



Plan Local d'Urbanisme

Notice Explicative

	1
Notice Explicative	1
I- CADRE REGLEMENTAIRE	4
II- OBJET DE LA MODIFICATION	5
1-Le projet Photovoltaïque porté par Roannais Agglomération	6
2-L'intégration du nuancier de façade	10
3-La valorisation du château d'eau d'Aiguilly	14
4-L'adaptation et la correction de certains articles du règlement facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation	16
4.1- Modification de l'article DG 8 F	16
4.2- Modification de l'article DG 9	17
4.3- Modification de l'article DG20	17
4.4- Modification de articles UB 1	18
4.5- Modification de l'article UB7	19
4.6- Modification de l'article UC3	22
4.7- Insertion de l'article UC12	23
4.8- Modification de l'article UA2, UB2, UC2	23
4.9- Modification des articles UA7, UC7	24
4.10- Modification de l'article UE	26
4.11- Modification de l'article N	27
5- . L'ajustement de certaines Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)	29
5.1- OAP Bords de Loire	29
5.2- OAP Textile rue Saint Alban	30
5.3- OAP Foch Sully	37
5.4- OAP Secteur Port : îlot Point P	42
5.5- OAP Secteur « GARE DE ROANNE – MULSANT - SEMARD»	46
5.6- Synthèse sur les capacités des secteurs soumis à OAP, les densités et les échéances	47
6-Rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage et le règlement	50
7-Mises à jour de certaines annexes :	52
7.1- DPU renforcé	52
7.2- Plan de zonage d'assainissement	52

I- CADRE REGLEMENTAIRE

Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU de la commune de Roanne approuvé le 14 décembre 2016 afin de s'adapter à l'évolution du projet.

Ces dispositions visent principalement à :

- Adapter et corriger certains articles du règlement facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation ;
- Intégrer le nouveau nuancier des couleurs et matériaux des façades ;
- Faire évoluer certains zonages par la mise en œuvre de sous zonage permettant de mettre en adéquation des projets voire de susciter l'émergence de projets ;
- Ajuster les orientations d'Aménagements et de programmation (OAP).

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus n'est pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les 9 ans de sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant les articles L153-36 à L153-44 et suivants et R153-8 du Code de l'Urbanisme et la nature des modifications, il convient d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

II- OBJET DE LA MODIFICATION

1. Le projet Photovoltaïque porté par Roannais Agglomération
2. L'intégration du nuancier de façade
3. La valorisation du château d'eau d'Aiguilly
4. L'adaptation et la correction de certains articles du règlement facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation
 - 4.1 Modification de l'article DG 8 F
 - 4.2 Modification de l'article DG 9
 - 4.3 Modification de l'article DG 20
 - 4.4 Modification de l'article UB1
 - 4.5 Modification de l'article UB7
 - 4.6 Modification de l'article UC3
 - 4.7 Modification de l'article UC12
 - 4.8 Modification de l'article UA2, UB2, UC2
 - 4.9 Modification des articles UA7, UC7
 - 4.10 Modification de l'article UE
 - 4.11 Modification de l'article N
5. L'ajustement de certaines orientations d'Aménagements et de programmation (OAP)
 - 5.1 OAP Bords de Loire
 - 5.2 OAP Textile rue Saint Alban
 - 5.3 OAP Foch Sully
 - 5.4 OAP Secteur ilot Point P
 - 5.5 Synthèse sur les capacités des secteurs soumis à OAP, les densités et les échéances
6. Rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage et le règlement
7. Mises à jour de certaines annexes
 - 7.1 DPU renforcé
 - 7.2 DP cessions de fonds de commerce
 - 7.3 Plan de zonage d'assainissement

1- Le projet Photovoltaïque porté par Roannais Agglomération

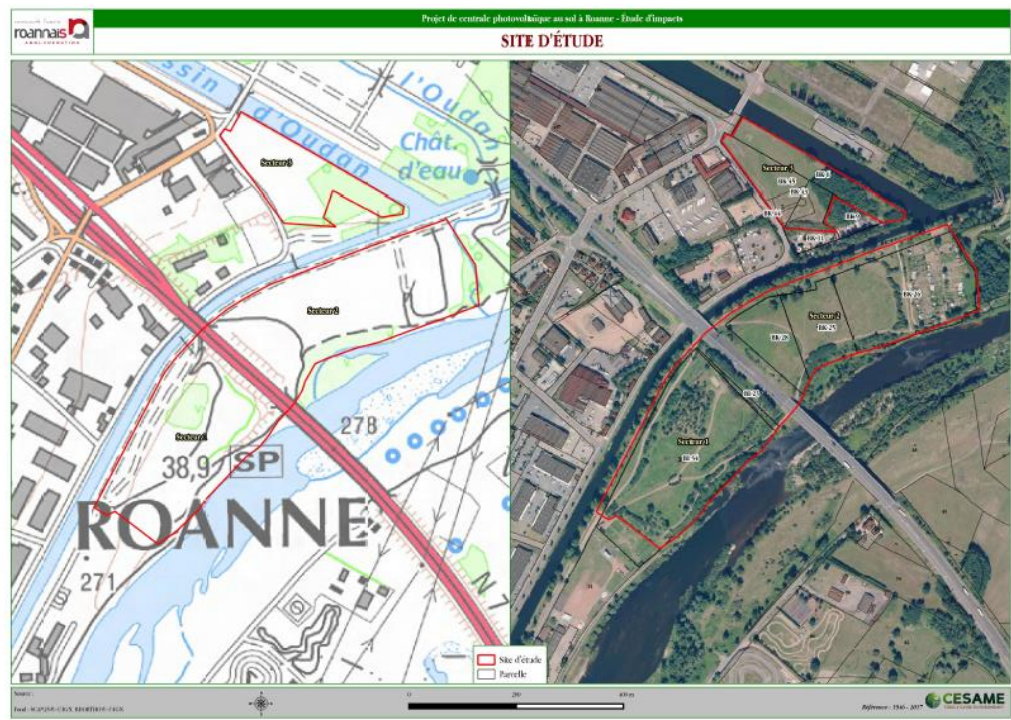
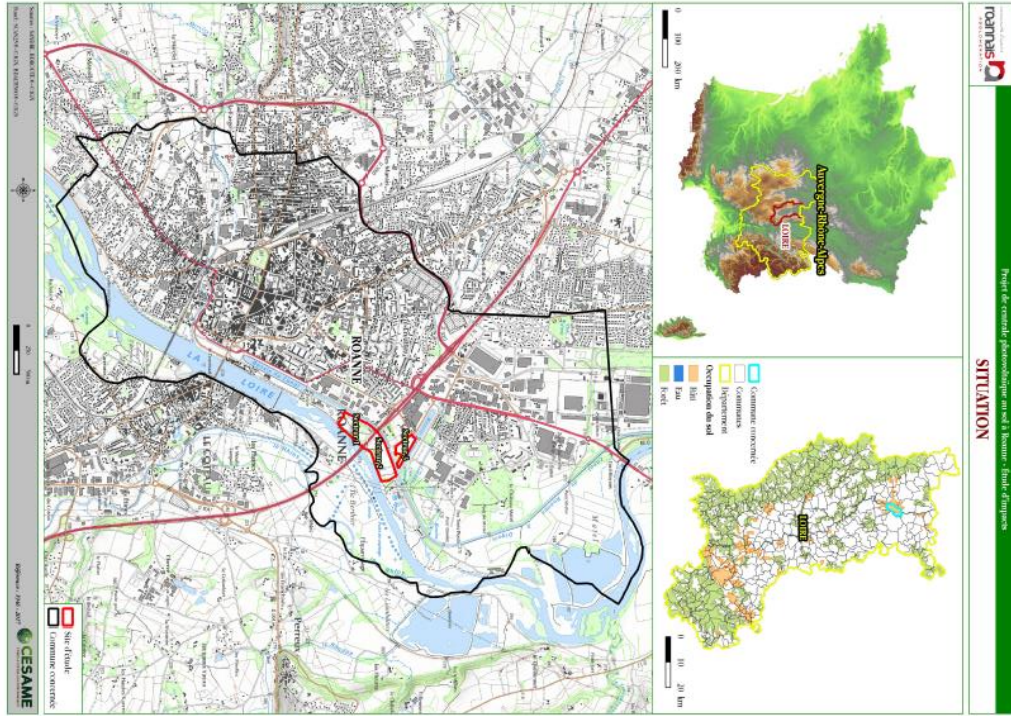
Le projet de centrale photovoltaïque au sol s'inscrit dans un projet de territoire à l'échelle de Roannais Agglomération. En effet, depuis 2014, l'agglomération est engagée dans les démarches TEPOS (Territoire à Énergie Positive) et TEPCV (Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte) et ambitionne de devenir un territoire pionnier en matière de réduction des consommations énergétiques et dans le développement des énergies renouvelables.

A travers ces engagements, l'objectif de l'agglomération est d'arriver au plus près de l'équilibre énergétique en 2050 (couverture de la consommation énergétique du territoire par la production locale d'énergie renouvelable). Roannais agglomération a étudié le potentiel du territoire et validé un programme de 28 actions ainsi qu'un taux de couverture de 50% des besoins énergétique en énergies renouvelables en 2050.

Le projet de centrale solaire au sol du parc de Montretout, porté par la maîtrise d'ouvrage Roannais Agglomération, est l'un des premiers projets étudiés afin d'atteindre cet objectif.

Selon le code de l'environnement, du fait de la puissance des installations envisagée sur le site (supérieur à 250 kWc), le projet est soumis à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale se fait sous forme d'une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R122-5 du Code de l'environnement modifié par décret n°2017-626 du 25 avril 2017. « Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

L'étude d'impact réalisée en octobre 2017 analyse les impacts du projet et mesures de réduction associées. Cette évaluation a été faite, proportionnellement aux enjeux, selon les méthodes classiques préconisées par les différents textes afin de mettre en évidence les impacts généraux et particuliers (impacts directs, indirects, temporaires) et de définir les principes des mesures adaptées à la réduction des impacts négatifs.



Le projet se situe au nord-est du centre-ville, exclusivement sur la commune de Roanne. Plus précisément, une partie du site est comprise entre la Loire au sud et le Canal de Roanne à Digoin au nord. Il se situe dans un secteur urbanisé d'activités avec la station d'épuration à l'est et le Centre d'Incendie et de Secours et le terrain de Tir à l'arc à l'ouest. L'autre partie se situe au nord du canal de Digoin, en bordure du Bassin d'Oudan, en prolongement de la zone d'activité de Matel.

La création **en zone N d'un secteur Npv** est spécifiquement dévolu à l'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque. Le règlement de la nouvelle zone Npv est destiné à recevoir uniquement les occupations et utilisations du sol en rapport avec la centrale photovoltaïque, à savoir un champ de panneaux photovoltaïques, les installations techniques nécessaires à cette opération (fonctionnement, entretien...) et celles liées au gardiennage et à la sécurité de la zone. Aucune utilisation ou occupation du sol non nécessaire à l'activité de la centrale photovoltaïque n'est autorisée.

Règlement après modification

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison d'une part, de l'existence de risques naturels et, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Elle est composée de :

- **une zone N** (dite « stricte » dans le présent règlement pour la distinguer des sous-secteurs), à protéger pour son caractère naturel, forestier, écologique et paysager.
- **un secteur NL** qui correspond aux secteurs réservés à certains équipements : sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration.
- **un secteur NS** qui correspond aux espaces publics remarquables situés en milieu urbain (places, squares et cimetières) dont il convient de préserver les caractéristiques, notamment pour maintenir une trame végétalisée au sein du tissu résidentiel.
- **un secteur NJ**, qui correspond aux jardins familiaux de la commune à préserver.
- **un secteur Npv spécifiquement dédié à l'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque**

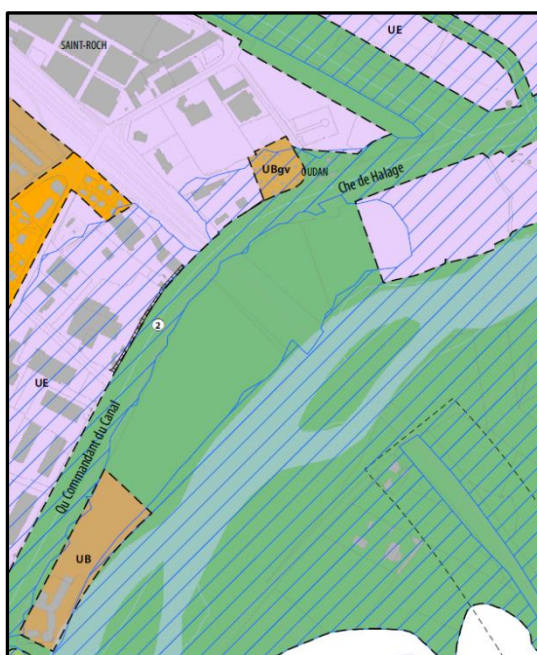
Les hachures indiquent que la zone est incluse dans l'enveloppe inondable du futur PPRNPi de la Loire, du Renaison, du Rhins et de l'Oudan. Dans les secteurs hachurés, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis hydraulique à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire

Article N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

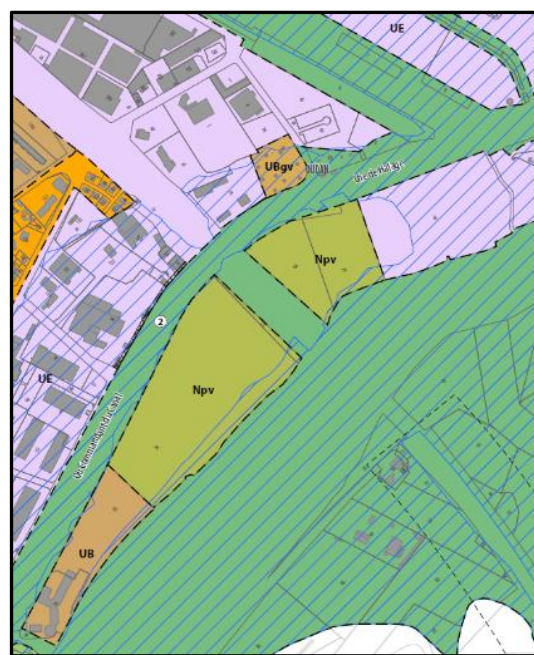
[...]

2.5 Dans le seul secteur Npv, sont autorisés les installations, les équipements et les bâtiments techniques liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (à l'exclusion de tout bâtiment à usage d'habitation) ainsi que les éventuels affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations, sous réserve d'une intégration paysagère dans le site et/ou d'une protection visuelle végétale selon les besoins d'ensoleillement.

Zonage avant modification



Zonage après modification



2- L'intégration du nuancier de façade

La ville de Roanne est aujourd'hui dotée d'un nuancier, non actualisé depuis 2004 qui ne répond plus aux besoins de la commune, cela notamment vis-à-vis des exigences de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), du fait d'une palette unique trop large pour le centre-ville, et à l'inverse, trop restreinte pour le reste de la commune. Les références des teintes ne sont ni explicites, ni accessibles. Il ne dispose aujourd'hui que d'un caractère informatif et non réglementaire.

L'intégration d'un nouveau nuancier en annexe du PLU assortie à la modification de l'article DG 20 du règlement permettra d'encadrer les travaux de façade pour les rendre plus harmonieux et durable. L'objectif à long terme consiste à améliorer progressivement l'image de la ville de Roanne et favoriser son attractivité.

Règlement avant modification

ARTICLE DG 20 - Aspect extérieur

[...]

B - Aspect des constructions

Généralités

La couleur des constructions sera conforme au nuancier applicable sur l'ensemble de la commune.

Les constructions dont l'aspect général ou des détails architecturaux relèvent d'une architecture étrangère à la région sont proscrites.

Les imitations de matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont interdites. Les briques creuses et les agglomérés doivent être, quant à eux, obligatoirement enduits.

Les principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs sont à respecter.

Les immeubles réalisés en alignement devront respecter l'épanellage (le rythme des masses bâties) existant et ne pas provoquer de rupture dans l'harmonie des hauteurs.

[...]

Façades

[...]

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'échelle et le rythme architectural des bâtiments sur lesquels elles se positionnent et doivent tenir compte de ses caractéristiques (rythme des travées, correspondance avec les fenêtres ou éléments de style, grandes verticales de la façade concernée).

[...]

Equipements techniques

[...]

Les caissons pour volets roulants doivent être prioritairement installés en intérieur. S'ils sont installés à l'extérieur, ils ne doivent pas dépasser de l'embrasure des ouvertures et devront être dissimulés derrière des lambrequins en bois colorés ou métalliques.

[...]

Règlement après modification

ARTICLE DG 21 - Aspect extérieur

[...]

B - Aspect des constructions

Généralités

La couleur des constructions sera conforme au nuancier applicable sur l'ensemble de la commune: **inséré en annexe du présent règlement. Un nuancier spécifique est établi pour les zones UA et UAg.**

Les constructions dont l'aspect général ou des détails architecturaux relèvent d'une architecture étrangère à la région sont proscrites.

~~Les imitations de matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont interdites. Les briques creuses et les agglomérés doivent être, quant à eux, obligatoirement enduits. (reporté au paragraphe matériaux et façade)~~

Les principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs sont à respecter.

Les immeubles réalisés en alignement devront respecter l'épanellage (le rythme des masses bâties) existant et ne pas provoquer de rupture dans l'harmonie des hauteurs.

[...]

Façades

[...]

Matériaux des façades

Les imitations de matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont interdites.

Seront recouverts (enduit, peinture, parement...) les matériaux destinés à l'être, ou dont l'état ou la qualité moindre le requiert. Les briques creuses et les agglomérés doivent être, quant à eux, obligatoirement enduits. Les façades en ciment et les murs anciens enduits à la chaux (ou nécessitant de l'être) doivent être traités suivant des procédés adaptés. La coloration éventuelle du ciment se fera uniquement à l'aide d'un badigeon coloré.

Les teintes des éléments maçonnés des façades en pierre ou en brique devront être choisies en harmonie avec les teintes naturelles du matériau de façade.

Modénatures et soubassement

Les modénatures et les soubassements en relief seront mis en contraste avec la façade. Leur couleur sera une teinte du nuancier, d'une nuance égale ou plus foncée. Les soubassements en parement sont autorisés.

Les décors peints anciens seront conservés ou réhabilités.

Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries et ferronneries doivent présenter une homogénéité à l'échelle de la façade. Se référer au nuancier joint au règlement.

Les caissons pour volets roulants doivent être prioritairement installés en intérieur. S'ils sont installés à l'extérieur, ils ne doivent pas dépasser de l'embrasure des ouvertures et devront être dissimulés derrière des lambrequins en bois colorés ou métalliques respectant les couleurs du nuancier.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'échelle et le rythme architectural des bâtiments sur lesquels elles se positionnent et doivent tenir compte de ses caractéristiques (rythme des travées, correspondance avec les fenêtres ou éléments de style, grandes verticales de la façade concernée). **Les teintes fluorescentes sont à proscrire.**

Les portes d'accès en rez-de-chaussée hors devanture doivent être maintenues **et ne doivent pas être intégrées à la vitrine commerciale.**

[...]

Equipements techniques

[...]

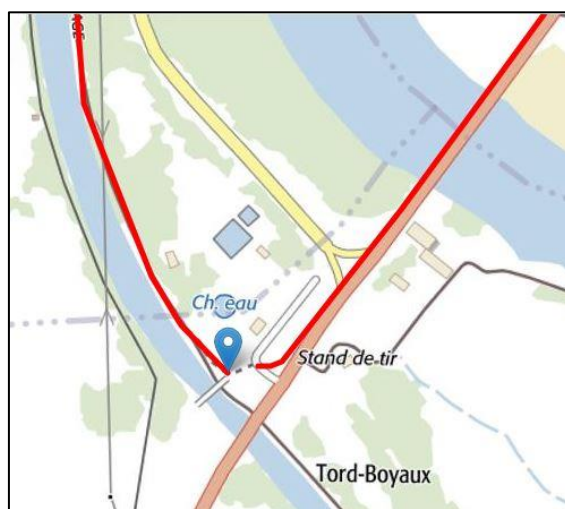
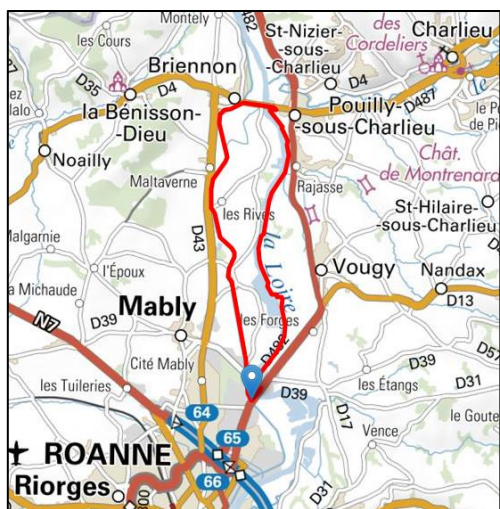
~~Les caissons pour volets roulants doivent être prioritairement installés en intérieur. S'ils sont installés à l'extérieur, ils ne doivent pas dépasser de l'embrasure des ouvertures et devront être dissimulés derrière des lambrequins en bois colorés ou métalliques. (Reporté au paragraphe menuiseries et ferronneries)~~

[...]

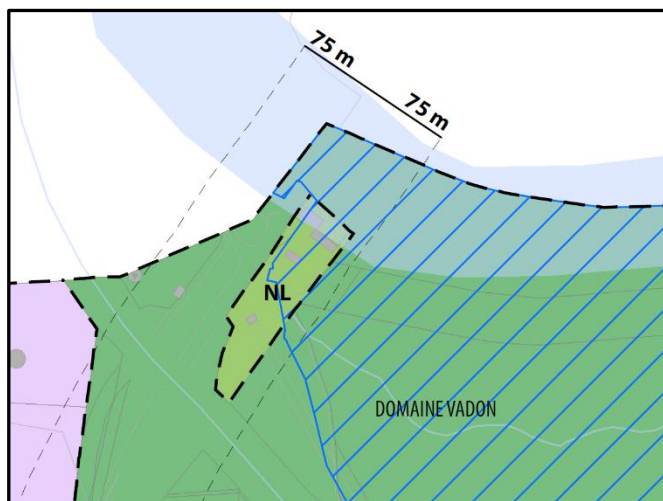
3- La valorisation du château d'eau d'Aiguilly

Le Château d'eau d'Aiguilly situé au Nord de la commune de Roanne n'est plus en activité depuis de nombreuses années. Point de départ du circuit touristique des Chambons et de la Loire, le site du château d'eau pourrait être valorisé pour accueillir des équipements à vocation de loisirs, d'hôtellerie et de restauration en lien avec le circuit touristique et le site du stand de tir situé en face.

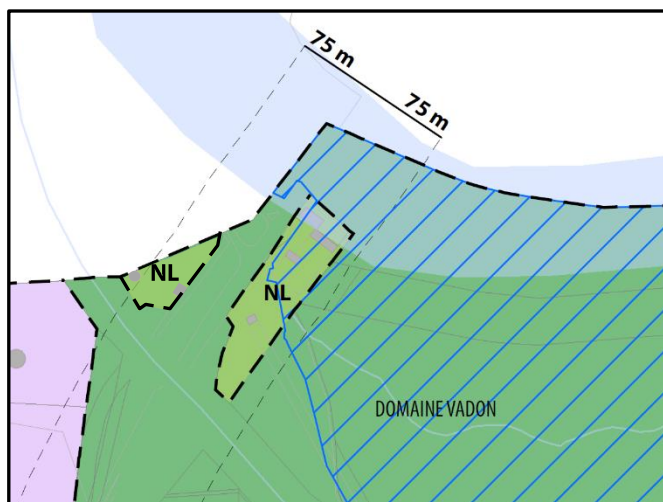
La commune souhaite donc que la parcelle BS 10 du château d'eau soit classée en zone NL qui correspond aux secteurs réservés aux équipements sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration. Il est à noter qu'une zone est déjà indiquée NL à proximité du site du Château d'eau d'Aiguilly.



Zonage avant modification



Zonage après modification



4-L'adaptation et la correction de certains articles du règlement facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation

4.1- Modification de l'article DG 8 F

A propos du stationnement automobile, la commune souhaite réintégrer la dérogation afin de n'autoriser qu'une place de stationnement par maison individuelle et non 1,5 qui induit à 2.

Pour plus de clarté, le stationnement fera l'objet d'une disposition générale à part entière, afin de faciliter le renvoi depuis l'article 12.

Règlement avant modification

F. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans toutes les zones, des places de stationnement automobile doivent être spécifiquement réservées aux personnes handicapées.

