

E24000043/69

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



Commune de RIORGES

Enquête Publique

du 24 juin 2024 au 8 juillet 2024

pour la

modification n°5 du PLU

RAPPORT

du **Commissaire enquêteur**

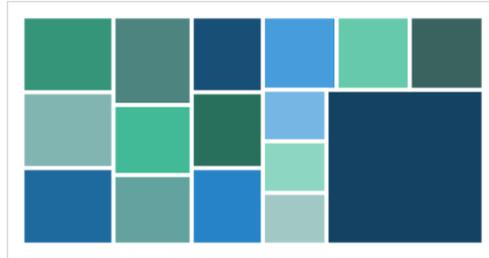
Le 3 août 2024,

Pierre FAVIER, Commissaire enquêteur.

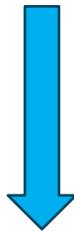
TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 - GENERALITES	3
Le code de l'urbanisme :.....	8
Le code général des collectivités territoriales.....	8
Le code de l'environnement.....	8
Les documents directeurs.....	8
PARTIE 2 - PRESENTATION DU PROJET	10
Analyse du dossier d'enquête publique.....	13
Le déroulement de la consultation.....	16
PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS envisagées.....	21
PARTIE 4 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	76
La désignation du Commissaire enquêteur.....	77
Préparation de l'enquête.....	77
L'arrêté d'ouverture et les dates des permanences :.....	78
Modalités d'information du public et publicité de l'enquête :.....	79
Modalités de consultation du dossier par le public.....	80
Contributions du public.....	81
Les consultations par le public des contributions déposées.....	81
Ouverture de l'enquête.....	82
Les moyens d'accès au dossier et d'expression du public.....	82
Les permanences.....	82
Nombre, forme et origine des contributions du public.....	82
Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.....	88
Clôture de l'enquête.....	88
Notification du procès-verbal de synthèse des observations.....	88
ANNEXES.....	89

PARTIE 1 - GENERALITES



***Mes commentaires, analyses et indications, ...
sont exprimés***



***en police d'écriture
de couleur bistre
et en italique***

ils contribueront à la motivation de mes conclusions

OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête porte sur le PROJET de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Riorges.

L'objectif de la commune est de faire évoluer son PLU, afin de corriger et de rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes.

La modification du PLU vise les points suivants :

- La correction d'une erreur matérielle à la légende du plan de zonage induite lors de la numérisation du PLU ;
- L'amélioration de la représentation graphique des secteurs concernés par un PPRNI au plan de zonage ;
- L'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone AU dans un secteur en grande partie concerné par un risque naturel (zone AU indiquée « i ») et localisé dans l'enveloppe urbaine, classement en zone Ue à vocation économique et définition d'une OAP ;
- La suppression d'OAP sur les sites en cours d'aménagement ou aménagés, suppression au plan de zonage des périmètres d'OAP correspondant, classement en zone urbaine des secteurs qui étaient classés en zone à urbaniser opérationnelle ;
- L'ajustement des densités minimales et introduction d'un seuil de densité haut sur des secteurs d'OAP ne faisant pour le moment pas l'objet de projets opérationnels ;
- La reprise du contenu et du périmètre des OAP sur des secteurs sur lesquels des projets sont en cours de réflexion, classement en zone urbaine des secteurs qui ne sont plus concernés par un périmètre d'OAP et qui étaient classés en zone à urbaniser opérationnelle ;
- Les corrections, ajustements ou compléments divers apportés à certains secteurs d'OAP ne faisant pour le moment pas l'objet de projets opérationnels ;
- La création d'une zone AU stricte sur un site de renouvellement urbain faiblement dense en zone urbaine inclus dans l'OAP Extension/renforcement Riorges Centre ;
- La suppression ou création d'emplacements réservés ;
- L'adaptation, l'assouplissement, la correction et l'apport de compléments au règlement écrit pour en faciliter sa compréhension et sa mise en œuvre.

Ce PROJET de modification s'inscrit dans le respect des axes énoncés dans le **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD), fondations du PLU, à savoir :

- Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable
 - Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial ;
 - Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditions de développement de l'activité ;
 - Renforcer la qualité urbaine ;
 - Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire ;
 - Gérer les risques et nuisances.

- Construire un territoire structuré et solidaire
 - Renforcer et structurer l'armature territoriale ;
 - Le SCoT prévoit une augmentation de 6 000 habitants entre 2010 et 2030, dont 4 000 habitants sur la polarité 1 (Roanne, Riorges, Mably, le Coteau) ;
 - La définition des besoins en logements à l'horizon 2030 ;
 - Le SCoT prévoit une création globale de 13 000 logements, dont 9 350 pour la polarité d'agglomération ;
 - Une programmation est établie avec 40 % de la production sur 2012-2020 et 60 % sur 2021-2030 pour la polarité d'agglomération ;
 - Limiter l'étalement urbain ;
 - Un renouvellement urbain et une densification du tissu urbain à hauteur de 50 % pour la polarité d'agglomération ;
 - Développer des formes urbaines variées ;
 - Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbains ;
 - Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif ;

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

- *Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée ;*
- *Valoriser le potentiel touristique et de loisirs du territoire ;*
- *Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif ;*
- *Les documents d'urbanisme localiseront les équipements de façon préférentielle dans les centralités et les centres bourgs. Ils localiseront les équipements de formation, sanitaires et de loisirs dans les secteurs desservis par les transports collectifs et accessibles par le plus grand nombre en modes doux ;*
- *Le SCoT recommande de concentrer les équipements type hôpital et autres équipements à vocation de santé dans la polarité d'agglomération (Roanne, Riorges, Mably et Le Coteau) ;*
- *Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationaliser les déplacements ;*
- *Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local ;*
- *Mieux articuler la politique de transport avec l'urbanisme ;*
- *Construire un territoire économe en espace et solidaire.*

ORGANISATION de l'enquête publique

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Riorges.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Riorges, 411 rue Pasteur 42153 Riorges.

Les actes administratifs de la procédure sont :

- l'arrêté municipal du 3 octobre **2022**, engageant la modification n°3 du PLU,

- l'arrêté complémentaire du 13 juin **2023**,

- la délibération du conseil municipal du 26 septembre **2023**, arrêtant la modification n°3 du PLU,

- la décision n° E24000043/69 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon me désignant commissaire enquêteur en date du 2 mai **2024**,

- l'arrêté du 3 juin **2024** organisant l'enquête publique.

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE (*pour mémoire*)

Les principales références législatives et réglementaires, sans être exhaustives sont présentées ci-après :

Le code de l'urbanisme :

- les articles L.101-1 à L.101-3 relatifs aux principes et aux objectifs à poursuivre en matière d'urbanisme ;
- les articles R151-1 à R. 153-22 relatifs au contenu du PLU aux effets du PLU à la procédure d'élaboration, d'évaluation, et d'évolution du PLU ;
- les articles R.151-1 à R.153 relatifs au plan local d'urbanisme ;

Le code général des collectivités territoriales :

Les articles L.5210-1 à L. 5219-12.

Le code de l'environnement :

Les dispositions spécifiques à l'enquête publique.

Les documents directeurs :

1°) Le SCoT Roannais (approuvé en 2012, et en cours de révision)

Il couvre 5 établissements publics de coopération intercommunale du Nord du département de la Loire pour 104 communes et 148 912 habitants et est porté par le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement (SYEPAR) du Roannais.

Le DOO s'organise selon deux axes :

Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable.

Construire un territoire structuré et solidaire.

2°) Le Programme Local de l'Habitat :

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Concernant la production de logements, les objectifs ont été fixés en cohérence avec les orientations du SCoT Roannais : *œuvrer prioritairement pour le renouvellement et la densification du tissu urbain : réaliser au moins 50 % de l'enveloppe de logements au sein du tissu urbain constitué (renouvellement urbain, dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination).*

3°) les autres documents d'échelle supérieure :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes,
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Loire,
- Le PCET de Roannais Agglomération,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE),
- Le PGRI Loire Bretagne 2022-2027 approuvé le 15 mars 2022.

4°) Le PLU doit prendre en compte les Servitudes d'Utilité Publique.

PARTIE 2 - PRESENTATION DU PROJET



Le ban communal Riorgeois

LE CONTEXTE du PROJET

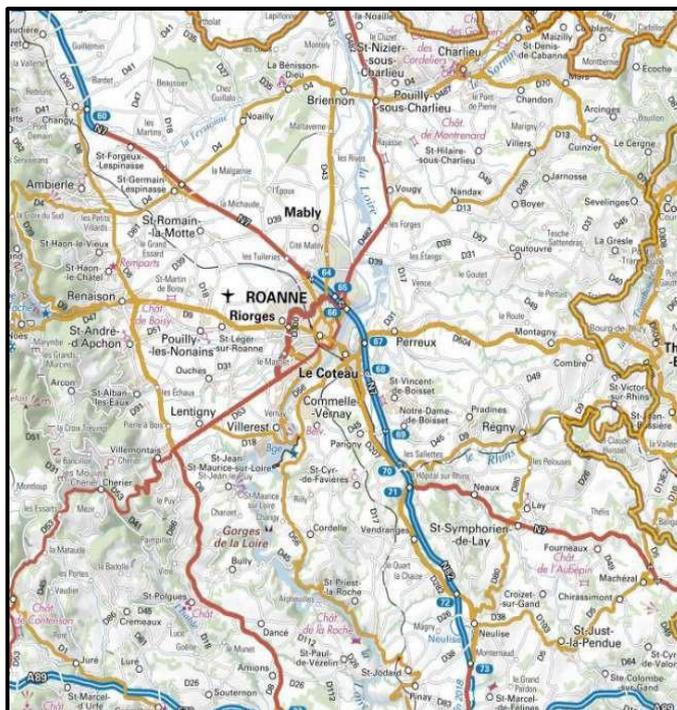
Riorges se situe au Nord du département de la Loire, à environ 70 km au nord de Saint-Etienne et à 80 km au nord-ouest de Lyon.

La commune est proche de la RN7, axe structurant de la région roannaise, à proximité du fleuve Loire, à une altitude moyenne 320 mètres.

Elle constitue l'extension ouest de l'unité urbaine de Roanne sur une superficie de 1 553 hectares, avec 10 982 habitants

Les six communes limitrophes sont :

Roanne, Mably, Saint Romain la Motte, Saint Léger sur Roanne, Ouches et Villerest.



Riorges fait partie de "Roannais Agglomération" et est comprise dans le périmètre du « SCoT Roannais », qui l'identifie comme une « polarité d'agglomération ».

Le PLU de la commune de Riorges a été approuvé le 20 octobre 2016, il a subi des mises à jour en 2017, et 2019, février 2024, et des modifications en 2018 (2), 2020, 2022.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique présenté est composé des pièces suivantes :

0. - Note de présentation contenant les avis des PPA, dont la MRAe

1. – Rapport de présentation

- 1.2 – Règlement

- 1.3 – Liste des emplacements réservés

- 1.4 – Plan de zonage, planche générale au 1/ 5000^{ème}

- 1.5 – Plan de zonage, planche nord au 1/ 2500^{ème}

- 1.6 – Plan de zonage, planche sud au 1/ 2500^{ème}

- 2.2 – OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Riorges a fait le choix de mettre à la disposition du public :

- un dossier complet papier consultable à la mairie.

- le dossier sous forme numérique consultable sur le site internet :
www.ville-riorges.fr/riorges-au-quotidien/votre-cadre-de-vie/urbanisme/820-modification-du-plan-local-d-urbanisme-n-5

Analyse du dossier d'enquête publique :

Concernant la forme :

Les pièces du dossier d'enquête publique sont présentées au format « portrait » sauf les OAP au format « paysage », cette différence de modes de présentation nuit à la consultation aisée des pièces.

Pour la mise à jour des documents graphiques :

Certains supports (extraits de plans) des documents graphiques du dossier de PLU, sont figurés à une trop grande échelle, rendant leur analyse difficile.

Certains extraits de plans ne comportent pas suffisamment d'éléments structurants, tels que : l'indication du réseau viaire, ce qui complique leur repérage spatial dans le territoire communal, par exemple les schémas d'aménagement des OAP.

Concernant le fond :

L'analyse des éléments du dossier, relatifs aux avis réglementaires (MRAE, Personnes Publiques Associées, Communes et le public) est faite aux paragraphes suivants.

Je considère la présentation et les justifications des propositions de modifications des pièces du dossier d'enquête publique très complètes.

Le dossier pouvait être soumis à l'enquête publique et répondait aux objectifs de cette procédure.

LES OBJECTIFS DU PROJET

Les élus riorgois sont pleinement investis dans le contrôle de l'évolution de leur territoire, faire évoluer le PLU est une démarche d'accompagnement de l'aménagement de la commune avec pour objectifs, de :

- jouer la carte d'un pôle de vie et d'emplois attractif,
- développer la ville sous forme de renouvellement,
- privilégier le caractère de « ville nature » par la protection des valeurs paysagères et patrimoniales,
- favoriser les modes de déplacements doux.

La modification n°5 du PLU porte sur les éléments suivants :

- la correction d'une erreur matérielle dans la légende du plan de zonage induite lors de la numérisation du PLU ;
- l'amélioration de la représentation graphique des secteurs concernés par un PPRNI au plan de zonage ;
- l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone AU dans un secteur concerné par un risque naturel (*zone AU i*) et localisé dans l'enveloppe urbaine, classement en zone Ue à vocation économique et définition d'une OAP ;
- la suppression d'OAP sur les sites en cours d'aménagement ou aménagés, suppression au plan de zonage des périmètres des OAP correspondants, classement en zone urbaine des secteurs qui étaient classés en zone à urbaniser opérationnelle ;
- l'ajustement des densités minimales et introduction d'un seuil de densité haut sur des secteurs d'OAP ne faisant pour le moment pas l'objet de projets opérationnels ;
- la reprise du contenu et du périmètre d'OAP sur des secteurs dans lesquels des projets sont en cours de réflexion, classement en zone urbaine des secteurs qui ne sont plus concernés par un périmètre d'OAP et qui étaient classés en zone à urbaniser opérationnelle ;

- des corrections, ajustements ou compléments divers apportés à certains secteurs d'OAP ne faisant pour le moment pas l'objet de projets opérationnels ;
- la création d'une zone AU stricte sur un site de renouvellement urbain faiblement dense en zone urbaine inclus dans l'OAP « Extension/renforcement Riorges Centre » ;
- la suppression ou création d'emplacements réservés ;
- l'adaptation, l'assouplissement, la correction et l'apport de compléments au règlement écrit pour en faciliter sa compréhension et sa mise en œuvre.

La modification n°5 du PLU affecte :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les OAP,
- Ainsi que sur plusieurs annexes.

LA CONCERTATION PREALABLE

Pour mémoire : en application des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme la commune n'est pas soumise aux modalités de la concertation pour le PROJET.

LA CONSULTATION DES PPA et DES COMMUNES

Ce chapitre rapporte les modalités dans lesquelles ont été recueillies et traitées les avis des personnes publiques associées à son élaboration (PPA).

Le déroulement de la consultation :

Les communes, les personnes publiques associées (PPA)

Les articles L153-14 à L153-18 du code l'urbanisme fixent les conditions dans lesquelles l'organe délibérant compétent arrête le projet de modification du plan local d'urbanisme et le soumet pour avis aux personnes publiques associées aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Par délibération du 26 février 2024, la commune de Riorges a arrêté le projet de modification n°5 du PLU et évoqué la consultation des personnes et organismes.

Modalités de la consultation

Le projet a été transmis le 14 mai 2024 pour avis aux personnes publiques et organismes.

En application de l'article R 153-5 du code de l'urbanisme, ces personnes et organismes doivent donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

Les avis exprimés

Le tableau ci-après dresse un bilan formel de ces consultations.

Il fournit la réponse ainsi que le nombre « d'observations » formulées sans distinction sur leur portée.

J'ai fait le choix d'utiliser le terme neutre « d'observation » plutôt que de tenter de distinguer les réserves, les souhaits, les conditions, les recommandations, les remarques, les éléments d'information, qui peuvent revêtir des significations très variables dans l'esprit de leur émetteur mais aussi de leur récepteur.

Toutes n'ont évidemment pas la même importance au regard des objectifs de la modification et c'est au niveau de l'analyse de chacune d'entre elles que j'en ai apprécié l'intérêt et les enjeux.

Les avis des communes et des PPA :

Organisme	Nombres d'observations
Roannaise de l'Eau	Sans observation
Chambre d'Agriculture	Sans observation
MRAe	ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale
RTE ENEDIS	4 observations
SCoT Roannais	sans observation

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Ville de Roanne	sans observation
Commune de Ouches	sans observation
Roannais agglomération	sans observation

Commune de Villerest	sans observation
L'ETAT	<p>Ne souhaite pas la suppression des sous zones indicées "i"</p> <p>Demande la suppression de la phrase prévoyant une consultation obligatoire de la cellule risques de la DDT dans le règlement écrit</p> <p>Demande que les constructions envisagées en zone UE La Villette soient en conformité avec le règlement du PPRNPI de l'Oudan.</p> <p>Souhaite que le règlement de la zone UI du Mayollet reprenne les mentions relatives au PPRNPI du Renaison.</p>

La synthèse des avis :

Les avis des communes :

Au total, 5 communes limitrophes et ROANNAIS AGGLOMERATION ont exprimé explicitement un favorable au PROJET.

Les avis des PPA et des autres personnes publiques et organismes consultés :

Aucune des personnes publiques associées et les personnes et organismes consultés n'a émis d'avis formellement défavorable.

ENEDIS et RTE ont formulé des observations :

L'obligation de réaliser les travaux du réseau électrique en technique souterraine dans l'ensemble des zones U et AU est illégale. Il convient de préciser que : *"pour les travaux dont le concessionnaire est maître d'ouvrage, le choix de la solution technique retenue pour la desserte des clients appartient au concessionnaire, qui devra concilier les intérêts du service public avec ceux des clients, dans le respect des textes réglementaires et des intérêts de l'autorité concédante"*.

Concernant les articles 7 du règlement, ENEDIS demande de rajouter la phrase : *« les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés dans l'emprise du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique »*.

Concernant les dispositions générales du règlement des zones Ud3, Ue, A, N, Nj et Nm, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité doivent être mentionnés comme des *« constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics »*. Au titre des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour les lignes électriques HTB il doit être précisé que : *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Pour les règles d'exhaussement et d'affouillement de sol il doit être précisé que : « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement en EBC. RTE demande que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des EBC des bandes de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne 63kV N0 1 LENTIGNY-RIORGES-VILLEREST

Cette dernière observation de RTE ne devrait pas pouvoir être prise en compte dans le cadre de la procédure de modification. La commune pourra l'intégrer dans une prochaine procédure de révision du PLU.

L'Etat demande des ajouts et précisions, tout en exprimant sa réticence face à la suppression des indices "i" pour identifier les zones inondables.

Les avis favorables de la Chambre d'Agriculture, du SCoT Roannais, de Roannais Agglomération, de la Ville de Roanne, des communes de Ouches, Pouilly les Nonains, Mably, Villerest n'appellent pas de commentaires particuliers.

A noter que la MRAe ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Une délibération du conseil municipal de Riorges entérine ce choix.

La consultation des personnes publiques associées (PPA) et des personnes et organismes consultés a été correctement organisée, conformément au code de l'urbanisme. La procédure de consultation fait apparaître qu'aucun avis défavorable n'a été émis. Les observations formulées s'appuient sur des critères objectifs compris dans leurs domaines de compétences.

Elles ne remettent pas en cause les modifications envisagées dans la procédure.

PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS envisagées dans la procédure de modification n° 5



Pour le développement détaillé des motivations de la commune concernant chaque modification je renvoi à "l'exposé des motifs des changements envisagés" du rapport de présentation pages 18 à 72.

Ci-après pour rappel, la totalité des modifications envisagées, thématique par thématique, et secteur par secteur avec leurs conséquences sur les documents du PLU.

A savoir:

- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit,
- Les OAP,
- Les emplacements réservés,
- Les servitudes.

