

Vv commission enquêteur
Marius De laudre



REVISION DU P.L.U DE RIORGES

EXAMEN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à l'envoi du dossier de consultation dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la ville de Riorges :

- 3 avis sont parvenus dans les délais (Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental et Roannais Agglomération)
- 1 avis est parvenu hors délai (SYEPAR)

La présente note vise à présenter les réponses de la commune aux observations exprimées par les Personnes Publiques Associées lors de leur consultation. Elle est jointe au dossier d'enquête publique - ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées - pour informer le public des changements que la commune souhaite apporter au dossier de PLU avant approbation suite aux observations faites par les Personnes Publiques Associées.

(Nota bene : ne sont reprises ci-après que les observations qui appellent une réponse de la commune, et cela pour tous les PPA)

Avis de l'Etat : réputé favorable

Avis du Conseil Régional : réputé favorable

Avis du Conseil Départemental : favorable

Le Conseil Départemental a formulé les remarques suivantes :

➤ **OAP Maréchal Foch**

L'indicateur « marge de recul de 10m minimum paysagée » maintenu au droit de la rue Maréchal Foch (RD 9) n'est pas indiqué dans la légende.

La position de la commune

Il sera tenu compte de cette observation pour corriger cette erreur matérielle.

Avis de Roannais Agglomération : favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées

La Communauté d'Agglomération a formulé les remarques suivantes :

➤ **Aménagement de l'espace/Equilibre social de l'habitat**

Au titre de sa compétence générale liée à l'aménagement de l'espace, Roannais Agglomération a rendu un avis sur le projet de modification n°1, par délibération du bureau communautaire du 4 décembre 2017. Roannais Agglomération analyse les orientations

prises en matière de développement de l'habitat au regard des prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Roannais. L'évaluation du potentiel réel de nouveaux logements prévus, et notamment sociaux, est selon Roannais Agglomération à clarifier, pour que les modifications envisagées n'augmentent pas la production de logements sur la période d'application du PLH, ce qui risquerait de conduire à un dépassement des objectifs plafonds fixés.

La position de la commune

Tout d'abord, il est important de rappeler qu'avec les communes de Roanne, Mably et Le Coteau, Riorges constitue la polarité d'agglomération dite de « rang 1 » qu'il convient de renforcer en accueillant notamment, la plus grande part de la croissance démographique attendue sur le territoire pour les prochaines années. Ce renforcement passe par des opérations de renouvellement urbain et par la production de formes d'habitat qualitatives et innovantes, correspondant notamment à du petit collectif, de l'habitat intermédiaire, de la maison de ville (p.64, DOO, SCOT 2017).

Aussi, en matière de production de logements, un objectif d'environ 9 350 logements a été défini sur la polarité de rang 1 à l'horizon 2030, soit 1 782 logements pour Riorges, passés à 1732 logements en raison de la vacance calculée lors de la révision de 2016. Cette enveloppe se répartie dans le cadre d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation selon 2 périodes. Ainsi, comme le prescrit le SCOT du Roannais approuvé le 4 octobre 2017, la ville de Riorges se voit prescrire pour la période 2012-2020 40% des objectifs, soit 693 logements, et pour 2021-2030 60% des objectifs, soit 1039 logements.

De plus, d'autres prescriptions s'imposant restent inchangées, à savoir : 50% de l'enveloppe des logements est à réaliser dans le tissu urbain, respectant une typologie de logement et une forme urbaine correspondantes à 50% de collectif et 50% d'individuel à l'horizon 2030, et que les nouvelles opérations comprennent un ratio de 30 logements à l'hectare.

Ces éléments sont au cœur de la politique communale, laquelle est également motivée par le plafond de production de logements du SCOT Roannais inscrit dans le PLH 2016-2021, approuvé le 30 juin 2016, où Riorges se voit attribuer une enveloppe de 511 logements, dont la moitié dans le tissu urbain et en renouvellement, et 193 logements locatifs sociaux (p.19, Orientations Stratégiques, PLH 2016-2021).