Dans le cadre d'une construction neuve, il sera demandé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement jusqu'aux T2 et 1.5 à partir du T3. Les aménagements nécessaires au stationnement deux roues (non motorisés) doivent être également prévus (local ou emplacement) : pour les immeubles d'habitation collective, 1 place pour 3 logements.

Règlement après modification

DG 9 - Stationnement

A. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans toutes les zones, des places de stationnement automobile doivent être spécifiquement réservées aux personnes handicapées.

Dans le cadre d'une construction neuve, il sera demandé :

- pour les constructions à usage d'habitation **collective** : 1 place de stationnement par logement jusqu'aux T2 et 1.5 à partir du T3. Les aménagements nécessaires au stationnement deux roues (non motorisés) doivent être également prévus (local ou emplacement) : pour les immeubles d'habitation collective, 1 place pour 3 logements.
- **Pour la construction de maison individuelle, une place de stationnement par logement.**

4.2- Modification de l'article DG 9

La commune souhaite supprimer l'article et appliquer directement les dispositions du code de l'urbanisme.

Règlement après modification

ARTICLE DG 10 - Les reconstructions en cas de sinistre

~~A - Zones urbanisées~~

~~La reconstruction de bâtiments sinistrés n'est possible que dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple) un retrait pourra être exigé par rapport à l'emprise publique ou à la voirie.~~

4.3- Modification de l'article DG20

Assouplir la règle des pentes des toitures pour les constructions existantes, ne pas imposer de pentes de toitures pour les couvertures de piscines et les vérandas

Règlement avant modification

ARTICLE DG 20- Aspect extérieur

[...]

Toitures

Afin de respecter l'architecture régionale, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 70%, sauf indication contraire dans le règlement de la zone.

Toutefois, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en fibrociment sont interdites. Celles qui contiennent de l'amiante doivent être systématiquement remplacées à l'occasion de travaux d'aménagement.

Règlement après modification

ARTICLE DG 21- Aspect extérieur

[...]

Toitures

Afin de respecter l'architecture régionale, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 70%, sauf indication contraire dans le règlement de la zone. **Pour les bâtiments existants des adaptations pourront être autorisées, afin de respecter le pourcentage de pente existant.**

Toutefois, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures de piscines et les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions de pente des toitures.

Les toitures en fibrociment sont interdites. Celles qui contiennent de l'amiante doivent être systématiquement remplacées à l'occasion de travaux d'aménagement.

4.4- Modification de articles UB 1

La commune souhaite préciser la règle d'implantation des constructions individuelles à vocation d'habitat afin de ne pas compromettre la réalisation de projets sur des grandes parcelles en cœur d'îlot.

Règlement avant modification

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

[...]

1.9. Les constructions individuelles à vocation d'habitat réalisées en retrait à la fois de l'alignement et des limites séparatives.

Règlement après modification

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

[...]

1.9. Les constructions individuelles à vocation d'habitat réalisées en retrait à la fois de l'alignement et des limites séparatives, **dans la bande des 17 m définie par rapport à l'alignement existant ou à créer.**

4.5- Modification de l'article UB7

La modification de l'article UB7 vise à clarifier son interprétation.

Règlement avant modification

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à l'alignement existant ou à créer (ou dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à la limite avec un parc de stationnement à usage public), les constructions doivent être réalisées :

- d'une limite séparative latérale à l'autre (cf fig.1) ; en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola...) permettant de préserver le front bâti. La hauteur de cet élément doit être cohérente avec les bâtiments existants avoisinants.
- soit en retrait minimal de 3 mètres par rapport aux différentes limites séparatives (cf Fig.2).

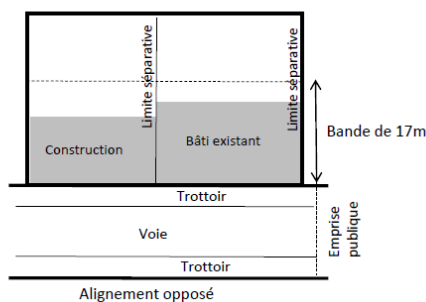


Fig.1

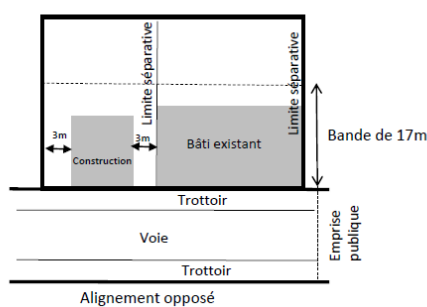


Fig.2

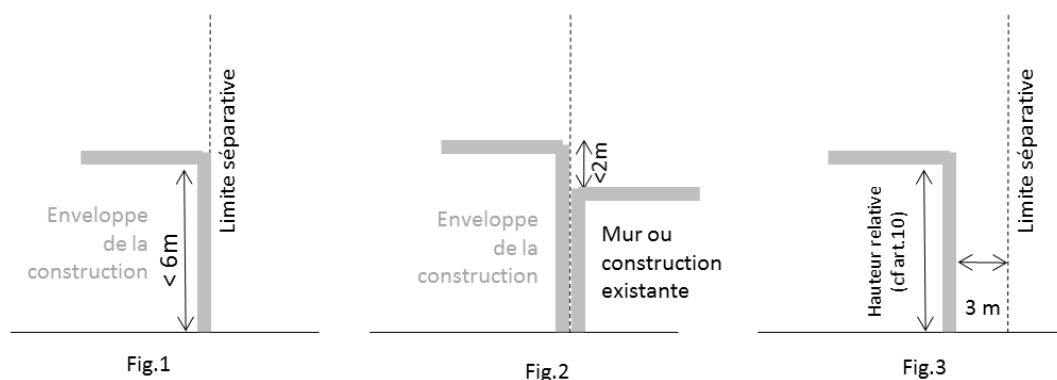
Dans cette bande de 17m, ne s'appliquent pas les règles de hauteur relative par rapport aux limites séparatives définies au b) de l'article UB 10.

7.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres :

a) toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

- dans la zone UBg, il s'agisse d'une extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants ;
- dans la zone UB, il s'agisse d'une surélévation de bâtiments existants ;
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 6 mètres au faîtage ;
- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant ;

b) toute construction peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres et à la condition que les règles de hauteur relative soient respectées (cf. article UB 10).



c) toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.

Règlement après modification

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à l'alignement existant ou à créer (ou dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à la limite avec un parc de stationnement à usage public), les constructions doivent être réalisées :

- d'une limite séparative latérale à l'autre (cf fig.1) ; en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola...) permettant de préserver le front bâti. La hauteur de cet élément doit être cohérente avec les bâtiments existants avoisinants.

- soit en retrait minimal de 3 mètres par rapport à **une ou plusieurs limites séparatives** (cf Fig.2).

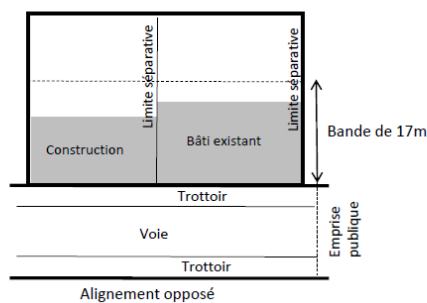


Fig.1

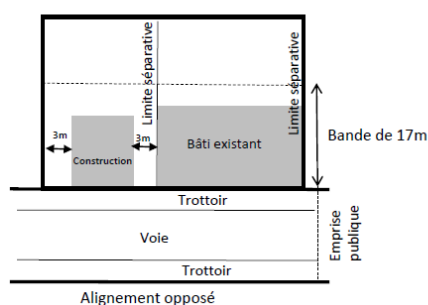


Fig.2

Dans cette bande de 17m, ne s'appliquent pas les règles de hauteur relative par rapport aux limites séparatives définies au b) à l'article UB 10.

7.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres :

a) toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

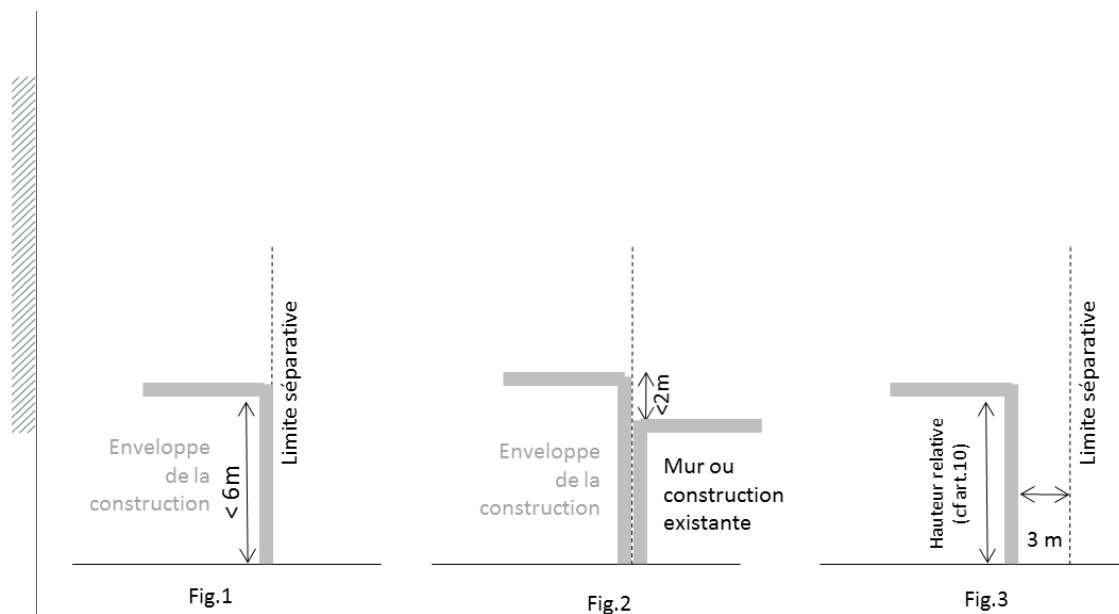
– dans la zone UBg, il s'agisse d'une extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants ;

– dans la zone UB, il s'agisse d'une surélévation de bâtiments existants ;

- sur limite, sa hauteur, calculée à partir **du terrain naturel**, n'excède pas 6 mètres au **faîtage sur limite**;

- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant ;

b) toute construction peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres et à la condition que les règles de hauteur relative soient respectées (cf. article UB 10).



c) toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.

4.6- Modification de l'article UC3

La commune souhaite adapter la règle pour la rendre compatible avec l'installation de portail en retrait de la voie pour des raisons de sécurité.

Règlement avant modification

Article UC3

Se référer à l'article DG 8

Règlement après modification

Article UC3

Se référer à l'article DG 8

En cas d'installation d'un portail, la continuité architecturale de la rue peut être interrompue. L'implantation du portail pourra se faire en retrait de 3m maximum par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer.

4.7- Insertion de l'article UC12

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle et de faire référence à l'article 12 règlementé dans les dispositions générales.

Règlement après modification

Article UC12 – Stationnement

Se référer à l'article **DG 9**.

4.8- Modification de l'article UA2, UB2, UC2

La commune souhaite que le stationnement automobile ne soit pas règlementé pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Règlement après modification

Article UA2, UB2, UC2

Condition générale :

2.1. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 11 **et 12** ne sont pas applicables.

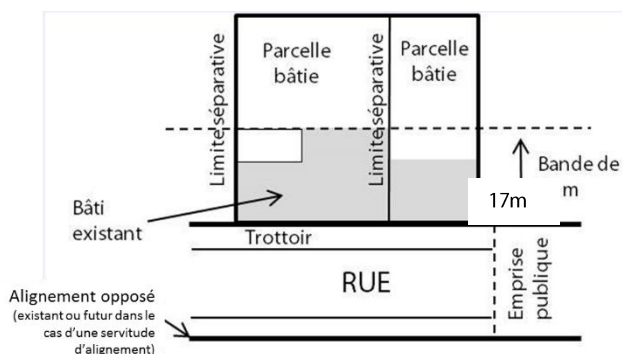
4.9- Modification des articles UA7, UC7

Règlement avant modification

Article UA7

7.2. Dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à l'alignement de l'emprise publique existant ou à créer (ou dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à la limite avec un parc de stationnement à usage public) :

- les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola...) permettant de préserver le front bâti.



- une possibilité de retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives peut être autorisée à condition que la nouvelle construction s'intègre au bâti existant.

[...]

Article UA 7.3 a) et article UC 7.2

Toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

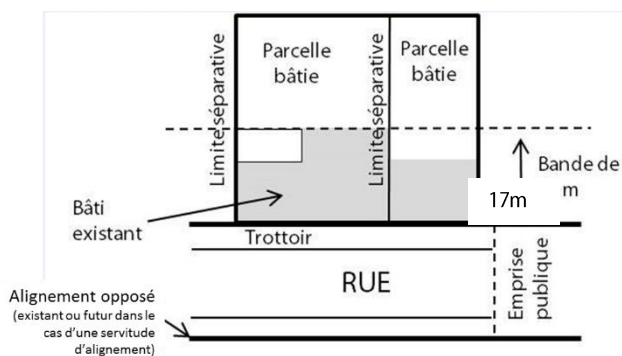
- [...]
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 6 mètres au sommet du bâtiment (cf fig.1 ci-après) ;

Règlement après modification

Article UA7

7.2. Dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à l'alignement de l'emprise publique existant ou à créer (ou dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à la limite avec un parc de stationnement à usage public) :

- les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola...) permettant de préserver le front bâti.



- une possibilité de retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives peut être autorisée à condition que la nouvelle construction s'intègre au bâti existant.

- **dans le secteur d'OAP Foch Sully, les constructions peuvent s'affranchir des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives**

[...]

Article UA 7.3 a) et article UC 7.2

Toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

- [...]
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir **du terrain naturel**, n'excède pas 6 mètres au **sommet du bâtiment en limite** (cf fig.1 ci-après) ;

4.10- Modification de l'article UE

La commune ne souhaite pas règlementer la pente des toitures pour la zone UE et souhaite autoriser le commerce de gros.

Règlement avant modification

Caractère de la zone :

La zone UE est une zone réservée d'une part aux activités industrielles et artisanales et, d'autre part, aux établissements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

[...]

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et d'activités économiques.

[...]

Article UE11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Pour les bâtiments à usage économique, la pente des toitures peut être adaptée par rapport aux dispositions générales, et être comprise entre 20% et 70%.

Règlement après modification

Caractère de la zone :

La zone UE est une zone réservée d'une part aux activités industrielles, artisanales **et au commerce de gros** et, d'autre part, aux établissements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

[...]

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, d'activités économiques **et de commerce de gros**.

[...]

Article UE11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article **DG 21 et DG 22**.

Pour les bâtiments à usage économique, la pente des toitures **n'est pas règlementée** peut être adaptée par rapport aux dispositions générales, et être comprise entre 20% et 70%.

4.11- Modification de l'article N

Encadrer l'évolution des constructions existantes en zone N et dans le secteur NL supprimer la référence à propos des fonctionnalités des continuités écologiques pour permettre la réalisation du projet de reconversion du Château d'eau.

Règlement avant modification

2.1 Dans la zone N dite « stricte »

Sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité des continuités écologiques, sont seulement autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés en particulier à la gestion ou l'exploitation du domaine public fluvial, à l'activité ferroviaire et à l'aménagement ou à l'entretien des voiries ;
- les aménagements liés à la mise en valeur des espaces naturels (sentiers ou aires de découverte, pistes cyclables, etc.).

2.2 Dans le secteur NL, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité des continuités écologiques, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles, extensions ou transformations d'installations à usage sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration ou liées à l'activité nautique et fluviale ;
- le stationnement de caravanes sur les aires prévues à cet effet.

Règlement après modification

2.1 Dans la zone N dite « stricte »

Sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité des continuités écologiques, sont seulement autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés en particulier à la gestion ou l'exploitation du domaine public fluvial, à l'activité ferroviaire et à l'aménagement ou à l'entretien des voiries ;
- les aménagements liés à la mise en valeur des espaces naturels (sentiers ou aires de découverte, pistes cyclables, etc.).
- **les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'ordre confortatifs (ex : isolation, rénovation, menuiseries, etc.).**

2.2 Dans le secteur NL, ~~sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité des continuités écologiques~~, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles, extensions ou transformations d'installations à usage sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration ou liées à l'activité nautique et fluviale ;
- le stationnement de caravanes sur les aires prévues à cet effet.

5- L'ajustement de certaines Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

La commune est engagée dans une démarche de valorisation de ses espaces et de modernisation de la Ville. Pour ce faire, elle souhaite adapter à la marge certaines OAP pour permettre le développement et l'aboutissement de certains projets, sans remettre en cause le projet d'ensemble.

5.1- OAP Bords de Loire

Lors de la révision du PLU, il a été constaté sur la ville de Roanne la raréfaction des espaces urbanisables et les potentialités d'extension très limitées. Ainsi, le développement de l'habitat va donc se réaliser sur les espaces interstitiels disponibles, mais aussi et surtout par un renouvellement urbain des tissus existants.

L'OAP Bords de Loire s'inscrit dans cette dimension de renouvellement urbain. Le réinvestissement de ce secteur doit permettre la reconquête de logements vétuste et vacants grâce à la réhabilitation et à la création d'une nouvelle offre de logements, visant à améliorer le cadre de vie et renforcer ainsi l'attractivité résidentielle dont la ville de Roanne a besoin pour maintenir sa population et attirer de nouveaux ménages.

La commune souhaite recalibrer le nombre de logement possible sur le secteur qui vise à mettre en œuvre une politique volontariste de reconstruction de la Ville sur la Ville et de poursuivre la résorption de la vacance et de l'insalubrité. En effet, seul la première phase de production de logement a été prise en compte dans l'OAP initialement. Or, le projet global pourra permettre la création de nouveaux espaces d'habitation à plus long terme. Aussi, afin de ne pas déséquilibrer le marché et pour respecter les objectifs du PLH, cette nouvelle phase de production de logements pourra se programmer après 2021, ces nouveaux programmes s'accompagnant de démolition de logements parfois vétustes.

OAP avant modification

2- Eléments de programmation générale

[...]

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 60 logements/hectare avec un potentiel logement estimé à environ 70 logements, réalisables dès 2016.

OAP après modification

2- Eléments de programmation générale

[...]

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 60 logements/hectare avec un potentiel logement estimé à environ **140 logements, réalisables en deux temps : une première phase sur l'îlot du parc dès 2016 (environ 70 logements) et une seconde phase après 2021 (environ 70 logements sur l'îlot entre la rue Pierre Dépierre et la rue André Deveaux).**

5.2- OAP Textile rue Saint Alban

Il s'agit de supprimer le principe de liaison mode doux Nord-Sud dont la faisabilité technique est remise en cause par la présence de contreforts sur le mur voisin qui obèrent le passage.