Énumération des modifications envisagées

***Cf. : Rapport de présentation
(Pièce n°1 du dossier d'enquête publique - pages 18 à 72).***

Modification apportée uniquement au règlement graphique	
Correction d'une erreur matérielle à la légende du plan de zonage induite lors de la numérisation du PLU.	
Modifications portant sur le règlement graphique et écrit	
Représentation graphique des secteurs concernés par un PPRNPi au plan de zonage : suppression de l'indice « i » au plan de zonage et au règlement écrit.	
Modification apportée au règlement graphique et modification connexes apportées aux OAP	
Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone AU dans le secteur de la Vilette.	
Création d'une OAP sur le secteur ouvert partiellement à l'urbanisation.	
Modifications apportées aux OAP et modifications connexes apportées aux règlements graphiques et écrits et à la liste des emplacements réservés	
Suppression d'OAP dans 4 secteurs du fait de leur aménagement depuis l'approbation du PLU en 2016 (Les Poupées, Maréchal Foch, Chamussy, Mayollet).	
Suite à suppression de l'OAP sur le secteur des Poupées, création d'un emplacement réservé R 15 sur les parcelles AB 227 et AB 391 pour aménager une aire de stationnement face au groupe scolaire de Beauceuil.	
Ajustement des densités minimales/introduction d'un seuil haut dans 7 secteurs d'OAP.	
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Guéhenno	Ajustements portant sur les accès impliquant la suppression de l'ER V24 d'une surface de 463 m ² dont l'objet était « voie d'accès à la zone AUC ₁ ».
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Chantoiseau.	Ajustement portant sur le repositionnement d'un espace public de proximité de type square prévu à l'OAP impliquant la création de l'ER R 16 d'une superficie de 1 185 m ² au bénéfice de la commune sur les parcelles AI 226, AI 228 et AI 229 dont l'objet est l'aménagement d'un espace public de proximité de type square.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Champfleury.	Ajustement portant sur la réduction du périmètre de l'OAP.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur de la Rivoire.	Ajustement portant les typologies bâties admises.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Pierre Dubreuil.	Ajustement portant sur la réduction du périmètre de l'OAP, l'ajout de l'indication d'une servitude privée de puisage traversant le secteur, ajout de l'indication de la nécessité d'anticiper les incidences de l'urbanisation à venir de la zone sur le fonctionnement hydraulique du secteur situé en aval correspondant à une zone humide inventoriée au SAGE Loire en Rhône-Alpes.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Malraux	Ajustement portant sur l'ajout de l'indication d'une servitude privée de puisage traversant le secteur et la correction d'une erreur.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Vagneron	Ajustement portant sur l'obligation de traiter en attique le dernier étage des futurs programmes donnant sur la rue.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur Riorges Centre extension/renforcement.	Ajustement portant sur le maillage viaire impliquant : la création de deux emplacements réservés V31 et V32 destinés à l'aménagement d'une voie, le classement en zone AU stricte indiquée « ru » pour renouvellement urbain de la partie est de l'OAP qui n'est pas desservi, la création d'un emplacement réservé V33 pour l'élargissement d'une voie existante en vue d'aménager un espace vert paysager assurant la gestion en surface des eaux pluviales.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur de la Parfumerie.	Ajustement portant sur l'accès.
Ajustement du contenu de l'OAP sur le secteur de la Route d'Ouches.	Ajustement portant le recul au Boulevard Ouest.
Modifications apportées à la liste des emplacements réservés et à leur représentation graphique au plan de zonage non liées à des modifications d'OAP	
Suppression de l'emplacement réservé R17 ayant pour objet l'aménagement d'un parking public végétal et temporaire, surface 12009 m ² .	
Modifications portant uniquement sur le règlement écrit	
Modifications diverses apportées au règlement écrit pour en faciliter sa compréhension et sa mise en œuvre détaillées ci-après.	

L'ensemble des modifications envisagées par la commune de Riorges dans le cadre de la modification n°5 du PLU, est évoqué de façon exhaustive ci-après.

Détails des modifications envisagées

Le règlement graphique : correction d'une erreur matérielle à la légende du plan de zonage induite lors de la numérisation du PLU. Lors de la numérisation du PLU faisant suite à l'approbation de la modification n°4 du PLU, des erreurs sont apparues à la légende du plan de zonage relatives à l'intitulé des zones AUc1, AUc2, AUc *

Zones AU à urbaniser

 AU : Zone urbanisable à long terme

 AUc1 : Zone urbanisable mêlant habitat collectif et individuel sous forme d'opérations d'ensemble

 AUc2 : Zone urbanisable mêlant habitat collectif et individuel - urbanisation au coup par coup

 AUc2* : Zone urbanisable pour habitat - urbanisation au coup par coup

 AUe : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques complémentaires au Scarabée

 AUI : Zone à urbaniser à vocation culturelle

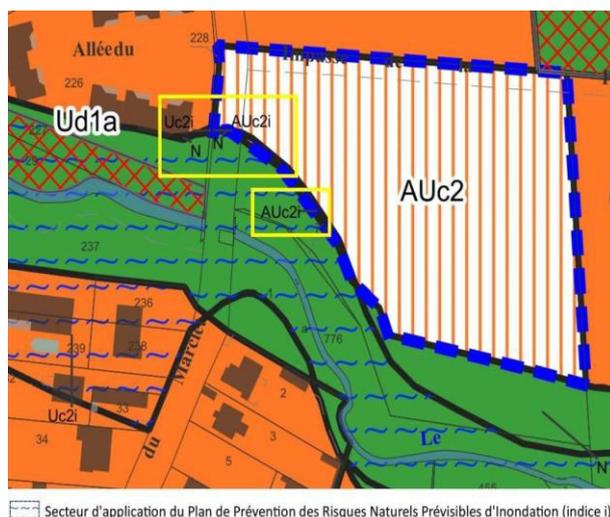
Extrait de la légende du plan de zonage suite à sa numérisation lors de la procédure de modification n°4 du PLU approuvée le 28 septembre 2022.

Les corrections sont justifiées par la constatation d'une erreur.

Le règlement graphique et le règlement écrit :

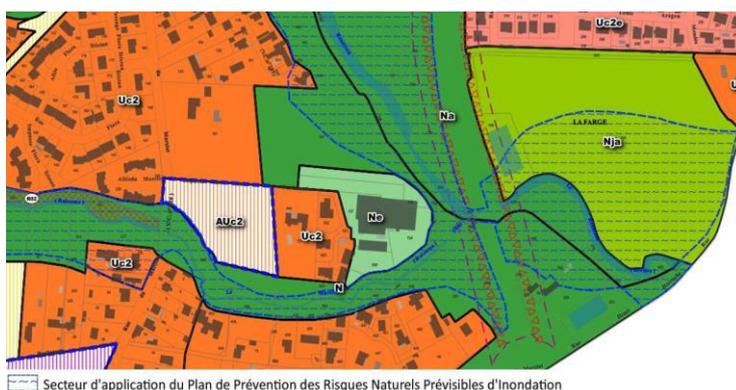
Représentation graphique des secteurs concernés par un PPRNPi au plan de zonage : suppression de l'indice « i » au plan de zonage et au règlement écrit.

Du fait de l'échelle graphique utilisée la double représentation pose des problèmes de lisibilité dans les secteurs de la commune où les sous-zones indicées « i » ne sont pas visibles.



Cette modification apportée au règlement graphique implique de toiletter le règlement écrit en conséquence en ne faisant plus référence aux sous-zones indicées « i ».

Cette modification permet uniquement d'améliorer la lecture du plan de zonage et n'a aucune incidence réglementaire.



Zoom au plan de zonage **après modification n°5 du PLU**

Il s'agit d'une proposition visant à améliorer la lisibilité du plan graphique pour les zones inondables.

Les OAP : les modifications envisagées au **règlement graphique** et les modifications connexes.

Il s'agit de mettre à jour les OAP en adéquation avec le projet urbain de la commune de Riorges.

"Les sites couverts par une OAP jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement et de développement qui fonde le PADD. Ils permettent de concrétiser les engagements notamment de développement économique et de qualité urbaine".

Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone AU dans le secteur de la Vilette et la définition d'une OAP.

Explications : le PADD vise à préserver le potentiel de la plate-forme ferroviaire. Il s'agit de ne pas compromettre l'usage à venir de ce secteur stratégique du fait de plusieurs projets en réflexion lors de la révision générale du PLU approuvée en 2016 : la modernisation de la ligne ferroviaire et le projet de LGV Paris Orléans Clermont-Ferrand (POCL). Ainsi, afin d'assurer la mise en œuvre du PADD, une vaste zone AU stricte avait été définie sur ce secteur d'une surface totale de 16 ha.

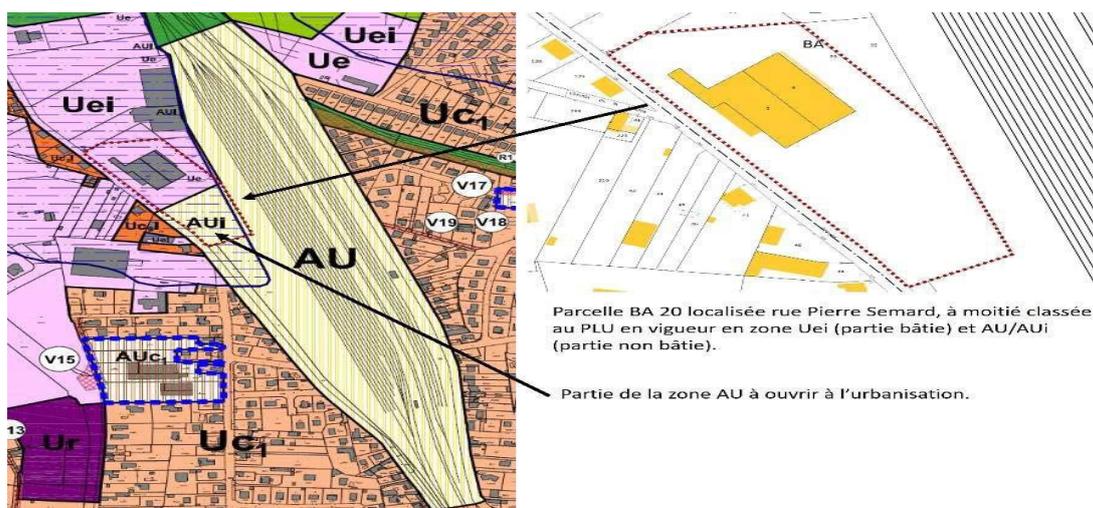


Extrait du PADD du PLU.

Cette zone AU porte à la fois :

Sur l'emprise de l'aire de triage ferroviaire d'une surface de 15,28 ha ; et sur la partie non bâtie d'un tènement contiguë à l'aire de triage ferroviaire sur lequel est implantée une activité économique (entreprise COSI Home Energy spécialisée dans l'isolation).

La partie construite de ce tènement est classée en zone Ue indiquée « i » correspondant à une zone urbaine à vocation économique incluse dans le périmètre du PPRNPi du bassin versant de l'Oudan.

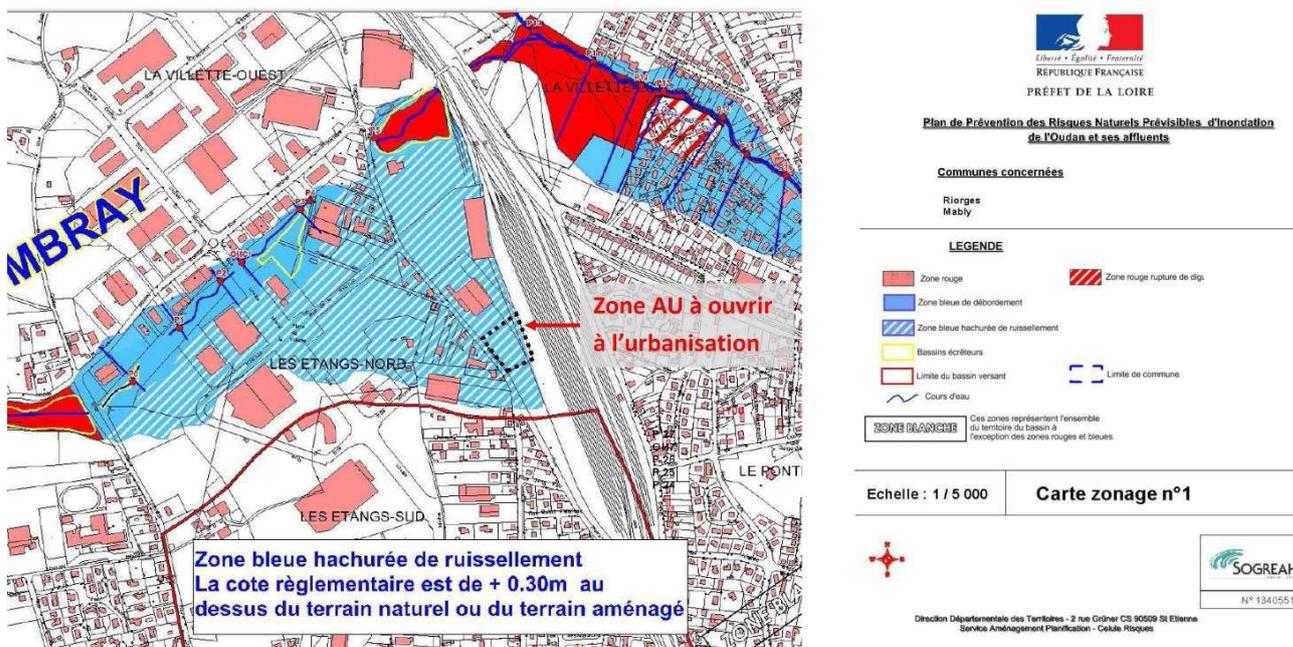


Afin de permettre l'agrandissement de cette entreprise, la commune de Riorges souhaite ouvrir à l'urbanisation la partie de la parcelle BA 20 qui est classée en zone AU majoritairement indiquée « i ».

Pour rappel, la partie non bâtie de la parcelle BA 20 avait été intégrée à la zone AU définie sur l'emprise ferroviaire du fait de sa continuité avec la plate-forme et par souci de préserver pour l'avenir une opportunité foncière située à proximité directe de la voie, sans connaître à l'époque les besoins d'aménagement ou de construction liés au développement ferroviaire. Ce tènement est à l'interface entre la plate-forme ferroviaire et le parc d'activités économiques de la Villette pour lequel le PADD du PLU en vigueur vise à assurer son confortement.

La partie de zone AU qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation est en grande partie incluse dans le périmètre d'application du PPRNPi du bassin versant de l'Oudan et ses affluents.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



Extrait du PPRN Pi de l'Oudan et de ses affluents.

Le règlement du PPRN Pi autorise dans cette zone l'urbanisation sous réserve de respecter des prescriptions visant à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens.

Considérant aujourd'hui :

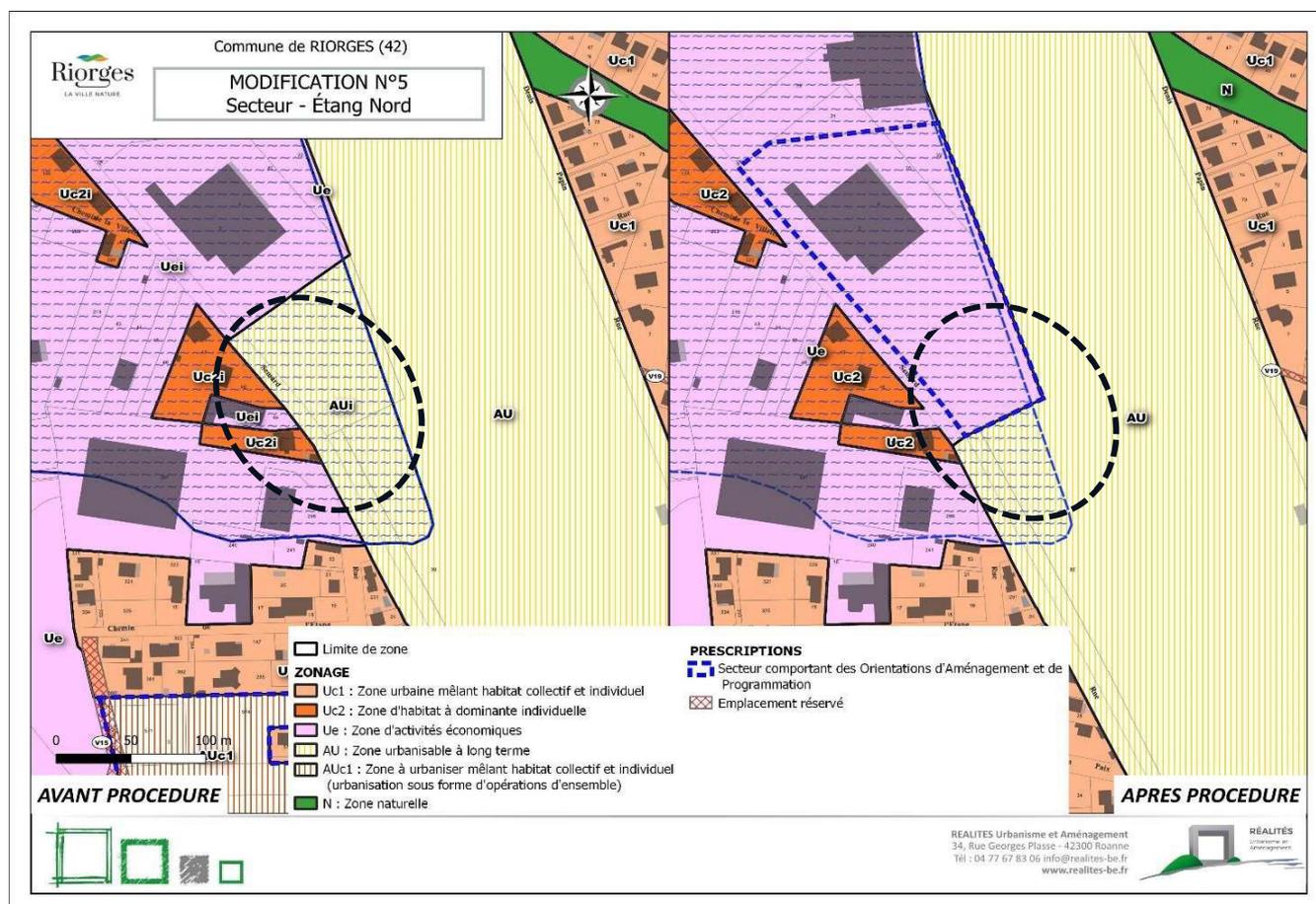
- l'état d'avancement du projet de LGV dont la réalisation présente un caractère très incertain du fait de son abandon provisoire depuis 2018 ;
- que l'entreprise occupant la parcelle BA 20 en partie classée en zone AU_i /AU souhaite à court terme pouvoir s'agrandir ;
- que la réglementation applicable en matière de prévention du risque inondation sur ce secteur n'interdit pas l'urbanisation ;
- que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU dans ce secteur participe au confortement du pôle d'activité Beaucueil /la Villette (reconnu au SCoT Roannais en tant qu'espaces économiques) tel que visé au PADD du PLU en vigueur en permettant d'optimiser un foncier bâti offrant un potentiel de 7 148 m² ;
- le caractère limité de l'emprise de la zone AU à ouvrir à l'urbanisation (7 148 m²) par rapport à la totalité de la zone AU (16 ha).

La commune de Riorges souhaite privilégier dans l'immédiat les besoins de développement d'une activité économique existante en considérant que la taille

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

de l'emprise ouverte à l'urbanisation n'est pas de nature à changer les orientations du PADD sur ce secteur. Le potentiel de la plate-forme ferroviaire reste en l'état préservé. A contrario, cette ouverture à l'urbanisation partielle permet de mettre en œuvre les orientations du PADD définies sur le pôle économique de la Villette.

Un classement en **zone urbaine Ue à vocation économique indiquée « i »** est privilégié dans la mesure où le terrain ouvert à l'urbanisation répond aux caractéristiques d'une zone urbaine équipée. Le changement de zonage s'accompagne de la définition d'une OAP sectorielle permettant d'assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits au PADD pour les zones d'activités économiques en matière de qualité paysagère et de prise en compte des modes actifs.



Création d'une OAP rue Pierre Semard :

Connexe à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU ferroviaire.

En ouvrant partiellement à l'urbanisation la vaste zone AU de la plate-forme ferroviaire enclavée dans le tissu urbain, la commune a privilégié un classement en zone urbaine U (et non AU opérationnelle) compte tenu du niveau de desserte du terrain concerné par cette ouverture à l'urbanisation. Pour autant, la commune a souhaité définir une OAP pour prendre en compte les enjeux urbains du site en s'inscrivant dans les orientations du PADD.



