

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Annexe à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU
en date du 10 janvier 2023

| Avis des personnes publiques associées | Décision de la Communauté de communes |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conseil Départemental : Avis favorable | |
| Direction Départemental des Territoires : Pas de remarques à formuler | |
| Chambre d'Agriculture de la Loire : Pas d'observation à formuler | |
| SCOT du Roannais : Avis favorable avec des recommandations | |
| Eviter, pour des raisons de sécurité, les possibilités d'implantation des bassins des piscines en limite séparative. | <i>Un recul minimum de 3 mètres est intégré au règlement concernant l'implantation des piscines en limite séparative.</i> |
| Roannais Agglomération : Avis favorable avec des recommandations | |
| <p>Certaines formulations du règlement sont de nature à poser des difficultés notamment dans la gestion des autorisations d'urbanisme, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> o A l'article A-2 et N-2, il pourrait être précisé que les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage sont autorisés dans leur volume existant et pour une vocation d'habitation; o Aux articles 6 et 7 de l'ensemble des zones, il conviendrait de préciser que les distances de recul des constructions se mesurent à compter du nu extérieur des murs ou des piliers de la construction; o L'implantation des bassins des piscines en limite séparative peut s'avérer problématique notamment en termes de sécurité. Un recul minimum devrait être appliqué. | <p><i>Ces précisions ont été ajoutées au règlement concernant les changements de destination en zone A et N.</i></p> <p><i>Le règlement a été modifié pour prendre en compte les remarques de Roannais Agglomération.</i></p> <p><i>Voir plus haut</i></p> |

| Observations à l'enquête publique | Décision de la commune |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mr et Mme Jean Genevois 206,chemin de la Gonine 42120 Perreux</p> <p>Observation inscrite au registre: Information concernant notre parcelle.</p> <p>➤ Le commissaire enquêteur: Il s'agit d'un couple venu me rencontrer pour découvrir le projet de modification du PLU. Ils sont actuellement propriétaires de la parcelle AC59 située en zone N. Ils souhaitent que leur parcelle passe constructible au vu de son emplacement. Comme je leur ai expliqué, cette demande ne rentre pas dans le cadre de ce projet de modification. Cette observation est hors sujet.</p> | / |
| <p>Mr Barjonet Denis 95 impasse du pivert 42120 St Vincent de Boisset</p> <p>Observation inscrite au registre: Emplacement réservé n°14, la largeur de l'emprise est-elle suffisante/écart de niveau avec les parcelles?</p> <p>➤ Le commissaire enquêteur: Cette observation concerne l'emplacement n° 14 Au Roman, il permet lors d'un projet communal l'élargissement de la VC 4 depuis le cimetière, puis de la VC 5 jusqu'au croisement chemin des rainettes (largeur 2,5 mètres). Cette observation me semble pertinente pour une bonne réalisation du projet si la commune le met à exécution. J'invite la commune à réfléchir sur cette observation et peut-être l'intégrer lors d'une éventuelle modification du document d'urbanisme.</p> | Il n'a pas été donné une suite favorable à cette remarque. L'objectif n'est pas d'élargir la route mais de créer un mode doux, aussi la largeur de 2,50 mètres est suffisante |
| <p>➤ Mr Joao Eric 728 route du grand cellier 42120 St Vincent de Boisset</p> <p>Observation inscrite au registre: consultation pour évolution parcelle 55 zone A en constructible.</p> <p>Le commissaire enquêteur: Hors sujet , le projet de modification n°1 du PLU de la commune ne prévoit pas de modification de zonage de ce type.</p> | / |
| <p>Une visite non inscrite sur le registre, Mme Pralus venue se renseigner sur le enjeux de ce projet de modification n°1 du PLU. Y a t-il une incidence sur ma propriété ou les parcelles voisines.</p> <p>➤ Le commissaire enquêteur: RAS</p> | / |
| <p>Mr Daval Hervé 135 route de la mairie 42120 St Vincent de Boisset</p> <p>Observation inscrite au registre: Possibilité de construire des bâtiments annexes au bâtiment principal avec des toits plats non végétalisés.</p> | |

➤ Le commissaire enquêteur:

Cette observation, déposée par Monsieur le maire de la commune, concerne les constructions annexes. Le règlement pour les toitures des annexes, en zone UA,UB, précise que :

- Les toitures un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou mur de clôture haut. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

- D'autres types de toitures sont autorisées pour les énergies renouvelables.....

Concernant l'article pour les toitures, dans le règlement du PLU, il me semble qu'il y a une incohérence entre:

*- " les toitures **devront** être de type 2 versant minimum dans le sens convexe....dimension de la construction. Les toitures à une seule pente **sont** autorisées pour les volumes annexes..."*

et

*- " Les toitures terrasses végétalisées **sont** autorisées. **d'autres types** de forme , pentes et couleurs de toitures sont autorisées....toitures végétalisées ou autres".*

*Cet article est, me semble-t-il, incohérent et compliqué à interpréter. Le "**devront** être" est impératif . Il faut à mon avis reprendre la phrase pour une meilleure compréhension en prenant en compte les différentes toitures autorisées : 2 versants, une seule pente, toiture terrasse végétalisée ou non.*

Je ne vois pas d'objection à prendre en compte cette demande de toit plat non végétalisé en précisant peut-être la nature des matériaux utilisés pour le toit plat afin d'éviter les tôles ondulées.

Pour plus de clarté, il est proposé de modifier le règlement de la manière suivante :

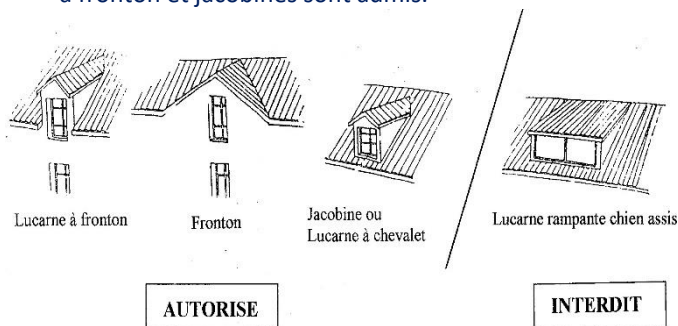
Toitures

Les toitures devront être :

- Soit de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 30 et 60 %, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une seule pente ainsi que les toitures terrasse sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge brique.

Les débordements de toitures seront de 50 cm maximum, sauf si elles couvrent des décrochements en rez-de-chaussée (terrasse, entrée, ...)

Les bâtiments pourront comporter des croupes ou des demi-croupes au droit des pignons.

La réfection et l'aménagement et l'extension des toitures existantes d'un type différent à ceux énoncés précédemment sont autorisés de façon identique à l'existant (forme, matériaux, couleur notamment).

- Soit des toitures terrasses végétalisées. Les toitures à une seule pente ainsi que les toitures terrasse sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures sont autorisés.

Les règles sur l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, les couvertures de piscines, les serres, verrières, ni aux annexes d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres.