zones d'activités est très importante. L'extension récente de la zone du Bramard avec 11 ha disponibles a été récemment acceptée. En rajoutant 6.3 ha pour l'extension de la zone d'activité existante, le solde de la consommation de l'espace devient positif avec une consommation de 3.4 ha supplémentaires par rapport au précédent PLU. Ce bilan est d'ailleurs bien relevé dans le rapport de présentation à la page 190. De plus le projet d'extension de la zone d'activité impacterait essentiellement une seule exploitation agricole. Des zones Nh du</li> </ul>	<p><i>Cf. avis DDT</i></p>

PLU actuel ont bien été reclassées mais il faut préciser qu'il s'agit de surfaces déjà construites qui ne reviennent pas en surfaces agricoles exploitables.

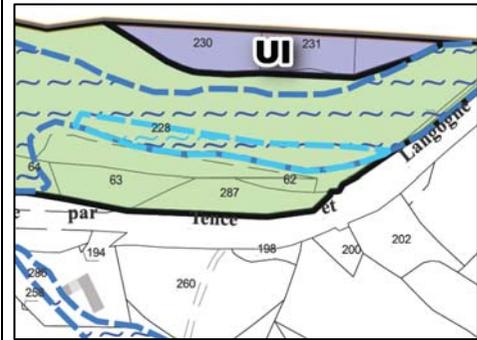
**Avis de la CC Loire Semène : avis favorable assorti de réserves et recommandations**

**Avis du 17 novembre 2023** /

Economie :

- Parcelle AI0287 : La parcelle AI0287 située le long de la D500, de 2104 m<sup>2</sup> est un espace déjà bétonné qui est actuellement en Zone A. Le futur PLU la catégorisera en Zone N, alors qu'elle n'a rien de naturel. Cette parcelle est plutôt vouée à accueillir un espace commercial ou artisanal. **Un porteur de projet pour de la restauration atypique s'est d'ailleurs manifesté récemment, l'utilisation de l'outil STECAL pourrait être approprié à ce tènement.**

*La commune ne souhaite pas créer un STECAL sur ce secteur. L'accotement de la route peut aujourd'hui accueillir une activité ponctuelle, via une demande d'occupation temporaire du domaine public.*



- Règlement Zone AUi: Stationnement : Sur le futur PLU les normes en termes de stationnement sont trop contraignantes. Il est indiqué, pour les constructions à usage de bureaux ou pour les autres activités économiques, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Pour un bâtiment de 2 000m<sup>2</sup>, il faudrait donc compter 40 places de stationnement ce qui est excessif surtout dans le cas où les activités économiques n'ont pas vocation à accueillir du public. Ces règles ne favorisent pas la densification des zones puisqu'elles engendrent une surface importante de stationnement. **Il est nécessaire d'assouplir ces règles en proposant par exemple de solliciter de la part**

*La commune souhaite adapter les dispositions du projet de règlement pour répondre aux attentes de la CCLS.*

<p><b>des porteurs de projet une analyse du besoin en stationnement généré par son activité afin de prévoir le nombre de places nécessaires.</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Règlement Zone AUx :</b> Stationnement :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o « Pour les constructions à usage de bureaux : une place par tranche indivisible de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places;</li> <li>o Pour les constructions à usage artisanal et industriel : une place par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Outre ces places destinées aux véhicules du personnel, des places de stationnement supplémentaires sont exigées pour les véhicules de la clientèle, les véhicules de livraison ainsi que les camions et les véhicules utilitaires;</li> <li>o Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place par tranche indivisible de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Outre ces places destinées aux véhicules du personnel, des places de stationnement supplémentaires sont exigées pour les véhicules de la clientèle, les véhicules de livraison ainsi que les camions et les véhicules utilitaires ; »</li> </ul> </li> <li>- <b>De la même manière, il est nécessaire d'assouplir ces règles en proposant par exemple de solliciter de la part des porteurs de projet une analyse du besoin en stationnement généré par son activité afin de prévoir le nombre de places nécessaires.</b></li> </ul>	
<p>ARTICLE UI, AUI, AUX 2.1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Il serait judicieux d'insérer en zone UI, AUI et AUx dans le projet de règlement écrit, les règles qualitatives ci-dessous, selon la même rédaction que celles figurant dans les zones à vocation habitat :</b></li> <li>- Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées :</li> <li>- Implantation des constructions le long des limites séparatives :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</li> <li>o Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction;</li> <li>o Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie;</li> <li>o Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière;</li> <li>o Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espace vert non constructible », « élément remarquable du paysage » ;</li> <li>o Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site;</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>La commune souhaite intégrer ces dispositions dans le cadre de l'approbation du PLU.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;</li> <li>○ Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.</li> </ul>	
<p>Petites Villes de demain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En zone UA, un périmètre commercial est délimité afin d'empêcher les changements de destination. <b>Il pourrait être intéressant de le compléter par un droit de préemption commercial sur le même linéaire avec une vocation de suivi des ventes de locaux.</b></li> </ul> </li> <li>- Logement :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De la même manière que le commerce, <b>il pourrait être intéressant de proposer un Droit de Préemption Urbain sur la surface du centre-bourg</b> afin d'opérer un suivi des mutations de logement en centre-bourg avec la possibilité de préempter.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Ces points seront intégrés dans le cadre de l'approbation du PLU.</i></p>
<p>Zonage d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>zonage d'assainissement</b> de la Communauté de Communes Loire Semène devra être mis à jour suite aux modifications du PLU de Saint Didier. <b>L'enquête publique du zonage devra être réalisée conjointement avec celle du PLU.</b> Il conviendra donc d'étudier les modifications du zonage d'assainissement collectif sur l'ensemble des parcelles précédentes avant de le mettre à l'enquête publique conjointe.</li> </ul>	<p><i>Les calendriers des procédures étant différents, et la commune souhaitant une application rapide du PLU révisé, il n'est pas envisagé d'organiser une enquête publique conjointe.</i></p>
<p>AEP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Extension de canalisation à prévoir:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Chemin du petit bois de Bauzon / Le Pas du Mont / Le Breuil / ZA des Plats avec une vigilance sur les types d'entreprise acceptés au regard de leur consommation d'eau potable / ZA de Bramard qui est alimenté par le Syndicat des Eaux de la Semène</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>La commune prend note de ce point de vigilance.</i></p>

**Avis du PETR Jeune Loire - SCOT : avis favorable sans réserve**

Avis rendu le 26 octobre 2023	Décision de de la commission
-	

**Avis du Département : avis favorable**

Avis rendu le 26 octobre 2023	/
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les OAP prévues aux abords des RD (Routes Départementales), il est recommandé de privilégier les accès par les voies communales. (Etude au cas par cas avec le gestionnaire de la voirie pour les distances de visibilité)</li> </ul>	<p><i>Il pourra être précisé dans les OAP que la création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la zone AUI des Roberts, le Département n'envisage pas pour l'instant de réaliser des travaux au carrefour RD 12 et RD 500</li> </ul>	<p><i>Il s'agit d'un projet que la commune souhaite permettre. Dans le cadre des études préalables, des discussions seront engagées entre les différents partenaires.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de rester cohérent avec le règlement de la voirie départementale, il apparaîtrait judicieux de prévoir des marges de recul pour les constructions : 10 m pour le réseau 1A (RD 500) et 5 m pour le réseau 2A (RD 12 et RD 45). Ces marges se mesurent par rapport à l'alignement donné par le gestionnaire de voirie. Toutefois, s'il existe un front bâti en agglomération, les constructions peuvent s'édifier à l'alignement de celui-ci.</li> </ul>	<p><i>La commune ne souhaite pas que le règlement du PLU intègre les dispositions du règlement de voirie départementale. Chaque règlement pouvant être amené à évoluer à un rythme différent. La commune précise que seules 2 parcelles pourraient être concernées. Il n'y a donc pas véritablement d'enjeux à régler les plantations en bords de routes départementales.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur l'ensemble des zones, des marges de recul par rapport aux voies concernant les plantations devraient être prévues : le règlement de la voirie départementale prévoit une marge de recul de 7 m par rapport à l'alignement. Ces marges doivent être supérieures aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité: un schéma de principe pourrait être annexé au règlement. Le PLU est un document opposable alors que le code de la voirie départementale ne donne que des préconisations</li> </ul>	

**Avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie : avis favorable**

Avis rendu le 13 octobre 2023

/

**Avis de la commune d’Aurec-sur-Loire : pas de remarque**

Avis rendu le 17 août 2023

/

**Avis de la commune de La-Séauve-sur-Semène : avis favorable**

Avis rendu le 3 octobre 2023

/

**Avis de la MRAE :**

Avis rendu le 21 novembre 2023

*Réponses pouvant être apportées*

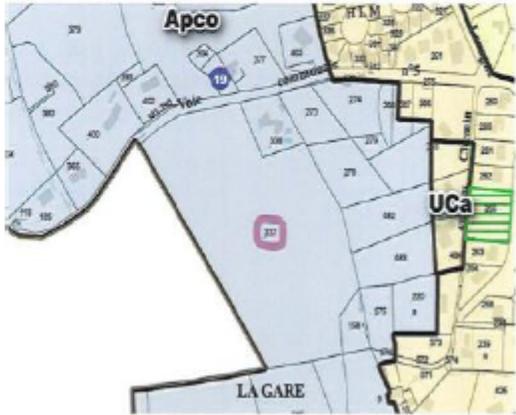
<p><b>1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux</b></p> <p><b>1.1. Contexte et présentation du territoire</b></p> <p><b>1.2. Principaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)</b></p> <p><b>1.3. Procédures relatives au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)</b></p> <p><b>1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné</b></p>	<p><i>Ce point n’appelle pas de réponse.</i></p>
<p><b>2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</b></p> <p><b>2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Autorité environnementale recommande de compléter le chapitre concernant l’articulation du PLU avec les plans et programmes d’ordre supérieur, en rappelant de manière synthétique les éléments qui traitent utilement ce sujet dans différentes parties du dossier.</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété concernant l’articulation du projet de révision de PLU avec les documents supérieurs.</i></p>
<p><b>2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution</b></p> <p><b>2.2.1. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques</b></p> <p><b>2.2.2. Ressource en eau et milieux aquatiques</b></p> <p><b>2.2.3. Paysage, sites et patrimoine bâti</b></p> <p><b>2.2.4. Risques et nuisances</b></p>	<p><i>Ce point n’appelle pas de réponse.</i></p>
<p><b>2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement</b></p>	<p><i>Ce point n’appelle pas de réponse.</i></p>
<p><b>2.4. Incidences du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Autorité environnementale recommande que l’ensemble des incidences environnementales du projet d’aménagement de la zone d’activités de Bramard soient évaluées dans le cadre de cette révision du PLU et que des mesures d’évitement et de réduction soient définies prioritairement aux mesures de compensation prévues sur des terrains au lieu-dit Champdolent (29,3 ha), qui ne font par ailleurs l’objet d’aucune description, alors même que le dossier précise qu’ils doivent faire l’objet d’une restauration écologique .</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété en reprenant les éléments de la DP.</i></p> <p><i>Le plan de zonage identifie les secteurs concernés par la mise en place de mesures compensatoires. Elles résultent des études réalisées dans le cadre de la DP. Il ne s’agit pas de remettre en question dans la révision générale du PLU, les arbitrages et orientations définis dans la DP en matière de séquence ERC.</i></p> <p><i>Les mesures de compensation seront décrites dans le RP. Dans ce cadre, un point sera réalisé avec la CC Loire Semène.</i></p>
<p><b>2.5. Dispositif de suivi proposé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Autorité environnementale recommande que l’état initial des indicateurs retenus soit systématiquement renseigné.</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété concernant l’état initial des indicateurs pour le suivi de la qualité paysagère et de la consommation foncière.</i></p>
<p><b>2.6. Résumé non technique du rapport environnemental</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Autorité environnementale recommande d’étoffer significativement le résumé non technique et de prendre en compte dans celui-ci les conséquences des recommandations du présent avis.</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété concernant le résumé non technique.</i></p> <p><i>Au regard des évolutions projetées suite à l’enquête publique et à la consultation des PPA, aucune d’entre elles n’a d’incidence sur le résumé non technique. Ainsi ce dernier n’est pas modifié.</i></p>

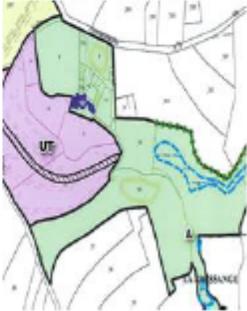
<p><b>3. Prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)</b></p> <p><b>3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</b></p> <p><b>3.1.1. Consommation d'espace pour la construction de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'hypothèse démographique retenue au regard de la tendance actuellement observée.</li> <li>- L'Autorité environnementale recommande :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o de reconsidérer l'objectif de logements à créer en le confrontant à la faible dynamique démographique actuelle ;</li> <li>o d'actualiser l'ensemble des données sur la période d'application du PLU ;</li> <li>o d'apporter des précisions quant au calcul du nombre :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages et renouveler le parc existant,</li> <li>▪ et de logements à créer par remobilisation de l'existant (logements vacants et résidences secondaires).</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- L'Autorité environnementale recommande que les disponibilités dans le tissu urbain soient plus largement mobilisées (en zone U ou dans les zones AU incluses dans le tissu urbain) et que la construction de nouveaux logements y soit priorisée avec des densités supérieures, afin d'éviter l'artificialisation de parcelles en extension.</li> </ul>	<p><i>La commune constitue un pôle structurant pour le territoire intercommunal. Elle présente une mixité de fonctions (habitat, équipements, activités) qu'il convient de préserver et d'encourager. La commune présente des atouts favorables à son attractivité. Bien que la dynamique démographique soit stable sur la dernière période de recensement, l'évolution de la population au cours de la dernière décennie apparaît marquée (+135 habitants sur 2008-2019). Ce qui justifie l'ambition démographique affichée.</i></p> <p><i>Des précisions pourront être apportées dans le rapport de présentation sur les calculs, en complément des éléments qui y figurent déjà.</i></p> <p><i>Les densités affichées dans les OAP tiennent compte de la configuration des secteurs concernés (pente, accès, tissu bâti limitrophes, préservation d'éléments d'intérêt...) et des orientations du SCOT. Elles paraissent ainsi adaptées au contexte communal.</i></p>
<p><b>3.1.2. Consommation d'espace pour le développement des activités économiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer ces deux projets fortement consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de l'objectif national de zéro artificialisation nette inscrit dans la loi climat et résilience du 22 août 2021.</li> </ul>	<p><i>Les deux projets de développement économiques (Bramard + ZA des Mats et de Robert) sont complémentaires en matière de vocation économique. Les cibles entrepreneuriales ne sont pas les mêmes : la zone de Bramard vise les grosses entreprises ; alors que la zone des Mats et de Robert vise les entreprises locales, notamment celles artisanales, aujourd'hui en forte demande d'implantation.</i></p> <p><i>Leur création apparaît ainsi primordiale dans un contexte intercommunal où les disponibilités foncières et les friches à recycler sont aujourd'hui quasiment inexistantes.</i></p> <p><i>Toutefois, dans un souci de phasage de la consommation foncière d'ENAF, l'extension de la zone de Robert pourrait être envisagée à moyen terme.</i></p>
<p><b>3.2. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le classement de la zone AUb rue des Narcisses et celui de la zone UP et l'ER10, présentant des enjeux en termes de milieu naturel.</li> </ul>	<p><i>Rue des Narcisses : il s'agit d'un tènement en zone agricole au PLU actuel mais qui est déconnecté de la zone agricole (topographie, murs de clôture) et présente des caractéristiques de la zone urbaine. Son urbanisation soumise à OAP a vocation à favoriser le développement de logement sociaux sur la commune (emplacement réservé pour un programme de logements spécifiques). Son maintien apparaît donc comme stratégique dans l'atteinte des objectifs du PADD.</i></p> <p><i>Zone UP/ER10 : aucune zone humide n'a été recensée au droit du projet. Les investigations n'ont pas mis en avant d'enjeux environnementaux sur ce site. La zone humide concerne l'ER11</i></p>