Partie de l'OAP créée rue Pierre Semard.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
RUE PIERRE SEMARD	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une situation urbaine en entrée du Parc d'activités de la Villette, à l'interface avec un quartier résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Veiller à la qualité architecturale des façades donnant sur la rue, assurer un traitement soigné des abords des constructions. L'entreposage de matériaux en extérieur ne sera admis qu'à l'arrière du bâti, sous réserve de ne pas être perceptible depuis l'espace public. ⟨ Veiller à ne pas implanter les futures constructions selon un retrait à la voie similaire à celui de la construction déjà présente dans le périmètre de l'OAP. Respecter un principe d'implantation parallèle à la voie.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une rue sur le point d'être requalifiée, incluant l'aménagement d'une voie verte. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Veiller à ne pas multiplier la création de nouveaux accès. Privilégier l'usage de l'accès existant, à défaut, seule la création d'un nouvel accès au maximum sera admise.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Tenir compte de l'exposition à un risque de ruissellement, limiter les rejets des eaux pluviales. Maîtriser l'imperméabilisation du site. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle. Privilégier des aménagements paysagers favorables à une gestion alternative des eaux pluviales. ⟨ Ne pas utiliser de revêtements imperméabilisés sur les espaces non strictement nécessaires à l'activité. Veiller à l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement utilisées par des véhicules légers.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Privilégier une orientation sud des locaux occupés (accueil, bureaux, locaux de détente...) ⟨ Maîtriser les effets d'îlot de chaleur en limitant les surfaces imperméabilisées, par un recours à des matériaux clairs et au végétal sur les espaces extérieurs. Imposer une protection solaire avec une vigilance accrue pour les bureaux et locaux occupés en permanence.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maintenir des emprises végétales. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maintenir la haie servant d'écran végétal avec l'emprise ferroviaire. ⟨ Valoriser la marge de recul imposée à la voie par un traitement en espace vert de pleine terre, pouvant faire l'objet de plantations multi-strates. L'aménagement de petites poches de stationnement pourra être ponctuellement admis dans cette marge de recul végétalisée, sous réserve de maintenir la perméabilité du sol et de présenter une emprise limitée par rapport à celle en herbe.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Tenir compte de l'exposition au bruit lié à l'infrastructure ferroviaire. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Veiller au respect de l'isolation phonique prévu à l'arrêt de classement sonore des infrastructures ferroviaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Partie écrite de l'OAP créée rue Pierre Semard.

La définition d'une **OAP rue Pierre Semard** répond à plusieurs orientations inscrites au PADD :

- “réduire et maîtriser les consommations foncières, tant pour l’habitat que le développement économique. En valorisant un site qui présente l’avantage d’être inclus dans le tissu bâti, son aménagement n’induit pas d’étalement urbain et n’aura aucune incidence en termes de consommations d’espaces agricoles, naturels ou forestier ;
- veiller au niveau de qualité des espaces à vocation économique, en s’inscrivant dans le même esprit que la ZAE de la Villette, ZAE « dernière génération » plus exigeante en matière de paysage et d’environnement. Le PADD vise à généraliser ces exigences aux projets futurs pour proposer aux entreprises une nouvelle offre foncière avec des exigences qualitatives fortes tant en termes de qualité d’usage que de paysage ;
- maîtriser les interfaces entre habitat et ZAE ;
- préserver et renforcer une présence forte de la nature en ville ;
- mettre en œuvre une approche environnementale dans les opérations nouvelles, en veillant notamment à un traitement qualitatif et quantitatif des rejets d’eaux pluviales, au confort thermique des constructions, à la prise en compte des nuisances sonores...”

Des prescriptions générales sont fixées en matière de développement durable en termes :

- de maîtrise des rejets d’eaux pluviales, avec une obligation de réaliser une rétention sur le site ;
- de conception bioclimatique de l’aménagement et des constructions : optimisation des apports solaires avec indication d’implantation préférentielle ;
- de protection contre les nuisances acoustiques liées à la voie ferrée ;
- de maîtrise de l’impact de la voiture à l’intérieur du site ;
- de biodiversité avec la protection et la consolidation de la trame verte urbaine.

D'autres prescriptions sont adaptées à la configuration du site et à ses enjeux urbains rappelés dans l'OAP, notamment en matière :

- d'insertion urbaine et de qualité architecturale ;
- de maîtrise des accès ;
- de gestion des réseaux techniques.

Après avoir apprécié les possibles retombées économiques et sociales, la commune souhaite accompagner le développement d'une entreprise.

Pour cela elle envisage d'ouvrir à l'urbanisation 0,7 ha d'une zone à urbaniser stricte de 16 ha environ, et de lui adjoindre une OAP afin d'avoir la garantie de conformité du projet vis-à-vis du PADD et des SUP.

OAP : détails des modifications et modifications connexes envisagées aux règlements graphique et écrit et à la liste des emplacements réservés.

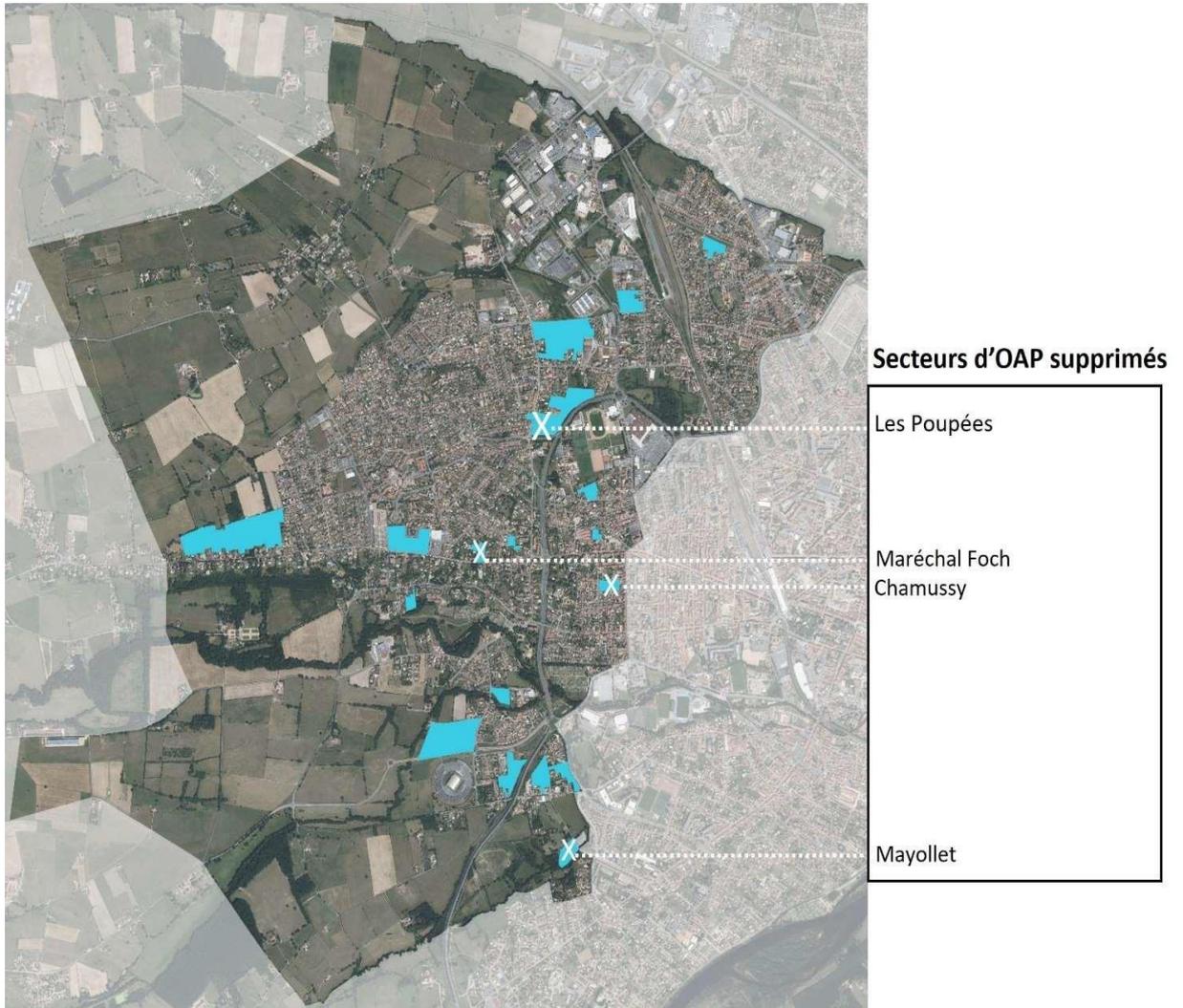
Le PLU en vigueur comporte :

- 15 OAP sur des secteurs à vocation résidentielle insérés dans l'enveloppe urbaine ;
- 1 OAP sur un secteur à vocation économique en extension urbaine ;
- 1 OAP sur un secteur destiné à accueillir un équipement collectif en extension urbaine.

Les modifications apportées aux OAP concernent :

La suppression de 4 OAP sectorielles (*secteurs ayant été aménagés : Les Poupées, Maréchal Foch, Chamussy, Mayollet*)

La suppression d'une OAP sectorielle (*sites aménagés ou en cours d'aménagement*)

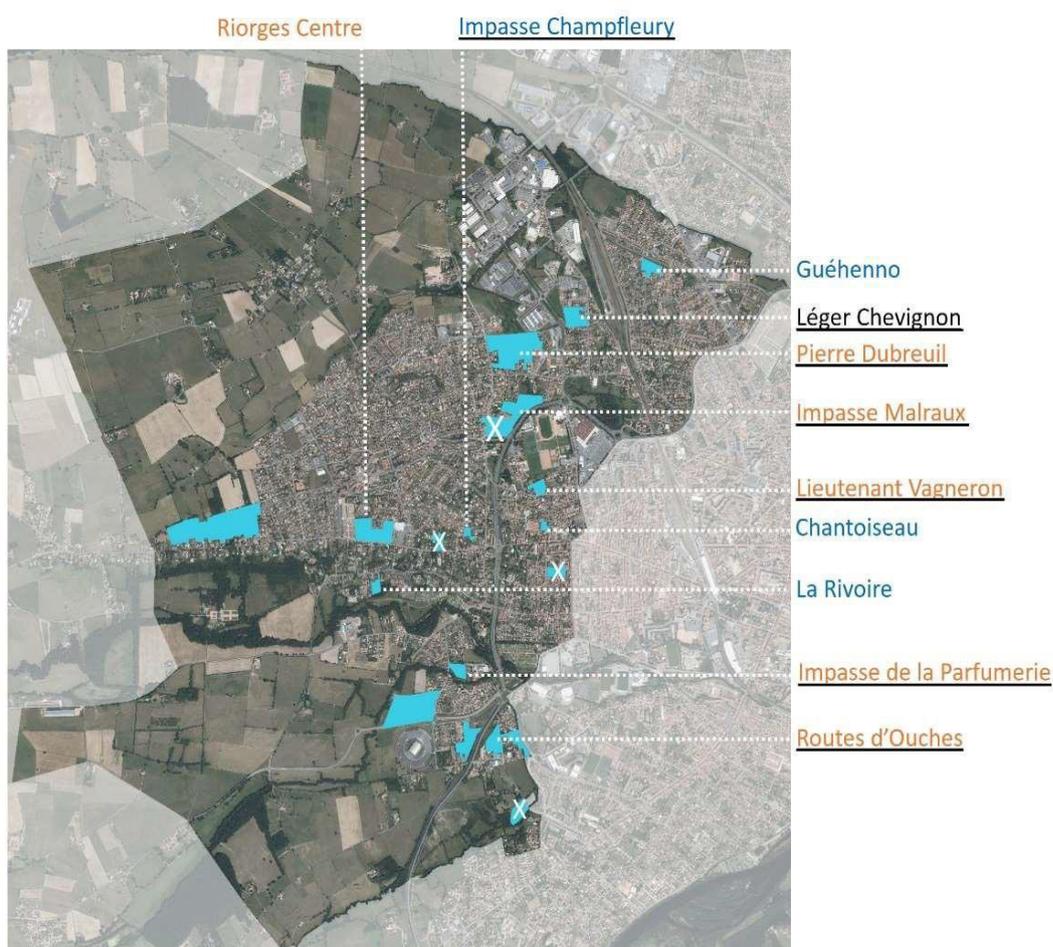


L'ajustement des densités minimales/introduction d'un seuil haut de densité dans 7 secteurs d'OAP ;

L'ajustement du contenu des OAP sur 4 secteurs sur lesquels des projets opérationnels sont en cours de réflexion ;

Les corrections, ajustements, ou compléments divers apportés à 6 secteurs d'OAP.

Dans certains cas, ces évolutions impliquent d'apporter des modifications aux règlements graphique ou écrit afin d'assurer la mise en cohérence des différentes pièces du PLU. Ces modifications connexes liées aux modifications des OAP portent sur des changements de zonage, des changements de périmètre d'OAP (suppression ou modification) ou sur la création/suppression d'emplacements réservés. Pour assurer la compréhension des modifications apportées au PLU, ces évolutions connexes apportées aux pièces réglementaires sont présentées ci-après en parallèle de celles qui les motivent.



Secteur d'OAP pour lequel les densités ont été modifiées

Secteur d'OAP pour lequel des ajustements ont été apportés en lien avec un projet opérationnel en cours de définition

Secteur d'OAP pour lequel des ajustements et corrections divers ont été apportés

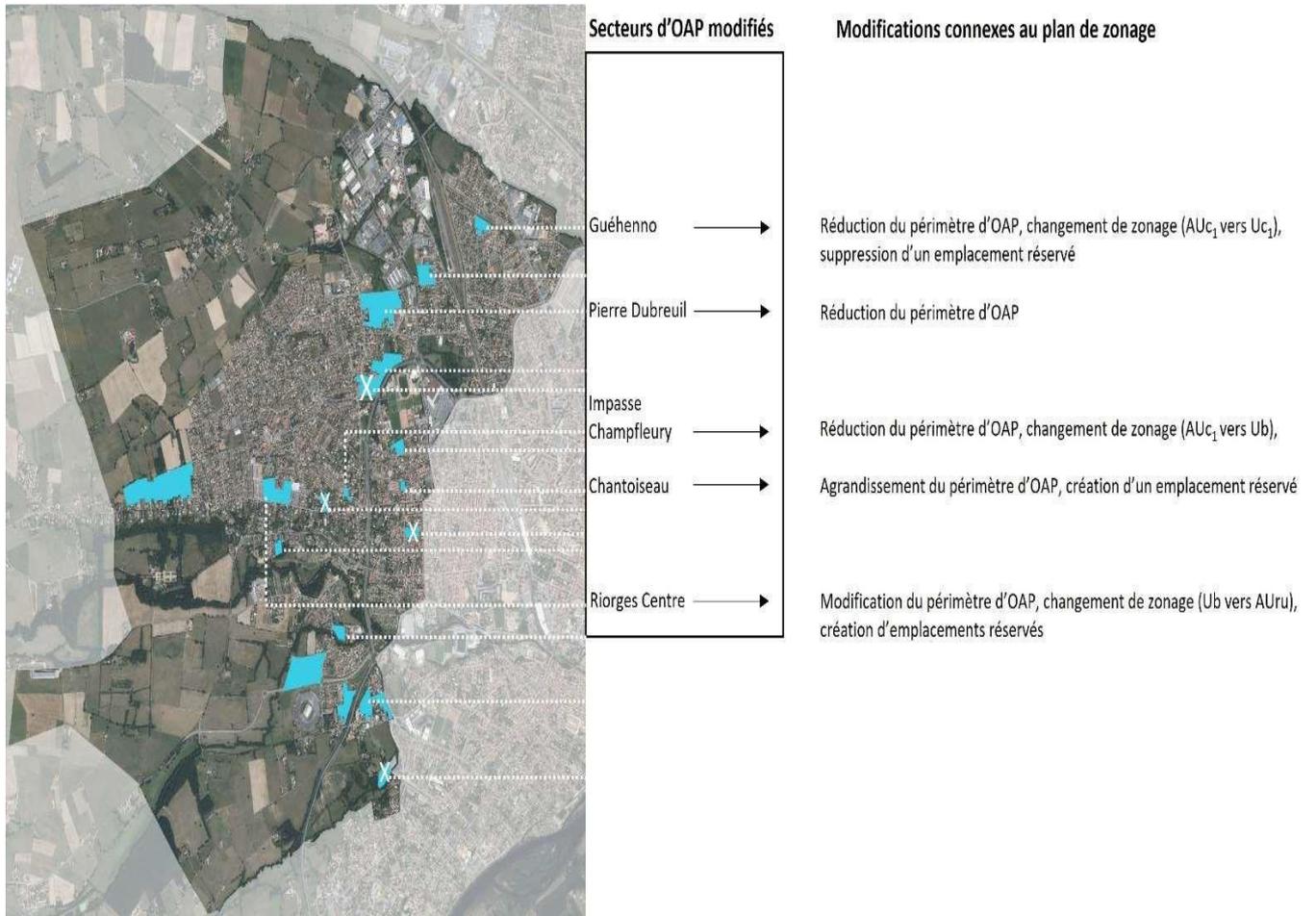
RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



Modifications connexes

Secteurs d'OAP supprimés	Plan de zonage	Règlement écrit
Les Poupées	Suppression du périmètre d'OAP Changement de zonage (AUC ₁ vers UC ₁) Création d'un emplacement réservé	
Maréchal Foch Chamussy	Suppression du périmètre d'OAP	
Mayollet	Suppression du périmètre d'OAP Changement de zonage (AUI vers UI)	Suppression de la zone AUI Création de la zone UI

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



OAP: suppression dans 4 secteurs : Les Poupées, Maréchal Foch, Chamussy et Mayollet.

OAP Les Poupées-Le Marais-Ouest

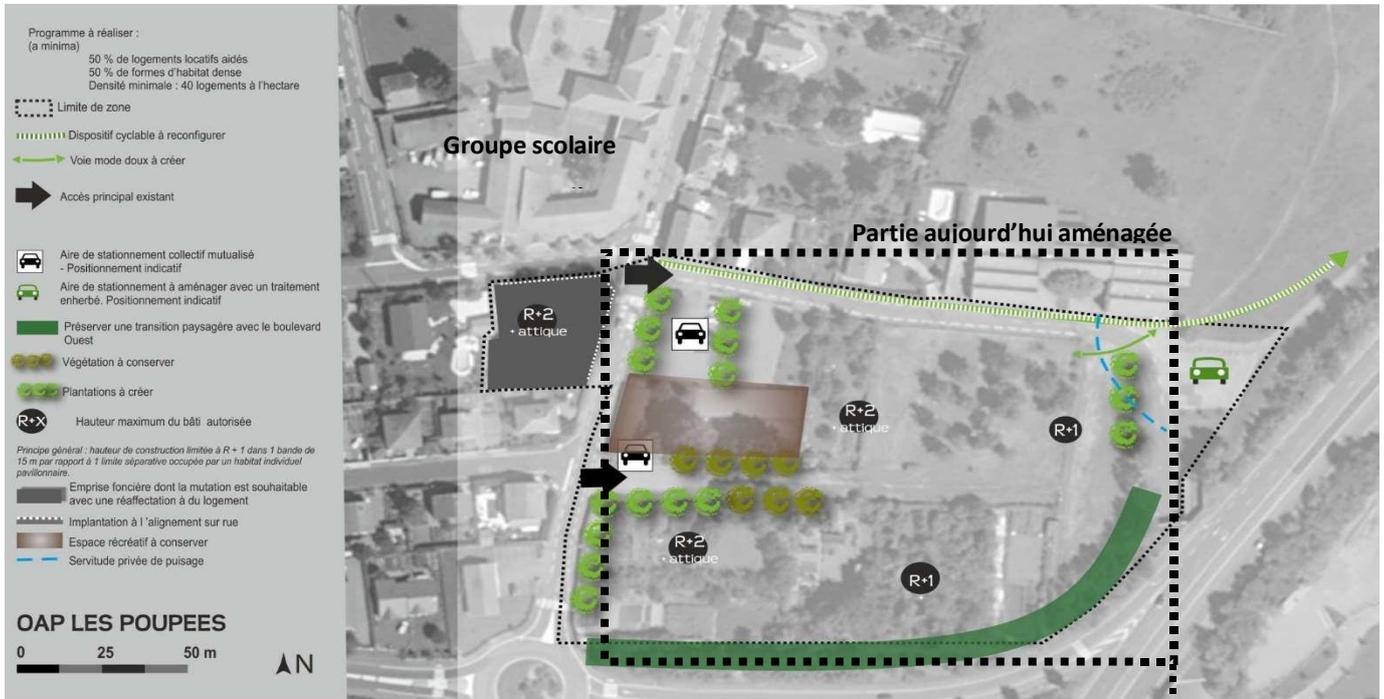


Schéma d'aménagement de l'OAP Les Poupées au PLU en vigueur

Programme de logements réalisés sur l'OAP les Poupées : 40 logements au total (17 logements collectifs, 23 en individuels)



RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

L'OAP du secteur des Poupées a fait l'objet d'un projet opérationnel réalisé sur l'ensemble du périmètre situé à l'ouest de la rue Pierre Dubreuil.

L'OAP vise la réalisation d'un petit immeuble d'habitat collectif.

D'après la densité prescrite à l'OAP (densité minimale de 40 logements/ha) et en considérant les 40 logements réalisés, il resterait 24 logements à produire face à l'école dans un petit immeuble.

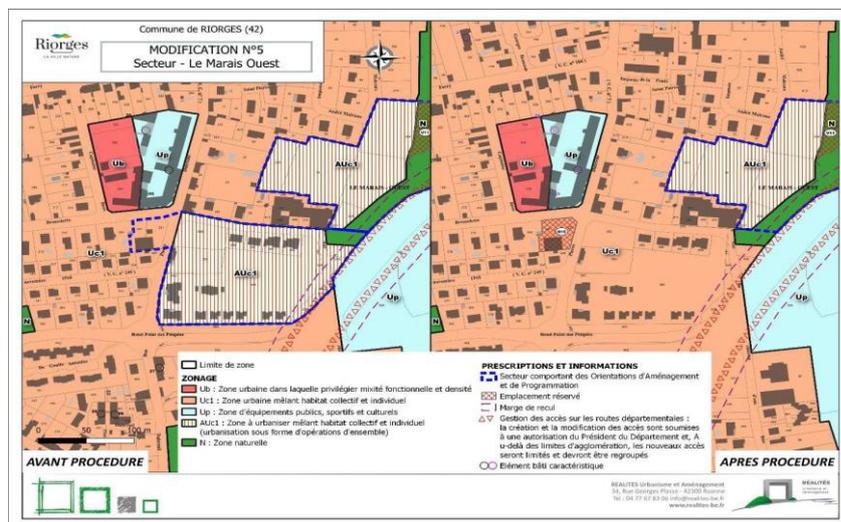
La commune souhaite changer de vision sur ce tènement en privilégiant l'aménagement d'une **aire de stationnement** permettant de répondre à l'augmentation des besoins que va générer l'agrandissement à venir du groupe scolaire.

Un emplacement réservé est créé en conséquence dans le cadre de la modification n°5 pour cet aménagement. Il est choisi de supprimer l'OAP du secteur des Poupées, considérant que le reste des orientations inscrites à l'OAP ont été mises en œuvre.

Modifications connexes apportées au plan de zonage.

La suppression de l'OAP des Poupées implique au plan de zonage :

- la suppression du périmètre de l'OAP ;
- **la création d'un emplacement réservé R 15** sur les parcelles AB 227 et AB 391 pour aménager une aire de stationnement face au groupe scolaire de Beaucueil ;
- la suppression du zonage AUc₁ pour un classement en zone Uc₁, l'ensemble du secteur étant urbanisé aujourd'hui.



Le bilan de la réalisation opérationnelle du programme de l'OAP "Les Poupées" amène la commune à changer la perception de l'aménagement du quartier par la modification du programme de logements et la mise en place d'un ER pour une aire de stationnement au profit du groupe scolaire.

OAP Maréchal Foch

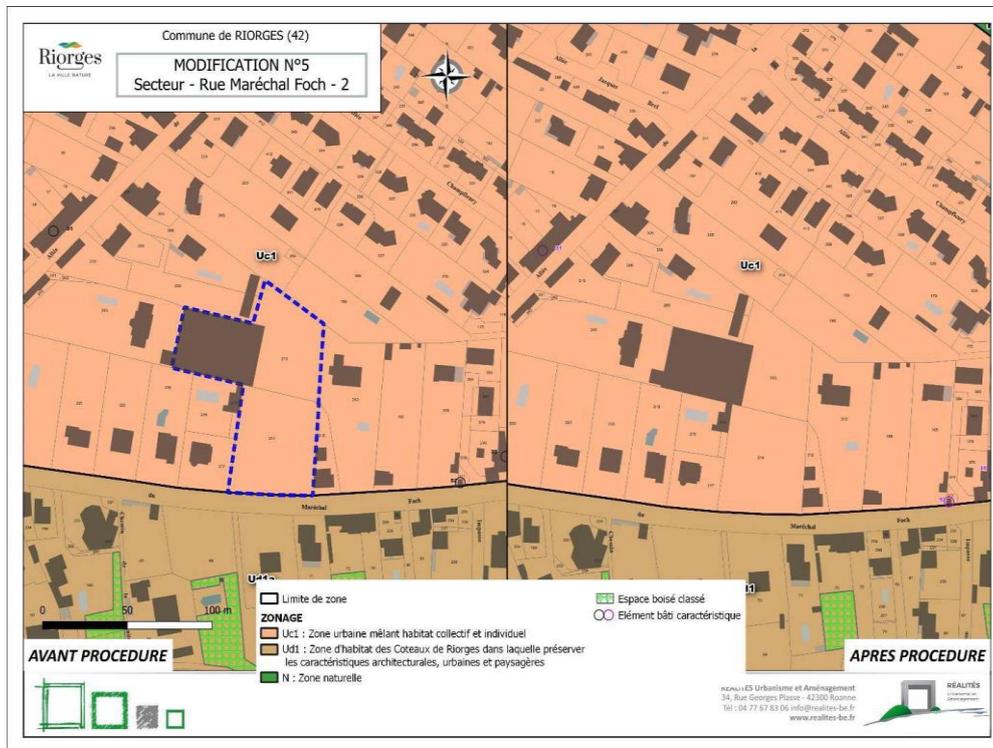
Le secteur concerné par l’OAP rue Maréchal Foch a fait l’objet d’un projet opérationnel en cours de réalisation sur l’ensemble du périmètre concerné par l’OAP. L’OAP est supprimée.



Modifications connexes apportées au plan de zonage

La suppression de l’OAP Marcéchal Foch implique au plan de zonage :

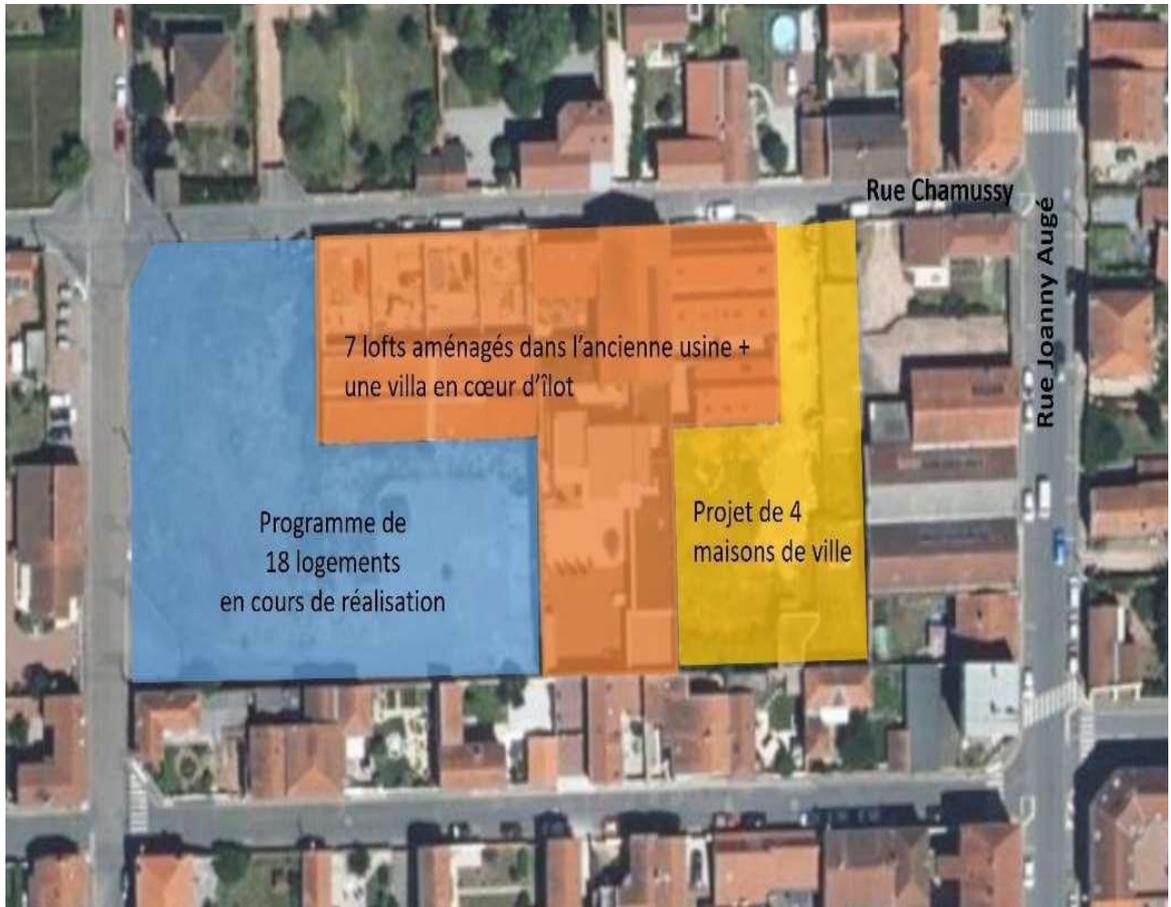
- la suppression du périmètre de l’OAP.



La suppression de l’OAP "Maréchal Foch" est justifiée par la réalisation opérationnelle du projet, elle entraîne des mesures techniques (zonage).

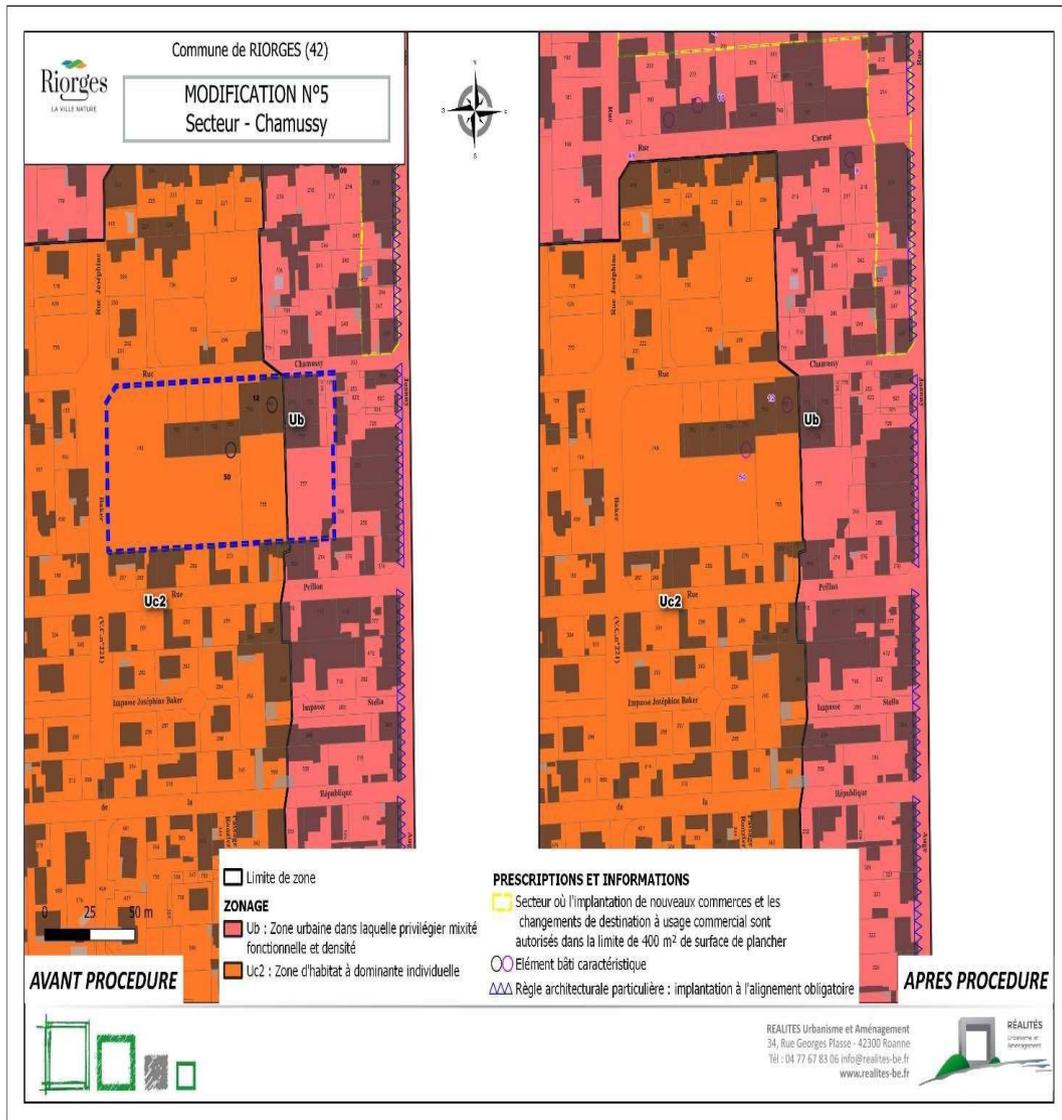
OAP Chamussy

Le secteur concerné par l'OAP rue Chamussy a fait l'objet de plusieurs projets opérationnels réalisés ou en cours de réalisation sur l'ensemble du périmètre concerné par l'OAP. L'OAP est ainsi supprimée.



Projet Alliade Habitat de 18 logements dont 13 collectifs en locatif social et 5 pavillons en accession sociale en cours de réalisation.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Modifications connexes apportées au plan de zonage

La suppression de l'OAP Chamussy implique au plan de zonage :

- la suppression du périmètre de l'OAP.

La suppression de l'OAP "Chamussy" est justifiée par la réalisation opérationnelle des projets, elle entraîne des mesures techniques (zonage).

Secteur Mayollet

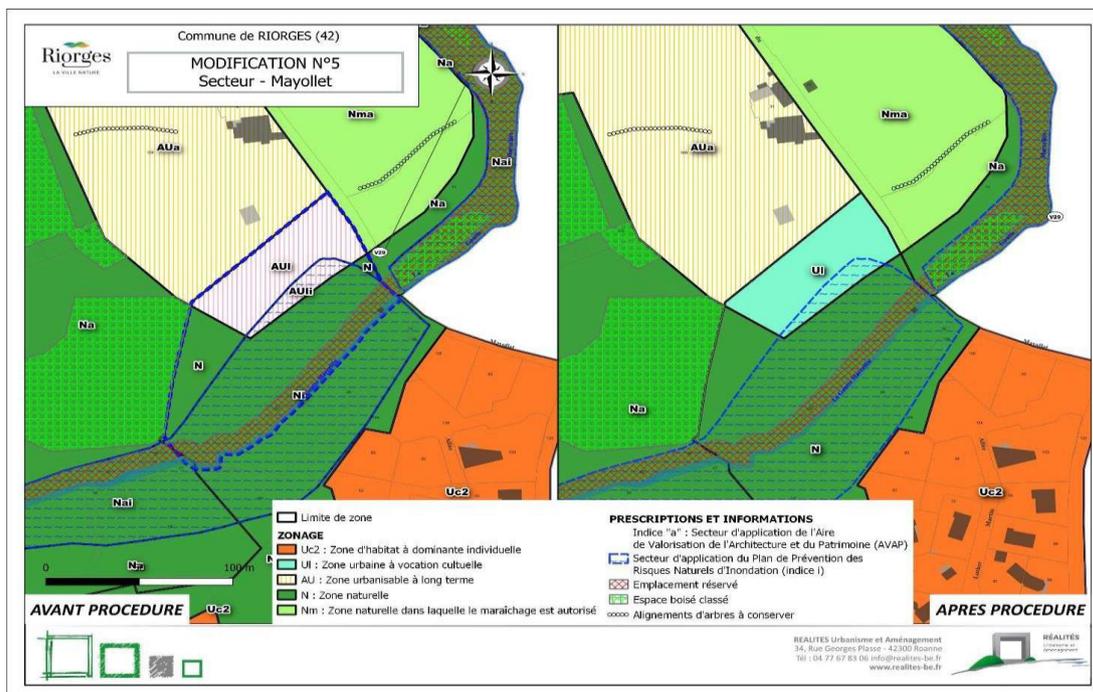


Schéma d'aménagement de l'OAP Mayollet au PLU en vigueur.



L'équipement collectif prévu dans le secteur du Mayollet a été réalisé. L'OAP est ainsi supprimée.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



Modifications connexes apportées au plan de zonage et au règlement écrit

- la suppression du périmètre de l'OAP ;

La suppression de l'OAP Mayollet implique au plan de zonage et au règlement écrit :

- la suppression de la zone AUi. Considérant que ce secteur est le seul de la commune classée en zone AUi, cette zone est ainsi totalement supprimée du règlement graphique et écrit.
- création d'une zone urbaine UI en remplacement de la zone AUi, l'ensemble du secteur étant aujourd'hui urbanisé. Les règles d'urbanisme de cette nouvelle zone urbaine seront similaires à celles de la zone AUi supprimée.

La suppression de l'OAP "Mayollet" est justifiée par la réalisation opérationnelle du projet collectif, elle entraîne des mesures techniques (zonage).

Introduction d'un seuil haut de densité de logements/ha = ajustement des densités minimales dans 7 secteurs d'OAP

Le rapport de présentation (pages 33 à 40) présente un inventaire détaillé des prescriptions du SCoT, et des orientations du PADD en matière de logements, de développement urbain, de besoin en foncier et de densification différenciée.

La commune a constaté que les opérations réalisées dans des secteurs d'OAP sont généralement à des niveaux de densité plus élevées que le seuil minimal prévu au PLU.

Il lui apparaît pertinent d'encadrer la densité par un **seuil haut** pour assurer l'insertion urbaine des futures opérations dans des environnements bâtis présentant des densités généralement plus faibles que la densité minimale prescrite.

Sans que ces évolutions remettent en cause l'objectif d'optimisation foncière poursuivi au PADD et pour mieux tenir compte des densités environnantes et éviter l'insertion d'opérations trop denses dans des contextes urbains inadaptés pour les accueillir pouvant être sources de déséquilibres en termes de morphologies urbaines et architecturales.

La densité minimale moyenne garantie au PLU par les OAP est de 29 logements/ha, ce qui reste compatible avec les prescriptions du SCoT Roannais (30logements / ha).

Aussi la commune souhaite **revoir légèrement à la baisse les densités minimales** prescrites sur 4 secteurs d'OAP (*Léger Chevignon, Pierre Dubreuil, Malraux, Champfleury*)

Tableau des seuils de densité avant et **après la modification n°5 du PL**

	Avant : densité minimale de...	Après : densité...
Léger Chevignon	30 logts/ha	entre 25 et 30 logements/ha
Pierre Dubreuil	50 logts/ha	entre 30 et 40 lgts/ha
Impasse Malraux	40 logts/ha	entre 30 et 35 lgts/ha
Lieutenant Vagneron	40 logts/ha	entre 40 et 45 lgts/ha
Impasse Champfleury	30 logts/ha	entre 25 et 30 lgts/ha
Impasse de la Parfumerie	20 logts/ha	entre 20 et 25 lgts/ha
Route d'Ouches	20 logts/ha	entre 20 et 25 lgts/ha

Par cette mesure, je constate que la commune a mis en place un observatoire précis de la production de logements en lien avec le souci d'intégration urbaine des futurs projets sur son territoire.

Ajustement du contenu des OAP sur 4 secteurs :

Sur lesquels des projets sont en cours de réflexion (*Ghéhénno, Pontet Nord, Chantoiseau, Champfleury*) :

OAP "Guéhénno"

Un projet opérationnel est en cours de réflexion sur ce secteur situé dans le **quartier résidentiel du Pontet**. La phase opérationnelle de l'aménagement des terrains inclus dans le périmètre de l'OAP Ghéhénno a mis en évidence des modifications à apporter à l'OAP qui porte sur une surface totale de 11 565 m² :

1

- Concernant l'accès piétons/véhicules par la rue Jean Guéhénno, il s'avère impossible à réaliser suite à l'échec des négociations entreprises auprès des propriétaires fonciers concernés. La modification prévoit de supprimer cet accès et la voie mode doux/accès riverains qui devait être réalisée, impliquant une réduction du périmètre de l'OAP. De même, le périmètre d'OAP inclut dans ce secteur le jardin d'une habitation qui ne fait pas partie du périmètre opérationnel en cours d'études. Ce jardin est également sorti du périmètre de l'OAP.

2

- Concernant la délimitation de la trame verte à valoriser, il est souhaité préciser qu'il s'agit d'un positionnement indicatif rappelant le rapport de compatibilité qui s'applique au projet opérationnel à réaliser sur le secteur.

Schéma d'aménagement de l'OAP Guéhénno avant modification n°5 du PLU



RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



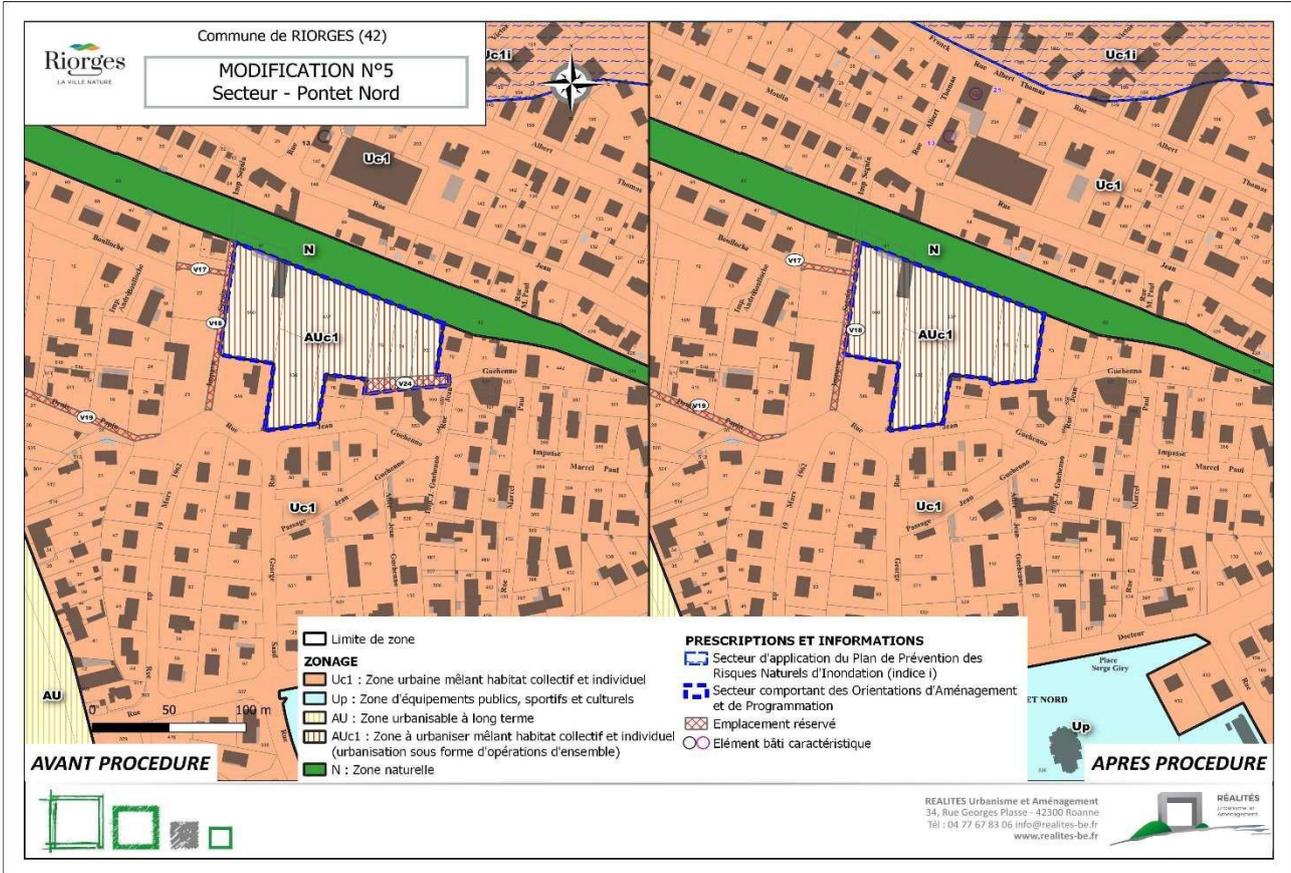
Schéma d'aménagement de l'OAP Guéhenno **après modification n°5 du PLU.**

Modifications connexes : plan de zonage et la liste des emplacements réservés

Les modifications apportées à l'OAP Ghéhenno affectent le plan de zonage et la liste des emplacements réservés :

- la réduction du périmètre de l'OAP de 1029,5 m² ;
- le classement en zone Uc₁ des parcelles exclues du périmètre de l'OAP ;
- la suppression de l'ER V24 d'une surface de 463 m² dont l'objet était « voie d'accès à la zone AUc₁ ».

OAP "Pontet Nord"



OAP "Chantoiseau"

Un projet opérationnel est en cours de réflexion sur ce secteur situé dans le quartier des Canaux. La phase opérationnelle de l'aménagement des terrains inclus dans le périmètre de l'OAP Chantoiseau dont la surface de 2 818 m² a mis en évidence des modifications à apporter à l'OAP permettant d'optimiser la densification de l'îlot tout en assurant l'aménagement d'un espace vert de proximité :

1

- Il apparaît opportun de permettre une implantation bâtie tout le long de la rue Chantoiseau au lieu d'aménager un square à l'angle des rues des Canaux et Chantoiseau sur des terrains aujourd'hui non bâtis à usage de jardins.

2

- L'aménagement du square est reporté à l'angle des rues des Canaux et Emile Zola à l'emplacement d'une maison individuelle.

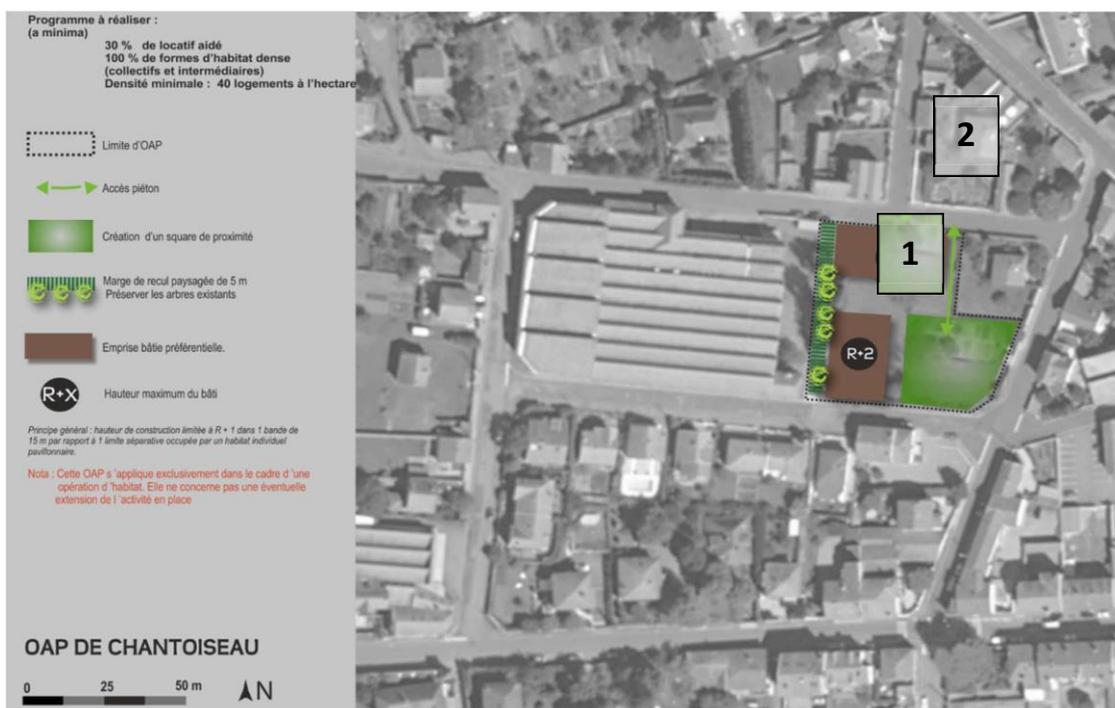
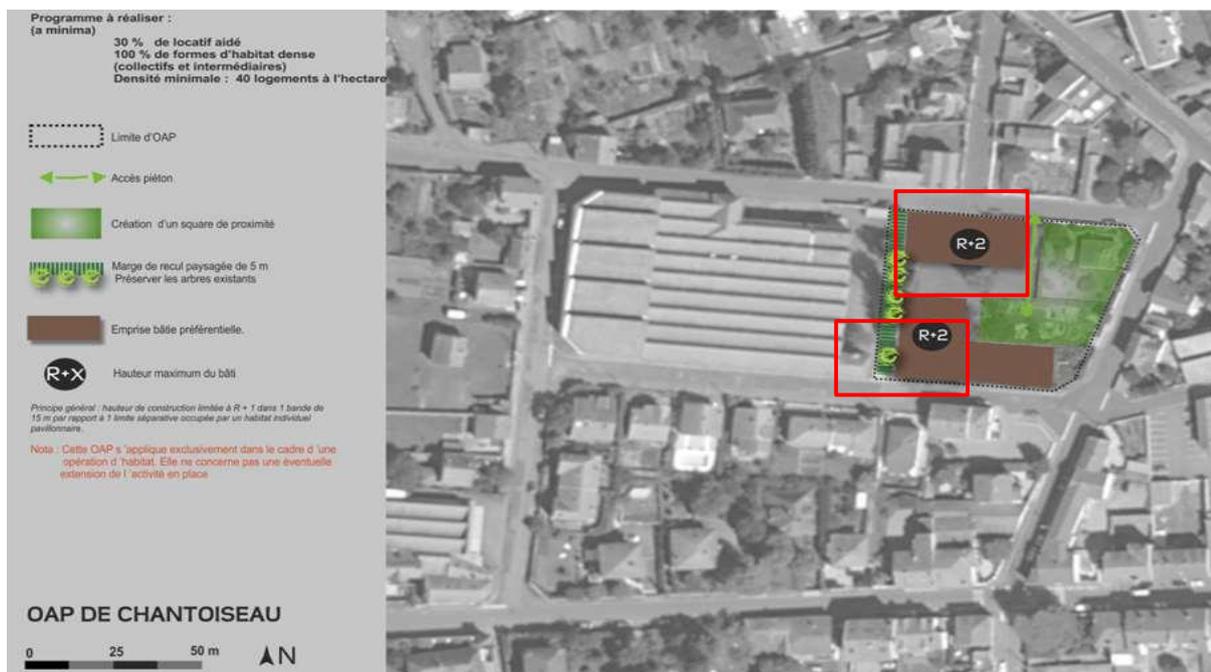


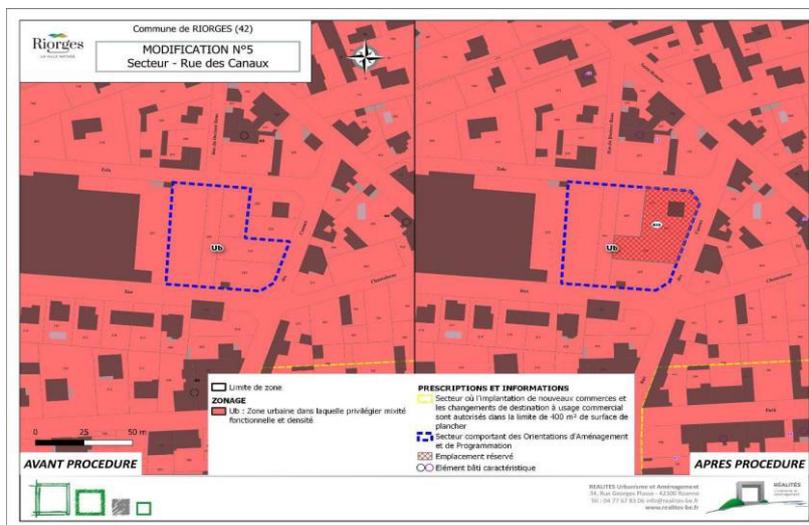
Schéma d'aménagement de l'OAP Chantoiseau *avant modification n°5 du PLU.*

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Schéma d'aménagement de l'OAP Chantoiseau **après modification n°5 du PLU.****Modifications connexes apportées au plan de zonage et à liste des emplacements réservés :**

Les modifications apportées à l'OAP Chantoiseau impliquent au plan de zonage et la liste des emplacements réservés : la mise en place de l'ER R16 rue Emile Zola rue des Canaux

- l'augmentation du périmètre de l'OAP de 724 m² pour inclure les parcelles AI 228 et AI 229 ;
- la création de l'ER R 16 d'une superficie de 1 185 m² au bénéfice de la commune sur les parcelles AI 226, AI 228 et AI 229 dont l'objet est l'aménagement d'un espace public de proximité de type square.



OAP "Champfleury"

Un projet opérationnel est en cours de réflexion sur ce secteur situé sur le plateau de Riorges, en limite du versant nord de la vallée du Renaison, dans un quartier à dominante d'habitat individuel. La surface sur laquelle porte l'OAP est de 3 271 m². La phase opérationnelle de l'aménagement d'une partie des terrains inclus dans ce périmètre appelle à modifier l'OAP :

1

- L'aménagement du secteur situé en cœur d'îlot constitué de deux parcelles correspondant à des fonds de jardin enclavés pose des difficultés à plusieurs titres : il n'est pas inclus aujourd'hui dans le périmètre opérationnel en cours d'étude qui porte uniquement sur le tènement le plus important donnant sur l'impasse Champfleury ; il oblige de préserver la faisabilité d'une desserte sans pour autant être assuré à terme de la réalisation d'un projet, les propriétaires fonciers concernés n'y étant pas favorables à l'heure actuelle.

Considérant que le maintien dans le périmètre de l'OAP des terrains situés en cœur d'îlot contraint l'aménagement opérationnel en cours de réflexion sur le tènement le plus intéressant, la commune décide de les sortir du périmètre de l'OAP pour faciliter la réalisation de l'opération en cours d'études.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

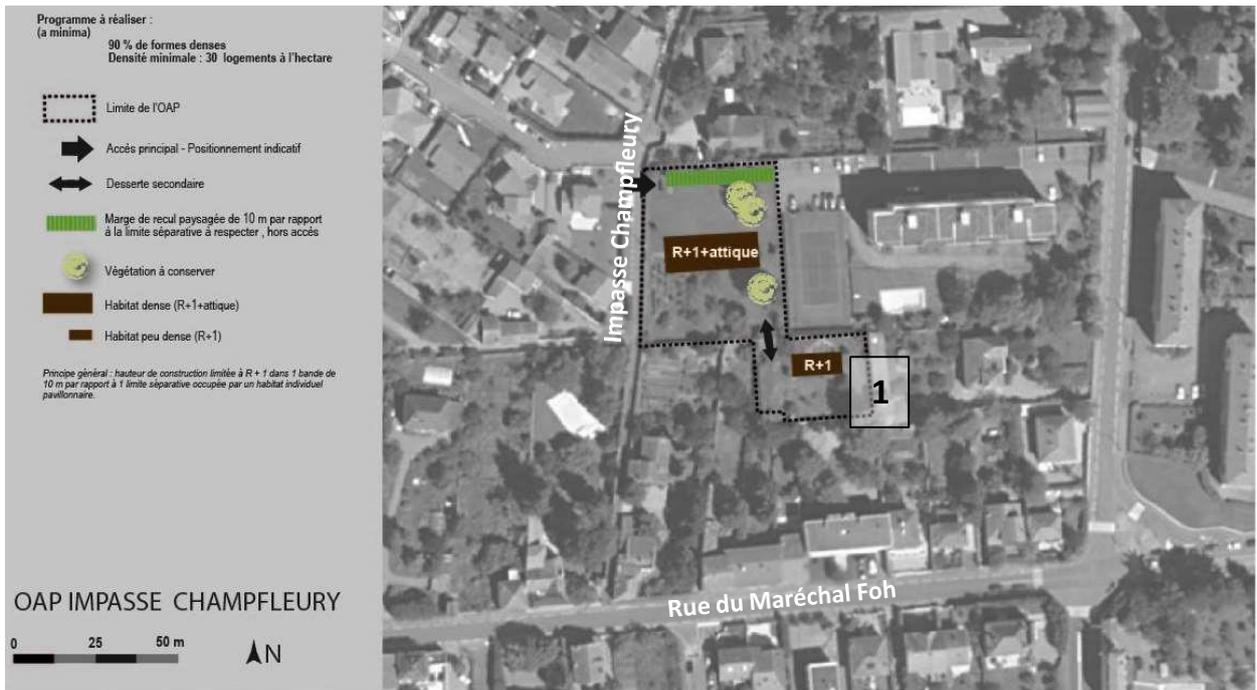
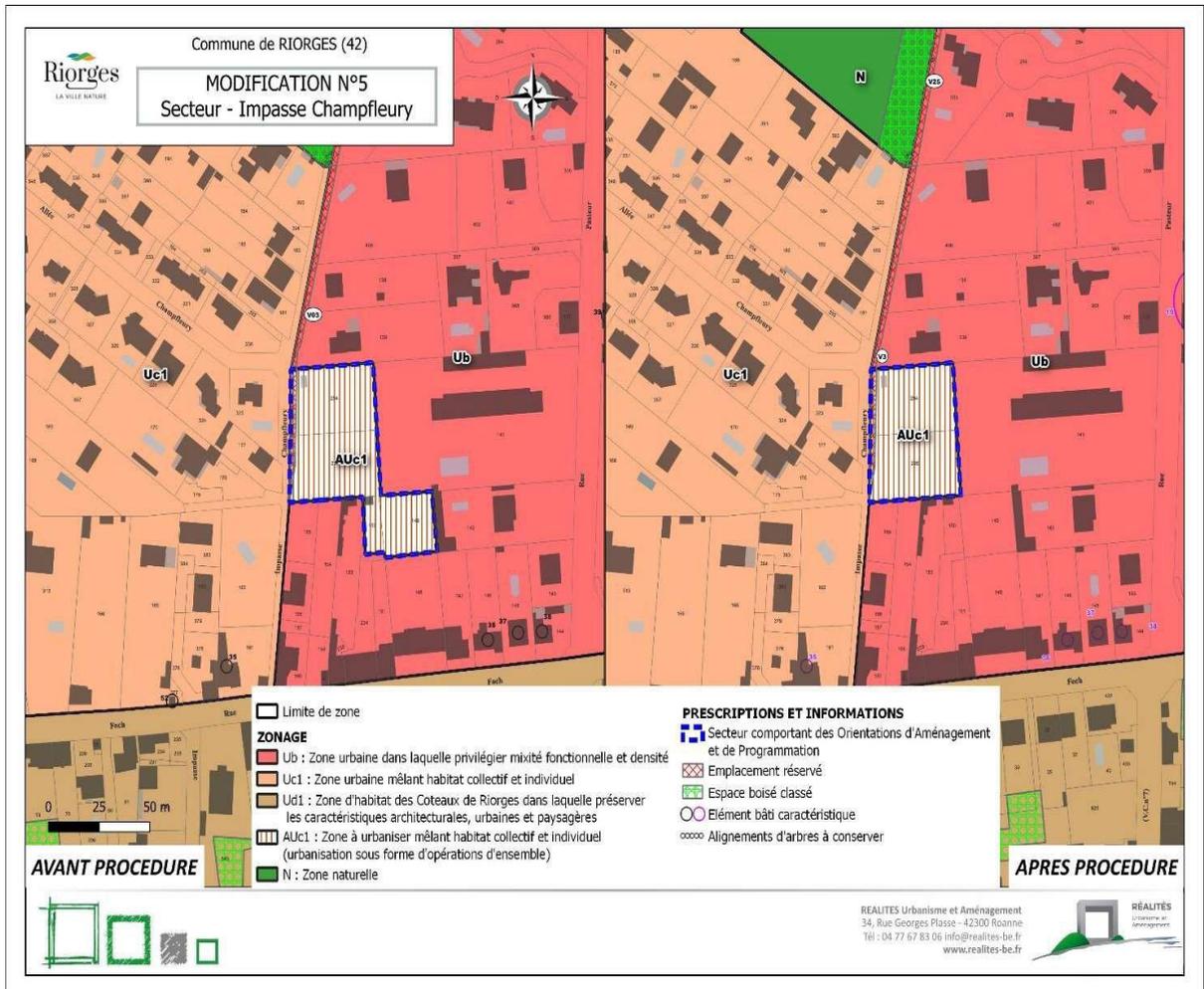


Schéma d'aménagement de l'OAP Champfleury après modification n°5.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Les modifications apportées à l'OAP Champfleury impliquent au plan de zonage :

- la réduction du périmètre de l'OAP de 880 m² ;
- le classement en zone Ub des parcelles exclues du périmètre de l'OAP.



OAP "La Rivoire"



Schéma d'aménagement de l'OAP La Rivoire au PLU en vigueur.

Le site de la Rivoire est localisé le long de la rue de Saint-Alban, sur le versant nord de la vallée du Renaison, à proximité de la rivière. L'OAP prévoit l'optimisation foncière de ce site en fixant une densité minimale de 30 logements/ha et une part minimale de 50 % de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaire). Compte tenu du projet opérationnel en cours de réflexion, il est souhaité élargir les typologies bâties denses à la maison de ville. Ainsi, la partie texte de l'OAP est complétée.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LA RIVOIRE	<ul style="list-style-type: none"> < Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. < Les opérations récentes réalisées à l'Est en locatifs aidés et accession sociale privilégient la maison en bande. < La présence de l'école, la proximité de Riorges centre et la qualité paysagère et environnementale de la plaine de la Rivoire autorisent une offre nouvelle en petit collectif de type « résidence ». 	<ul style="list-style-type: none"> < Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser 100% de logements locatifs aidés
	<ul style="list-style-type: none"> < Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation et l'attractivité de son environnement qui imposent une gestion économe de l'espace < Garantir une bonne insertion des nouveaux programmes dans un environnement pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> < Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 30 logements/ha ☞ Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) < Ménager des transitions avec l'habitat existant. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires.
	<ul style="list-style-type: none"> < Le secteur a des liens physiques, paysagers et environnementaux directs avec la plaine de la Rivoire qui est couverte par l'AVAP. 	<ul style="list-style-type: none"> < Préserver les qualités paysagères de la plaine de la Rivoire qui est une des principales structures paysagères de la commune. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Créer une connexion piétonne en traversée du boisement communal à l'Est du site ☞ Maintenir et prolonger les porosités visuelles sur la vallée existantes à partir de la rue de Saint Alban ☞ Définir une forme urbaine cohérente mettant en valeur les qualités du site (préférer plusieurs petits bâtiments qu'un seul de taille plus importante) ☞ Faciliter l'accès à la Plaine de la Rivoire ☞ Créer des connexions piétonnes entre les Montées Claude Dethève et de l'École et la plaine de la Rivoire.

Partie écrite de l'OAP de la Rivoire après modification n°5 du PLU.

Corrections, ajustements, ou compléments envisagés pour 6 secteurs d'OAP



OAP "Pierre Dubreuil"

(Rapport de présentation pages 41 à 43)

L'OAP Pierre Dubreuil porte sur la plus grande zone à urbaniser opérationnelle à vocation résidentielle de la commune d'une surface de 3,5 ha et sur une zone naturelle et une zone urbaine situées principalement à l'est de la zone 1AUc₁. La surface totale sur laquelle porte l'OAP est de 6,26 ha. Les terrains situés le long de la rue Pierre Dubreuil présentent une topographie plane, les terrains en second rang présentent une pente inclinée en direction de la zone humide située au nord qui a été préservée dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités de la Vilette via une Zone d'Aménagement Concerté. Le site présente ainsi l'avantage d'être à proximité d'un important pôle d'activités économiques et également du collège Albert Schweitzer situé à deux pas rue Albrecht Ifflander.

Aujourd'hui, ce site constitue une enclave non urbanisée empêchant les liaisons directes entre quartiers résidentiels et pôles d'activités et de services. Ainsi, l'aménagement de ce vaste secteur présente un enjeu majeur : assurer une connexion urbaine fonctionnelle entre deux types de tissus urbains : un à vocation résidentielle, l'autre à vocation économique. Au-delà de l'encadrement de la zone à urbaniser, l'OAP vise à améliorer le maillage des cheminements piétons et vélos pour assurer un bon accès aux emplois, équipements et services. Ainsi, une large coulée verte longe du nord au sud la zone AUC₁ sur son côté est permettant de connecter le parc d'Activités économiques de La Vilette au pôle d'équipements sportifs Galliéni et à la zone commerciale des Portes de Riorges situés plus au sud.

Schéma d'aménagement de l'OAP Pierre Dubreuil **avant modification n°5 du PLU**

La commune souhaite apporter les modifications et compléments suivants à l'OAP Pierre Dubreuil :

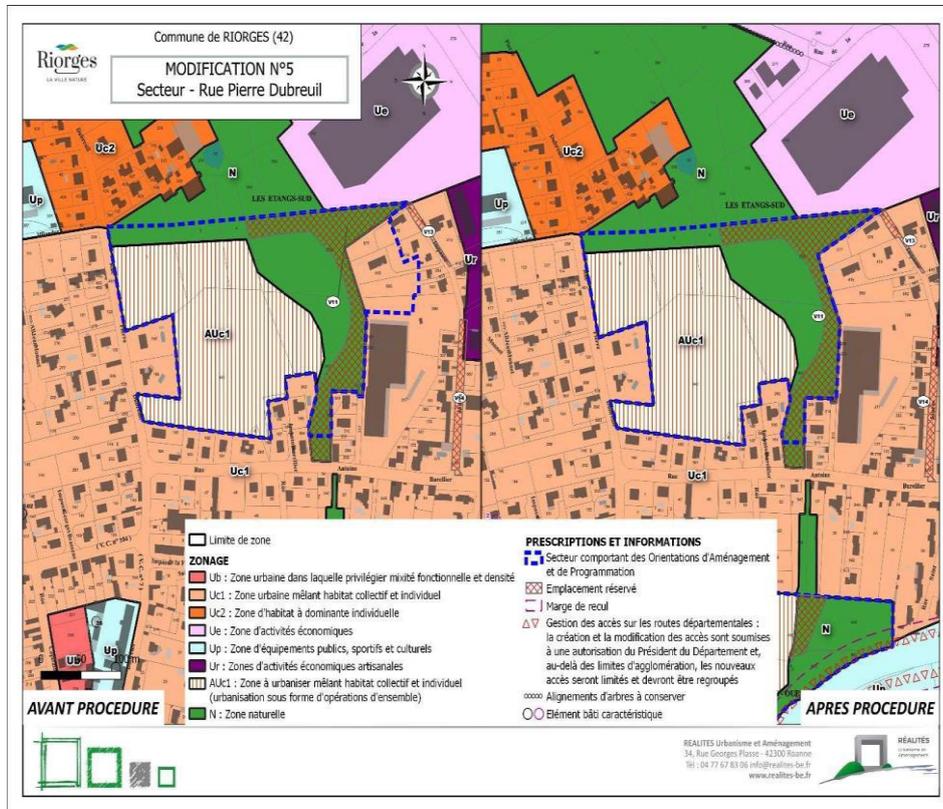
- Réduire le périmètre de l'OAP sur la partie qui porte sur la zone urbaine Uc1 située à l'est. Plusieurs aspects motivent cette réduction du périmètre :
 - o La zone de jardins indiquée à l'OAP n'existe plus. Il n'apparaît plus adaptée de la maintenir.
 - o Les deux accès secondaires fléchés par l'impasse Jean Jaurès vont induire une augmentation de la présence de la voiture dans un secteur où il est souhaité privilégier les modes actifs.
- Le site est traversé par une servitude privée de puisage. La commune souhaite le faire apparaître à l'OAP dans sa partie graphique et sa partie écrite.
- Considérant la topographie du secteur et la présence d'une zone humide en limite nord, la commune souhaite préciser à l'OAP la nécessité d'anticiper les incidences de l'urbanisation à venir de la zone sur le fonctionnement hydraulique du secteur situé en aval.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
PIERRE DUBREUIL	<ul style="list-style-type: none"> ↳ La création de voies nouvelles est susceptible de modifier les flux domicile/travail si des itinéraires attractifs en direction des ZAE sont créés. ↳ La rue Pierre Dubreuil est un axe urbain structurant reliant les secteurs d'habitat aux pôles d'emplois du nord de l'agglomération avec une connexion avec le boulevard ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Maîtriser l'impact de la voiture sur les quartiers adjacents et à l'intérieur du site. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Prévoir une aire de stationnement mutualisée pour la deuxième voiture dans la partie haute du site ↳ Définir des gabarits de voie limités facilitant une conduite apaisée à l'intérieur du quartier (zone 30 et espace de rencontre). ↳ Eviter les phénomènes de shunt par les voies de desserte internes au site. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Concevoir un réseau de desserte interne dissuasif. Privilégier un fonctionnement de la circulation automobile à partir de la rue Pierre Dubreuil. ↳ Créer un accès prioritaire au droit du collège. Prévoir des accès secondaires à partir de la rue Pierre Dubreuil. ↳ Préserver la possibilité d'un maillage secondaire à partir de l'imposse Jean Jaurès.
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Le site est traversé par une coulée verte inscrite au PLU prolongeant le vallon du Combray au cœur de l'agglomération en direction du complexe sportif Gallieni et des portes de Riorges. ↳ Le site essentiellement dédié à la culture présente une faible diversité de milieux et une absence de trame végétale. Toutefois on note la présence de zones humides dans le secteur nord-est du site et en limite de la ZAE de La Villette. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Assurer une continuité du maillage et les trames vertes et bleues. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Faire pénétrer la coulée verte à l'intérieur du site. ↳ Créer un espace collectif à l'intérieur du site et connecter cet espace à la continuité verte. ↳ Construire un paysage urbain attractif. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Organiser le quartier autour d'une trame verte dense en s'appuyant sur la trame de haies résiduelle et les coulées vertes. ↳ Diversifier les milieux sur le site. Préserver les zones humides sur le site et aux abords du site ↳ Préserver la zone de jardins en limite est du site
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Anticiper les incidences de l'imperméabilisation du site sur le fonctionnement hydraulique du secteur situé en aval. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Tenir compte de la présence d'une zone humide en aval du secteur à urbaniser. Eviter que l'urbanisation du site ne crée des dysfonctionnements hydrauliques.
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.
<ul style="list-style-type: none"> ↳ Tenir compte de la présence de servitudes privées. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Se reporter aux contraintes induites par la présence d'une servitude privée de puisage traversant le site. 	

Partie écrite de l'OAP Pierre Dubreuil après modification n°5 du PLU.

Les modifications apportées à l'OAP Pierre Dubreuil impliquent la réduction du périmètre de l'OAP de 5 995 m² au plan de zonage.



OAP "Malraux" (Rapport de présentation pages 43 - 43)

L'OAP de l'impasse Malraux porte sur un cœur d'îlot enclavé et bordé sur sa partie sud-ouest par le Boulevard Ouest, voie de contournement routier de la ville de Roanne.

La commune souhaite apporter un complément à l'OAP, et corriger une incohérence entre les parties écrite et graphique de l'OAP. S'agissant du complément, le site est traversé par une servitude privée de paysage figurant dans la partie graphique de l'OAP. La commune souhaite compléter la partie écrite de l'OAP en rappelant la présence de cette servitude privée.

S'agissant de la correction, la partie texte de l'OAP fait référence à une ancienne usine qui n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP.

Lors de la révision générale du PLU approuvée en 2016, il avait été question d'inclure cette usine désaffectée dans l'OAP et de prévoir sa démolition pour être remplacée par un immeuble d'habitat collectif.

Finalement, l'usine a fait l'objet d'un projet de rénovation en immeuble d'habitat collectif. Elle a ainsi été retirée du périmètre de l'OAP. Il convient de supprimer en conséquence la référence à cette ancienne usine dans la partie texte de l'OAP.

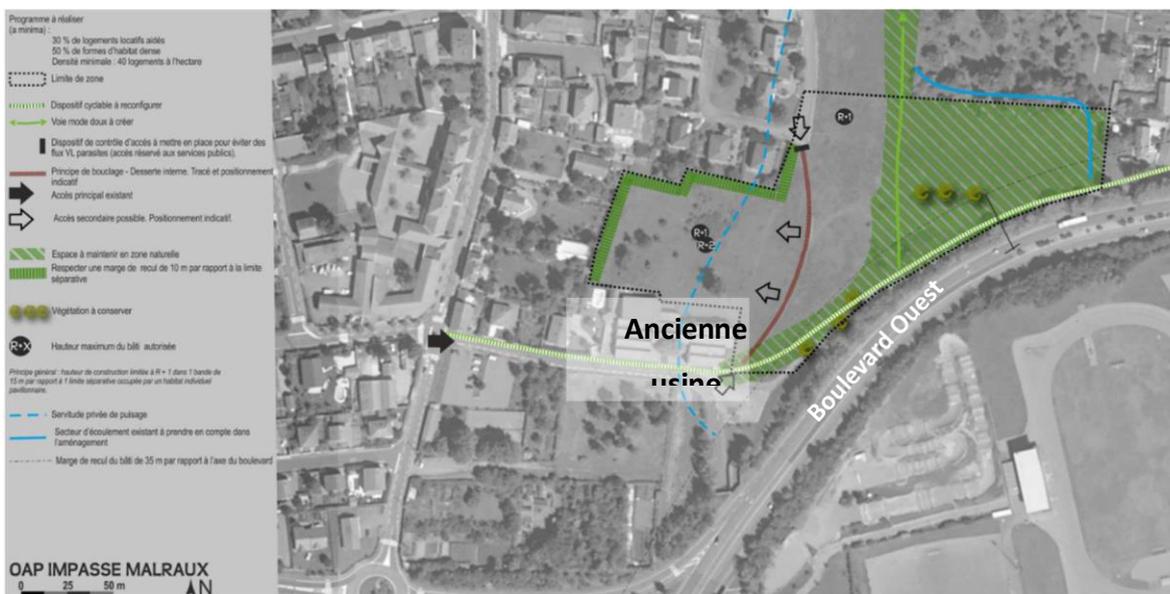


Schéma d'aménagement de l'OAP Impasse Malraux au PLU en vigueur.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
IMPASSE MALRAUX	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Ce secteur à dominante pavillonnaire est peu pourvu en locatifs aidés. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs. Présence du groupe scolaire de <u>Beaucueil</u> et situation privilégiée entre les principaux pôles de vie et de services : équipements sportifs, pôle commercial et de son extension (ZAC des <u>Elopes</u>), Hôtel de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés sur le <u>secteur</u>. ☞ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation et la maîtrise foncière partielle par la commune nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Une opportunité pour diversifier et améliorer la mixité de l'habitat dans un quartier à dominante pavillonnaire. ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité <u>minimale de 40 logements/ha entre 30 et 35 logements/ha</u> ☞ Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires ☞ Limiter la hauteur à R+1 dans une bande de 15m par rapport à la limite de parcelles occupées par des logements pavillonnaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ L'école de <u>Beaucueil</u> constitue un équipement emblématique de la commune dans un environnement de densité relativement faible. ⟨ Le potentiel de la parcelle 227 en vis-à-vis de l'école est sous-utilisé. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Conforter une polarité de proximité autour de l'école. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Implanter les collectifs de manière privilégiée aux abords de l'école. <u>et sur l'emprise de l'usine.</u> ☞ Préserver la possibilité d'accueillir des activités tertiaires ou de services de proximité intégrés aux immeubles.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La rue P Dubreuil est un axe urbain structurant qui reçoit un trafic significatif. Des liaisons sécurisées doivent être aménagées. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Inciter à la pratique des modes doux pour rejoindre les équipements de proximité. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Intégrer à l'aménagement des cheminements piétons connectés à la coulée verte en direction du collège. ☞ Créer un cheminement protégé en direction de la zone commerciale et des équipements sportifs ☞ Améliorer la continuité de la piste cyclable bordant le boulevard jusqu'à l'école
	IMPASSE MALRAUX	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le site est bordé par le boulevard ouest générateur de nuisances sonores et de pollutions
<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le prolongement de l'impasse Malraux est susceptible de créer un itinéraire alternatif pour accéder au complexe sportif et au centre de l'agglomération. Permettre un accès sûr et attractif aux équipements de quartier. 		<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact de la voiture sur les quartiers adjacents et à l'intérieur du site. Eviter les flux de transit par le site <ul style="list-style-type: none"> ☞ Mailler le site avec la rue Antoine Burellier mais dissuader le passage des flux en direction de la rue du Château d'eau. ☞ Desservir les constructions nouvelles à partir de la rue du Château d'eau mais éviter une connexion permanente avec l'impasse Malraux. Prévoir une connexion pour les services de secours et d'entretien.
<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un potentiel de connexion entre la coulée verte et le marais ⟨ Une diversité de milieux présente sur le site 		<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Préserver et enrichir le potentiel de biodiversité du site et assurer la connexion des milieux <ul style="list-style-type: none"> ☞ Prolonger la coulée verte sur le site. en faire un élément structurant du futur quartier. ☞ Densifier la végétation aux abords du boulevard ☞ Préserver la plus possible la végétation existante. Faire un inventaire qualitatif du couvert végétal.
<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un site qui possède un bon potentiel bioclimatique 		<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux bâtiments. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Privilégier une orientation au sud des logements
<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 		<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.
<ul style="list-style-type: none"> ⟨ <u>Tenir compte de la présence de servitudes privées.</u> 		<ul style="list-style-type: none"> ☞ <u>Se reporter aux contraintes induites par la présence d'une servitude privée de puisage traversant le site.</u>

Partie écrite de l'OAP Impasse **Malraux** après modification n°5 du PLU.

OAP Vagneron (Rapport de présentation pages 44 - 45)

L'OAP de la rue du Lieutenant Vagneron couvre deux vastes jardins d'une surface d'environ 7 000 m² à proximité de la limite communale avec Roanne.

Elle vise l'implantation d'au moins 50 % de formes d'habitat dense présentant un gabarit en R+ 4 (soit 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère) côté rue et R+3 côté cœur d'îlot.

Afin de garantir l'insertion urbaine de ces programmes dans un tissu d'habitat à dominante individuelle, la commune souhaite **ajuster la hauteur maximale R+4 en R+3+attique**. Il s'agit d'assurer une implantation en retrait de la façade du dernier étage de la construction pour réduire sa hauteur perçue depuis la rue et les habitations avoisinantes.

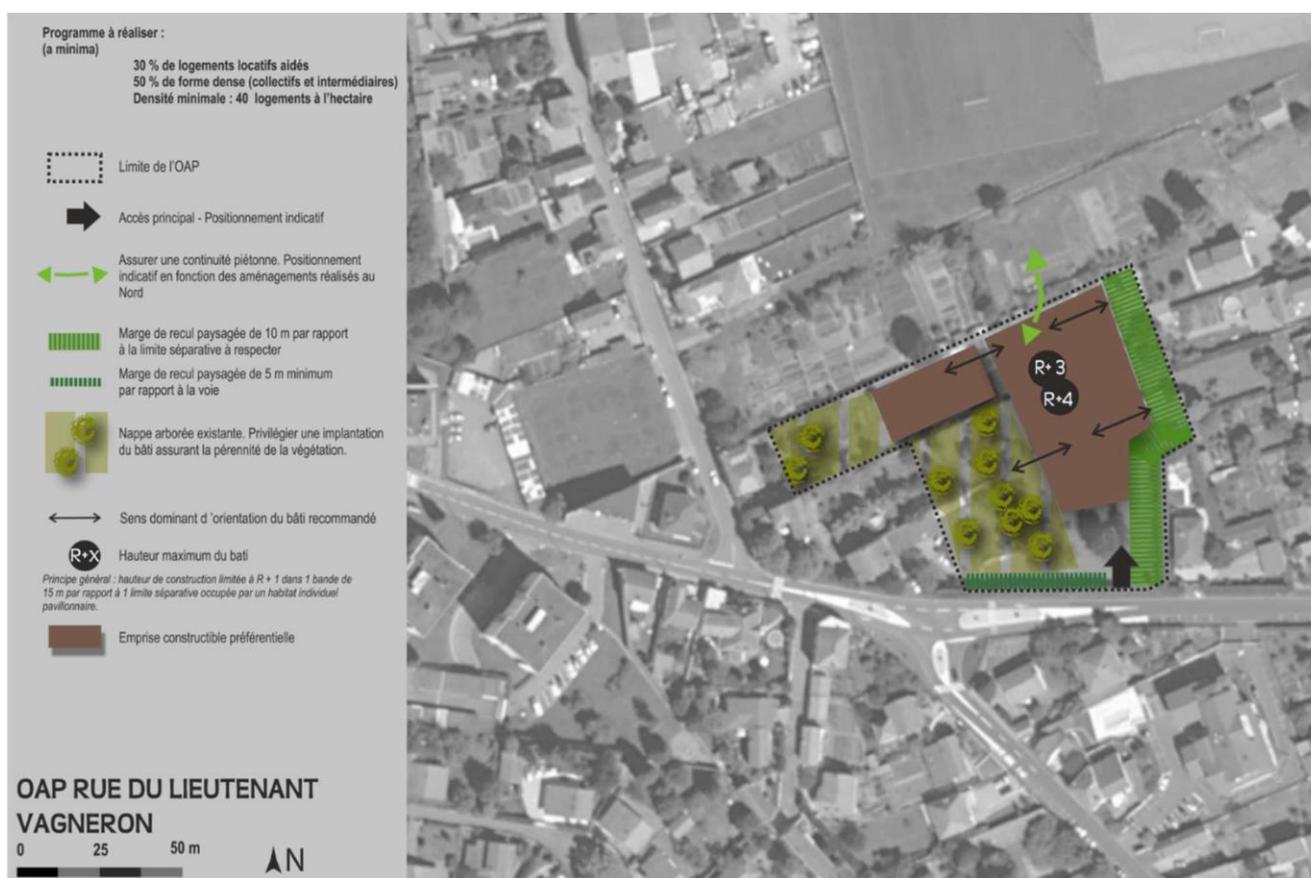
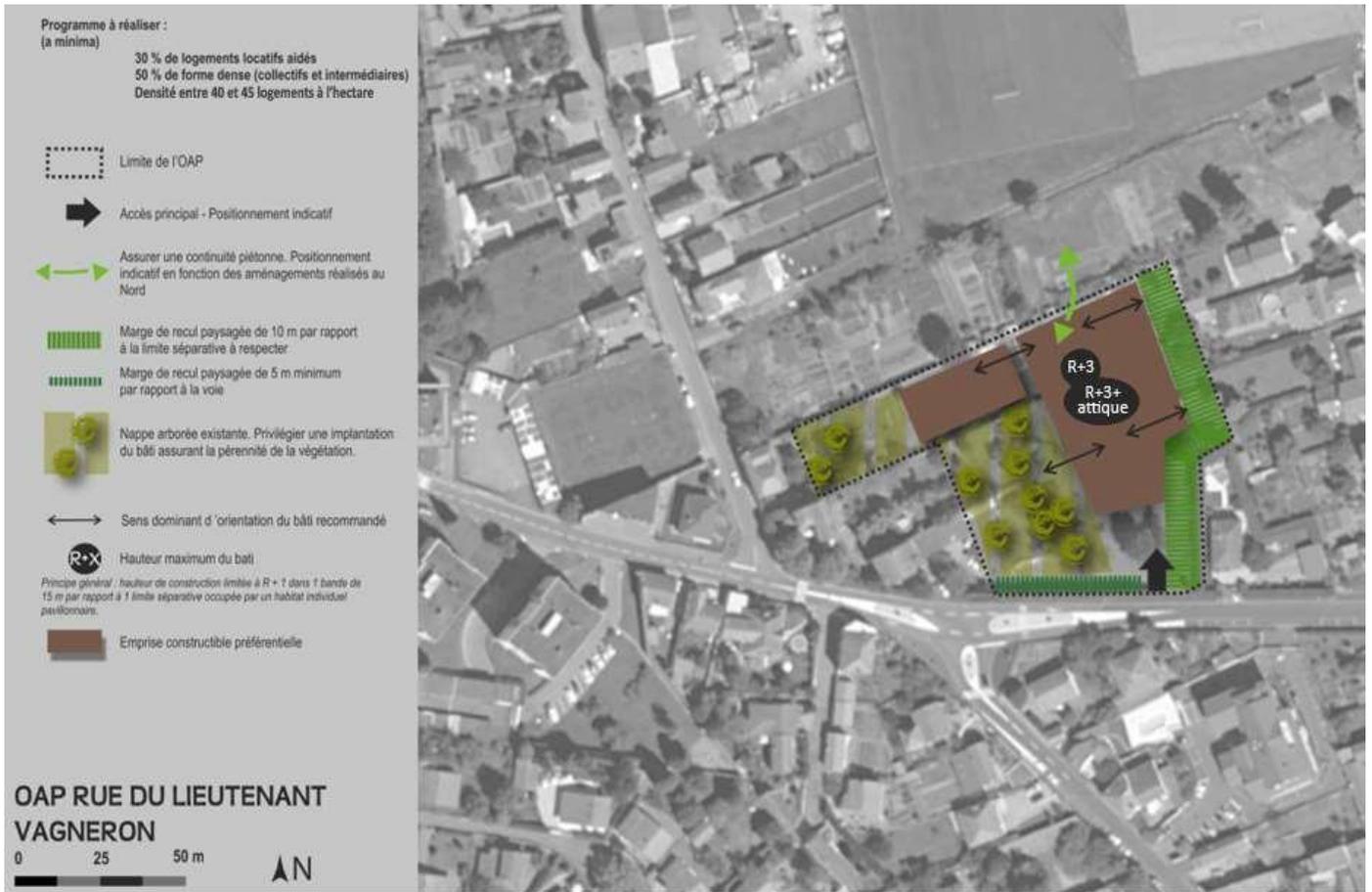