En conséquence, la commune souhaite indiquer que le projet de modification s'inscrit dans la continuité du PADD du PLU de la Ville de Riorges approuvé le 20 octobre 2016 où est inscrite la volonté de maintenir l'effort en faveur du logement social engagée par la commune. De plus, en termes de calibrage du foncier, le PLU s'appuie sur les objectifs du SCOT à l'horizon 2030, en définissant en 2016 une enveloppe foncière globale de 47,3 ha. Pour rappel, le SCOT Roannais attribue à la commune une enveloppe foncière maximale de 55 ha à l'horizon 2030, soit 35,2 ha à l'horizon 2025. Le calcul des besoins fonciers figure aux pages 140 et 141 du rapport de présentation du PLU et les modifications apportées dans la présente modification ne remettent pas en cause cette répartition (cf. rapport de présentation).

De plus, la justification des différentes adaptations présenterait un caractère succinct et n'aborderait pas la prise en compte des normes et documents s'imposant au PLU. Aussi, des pièces supplémentaires seraient à mettre à jour et à proposer dans le cadre de la présente modification du PLU, à savoir : échancier global des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), périmètre des OAP sur le plan de zonage. Mais également les documents relatifs au rapport de présentation, au règlement, au zonage, aux OAP pour éviter les interprétations.

La position de la commune



La ville de Riorges prend en compte ces observations et indique qu'il sera précisé dans le rapport de présentation de la modification n°1 la mise à jour du nombre de logements théorique, à savoir :

- 2016-2020 : 188 logements dont 55 sociaux
- 2021-2025 : 440 logements dont 133 sociaux

Il sera précisé au rapport de présentation de la présente modification le nombre théorique de logements supplémentaires pour chacune des périodes du fait des 3 OAP modifiées, conformément à la mise à jour de l'échéancier des OAP. De même, le potentiel théorique de logements sociaux seront ajoutés à l'échéancier. Au regard des chiffres suivants, il n'y a pas de remise en cause les objectifs et plafonds de production, conformément à l'économie générale du PLU.

Le plan de zonage évolue uniquement pour l'OAP « Route d'Ouches » (périmètre OAP et zonage – voir ci-après). Il semblait utile à la commune de Riorges d'attendre les validations de ces modifications, post enquête publique, pour opérer la mise à jour graphique. Cependant, le plan de zonage au 1/5000^e et au 1/2500^e (partie sud) sera modifié en conséquence. Enfin, il est à noter que le règlement du PLU ne se trouve pas modifié, de même que les textes accompagnant les OAP modifiés. Seuls les nouveaux schémas seront intégrés au document des OAP de même que l'échéancier global.

Enfin, Roannais Agglomération fait référence à un contrat de mixité sociale en cours de rédaction et l'existence d'un tableau de programmation et de phasage des logements sociaux.

La position de la commune

La commune de Riorges tient à souligner la suspension de contractualisation de ce document qui avait pourtant été de son initiative dès 2016. En effet, en raison de la dernière loi de Finances et des conséquences directes pour les bailleurs sociaux et la construction de logements sociaux, la signature de ce contrat tripartite (Etat-Roannais Agglomération-Riorges) est repoussée *sine die*.

➤ **OAP « La Rivoire » - Zone AUc2**

Roannais Agglomération prend acte de la modification d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'OAP, permettant notamment à la commune de Riorges d'atteindre l'objectif de 20% de logements sociaux (article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains) d'autant que le secteur connaît déjà une opération d'habitat social. Néanmoins, Roannais Agglomération demande des éléments complémentaires en matière de justification (utilité, opportunité) et de projet (composition, cohérence) sur le site au sein du rapport de présentation.

La position de la commune

La commune de Riorges estime que les éléments nécessaires à la compréhension de l'adaptation de l'OAP sont explicités au sein du rapport de présentation de la modification. Toutefois, les éléments suivants viendront le compléter :

- Capacités d'urbanisation communale : l'OAP de La Rivoire est considérée comme étant prioritaire par la commune de Riorges du fait qu'à l'échelle de son territoire il s'agit d'une perspective de renforcement du nombre de logements sociaux permettant de tenir ses engagements. Il s'agit de l'unique projet d'aménagement couvert par une OAP dans le large périmètre du Bourg-Beaulieu.