	<p><i>pur lequel aucun projet de construction n’est prévu. Concernant le projet de tennis couvert, il n’y a pas d’autre alternative foncière possible. Les terrains nus disponibles sont liés à une ancienne décharge. De plus, pour garantir la tranquillité des secteurs d’habitation, la commune a délimité un secteur regroupant tous les équipements publics.</i></p>
<p><b>3.3. Paysage, sites et patrimoine bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Autorité environnementale recommande de reconsidérer le classement de la zone AUc de Calvaire, de la zone AUi de Robert et de la zone UP et l’ER10, présentant des enjeux en termes de paysage.</li> </ul>	<p><i>Zone AUi de Robert et zone UP/ER10 : cf. réponses précédentes</i></p> <p><i>Zone AUc du Calvaire : il s’agit d’une zone de développement urbain qui s’intègre à la zone urbaine existante. Son aménagement est encadré par une OAP qui vise à garantir sa bonne insertion dans son environnement. A noter qu’au PLU opposable, elle est classée en zone UC. Dans le cadre de la révision la zone constructible a été réduite. Il s’agit d’un terrain équipé de tous les réseaux qui représente une des rares opportunités de construction sur le territoire communale. Il permet ainsi de répondre aux objectifs du PADD en termes d’accueil de population et de création de logements.</i></p>
<p><b>3.4. Ressources en eau, milieux aquatiques et risques associés</b></p>	<p><i>Ce point n’appelle pas de réponse.</i></p>
<p><b>3.5. Énergie et émissions de gaz à effet de serre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Autorité environnementale recommande d’évaluer le niveau de prise en compte de cet enjeu dans le développement des zones d’activités, tant au niveau du bâti qu’en matière de déplacements induits et de le traduire dans le règlement et les OAP révisés.</li> </ul>	<p><i>Que peut-on proposer de + sinon, EE conclura que peu de chose dans le PLU...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Une borne électrique dans chaque lot pour les salariés ? P vélo, toiture..</i></li> <li>- <i>Des entreprises seront peut-être soumises à l’obligation de toiture PV si grand Parking ou toiture ?</i></li> <li>- <i>Isolation /matériaux - RT2020 ...</i></li> </ul> <p><i>Au regard des orientations définies dans les OAP, des dispositions du règlement, du cadre réglementaire en matière de construction et d’aménagement, il est décidé de ne pas modifier le projet de PLU.</i></p>

## REMARQUES EMISES LORS DE L’ENQUETE PUBLIQUE ET REPONSES APPORTEES

**Nota :** Les éléments de réponses apportés dans le cadre des avis PPA, s’appliquent également aux remarques portant sur le même sujet, émises lors de l’enquête publique. Ainsi seuls les éléments complémentaires sont mentionnés.

Modification de zonage		/
<p><b>Obs 2</b> La demande est élargie à toute la parcelle dans le courrier n°1 par rapport à l’observation 2</p> <p><b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La parcelle est localisée dans le corridor écologique du SCOT, secteur où l’évolution de l’urbanisation est appelée à être très limitée (gestion de l’existant)</li> <li>La parcelle s’inscrit dans une coupure d’urbanisation entre le bourg et la partie Est de l’enveloppe urbaine de la Séauve, qu’il s’agit de préserver pour ne pas créer de continuum urbanisé</li> <li>Cette parcelle est classée en zone agricole au PLU opposable</li> <li>Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La décision de la mairie est conforme au projet défini dans le PADD et à la protection du corridor écologique définie dans le SCoT. (Pages 15 et 20 du PADD)</p>	<p>Madame Bernadette Teyssier née Marcon représentant l’indivision Marcon demande le classement en zone constructible de la parcelle 337 dans le secteur dit de la Gare / Cailloux. L’observation n°2 a été annulée et remplacée par le courrier n°1. Sont joints au courrier : un plan réseau assainissement + un plan réseau alimentation eau potable + plan cadastral + estimation terrains.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	

<p><b>Obs 3 &amp; Mail 2</b></p> <p><b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les investigations de terrain conduites dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU ont permis de caractériser un secteur humide sur ce secteur.</li> <li>• Dans le cadre de l'application de la séquence ERC, il a été décidé de préserver de toute urbanisation les emprises caractéristiques d'un secteur humide.</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La décision de la mairie respecte la préservation des zones humides qui ont été identifiées.</p>	<p>Monsieur Jean-Jacques Paulet demande que l'OAP la Murette Est soit étendue sur la partie qu'il a hachurée sur le plan ci-dessous. Il estime que la classification en zone humide de cette partie de sa parcelle n'a pas lieu d'être.</p> 	<p>/</p>
<p><b>Mail 1</b></p> <p><b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcelles concernées par la demande s'inscrivent en discontinuité avec l'enveloppe urbaine, en particulier du site du camping sur ce secteur du bourg.</li> <li>• Un développement du mitage des constructions n'est pas souhaitable au sein de l'espace agri-naturel.</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur approuve la décision de la mairie qui est conforme aux objectifs fixés dans le PADD.</p>	<p>Madame Chantal Ronchard représentant l'indivision Moulin demande de pouvoir construire sur les parcelles AS8 et AS16 situées à La Fressange</p> 	

<p><b>Obs 4</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une demande de CU pour détacher 2 lots à bâtir a été déposée récemment, toutefois l’opération n’est pas réalisable au regard du réseau eau potable arrivé à saturation sur ce secteur.</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur prend note des difficultés d’alimentation en eau potable, ce qui justifie la réponse de la mairie.</p>	<p>Monsieur Souvignet Daniel demande qu’une partie (environ 1600 m2) de sa parcelle AT385 soit classée constructible.</p> 	<p>/</p>
<p><b>Obs 7</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette demande est non conforme à la règle objective de classement en UH du projet de PLU : « Il est envisagé de prendre en compte certains hameaux par un zonage urbain resserré autour de l’enveloppe urbaine, sans permettre des extensions. Il s’agit uniquement de combler les dents creuses existantes dans ces hameaux, véritables lieux de vie. Toutefois, la définition de ces hameaux sera fonction des enjeux agricoles, architecturaux, de desserte en voirie et réseaux. »</li> <li>• Le secteur concerné marque une extension de l’enveloppe urbaine.</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette décision de la mairie n’appelle pas de commentaire du CE.</p>	<p>Monsieur Jean-Philippe Souvignet demande que ses parcelles BD0094 et BD0113 situées au lieu-dit « Les Mats » soient classées constructibles</p> 	

**Obs 10**

**Retour mairie :**

- Cette demande est non conforme à la règle objective de classement en UH du projet de PLU : « Il est envisagé de prendre en compte certains hameaux par un zonage urbain resserré autour de l’enveloppe urbaine, sans permettre des extensions. Il s’agit uniquement de combler les dents creuses existantes dans ces hameaux, véritables lieux de vie. Toutefois, la définition de ces hameaux sera fonction des enjeux agricoles, architecturaux, de desserte en voirie et réseaux. »
- Le secteur concerné marque une extension de l’enveloppe urbaine.
- Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande

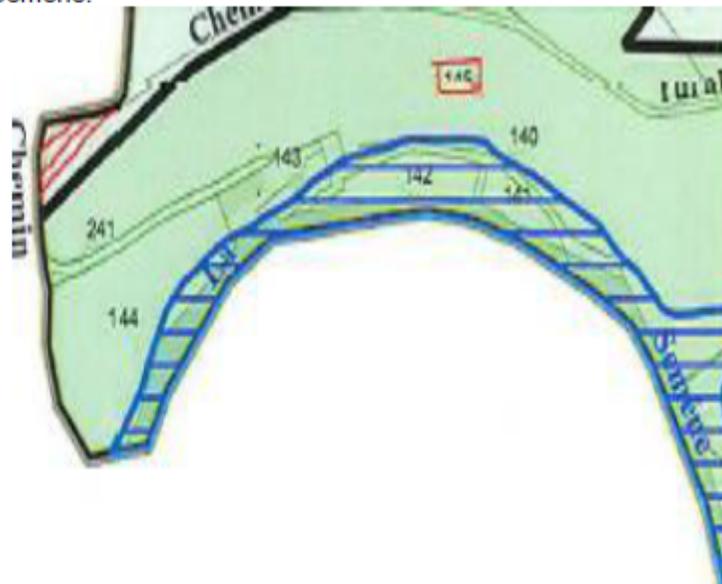
**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision de la mairie est logique dans un raisonnement uniquement communal. Si l’on regarde sur un plan intercommunal, il peut être envisageable de rattacher une petite surface de la parcelle à la zone constructible du village voisin « la Scierie », commune de La Séauve sur Semène.

Je donne un avis favorable à cette demande, sous réserve que :

- le projet de construction ait pour bénéficiaire un membre de la famille propriétaire (pas de spéculation)
- se fasse dans un délai de moins de 3 ans.

Monsieur Paul Lardon, représentant l’indivision Lardon demande la constructibilité sur 1000m<sup>2</sup> sur la parcelle AY145 pour la partie la plus proche du hameau de la Scierie commune de La Séauve sur Semène.



*Le retour initial de la mairie demeure vrai. Ainsi la mairie reste sur sa position. Elle ne souhaite pas suivre l’avis du commissaire enquêteur.*

*Par ailleurs, il est rappelé que le PLU ne peut pas définir des closes relevant du droit privé (bénéficiaire du projet de construction) et ne peut pas imposer un délai de constructibilité, ce point relevant de la validité d’une autorisation d’urbanisme.*

**Obs 13**

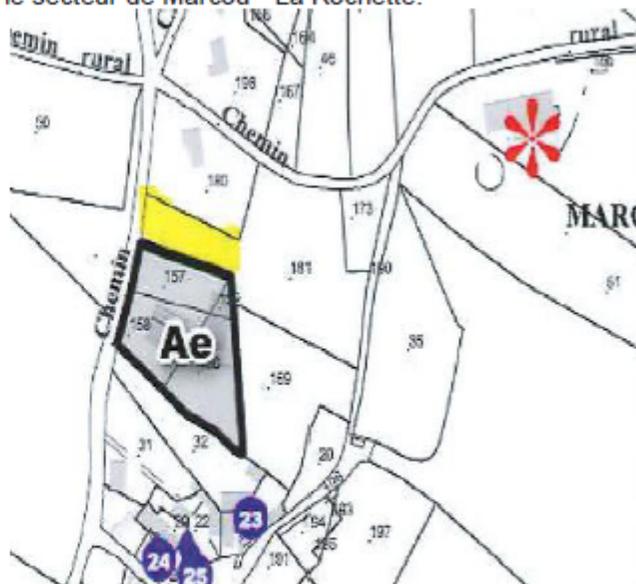
**Retour mairie :**

- Ce terrain n'est pas constructible au PLU opposable
- Le hameau de la Rochette a été classé en A du fait de la présence d'une exploitation agricole en activité sur le village
- L'enveloppe urbaine définie par les constructions existantes n'est pas appelée à s'étendre. Il n'est pas souhaitable de favoriser une urbanisation linéaire participant à la création d'un continuum bâti. La définition de la zone Ae prend uniquement en compte les installations existantes de l'activité présente
- Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande

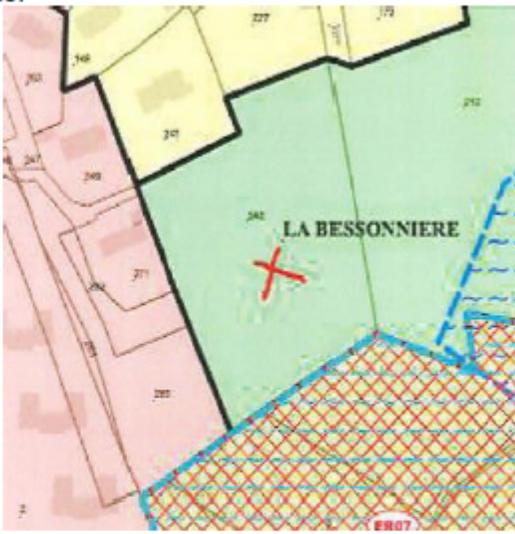
**Commentaire du commissaire enquêteur :**

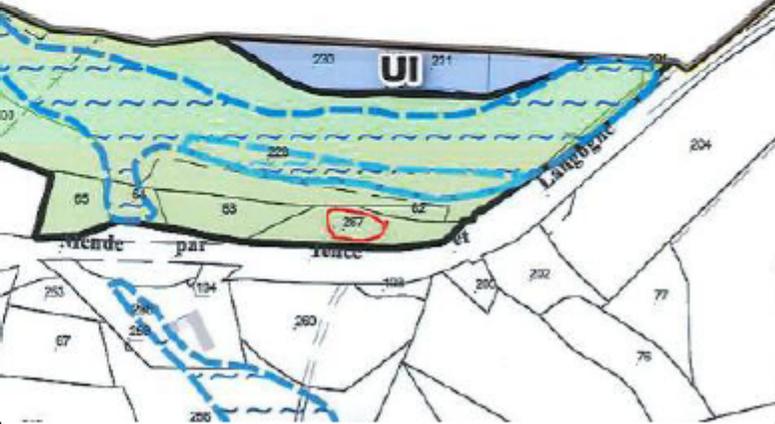
La décision de la mairie est conforme au projet défini dans le PADD (page 16 du PADD).

Madame et Monsieur Hélène et Jean-Paul Souvignet ont remis un document de 7 pages venant argumenter leur demande de classement en zone constructible d'environ 1000 m<sup>2</sup> de la partie comprise dans le linéaire urbanisé de leur parcelle AR 181 située dans le secteur de Marcou - La Rochette.



*Il est partagé par les participants que la parcelle concernée ne constitue pas une dent creuse.*

<p><b>Obs 14</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur concerné s’inscrit à proximité du cœur de bourg et de ses équipements/services</li> <li>• Le secteur concerné s’inscrit en continuité de l’urbanisation, sur un secteur desservi en réseaux et voirie</li> <li>• L’accès au parcellaire peut être maintenu</li> <li>• Ainsi la commune souhaite donner une réponse favorable à cette demande, en délimitant une zone constructible sur la partie Nord-Ouest de la parcelle sur ± 2000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur ne peut être favorable à cette décision qu’à la condition que les projets de construction sur cette partie du terrain respectent la densification minimale de 14 logements par hectare. Il estime que cette parcelle dans son entier devrait être réservée à une future OAP.</p>	<p>Monsieur André Crepet et sa compagne Madame Béatrice Beal ont fait part de leur volonté de voir classer, en zone constructible, la parcelle AO 242 située dans le quartier de La Garenne. Monsieur Crepet a remis un document de 2 pages où il argumente sa demande.</p> 	<p>/</p>
<p><b>Obs 15</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces parcelles sont localisées dans le corridor écologique du SCOT, secteur où l’évolution de l’urbanisation est appelée à être très limitée (gestion de l’existant)</li> <li>• Ces parcelles sont classées en zone agricole au PLU opposable</li> </ul>	<p>Madame et Monsieur Sylvie et Pierre Morel souhaitent voir les parcelles AY 9 et AY 575, situées dans le secteur de La Gare, devenir constructibles. Ils pensent que ces parcelles conviennent pour contenir des projets d’habitations de type social, collectif ou semi-collectif.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces parcelles s’inscrivent dans une coupure d’urbanisation entre le bourg et la partie Est de l’enveloppe urbaine de la Séauve, qu’il s’agit de préserver pour ne pas créer de continuum urbanisé</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La décision de la mairie est conforme à la protection du corridor écologique défini dans le SCoT et à ses objectifs. (Page 15 et 20 du PADD)</p>		<p>/</p>
<p><b>Mail 7</b></p> <p><b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La demande apparait peu précise et non véritablement étayée</li> <li>• En outre un zonage de type N n’apparait pas incompatible avec une demande d’autorisation d’occupation temporaire du domaine public, permettant la présence ponctuel d’un point de restauration mobile</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La décision de la mairie permet l’installation d’une restauration itinérante, mais la création d’un STECAL permettrait une réhabilitation paysagère de cette parcelle qui est proche de l’entrée de ville de Saint Just Malmont.</p>	<p>Monsieur Martin demande à ce que la parcelle AI 287 puisse accueillir un espace commercial restauration.</p> 	