Schéma d'aménagement de l'OAP rue du Lieutenant Vagneron **avant** modification n°5 du PLU.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Schéma d'aménagement de l'OAP rue du Lieutenant Vagneron **après** modification n°5 du PLU.

Riorges Centre extension/renforcement

(Rapport de présentation pages 46 à 53)

La maîtrise de la création de ce quartier de type centre-ville a été engagé dans les années 1980 et 1990 par la commune de Riorges par le biais de deux ZAC (Riorges Village et Riorges Centre).

En 2016 la commune a choisi d'inscrire au PLU un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global sur ce secteur stratégique (PAPAG).

En 2018 le PAPAG a été supprimé et remplacé par une OAP.

Constat 2023 : l'encadrement réglementaire du PLU ne semble pas adapté aux ambitions d'organisation et de mutation urbaines affichées à l'OAP.

La commune souhaite aujourd'hui améliorer certains points faibles de l'OAP en vigueur :

- Modifier le périmètre de l'OAP élargi en incluant la copropriété des Sapins et en excluant les trois maisons existantes donnant sur la rue du Maréchal Foch ;
- Créer deux emplacements réservés V31 et V32 pour accompagner la création d'une voie pour desservir un secteur bâti peu dense et enclavé et un ER V33 pour la requalification de l'allée des Sapins ;
- Créer une zone AU stricte sur la partie Est de l'OAP ne sont pas incluses dans cette zone à urbaniser et sont sorties du périmètre de l'OAP ;
- rappeler la densité minimale de 35 logements/ha spatialisée à l'intérieur du périmètre OAP :
 - densité de 30 logements/ha sur la partie immédiatement constructible à l'est ;
 - densité de 50 logements/ha sur la partie urbanisable à partir de 2021 ;
 - densité de 35 logements/ha sur la partie urbanisable à partir de 2023 ;
 - densité de 35 logements/ha.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Partie écrite de l'OAP Extension/renforcement Riorges Centre **après modification n°5 du PLU.**

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
EXTENSION/RENFORCEMENT RIORGES CENTRE	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une matrice foncière structurée par son caractère central et son potentiel de diversification des programmes dans une approche économe de la consommation d'espaces. ⟨ La création de logements et d'activités (commerces, services...) diversifiés pour accroître et capter les activités humaines sur le secteur, par la densification du tissu urbain actuel. ⟨ Une bonne insertion des nouveaux programmes dans un environnement bâti (pavillonnaire, collectif) et plurifonctionnel. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Imposer une densité minimale de 35 logements/ha. ⊗ Ménager des transitions avec l'habitat existant. ⊗ Préserver l'équilibre entre les pleins et les vides. ⟨ Optimiser les équipements existants à proximité de la place de la République et de la place Centrale pour soutenir une fonction d'« hyper-centre » de Riorges Centre. ⟨ Requalifier les fonctions urbaines par la cohérence entre les trames, les nouvelles constructions et les nouveaux équipements. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité. ⊗ Faire des espaces publics des lieux de rencontre et de mixité. Une orientation pourrait être donnée pour la zone « équipement(s) public(s) » en faveur d'aménagements pour les enfants et préadolescents. ⊗ Concevoir la desserte interne dans le but d'optimiser l'espace et gérer de manière sécurisée les déplacements (voirie partagée).
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé à l'échelle de la commune, mais le quota requis par la loi n'est pas atteint. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs aidés de par sa proximité de Riorges Centre. ⟨ La forte présence de logements locatifs aidés sur Riorges Centre impose de s'en tenir aux obligations du SCOT. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements aidés. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés. ⟨ Offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. ⟨ Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville).
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La création de connexions vaires et piétonnes conjointe à l'optimisation des voies existantes pour développer le centre-ville, en évitant de cisailier les flux de la RD. ⟨ L'édification d'un lien visuel et physique entre la rue et le cœur de ville, par un renforcement de la perspective de Riorges Centre, qui, par la composition urbaine, favorise la proximité et les liens multimodaux vers le cœur de ville. ⟨ La stimulation du centre à replacer en fonction de la hiérarchie des voies existantes et des équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Orienter l'armature viaire du quartier de manière significative vers Riorges Centre. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Voie principale Nord-Sud à réaliser dans la continuité de Pablo Picasso. ⊗ Double sens de circulation possible uniquement sur la nouvelle voie. ⟨ Désenclaver la partie Est. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Requalifier l'allée des Sapins et créer un maillage viaire est/ouest permettant de désenclaver la partie est. réaliser sur le secteur est une voie d'accès aux logements avec aire de retournement, sans accès direct au parking du supermarché et avec la création d'un espace public. Cette nouvelle voie ne doit pas permettre de créer un nouvel accès routier au parking du supermarché. L'impasse sera traitée avec une aire de retournement à concevoir de façon qualitative comme un espace public de quartier.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
EXTENSION/RENFORCEMENT RIORGES CENTRE	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contexte de ville et d'agglomération, invitation à la « centralité » dans une logique urbaine / locale. ⟨ Espaces de proximité à valoriser, appropriation du quartier par la structuration d'un maillage de cheminements « modes actifs ». 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Initier et connecter un réseau « vert » paysager, dédié aux modes actifs à des fins fonctionnelles (lier les espaces de vie, piétonisation, pistes cyclables), sociales (vivre ensemble) et écologiques (nature en ville). <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Minimiser l'éventuelle la coupure du mail piétonnier en raison d'un accès liée à l'aménagement d'une voie à double sens est/ouest reliant l'allée des Sapins à la nouvelle voie nord/sud à aménager, par un traitement particulier et qualitatif. ⊗ Développer une porosité des franges avec le cimetière dans un sens Est-Ouest. ⊗ Planter des haies, des plantations et de cheminements périphériques au secteur pour ouvrir le secteur au reste du quartier. ⟨ Affirmer une forme et une organisation paysagère par le bâti. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Planter des bâtiments en parallèle du mail piétonnier pour le conforter, le valoriser et assurer la mise en perspective sur Riorges Centre. ⊗ Donner un rythme architectural, au regard de l'existant, par un positionnement des constructions les plus hautes en partie nord. Interdire tout projet de type « clos ». Les lotissements créés doivent pouvoir être traversés.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La requalification des abords de la rue du Maréchal Foch comme levier du projet urbain, car l'axe supporte un trafic automobile important. ⟨ Une recomposition urbaine ancrée sur des espaces publics de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Mettre en valeur la rue du Maréchal Foch pour une intégration plus urbaine et moins routière. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à la rue Maréchal Foch (alignement par rapport à la haie du cimetière) et traitement spécifique des pignons. ⊗ Aménagement du carrefour voie nouvelle / rue du Maréchal Foch : véhicules non prioritaires depuis rue du Maréchal Foch (ex. pas de stop sur la nouvelle voie, équiper rue du Maréchal Foch de feux tricolores...). Veiller à l'égalité de traitement entre les flux. ⊗ Anticiper le renouvellement de l'accès à l'enseigne commerciale, assez contraint sur la rue du Maréchal Foch sans créer d'accès direct avec le projet. ⟨ Réfléchir et anticiper les usages et la « centralité » des espaces publics, de même que leur capacité réversible (ex. muter en socles actifs).
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La maîtrise de l'impact environnemental de l'opération comme critère de qualité de vie et confort urbain. ⟨ L'infiltration des eaux pluviales et la gestion des réseaux publics comme fil conducteur de l'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Veiller à la cohérence de l'orientation des bâtiments et à la dimension traversante des logements. ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site. ⊗ Traiter avec qualité les noues paysagères et de rétention. ⊗ Situer les réseaux d'eau potable et d'assainissement sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges



*Schéma d'aménagement de l'OAP Extension/renforcement Riorges Centre **après** modification n°5 du PLU.*

OAP de la Parfumerie

(Rapport de présentation pages 54 -55)

Les modifications à l'OAP concernent l'accès au site pour ne pas créer de dysfonctionnements sur la rue du Marclat. La création d'accès sur la rue du Marclat est interdite.



Schéma d'aménagement de l'OAP rue impasse de la Parfumerie après modification n°5 du PLU.

Partie écrite de l'OAP Impasse de la Parfumerie après modification n°5 du PLU

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
IMPASSE DE LA PARFUMERIE	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur d'habitat uniquement pavillonnaire et accueillant déjà des opérations de logement social alentour et d'autres à venir. Le site possède des atouts d'environnement du fait de sa situation entre les deux trames vertes et bleues du Rensais et du Marclat. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer une offre en habitat peu présente sur la commune. <ul style="list-style-type: none"> Orienter l'opération sur une offre en logements collectifs de qualité, innovant et favorisant le bien vivre ensemble. Valoriser une parcelle présentant un caractère paysager et une localisation propice aux modes doux. Offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <ul style="list-style-type: none"> Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires).
	<ul style="list-style-type: none"> Occupant aujourd'hui une situation urbaine plutôt marginale, ce secteur est situé dans un secteur appelé à muter fortement avec la prévision de grandes opérations d'aménagement dédiées à l'habitat, aux activités et aux loisirs urbains (plaine de la Rivoire). Une opportunité pour diversifier et améliorer la mixité de l'habitat dans un quartier à dominante pavillonnaire. Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> Respecter une densité minimale de 20 logements/ha entre 20 et 25 logements/ha Préserver les haies et alignements d'arbres présents en limites est et ouest du site. Valoriser le site en évitant les espaces extérieurs privatifs et en aménageant un vaste espace vert commun, mutualisé, paysager et connecté à la voie verte le long du Marclat
	<ul style="list-style-type: none"> Site desservi par la rue du Marclat et l'impasse de la Parfumerie qui dessert une usine mais dont le rôle est appelé à évoluer avec le projet d'une aire de stationnement occasionnel lié au parc Beaulieu. 	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux exigences d'accès à l'usine et au stationnement tout en préservant le caractère de la voie <ul style="list-style-type: none"> La création d'un accès par la rue du Marclat est interdite. Prévoir un accès unique par l'impasse de la Parfumerie en veillant à ne pas créer de dysfonctionnements sur la rue du Marclat à l'ouest du site afin de limiter la circulation sur l'impasse de la Parfumerie.
	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser l'impact environnemental de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site. Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.
	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

OAP "route d'Ouches"

(Rapport de présentation pages 55 - 56)

L'OAP de la route d'Ouches porte sur des secteurs faiblement denses situés de part et d'autre du Boulevard Ouest, à l'entrée sud de la commune.

Il s'agit de corriger une indication à l'OAP relative à la marge de recul à respecter par rapport au boulevard. D'après le règlement écrit du PLU, cette marge de recul est de 50 m pour les habitations et 35 m pour les autres constructions à l'axe de la voie.

La référence unique à la marge de recul de 35 m est complétée en conséquence.



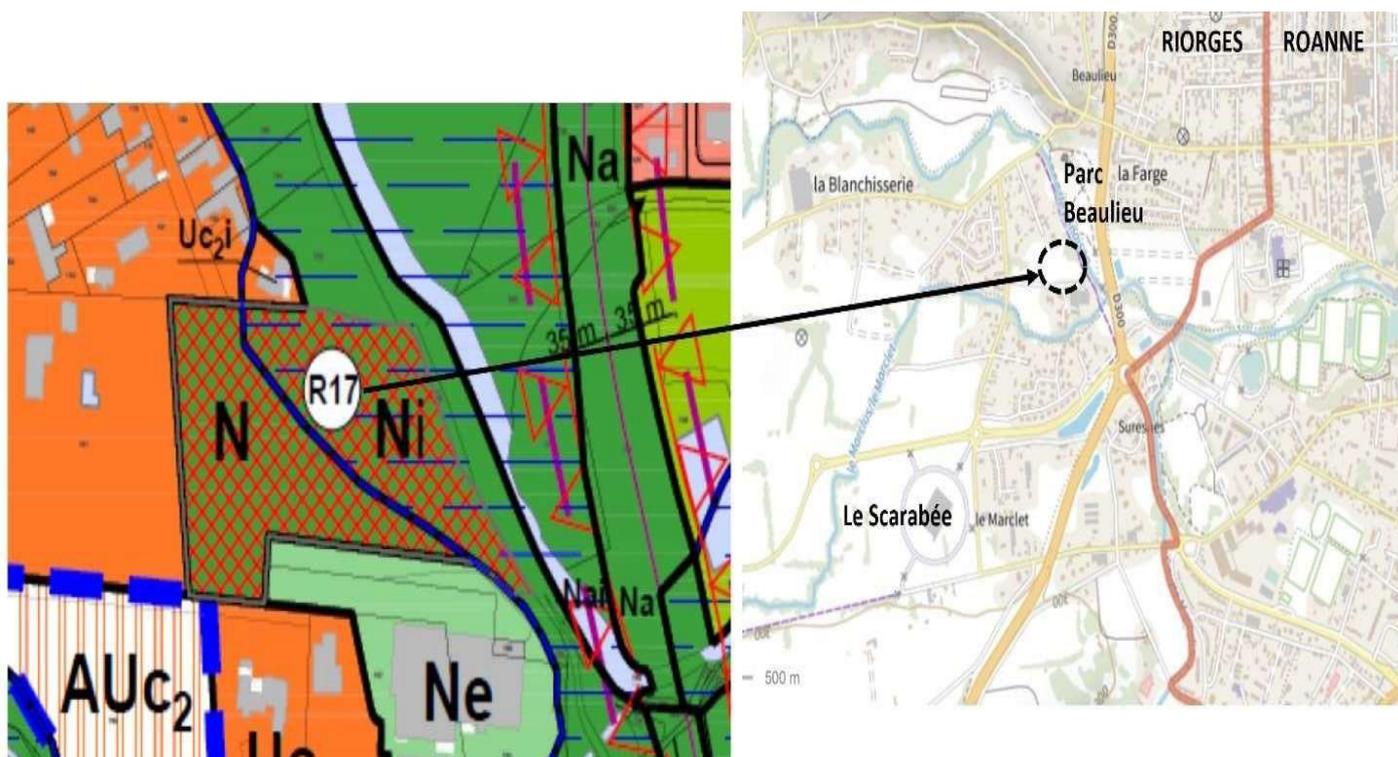
Schéma d'aménagement de l'OAP route d'Ouches au PLU en vigueur.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ROUTE D' OUCHES	<ul style="list-style-type: none"> Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Ce secteur de la commune est peu pourvu en locatifs aidés mais il est pénalisé par la proximité du boulevard et reste excentré par rapport aux pôles de vie de la commune (tout en étant proche du quartier du Mayollet sur Roanne qui possède des équipements de proximité). 	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services Mettre en œuvre la prescription du SCoT imposant la réalisation de 30% de logements locatifs aidés dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements.
	<ul style="list-style-type: none"> La proximité du boulevard Ouest n'en fait pas un secteur résidentiel particulièrement propice à la densification 	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> Respecter une densité minimale de 20 logements/ha entre 20 et 25 logements/ha Créer une desserte interne assurant un maillage entre la route d'Ouches et le chemin de la Plaine
	<ul style="list-style-type: none"> Le site présente un linéaire de façade significatif sur le boulevard ouest. Il en résulte un double enjeu de paysage et de protection contre les nuisances : La volonté de préserver une image de boulevard vert et la nécessité de préserver la tranquillité des habitants imposent de maîtriser la constructibilité aux abords immédiats de la voie La configuration du secteur libre en triangle est contraignante. Il subsiste des terrains non urbanisés en fond de parcelles bâties route d'Ouches qui pourraient être valorisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une protection contre les nuisances sonores du boulevard ouest et maîtriser le paysage d'entrée de ville. <ul style="list-style-type: none"> Préserver une transition végétale le long du boulevard ; Respecter une marge de recul de 50 m (pour habitations) ou 35 m (autres constructions) 35m par rapport à l'axe du boulevard Ouest.
	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Partie écrite de l'OAP de la route d'Ouches après modification n°5 du PLU.

Modification envisagée à la liste des EMBLEMES RESERVES

Suppression de l'emplacement réservé R17



L'emplacement réservé R 17 a pour objet l'aménagement d'un parking public végétal et temporaire, surface 12 009 m².

Il était initialement motivé pour répondre aux besoins exceptionnels de stationnement lors de la fête des fleurs organisée annuellement au Parc Beaulieu (situé sur la rive opposée du Renaison).

Il n'apparaît plus nécessaire compte tenu de la mise en place de solutions alternatives (utilisation de l'offre de stationnement existante au Scarabée avec mise en place d'une navette, aménagement en aval d'une aire de stationnement dans la plaine de la Rivoire).

Ainsi, l'emplacement réservé R 17 est supprimé.

Modifications envisagées au REGLEMENT ECRIT

N° Article	Zone	Modifications ou ajouts envisagés
1	Uc	Préciser dans le sous-secteur Uc2e que les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés en toiture.
2	Toutes les zones	Préciser que les ICPE sont incluses dans les installations à destination de services publics ou d'intérêt collectif admises sous conditions.
3	Ub, Uc, Ud, AUc	Revoir la largeur des accès et voies en cas de division parcellaire. Faire la distinction entre voie ouverte à la circulation et voie de desserte interne.
6	Ud, Ue, A et N	Suppression de la dérogation prévue en matière d'implantation aux voies et emprises publiques pour les ouvrages de transport d'énergie électrique qui fait doublon avec les dispositions de l'article 2.
7	Ub, Uc, Ud, UI, Up, AUc	Reformuler la règle alternative en matière d'implantation aux limites séparatives selon l'implantation et l'orientation des constructions voisines.
	Ub, Uc, Ud, AU, AUc, A et N	Suppression de la règle d'implantation aux limites séparatives pour les exhaussements de sol et les terrasses. Admettre l'aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 m de hauteur max) sans contrainte d'implantation, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité.
	Ub, Uc, Ud, Ue, UI, Up, Ur, Ut, Uz, AU, AUc, AUe, A et N	Ajustement de la règle d'implantation aux limites séparatives pour les abris (renommés annexes).
	Ud, Ue, A et N	Suppression de la dérogation prévue en matière d'implantation aux limites séparatives pour les ouvrages de transport d'énergie électrique qui fait doublon avec les dispositions de l'article 2.
10	Ub, Uc, Ud, AUc	Ne plus réglementer la hauteur des terrasses.
11	Toutes les zones (sauf secteurs d'activités économiques et secteur soumis à l'AVAP)	Suppression de l'interdiction sur terrain plat des exhaussements de sol et terrasses à moins de 3 m des limites séparatives Reprendre les règles relatives aux toitures terrasses : ne plus interdire l'aménagement des toitures terrasses en espaces de vie extérieurs, conditionner les cas où elles peuvent être admises en limite séparative. Supprimer l'obligation d'implanter terrasses et balcons à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures. Autoriser les terrasses (surélevées ou non), conditionner les cas où elles peuvent être admises en limite séparative. Reformulation de la règle relative aux antennes, climatisations extérieures et conduits de fumée.
12	Ub, Uc, Auc	Préciser le nombre de places de stationnement pour les opérations d'ensemble selon un autre critère que le nombre de lots.