- Ce projet d'ensemble est structurant pour l'aménagement du secteur du Bourg / Prieuré car il garantit une maîtrise de la densité par une évolution qualitative des formes de logement et des équipements leur étant liés. A titre d'exemple la création d'une nouvelle voirie de desserte depuis la rue de Saint-Alban ne nécessitant pas de retenues foncières disproportionnées pour permettre entre autres le stationnement. De plus, le plafond que constitue le potentiel théorique de logements (26 : 10 + 16) sera respecté. A cet effet, la commune de Riorges souhaite accompagner progressivement la construction de nouveaux logements pour qu'il n'y ait pas de mutations brusques. Une ouverture à l'urbanisation ainsi anticipée le permet.

Outre ces compléments, la commune de Riorges souhaite rappeler que l'OAP a été réalisée et modifiée dans le respect des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, les dispositions portant sur l'aménagement et l'habitat déjà présentes sur l'OAP (accès/liaison, formes bâties, densité, emprises préférentielles bâties, végétation, etc.) demeurent suffisantes pour l'appréciation globale du projet.

➤ OAP « Route d'Ouches » - Zone AUc2

Roannais agglomération s'appuie sur l'article R.150-20 du Code de l'urbanisme pour indiquer une potentielle insécurité juridique du document compte tenu qu'il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, cette dernière devant être couverte par une OAP. En conséquence, Roannais Agglomération, faisant référence à la marge de recul de la route départementale rendant inconstructible la partie concernée préconise le classement du tènement en zone naturelle (N) dans le but d'éviter une urbanisation incontrôlée du site.

La position de la commune

La commune de Riorges précise que c'est à tort que l'omission du nouveau classement a été faite. En effet, le périmètre de l'OAP évoluant, cela sous-entendait un changement de zonage qu'il fallait préciser. En conséquence, la ville de Riorges, par souci de cohérence avec l'ensemble du secteur urbanisé, classera la partie à sortir de l'OAP en zone Uc2. La préconisation de Roannais Agglomération ne sera pas suivie, car la ville de Riorges garantit la maîtrise foncière de l'ensemble du tènement, qui, comme indiqué dans l'avis, est majoritairement concernée par une marge de recul. Cette partie restante (570m²) ne pourra pas être urbanisée de façon incontrôlée, son potentiel étant extrêmement limité notamment au regard de sa forme. La majorité de cet espace servira de terrain d'agrément.

Enfin, Roannais Agglomération remet en cause la justification de la modification de l'OAP pouvant relever du seul intérêt particulier.

La position de la commune

La ville de Riorges réfute catégoriquement cette remise en cause. Cette parcelle sert l'intérêt collectif communal d'avoir une urbanisation cohérente et un aménagement de qualité le long de la route d'Ouches, assurant les objectifs de construction définis dans le SCOT et ainsi éviter l'existence d'une « dent creuse » dans ce tissu déjà urbanisé et en mutation.

➤ OAP « Maréchal Foch » - Zone Uc1

Roannais Agglomération interroge la capacité théorique de logements sur ce secteur avec la prise en compte des marges de recul, auquel cas une modification de l'échéancier des OAP serait à faire.



La position de la commune

La commune de Riorges prend en compte cette observation. Elle précise également qu'il s'avère que lors de l'approbation initiale du PLU une erreur s'était produite dans le calcul de la zone servant à définir le potentiel de logements. En effet, les marges -déjà existantes lors de l'OAP approuvée- n'avaient pas été prises en compte dans ce calcul. En conséquence, sur la base de 30 logements à l'hectare, le potentiel sera inférieur, passant de 19 à 15 logements théoriques.

Avis du SYEPAR : avis réceptionné hors délai – réputé favorable

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

Avis de la Chambre d'Agriculture : pas de remarque à formuler

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : réputé favorable

Avis du de la Chambre des Métiers : réputé favorable