<p><b>Cou 2</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone NH n'existe plus dans les PLU révisés ou élaborés depuis la mise en application de la loi Macron</li> <li>• Le classement en zone A d'une habitation d'un tiers ne signifie pas que la parcelle concernée à une vocation agricole, mais qu'elle s'inscrit au sein d'un environnement agricole, sur un secteur présentant un nombre limité de constructions ne permettant pas de justifier un classement en zone UH</li> <li>• Par ailleurs les règles de gestion des habitations existantes à la date d'approbation du PLU permettent de réaliser des extensions et de construire des annexes</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b>          La décision de la mairie respecte les objectifs de son projet.</p>	<p>Madame et Monsieur Nicole et Thierry Mauras sont propriétaires d'une maison cadastrée AR180 au hameau de La Rochette qui se situe en zone A au projet. Ils trouvent surprenante la procédure de passer d'une zone NH à une zone agricole. Ils contestent ce classement qu'ils jugent comme une erreur manifeste d'appréciation et demandent le classement en zone constructible de la parcelle AR180. Monsieur Mauras fait état d'éléments et d'arguments pour étayer sa demande en s'appuyant notamment sur la jurisprudence.</p>	<p><b>Cou 7 :</b>  <i>Le Pays de la Jeune Loire insiste sur le fait que le corridor est étroit sur le secteur. Il fait partie des 4 points d'enjeux importants ciblés à l'échelle du SCOT. Il faudrait par conséquent que le secteur soit préservé au maximum.</i>  <i>Au regard de cet éléments et de ceux précédemment avancés, la mairie reste sur sa position et ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande.</i></p>
<p><b>Cou 7</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle est localisée dans le corridor écologique du SCOT, secteur où l'évolution de l'urbanisation est appelée à être très limitée (gestion de l'existant)</li> <li>• La parcelle s'inscrit dans une coupure d'urbanisation entre le bourg et la partie Est de l'enveloppe urbaine de la Séauve, qu'il s'agit de préserver pour ne pas créer de continuum urbanisé</li> <li>• Cette parcelle est classée en zone agricole au PLU opposable</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse</li> </ul>	<p>Madame et Monsieur Maryse et Jean-Jacques Barlet demandent la possibilité de construire sur leur parcelle AY 274 dans le secteur de Cailloux.</p>	

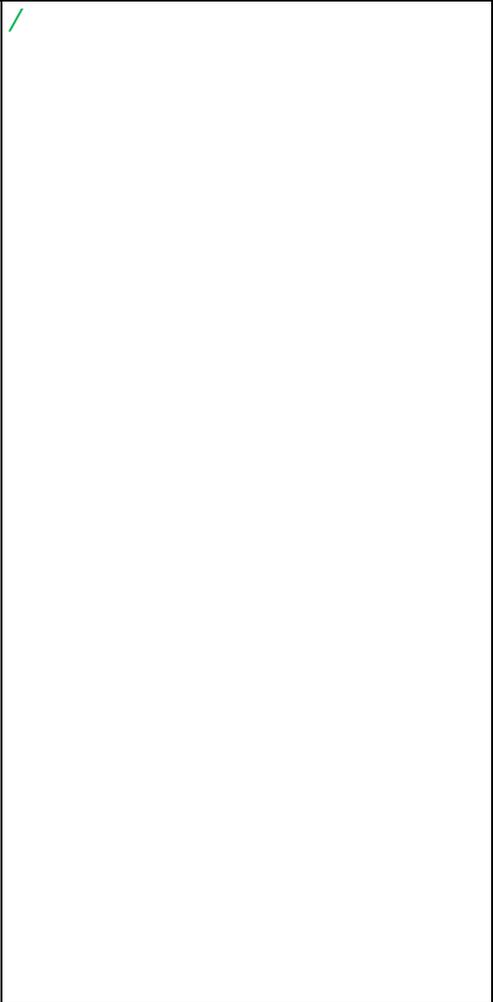
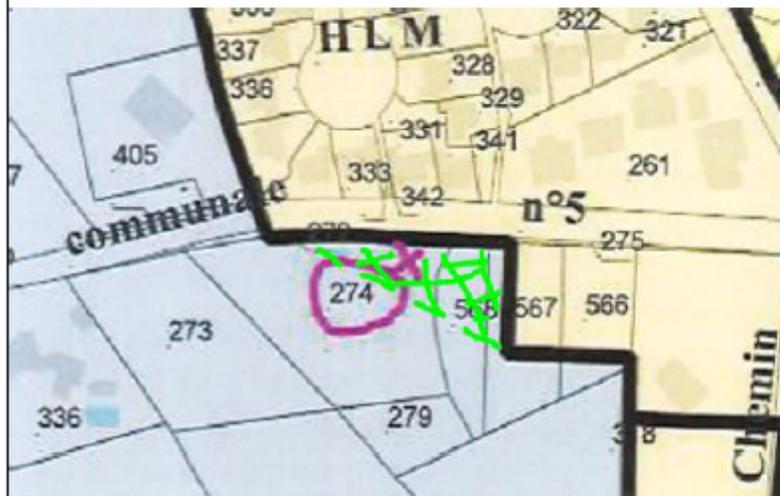
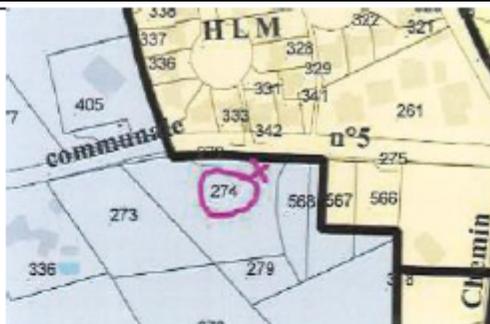
favorable à cette demande

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La demande peut être satisfaite sans nuire au corridor écologique en limitant la partie constructible à la zone hachurée en vert ci-dessous et en exigeant la création d’une haie à sa limite Sud.

La partie constructible s’insérera à la suite de la zone urbaine des parcelles 566 et 567 déjà construites.

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande aux conditions ci-dessus.



**Suppression de l’extension de la ZI de Robert**

<p><b>Obs 9</b> Retour mairie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les investigations de terrain conduites dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU ont permis de caractériser des secteurs humides sur ce secteur qui ont été identifiés au plan de zonage</li> <li>• Au regard des critères réglementaires permettant de caractériser un secteur humide, l'analyse floristique et pédologique du secteur, n'a pas conclu à une identification plus étendue de secteurs humides</li> <li>• L'extension de la zone d'activités existante de Robert (zone n'offrant plus de disponibilité) présente une vocation complémentaire à celle de la future zone de Bramard. Son développement est pleinement cohérent avec les objectifs de développement économique portés par l'intercommunalité.</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul>	<p>Monsieur Alain Romeyer signale que cette zone est une zone humide qu'il a drainée pour pouvoir l'exploiter correctement et que ces parcelles sont indispensables au GAEC qu'il gère avec son frère. La reprise de l'exploitation devrait être faite par son fils ou son neveu. Toutefois, il n'est pas hostile à étudier les propositions qui lui seront faites.</p> 
<p><b>Obs16</b> Id° OBS 9</p>	<p>Monsieur Pierrick Romeyer, fils de Monsieur Alain Romeyer, indique avoir pour projet de reprendre l'exploitation agricole de son père. Celle-ci comprend des parcelles qui sont incluses dans le projet de zone AU1 à Robert. Il indique que ces parcelles sont nécessaires à la viabilité de son projet car elles sont attenantes à la stabulation laitière. Il souligne que ces parcelles sont humides et sont le départ du ruisseau du Poyet qui a déjà été pollué par le passé.</p>