13	Ue	Préciser à l'article 13 que la marge de recul paysagée est à réaliser uniquement en cas d'implantation du bâti en retrait.
-----------	-----------	--

Les mesures techniques envisagées sont justifiées par les retours du service instructeur des autorisations du droit des sols (articles 3, 7, 10, 11, 12, 13) et des ajustements techniques (2, 6).

Modifications sans incidence réglementaires

La commune souhaite apporter des ajustements au règlement écrit visant à améliorer ce document.

Ces ajustements apparaissent en bleu dans le règlement écrit avec modifications apparentes joint au dossier de la modification n°5 du PLU. **Ils sont de natures diverses, sans incidence réglementaire, et visent à améliorer la lecture et l'application du règlement écrit.**

Remplacement de la notion d'abris par celle d'annexe dans tout le règlement écrit.
Compléments apportés l'article DG 11 sur les définitions de base.
Rappel à l'article 4 – desserte par les réseaux de toutes les zones (à l'exception de la zone AU) des dispositions issues du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales figurant en annexe 6 du règlement écrit du PLU en vigueur en matière d'obligation, pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m ² , de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.
Rappel à l'article 11 – aspect extérieur des constructions que les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement.
A l'article 11 – aspect extérieur des constructions : suppression du Chapitre 4 - Couleurs, sans modification réglementaire. La partie de ce chapitre relative aux toitures est intégrée au Chapitre 3 – Toitures, l'autre partie relative aux façades est insérée dans un chapitre nouveau Chapitre 4 – Façades. Création d'un chapitre 5 spécifique aux terrasses qui étaient jusque-là intégrées au chapitre 3 - Toitures.

Modifications impliquant des **évolutions réglementaires**

Le règlement écrit

N° Article	Zone	Modifications ou ajouts envisagés
1	Uc	Préciser dans le sous-secteur Uc2e que les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés en toiture.
2	Toutes les zones	Préciser que les ICPE sont incluses dans les installations à destination de services publics ou d'intérêt collectif admises sous conditions.
3	Ub, Uc, Ud, AUc	Revoir la largeur des accès et voies en cas de division parcellaire. Faire la distinction entre voie ouverte à la circulation et voie de desserte interne.
6	Ud, Ue, A et N	Suppression de la dérogation prévue en matière d'implantation aux voies et emprises publiques pour les ouvrages de transport d'énergie électrique qui fait doublon avec les dispositions de l'article 2.
7	Ub, Uc, Ud, UI, Up, AUc	Reformuler la règle alternative en matière d'implantation aux limites séparatives selon l'implantation et l'orientation des constructions voisines.
	Ub, Uc, Ud, AU, AUc, A et N	Suppression de la règle d'implantation aux limites séparatives pour les exhaussements de sol et les terrasses. Admettre l'aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 m de hauteur max) sans contrainte d'implantation, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité.
	Ub, Uc, Ud, Ue, UI, Up, Ur, Ut, Uz, AU, AUc, AUe, A et N	Ajustement de la règle d'implantation aux limites séparatives pour les abris (renommés annexes).
	Ud, Ue, A et N	Suppression de la dérogation prévue en matière d'implantation aux limites séparatives pour les ouvrages de transport d'énergie électrique qui fait doublon avec les dispositions de l'article 2.
10	Ub, Uc, Ud, AUc	Ne plus réglementer la hauteur des terrasses.
11	Toutes les zones (sauf secteurs d'activités économiques et secteur soumis à l'AVAP)	Suppression de l'interdiction sur terrain plat des exhaussements de sol et terrasses à moins de 3 m des limites séparatives Reprendre les règles relatives aux toitures terrasses : ne plus interdire l'aménagement des toitures terrasses en espaces de vie extérieurs, conditionner les cas où elles peuvent être admises en limite séparative. Supprimer l'obligation d'implanter terrasses et balcons à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures. Autoriser les terrasses (surélevées ou non), conditionner les cas où elles peuvent être admises en limite séparative. Reformulation de la règle relative aux antennes, climatisations extérieures et conduits de fumée.
12	Ub, Uc, Auc	Préciser le nombre de places de stationnement pour les opérations d'ensemble selon un autre critère que le nombre de lots.
13	Ue	Préciser à l'article 13 que la marge de recul paysagée est à réaliser uniquement en cas d'implantation du bâti en retrait.

Mon analyse : les mesures techniques envisagées sont justifiées par les retours du service instructeur des autorisations du droit des sols (articles 3, 7, 10, 11, 12, 13) et des ajustements techniques (2, 6).

Pour information : l'évolution des surfaces des zones du PLU

La modification n°5 du PLU engendre des changements de superficies limitées pour les zones urbaines et à urbaniser (*environ 2 ha en plus*) :

Zones	S en hectares après modification n°4 mesurée sur SIG	S en hectares après modification n°5 mesurée sur SIG	Evolution
UB	57,86	57,15	- 0,71
UC	318,24	320,38	+ 2,14
UD	70,39	70,39	inchangé
UE	73,65	74,47	+ 0,82
UL	/	0,36	= 0,36
UP	48,58	48,58	inchangé
UR	2,04	2,04	inchangé
UT	1,43	1,43	inchangé
UZ	17,04	17,04	inchangé
Total zones U	589,23	591,84	+ 2,61
Auc	27,42	25,18	- 2,24
Aue	6,03	6,03	inchangé
Auru	/	0,8	0,8

RAPPORT enquête publique modification n°5 du PLU de Riorges

Aul	0,36	0	- 0,36
AU	63,69	62,88	- 0,81
Total zones AU	97,5	94,89	- 2,61
A	520,59	520,59	inchangé
Total zone A	520,59	520,59	inchangé
N	327,6	327,6	inchangé
Ne	3,22	3,22	inchangé
Nj	10,4	10,4	inchangé
NI	2,14	2,14	inchangé
Nm	12,1	12,1	inchangé
Total zone N	355,46	355,46	inchangé
TOTAL GENERAL	1 562,78	1 562,78	

Incidences de la modification n°5 sur l'environnement : *(Rapport de présentation pages 67 à 95)*

Une étude exhaustive a été menée avec pour objectif de déterminer si cette procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Ce travail a permis d'aborder les thèmes sensibles pour lesquels il ressort que les incidences sont qualifiées de nulles voire pour quelques cas exceptionnels, faibles :

- Les milieux naturels et biodiversité ;
- La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- La ressource en eau ;
- L'air, l'énergie, le climat ;
- Les risques ;
- La qualité architecturale et paysagère ;
- Les pollutions, nuisances, la santé humaine.

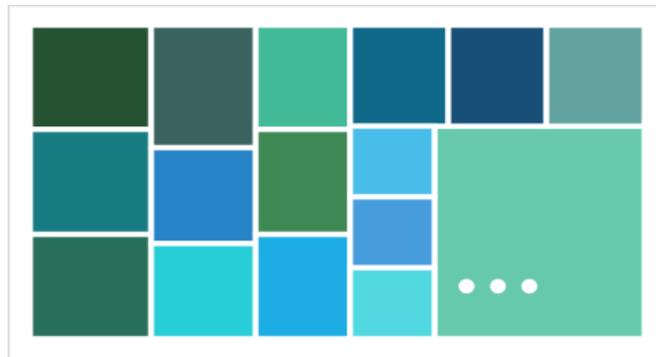
La MRAe par un avis conforme en date du 7 mai 2024

Ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale, confirmant ainsi les conclusions de l'étude.

Une délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2024 entérine ce choix.

Bilan général : les mesures envisagées dans le cadre de la modification n°5 du PLU sont opportunément liées à l'évolution du territoire Riorgeois.

PARTIE 4 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE



ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

La désignation du Commissaire enquêteur :

Dans son ordonnance n° E23000043/69 du 2 mai 2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désigné pour accomplir la mission de commissaire enquêteur.

J'ai retourné à la Présidente du tribunal administratif l'attestation signée certifiant :

« Ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel, soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique et pouvoir en conséquence être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement et de l'article 9 du décret du 23 avril 1985 se trouvent méconnues »

Préparation de l'enquête :

Le 31 mai 2024 (avant le début de l'enquête) j'ai été reçu en mairie de Riorges par Monsieur le Maire, Monsieur Barraud, Messieurs Royer et Tesson et Madame Patin.

Les échanges avec Madame Patin responsable du pôle Aménagement et Qualité Urbaine ont essentiellement porté sur :

- La préparation de l'arrêté de mise à l'enquête et de l'avis d'enquête ;
- Les dates des permanences ;
- Les modalités de publicité et d'information du public ;
- Les modalités d'enregistrement des contributions du public quelles qu'en soient l'origine, registre, courriel, site internet, courrier.
- Les modalités pratiques de l'intervention du commissaire enquêteur au cours de l'enquête.

Le 7 juin 2024 j'ai paraphé le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête.

L'arrêté d'ouverture et les dates des permanences :

Le 3 juin 2024, Monsieur le Maire de Riorges a signé l'arrêté d'ouverture de la présente enquête relative à la modification n°5 du PLU pour une durée de 15 jours consécutifs à partir **du 24 juin 2024 à 9h au 8 juillet 2024 à 12 h.**

Les jours et horaires des permanences du commissaire enquêteur ont été fixés, sur la base des plages d'ouverture de la mairie, de façon à répondre au mieux aux besoins du public, en fixant autant que possible de permanences à des horaires et des jours variés en semaine, à savoir :

- **le mercredi 26 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 00,**
- **le lundi 1er juillet 2024 de 9 h à 12 h 00,**
- **le vendredi 5 juillet 2024 de 9 h à 12 h 00.**

MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Les rencontres et discussions au cours de la préparation de l'enquête ont permis d'arrêter ses modalités :

Modalités d'information du public et publicité de l'enquête :

L'ensemble des moyens déployés par la commune de Riorges pour aviser le public de la tenue de l'enquête fait apparaître que le maître d'ouvrage-organisateur de l'enquête, s'est acquitté de ses obligations réglementaires: pose d'affiche sur les lieux visant à informer au mieux la population sur l'existence de l'enquête :

- A la mairie de Riorges,
- A la maison de quartier des Canaux,
- A la maison des sociétés place Jean Cocteau,
- Au gymnase Léo Lagrange,
- Au gymnase Galliéni,
- Au château de Beaulieu,
- Avenue Jean Reboul,
- Allée des Sapins,
- Place Pablo Picasso.



affichage à la mairie



affichage rue Maréchal Foch

Modalités de consultation du dossier par le public

Le site Internet de la commune visé dans l'arrêté d'ouverture offrait au public la possibilité de prendre connaissance électroniquement des pièces du dossier :

<https://www.riorges.fr/riorges-au-quotidien/votre-cadre-de-vie/urbanisme/820-modifications-du-plan-local-d-urbanisme-n-5>

Contributions du public :

Le public disposait de trois moyens d'expression :

- Un **registre papier** disponible en mairie durant les heures d'ouverture ;
- Une **adresse postale** pour s'adresser directement au commissaire enquêteur :

Mairie de Riorges
A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
411, rue Pasteur
42153 RIORGES

- Une **adresse courriel** qu'il pouvait utiliser pour déposer une contribution, complétée d'éventuelles pièces jointes électroniques :

modificationplu@riorges.fr

à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Les consultations par le public des contributions déposées :

La consultation des contributions déposées pouvait être faite en mairie :

- Par la lecture du registre d'enquête publique ;
- Par la consultation des courriers reçus en mairie joints au registre ;
- Par la consultation de l'édition papier des courriels, impression qui était assurée par les services de la commune de Riorges.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Ouverture de l'enquête :

L'enquête a été ouverte le lundi 24 juin 2024 à 9 h, conformément aux dispositions de l'arrêté du 3 juin 2024.

Les moyens d'accès au dossier et d'expression du public :

Le site Internet de consultation du dossier d'enquête a été ouvert, puis fermé aux dates et heures prévues par l'arrêté. Aucune indisponibilité n'a été signalée, L'adresse courriel a été opérationnelle durant toute l'enquête.

Dans les locaux de la mairie de Riorges, une pièce isolée a été dédiée durant toute la durée de l'enquête à l'accueil du public. Le personnel municipal guidait le public pour y accéder pour la consultation du dossier, soit sous forme papier, soit sous forme électronique. Le registre papier permettant au public de déposer ses observations était dans ce même espace. Les personnes pouvaient également y consulter, sur édition papier, les observations déposées.

Les permanences :

Les conditions d'accueil du public et les conditions de travail offertes au Commissaire- enquêteur ont été satisfaisantes : salle isolée, qualité de l'accueil du public. Durant les permanences, le personnel communal a pris grand soin à accueillir les visiteurs.

Le tableau ci-après fournit :

- Le nombre de contributions déposées pendant les permanences ;
- Le nombre d'entretiens tenus avec une personne ou un groupe de personnes.

Au total, j'ai conduit 5 entretiens avec le public lors des permanences.

Nombre, forme et origine des contributions du public :

5 visites ont été enregistrées avec 2 contributions déposées dans les délais de l'enquête et prises en compte.

La répartition des contributeurs par type ou statut se présente ainsi :

	Nombre de visites ou contributions reçues
Particuliers	3
Association	1
Entreprise	1
Elu/collectivité	0
Autre partenaire socio- économique	0
Syndicat/Parti politique	0
Autre	0

Examen des contributions du public :

Les observations, les demandes de renseignements, les propositions, les réclamations ont été transcrites :

- Sur le registre d'enquête publique, nombre : 5 ;
- Aucun courrier n'a été remis ou reçus en mairie ;
- Aucun courriel n'a été reçu en mairie.

Visite de Madame Sinoir Catherine

Demande de renseignements concernant les antennes relais

Visite de Monsieur René Bouit

Demande de renseignements concernant la zone inondable de l'Oudan (le Clos Jean Moulin)

Monsieur Sébastien Gallo (entreprise de construction "JS-Tiny")

Réclame l'adaptation du règlement des zones U du PLU afin de permettre l'installation d'habitations légères (Tiny houses ou lodges) :

- *Elles ont une emprise au sol inférieure à 20 m².*
- *Elles répondent à des besoins d'extension des bâtiments existants, des projets de résidences principales, à de l'habitat social.*
- *Elles sont respectueuses de l'environnement (matériaux naturels, pas de fondations ni de dalles, faibles besoins en énergie).*

L'engouement actuel pour les « tiny houses », encore appelées « maisons minuscules » ou « micro-maisons », est dicté notamment par la volonté de mener une vie plus éco-responsable en réduisant le gaspillage des ressources naturelles.

Ce concept d'habitat démontable et permanent, sans fondations, autonome en réseaux, n'a pas trouvé une réponse réglementaire spécifique en urbanisme. Les interférences sont encore possibles entre ces installations et l'atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières

Des règles existent pour les caravanes, les habitations légères de loisirs (HLL), les parcs de loisirs.

Mais pour preuve que l'habitation idéalisée "tiny houses" est devoyée de son concept, les évocations de Monsieur Gallo :

- « L'extension de bâtiments existants » ... (Cf page 14 du règlement du PLU) ;*
- « Les annexes » ... (cf. règlement du PLU page 12) ;*
- « Un local accessoire » ... (cf. page 16 du règlement du PLU).*

Dans l'attente des éventuelles évolutions des codes de l'environnement et de l'urbanisme, je suggère que la commune continue à instruire les projets de construction de ce type d'habitat avec la boîte à outils du PLU.

A l'avenir -avant d'engager la prochaine procédure d'évolution du PLU- des analyses paysagères et environnementales fines pourraient être engagées afin d'étudier la possibilité de créer un observatoire des habitations de type "tiny houses".

Cette démarche expérimentale pourrait aboutir à la création d'un STECAL d'emprise très limitée situé par exemple aux abords de zones naturelles (en bordure du Marlet, du Renaison (avec une intégration dans l'AVAP,...)).

L'Association "Riverains Moulin Guéhénno voie verte" représentée par sa Présidente Madame Delphine Sirot, accompagnée par Madame Elvire Brunet et Monsieur Rémy Fradin, demande que soient pris en compte dans l'OAP Guéhénno plusieurs éléments :

- Pourquoi la sortie (viaire) du projet de constructions ne figure pas dans les documents de la modification du PLU ? et demande que des aménagements de voirie soient prévus pour un élargissement ?*
- Pourquoi l'espace "jardin partagé" n'est pas classé un zone naturelle N ? et demande que ce classement en zone N soit acté ;*
- Pourquoi les voies piétonnes V17 et V19 ne sont pas supprimées ? et demande que leur suppression soit actée.*

L'Association demande que la sortie permettant aux véhicules des riverains du projet sur l'impasse Seguin traversant la voie verte soit "notifiée" avec des aménagements

Les demandes de l'Association "Riverains Moulin Guéhénno voie verte" concernent à la fois l'OAP Guéhénno, l'opération de construction de logements Athélya et la compétence voirie de la commune.

Le permis de construire de l'opération Athélya a été considéré compatible avec l'OAP et délivré le 22 mars 2024 et

Les mesures d'urbanisme d'accompagnement d'un projet sont, en général, prises une fois celui-ci réalisé après réception des travaux d'aménagement et de constructions.

Je suggère que la commune envisage à terme (voire à l'occasion de la modification n°5 du PLU) de répondre favorablement à la demande de classement en zone spécifique de l'espace Jardin partagé.

Les demandes d'aménagements de voirie non envisagés dans l'OAP pourront faire l'objet d'une intégration dans un programme annuel de travaux après la fin du chantier Athélya, avec le souci de prévenir des dégradations.

La liaison entre la rue Boulloche et l'impasse Seguin a un statut de voie privée, ce qui n'est pas souhaitable pour l'avenir de la desserte des riverains.

Elle concerne huit fonds de parcelles menacés par de possibles projets d'empiètements pour lesquels la commune n'a pas d'autres moyens de s'y opposer que la servitude d'emplacement réservé ou la déclaration d'utilité publique, préalable à une éventuelle expropriation.

L'objectif est de limiter le maintien des voies privées à cause des sources de conflits qu'elles peuvent engendrer pour leur usage (servitudes de passage...), leurs équipements (éclairage, eau, assainissement, services de ramassage des ordures ménagères...) et leur entretien (sécurité, revêtements, coûts partagés entre les usagers...).

Pour ces raisons et dans l'intérêt général, je suis favorable au maintien des V17 et V19

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête :

Les permanences se sont déroulées dans un climat de confiance.

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été close le vendredi 5 juillet 2024 à 9 h, conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Riorges.

À compter de ce moment, le registre papier n'était plus disponible pour le public et l'adresse électronique ne permettait plus le dépôt de contributions.

Notification du procès-verbal de synthèse des observations :

A l'issue de l'enquête publique, j'ai transmis le procès-verbal de synthèse le 9 juillet 2024 en mairie.

Monsieur le Maire de Riorges m'a remis le mémoire en réponse contenant la réponse aux observations individuelles le 22 juillet 2024.

Grâce à une préparation en concertation étroite avec les services de la commune et notamment Madame Patin, responsable du pôle Aménagement et Qualité Urbaine, l'organisation des permanences et de l'accueil du public pour l'enquête publique a pu remplir ses objectifs.

Les moyens mis en œuvre en matière d'information et de publicité par la commune de Riorges, se sont avérés des moyens efficaces pour porter à la connaissance du public l'existence de cette enquête et les modes d'expression qu'elle lui offrait.

La qualité du dossier et sa mise en ligne avec possibilité de télécharger des pièces, ont contribué à rendre le projet accessible à un large public.

Les personnes ayant besoin de renseignements et d'aide pour comprendre le dossier ont pu trouver auprès du personnel communal, au cours des permanences, dans la durée de l'enquête et dans les horaires d'ouverture de la mairie, des moyens destinés à répondre à leurs interrogations et à faciliter le dépôt de leurs contributions.

ANNEXES

Arrêté du Maire du 26 février 2024

Prescrivant la procédure de modification n°5 du PLU.