/

<p><b>Obs 17</b> Id° OBS 9</p>	<p>Monsieur Damien Romeyer, qui est le frère de Monsieur Pierrick Romeyer, signale qu’il est élu de la municipalité et membre des jeunes agriculteurs. Il évoque les difficultés des jeunes agriculteurs et conteste la création de l’extension de la ZI de Robert, il évoque des disponibilités sur les zones des communes avoisinantes.</p>	<p>/</p>
<p><b>Obs 18</b> Id° OBS 9</p>	<p>Madame et Monsieur Brigitte et Dany Souvignet exploitent la parcelle 31 qui est en partie concernée par le projet d’extension de la ZI de Robert. Ils signalent que les parcelles concernées sont humides. Des travaux sur ces parcelles risqueraient d’augmenter le débit de ruissellement dans le ruisseau le Médasson où ils ont constaté, par le passé, plusieurs fois de la mousse qu’ils soupçonnent due à une pollution chimique provenant des usines installées sur la ZI. Ils signalent le danger que cela représente pour leur troupeau. Ils s’interrogent sur les mesures compensatoires pour la perte de ces parcelles. Madame et Monsieur Souvignet indiquent aussi les difficultés qu’ils rencontrent pour circuler sur certains chemins ruraux qui ne sont plus adaptés aux matériels agricoles utilisés aujourd’hui, ils demandent une action pour régler ce problème.</p>	
<p><b>Cou 4</b> Id° OBS 9</p>	<p>Monsieur Romain Romeyer (fils de de Monsieur Jean-lue Romeyer) conteste le projet d’extension de la ZI de Robert qui vient mettre en péril l’exploitation agricole (GAEC du Pâturat) et sa pérennité.</p>	
<p><b>Cou 5</b> Id° OBS 9</p>	<p>Monsieur Jean-Luc Romeyer, comme son fils Romain, conteste le projet de zone AUi à Robert qui vient mettre en péril l’exploitation agricole (GAEC du Pâturat) et sa pérennité. Il signale la difficulté qu’il en résultera pour faire paître son troupeau de l’autre côté de la route. Il propose la réalisation de ce projet au Sud de la commune vers la caserne des pompiers.</p>	

**Obs 9 – 16 – 17& 18, COU 4 & 5**

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

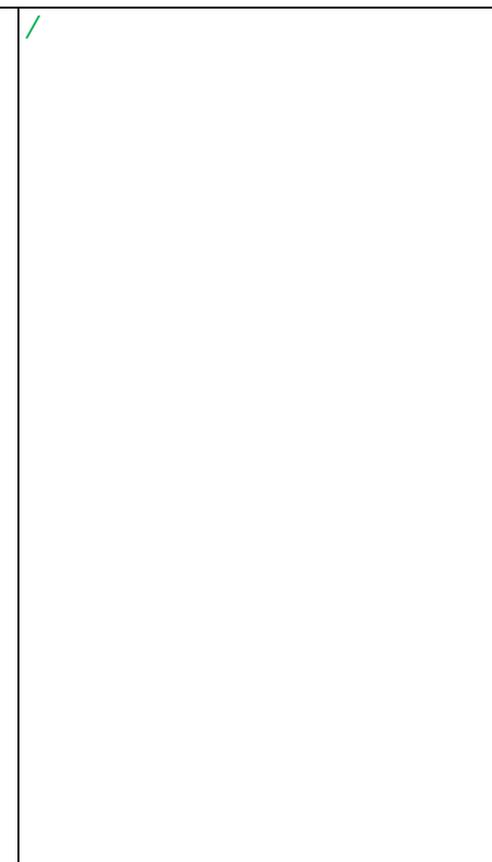
La demande de suppression de l’extension de la ZI de Robert a fait l’objet de plusieurs contributions du public et des PPA.

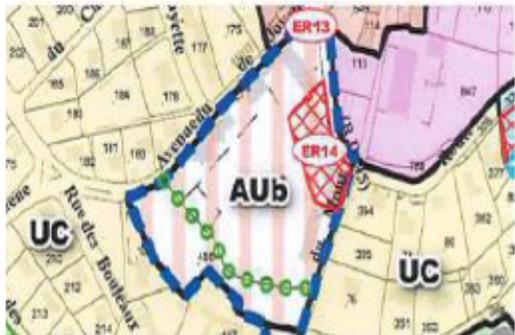
L’extension de la zone de « Robert » paraît peu justifiée dans l’immédiat, aucune donnée concernant d’éventuelles demandes, hormis l’installation d’une station-service, n’est communiquée, pas plus que le taux d’occupation des zones économiques existantes au sein de la CCLS.

L’extension est compatible avec le SCoT qui prévoit 33 hectares sur la Communauté de Communes Loire-Semène pour l’activité économique.

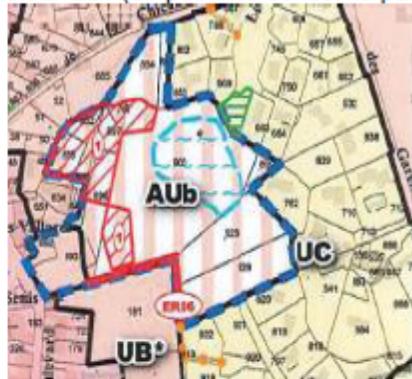
L’extension de cette ZI a un impact certain sur les surfaces agricoles des exploitants concernées d’autant plus qu’elles sont proches du cœur de ferme.

Je donne un avis favorable à l’extension de la ZI de Robert sous réserve qu’elle se fasse par moitié. La seconde tranche n’étant autorisée qu’après la totale occupation de la première. Des mesures compensatoires, en lien avec les organisations agricoles, sont à étudier afin de garantir la pérennité de la principale exploitation agricole concernée par l’extension.



Divers	
<p><b>Obs 1</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires sont parfaitement informés de la constructibilité future de leurs parcelles</li> <li>• Leur proposition d'étendre la zone constructible pour 3 lots supplémentaires concerne une ligne de crête qu'il convient de préserver</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La décision de la mairie est conforme aux objectifs fixés dans le PADD. (Page 18 du PADD)</p>	<p>Madame Jacqueline Portafaix et Monsieur Jean-Pierre Royer, représentant l'indivision Royer souhaitent connaître la limite de constructibilité sur leurs parcelles de l'OAP à Robert. L'indivision Royer est propriétaire des terrains concernés par cette OAP. Un courrier et un plan de projet de constructions ont été joints au registre d'enquête.</p> 
<p><b>Obs 5</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ER14 pour du stationnement compromet les projets du domaine de La Bruyère en lien avec la création d'un accès PMR</li> <li>• Le stationnement aux abords du site pourra être organisé différemment sans que la suppression de l'ER14 ne porte préjudice au fonctionnement des espaces publics et de la voirie</li> <li>• Ainsi la commune souhaite donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Pour le commissaire enquêteur, la décision de la mairie est satisfaisante.</p>	<p>Monsieur Boucher, directeur du Domaine La Bruyère, demande la suppression de l'ER14.</p> 

/

<p><b>Obs 6</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les investigations de terrain conduites dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU ont permis de caractériser un secteur humide sur ce secteur.</li> <li>• Dans le cadre de l'application de la séquence ERC, il a été décidé de préserver de toute urbanisation les emprises caractéristiques d'un secteur humide.</li> <li>• Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La décision de la mairie respecte la préservation des zones humides qui ont été identifiées.</p>	<p>Messieurs Michel et Patrick Peyrard contestent le classement en zone humide d'une partie de la parcelle BC900. Ils signalent le mauvais fonctionnement du l'assainissement non collectif de Monsieur Blin (ce point ne concerne pas cette EP).</p> 	<p>/</p>
<p><b>Obs 8</b>  <b>Mail 6</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement aux abords du site pourra être organisé différemment sans que la suppression de l'ER4 ne porte préjudice au fonctionnement des espaces publics et de la voirie</li> <li>• Ainsi la commune souhaite donner une réponse favorable à cette demande</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur partage l'avis donné par la mairie.</p>	<p>Madame Vial conteste l'ER4 pour la partie située sur sa propriété BC410.</p> 	

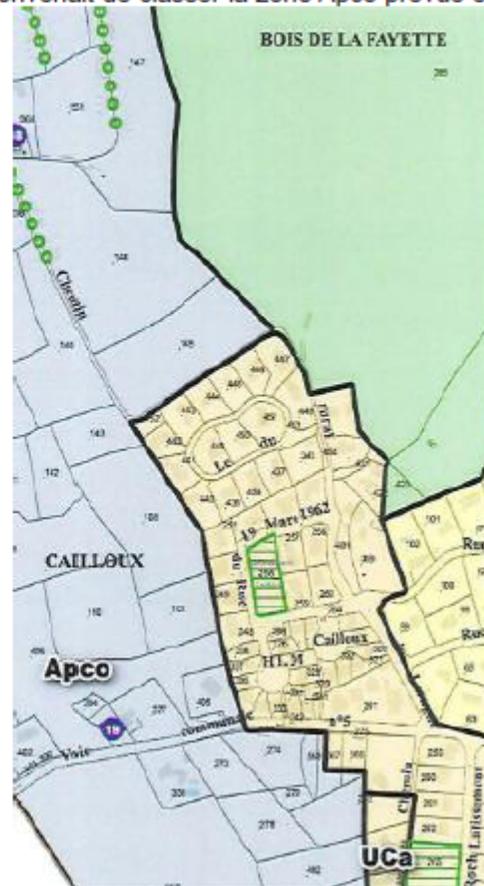
<p><b>Obs 11</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le permis d’aménager dont il est question a fait l’objet d’un dossier Loi sur l’Eau</li> <li>• Les problèmes d’assainissement sont connus et mineurs, des recherches ont été conduites avec l’OFB sans succès</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Ces observations montrent l’implication de cette habitante et méritent d’être prises en compte. Des objectifs fixés du PADD (notamment page 18) répondent à ces remarques.</p>	<p>Madame Christine Souvignet est soucieuse du maintien de la biodiversité sur le territoire de la commune et notamment dans le secteur du Domaine de La Bruyère. Elle demande la préservation des espaces arborés et haies bocagères et déplore le fait que des murets de pierres sèches anciens risquent d’être détruits. Elle signale des élagages fait avec des outils non appropriés en bordure du Domaine de La Bruyère, ainsi que des problèmes d’assainissement et évacuation des eaux usées qui seront amplifiés par les futures constructions.</p>	<p>/</p>
<p><b>Mail 5</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le foncier inscrit dans la zone de corridor présente essentiellement une vocation agricole. Ce qui explique le zonage Apco. Le maintien d’une exploitation agricole des terres n’est pas préjudiciable à la préservation du corridor. Aucune nouvelle construction agricole n’y est autorisée.</li> <li>• Des dispositions spécifiques dans le règlement encadre strictement l’évolution de l’urbanisation sur cette zone, dans l’objectif de ne pas favoriser le mitage des constructions. Seule la gestion de l’existant est permise.</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette réponse n’appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur</p>	<p>Monsieur Gaillard intervient aussi en qualité de Président de l’association « Nature Saint-Didier en Velay »</p> <p>Le document transmis (8 pages) est consacré à l’expression de leurs observations et contributions sur les thèmes : du dispositif Petite Ville de Demain, l’artificialisation des sols, le respect des préconisations du SCoT, la préservation du corridor vert et des données contextuelles particulières pour les parcelles BE 0108, BE 0143, BE 0140, BE 0146 et BE 0465.</p> <p>Ils émettent des considérations possibles à étudier et à prendre en compte : maintien de la parcelle BE 0465 en zone N, total respect du corridor écologique en laissant les parcelles BE 0108, BE 0143, BE 0145, BE 0140, BE 0146 en zone Apco, mais renforcé et totalement protégé ne permettant aucune possibilité de logements, hébergements hôteliers et touristiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés même sous conditions.</p> <p><i>Cette contribution est en partie reprise dans la demande de Monsieur Trigaud (Obs 12) ci-dessous.</i></p>	

Obs 12  
Id° Mail 5

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

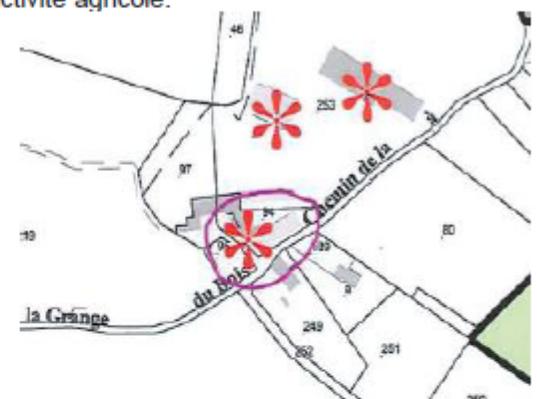
Cette réponse n’appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur

Monsieur Trigaud demeurant au hameau Le Caillou à Saint Didier en Velay est venir dire que pour mieux protéger le corridor vert à Caillou, il convenait de classer la zone Apco prévue en zone Nco.



/

<p><b>Cou 3</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour rappel, les mesures compensatoires prévus sur la ZA Bramard ont été validées par l'autorité environnementale, elles ont été repris dans le projet de PLU. La création de cette zone a été approuvée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet, préalable à l'arrêt du PLU révisé et a donc été intégrée au projet de PLU.</li> <li>• L'évaluation environnementale a pris en compte le projet de terrain de tennis, le périmètre retenu apparaît compatible avec la préservation de la ZNIEFF.</li> <li>• Des périmètres de risques naturels potentiels ont été identifiés au plan de zonage et complétés par des prescriptions au règlement, sur les secteurs connus.</li> <li>• Les stations d'épuration font l'objet d'un suivi et de travaux visant à améliorer leur efficacité.</li> <li>• L'aménagement des accès de l'extension de la zone d'activités de Robert se fera en concertation avec le Département. Cette extension est nécessaire dans un contexte intercommunal où il n'existe plus de foncier disponible pour le développement économique local.</li> <li>• Les enjeux liés à la trame noire ont été abordés dans le cadre de l'évaluation environnementale, toutefois le PLU ne peut que fixer des orientations pour les futurs aménagements et non pas pour l'urbanisation existante.</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Ces réponses n'appellent pas de commentaire, certains points ont déjà fait l'objet de remarques de sa part.</p>	<p>L'Association Sauvegarde - Environnement fait part de ses remarques sur :</p> <p>Les mesures compensatoires de la ZA de Bramard          La construction d'un terrain de tennis proche d'une ZNIEFF          Les risques d'inondation d'une parcelle construite en limite de ruisseau avenue de le Semène          Les risques d'instabilité du terrain dans le parc de J'ex propriété Bergeron où est prévu un immeuble collectif          Le manque de capacité des stations d'épuration          Le manque de filtrage et traitement des eaux pluviales qui se jettent dans la Semène          L'impact sur les surfaces agricoles par l'extension de la zone ZI de Robert          La notion de largeur des chemins et routes secondaires utilisées par les engins agricoles          Le respect de la loi climat et résilience          La zone AUx du Bramard qui est une création de zone et non une extension          La pollution lumineuse</p>	<p>/</p>
---	--	----------

<p><b>Obs 19</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le site, il est à noter la présence d'une ferme apportant de très fortes nuisances olfactives</li> <li>• Ce bâtiment peut être ultérieurement détaché, vendu ou loué pour continuer à être exploité. La présence d'un gîte n'est dans ces conditions pas souhaitable</li> <li>• Un changement de destination ne peut pas être identifié sur du bâti agricole lié à une exploitation en activité</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b>                  Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur</p>	<p>Madame et Monsieur Martine et Pierre Souvignet demandent s'il sera possible de transformer leur bâtiment agricole (parcelle AB 94 -la Grange du Bois) en gîte d'accueil lorsqu'il ne sera plus utilisé par une activité agricole.</p> 	<p>/</p>
<p><b>Obs 20</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proposition intéresse la commune qui prendra contact avec les propriétaires</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b>                  Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur</p>	<p>Madame et Monsieur Anne-Marie et Daniel Chabot, représentant l'Indivision Drevet-Garnier sont venus signaler qu'ils étaient vendeurs de la parcelle AY 76, en zone UI dans le secteur de La</p> 	

<p><b>Cou 6</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Merci à M. HERAUD</b></li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur</p>	<p>Monsieur Norbert Héraud dit son approbation au classement en zone A de plusieurs parcelles dans le secteur de la Rochette, il demande que ce classement ne soit pas modifié.</p>	/
<p><b>Obs 21</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'existence de ces éléments n'a apparemment pas été prouvée par des experts qualifiés.</b></li> <li>• <b>Ainsi la commune ne souhaite pas donner une réponse favorable à cette demande</b></li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>J'encourage Madame Delouvrier à se rapprocher des personnes compétentes en la matière pour étayer cette demande.</p>	<p>Madame Françoise Delouvrier signale des éléments du patrimoine (sites mégalithiques, sépultures et menhir) dans les secteurs de Montsubeyre, Le Mont, La Vigne et le Bramard. Elle demande la prise en compte de ce patrimoine dans le PLU.</p>	
<p><b>Mail 8</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Il est affectivement bien prévu que les jardins ouvriers propriété de la commune restent en zone UB</b></li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur. Certains points de la contribution de Monsieur Cabut ont déjà fait part de commentaires par le commissaire enquêteur.</p>	<p>Monsieur Gérard Cabut par deux courriels évoque huit sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jardins ouvriers</li> <li>Prolongement de la ZI jusqu'à la Pierre Plantée</li> <li>Eléments du patrimoine</li> <li>Charte architecturale et paysagère</li> <li>Arbres et haies, corridors biologiques</li> <li>Surfaces perméables</li> <li>Vues à préserver</li> <li>Champdolent</li> </ul>	

<p><b>Questions faisant suite aux réserves et remarques des avis donnés et questions du commissaire enquêteur :</b></p>		<p>/</p>
<p><b>Avis de l’État</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L’extension de la zone de « Robert » est destinée à de petits artisans alors que la ZA Bramard vise les grosses entreprises. Le développement projeté des espaces économiques s’inscrit en cohérence avec les orientations communautaires et celles du SCOT. Il vise à apporter une réponse à l’absence de disponibilité foncière pour de nouvelles implantations.</li> <li>• Le classement en zone UI au Crouzet est à maintenir, sous réserve du respect du règlement du PPRI. Il est important de dissocier les limites de zones du PLU et du PPRI, dans la mesure où les deux documents peuvent évoluer dans le temps à un rythme différent.</li> <li>• Le site de l’ER8 n’est pas concerné par un risque d’écoulement torrentiel, ceci au regard de la topographie du site qui l’inscrit en contre-haut.</li> <li>• L’OAP de la Murette Ouest sera complétée concernant les dispositions écrites et graphiques, afin de prendre en compte la présence d’un ouvrage de type déversoir d’orage.</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Ces réponses n’appellent pas de commentaire du commissaire enquêteur. Certains points ont déjà fait part de commentaires par le commissaire enquêteur.</p>	<p>Parmi les observations de l’Etat, quelles réponses apportez-vous à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’extension de la zone de « Robert » paraît peu justifiée dans l’immédiat, au regard de la création de 11 hectares de zone d’activités au Bramard.</li> <li>- Concernant les risques, l’Etat note le classement en zone UI d’une partie de la zone inondable au village du Crouzet, il demande la réduction de cette zone, afin d’éviter la zone inondable de la Semène.</li> <li>- Pour l’ER8 (construction d’un centre socio-culturel), le risque d’écoulement torrentiel semble sous dimensionné, il est demandé de trouver un nouvel emplacement.</li> <li>- Le zonage de l’OAP Murette Ouest est à modifier pour tenir compte de la bande de 5 mètres où sont interdits affouillement et exhaussement.</li> </ul>	

<p><b>Chambre d’Agriculture</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les évolutions démographiques projetées sont cohérentes avec les dynamiques observées sur la commune et les projections du SCOT.</li> <li>• Les espaces d’activités : cf. avis Etat</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Mon commentaire sur l’extension de la ZI de Robert va en partie dans le sens de l’avis de la Chambre d’Agriculture.</p>	<p><b>La Chambre d’Agriculture</b> a émis un avis défavorable, elle trouve la perspective de l’évolution de la croissance démographique très ambitieuse.</p> <p>Si l’objectif de densification et le recentrage des surfaces constructibles pour l’habitat est considéré comme acceptable, la consommation d’espaces pour les zones d’activités est jugée trop importante.</p>	/
<p><b>Communauté de Communes Loire-Semène</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• STECAL : cf. Mail 7</li> <li>• Les règles de stationnement et de prospect seront assouplies afin de faciliter l’évolution du tissu économique.</li> <li>• Un droit de préemption commercial pourra être mis en place. L’alignement commercial à protéger sera étendu au règlement graphique.</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur est <u>favorable</u> à la création d’un STECAL qui permettrait une réhabilitation paysagère de cette parcelle proche de l’entrée de ville de Saint Just Malmont.</p> <p>Le commissaire note avec satisfaction la prise en compte des autres demandes de la CCLS.</p>	<p><b>La CCLS</b> propose de créer une STECAL pour la parcelle AI0287 (2104m<sup>2</sup>) située le long de la D500, un projet de restauration atypique est en demande. (voir Mail 7)</p> <p>La CCLS demande des assouplissements aux règles de stationnement dans la réglementation des zones AUi et AUx.</p> <p>Pour la CCLS, il paraît judicieux de modifier l’article du règlement sur la volumétrie et l’implantation des constructions pour les zones UI, AUi et AUx.</p> <p>Un droit de préemption commercial paraît intéressant à la CCLS, ainsi qu’un droit de préemption urbain sur la surface du centre bourg.</p> <p>Le <b>Président de la CCLS</b> demande une modification de l’illustration de la page 28 du règlement pour qu’elle soit conforme au texte. Il insiste sur la nécessité de classer ces linéaires</p>	

	<p>commerciaux indispensables à la conduite du projet Petites Villes de Demain. (Mail 4)</p>	/
<p><b>Avis de RTE - Mail 3</b>  <b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SUP I4 est bien reportée sur le plan des SUP, la liste des SUP sera précisée avec les informations transmises.</li> <li>• La compatibilité du tracé de la servitude avec les outils de protection définis au plan de zonage sera vérifiée.</li> <li>• Le règlement sera complété avec les éléments transmis par RTE.</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire note avec satisfaction la prise en compte des observations de RTE.</p>	<p>RTE fait 3 observations :</p> <p><b>Observation n°1 :</b> Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4</p> <p><b>Observation n°2 :</b> Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) et « Alignement d'arbres à préserver »</p> <p><b>Observation n°3 :</b> Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.</p>	
<p><b>Questions du commissaire enquêteur</b></p> <p><b>Retour mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance par rapport à la construction principale en A et N sera précisée.</li> <li>• Risque radon : un rappel est repris dans le corps de texte des arrêtés d'autorisation d'urbanisme.</li> <li>• Le périmètre de réciprocité dépend de l'application du règlement sanitaire départemental (qui peut évoluer dans le temps) ou de la réglementation des installations</li> </ul>	<p>1 – Le règlement concernant l'implantation des constructions annexes pour les zones A et N peut être sujet à interprétation : par exemple pour la zone A, page 101 : « à condition d'être en lien avec une habitation existante » et page 107 « doivent s'implanter à 30 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation ». Idem pour la zone N : page 112 et 116. Allez-vous clarifier cette partie du règlement ? Ce point est aussi évoqué en partie par la CDPENAF.</p>	

<p>classées pour la protection de l’environnement en fonction du nombre et du type de bêtes présentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cadastre est récupéré auprès des services de l’Etat qui le mettent à jour annuellement. La dernière version du cadastre applicable au moment de l’approbation sera intégrée au zonage. Le cadastre n’est pas modifié par la commune.</li> <li>• Zone de Robert : CF.OBS 9</li> <li>• Grillage : le règlement sera modifiée concernant les clôtures en zone A et N.</li> </ul> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur prend note de ces réponses.</p>	<p>2 – Le risque radon est au niveau 3 sur la commune, aucune mesure n’est annoncée dans la réglementation. Comment allez-vous sensibiliser les porteurs de projet de construction sur les recommandations préconisées ?</p> <p>3 – Le dossier ne précise pas de distance pour le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d’élevage, pouvez la préciser et insérer cette information dans le règlement ?</p> <p>4 – Dans le secteur du Bois de Lafayette, la parcelle référencée 385 aux plans de zonage Sud et Bourg a une référence BE0465 au cadastre. Des changements de références cadastrales ne semblent pas avoir été pris en compte. Il est nécessaire de régulariser ce point.</p> <p>5 – Des indices de pollution possible ont été constatés par plusieurs personnes à la sortie Sud de la zone UI de Robert à plusieurs reprises. Ces eaux vont ensuite rejoindre la Semène qui, avec la Loire en aval, fournit l’eau potable à de nombreuses communes. Allez-vous prendre des mesures de prévention en sachant qu’avec l’extension de la ZI de Robert ce risque va être accru ?</p> <p>6 - L’Assemblée Nationale a voté à l’unanimité, jeudi 6 octobre 2022, une proposition de loi qui vise à limiter l’engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. <b>Art. L. 372-1. :</b></p>	<p>/</p>
	<p>Le texte prévoit que les clôtures implantées dans les espaces naturels doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles doivent être implantées à au moins 30 centimètres du sol, n’être « ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune », hormis quelques dérogations. Allez-vous modifier le règlement pour intégrer cette loi ?</p>	<p>/</p>