La création de ce passage produirait une voie insuffisamment large et sécurisée. De plus, le positionnement d'une liaison douce est difficilement envisageable de par la nécessaire conservation d'un bâtiment à haute valeur architecturale.

La partie Nord de l'îlot, composée d'un parcellaire très mité, ne permettra pas de créer une voie de liaison Nord-Sud, autre que la voie privée desservant ces habitations déjà existante.

OAP avant modification

1- Les objectifs de l'aménagement

Le renouvellement urbain du site « Textile-Rue Saint-Alban » doit permettre de :

- valoriser ce secteur par la conservation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et le développement de nouvelles constructions,
- développer une offre d'habitat qualitative dans la continuité des formes de bâti présentes sur site,
- mailler la trame viaire.

2- Eléments de programmation générale

[...]

- Ouverture du tènement avec création de liaisons Est-Ouest et Nord-Sud qui rendent le tènement perméable et permettent de relier les équipements de proximité : écoles maternelle et élémentaire et centre social.

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 60 logements/hectare avec un potentiel logement estimé à plus de 80 logements, réalisables dès 2016.



3- Eléments de composition générale

[...]

Liaisons douces

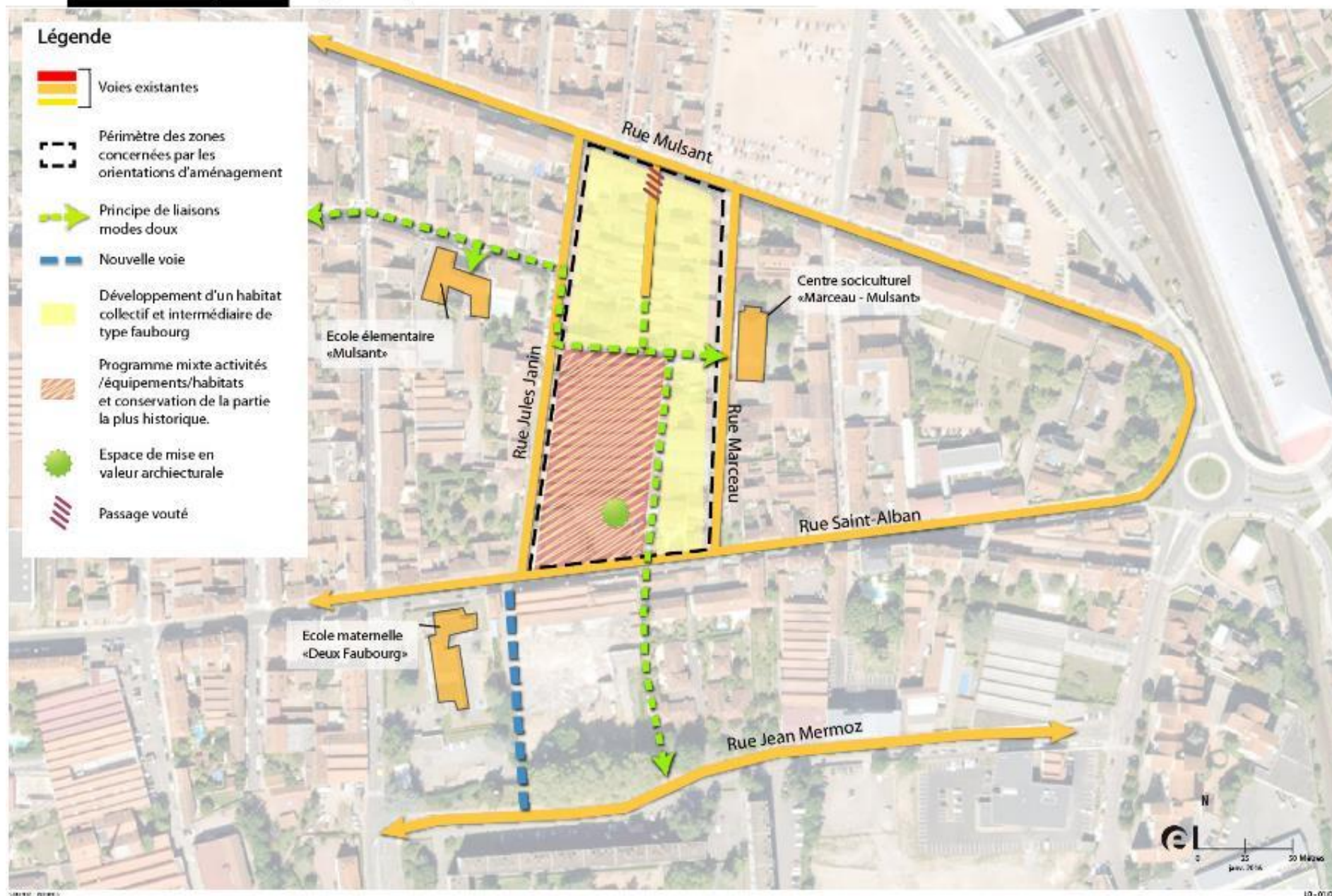
Conserver les liaisons Nord/Sud – Est-Ouest.

Pour la partie nord, créer une liaison modes doux entre l'impasse qui donne sur la rue Mulsant et la future perméabilité du centre de tènement.

[...]

PLU de Roanne

Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Saint-Alban»





OAP après modification

1- Les objectifs de l'aménagement

Le renouvellement urbain du site « Textile-Rue Saint-Alban » doit permettre de :

- valoriser ce secteur par la conservation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et le développement de nouvelles constructions,
- développer une offre d'habitat qualitative dans la continuité des formes de bâti présentes sur site,
- ~~mailler la trame viaire.~~

2- Eléments de programmation générale

[...]

- Ouverture du tènement **avec la création d'une liaison Est-Ouest ~~et Nord-Sud~~ qui rend le tènement perméable et permet** de relier les équipements de proximité : écoles maternelle et élémentaire et centre social.

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 60 logements/hectare avec un potentiel logement estimé à plus de 80 logements, réalisables dès 2016.

3- Eléments de composition générale

[...]

Accès et desserte interne

~~Pour la partie sud, permettre un accès depuis la rue Saint Alban en s'appuyant sur l'impasse existante.~~

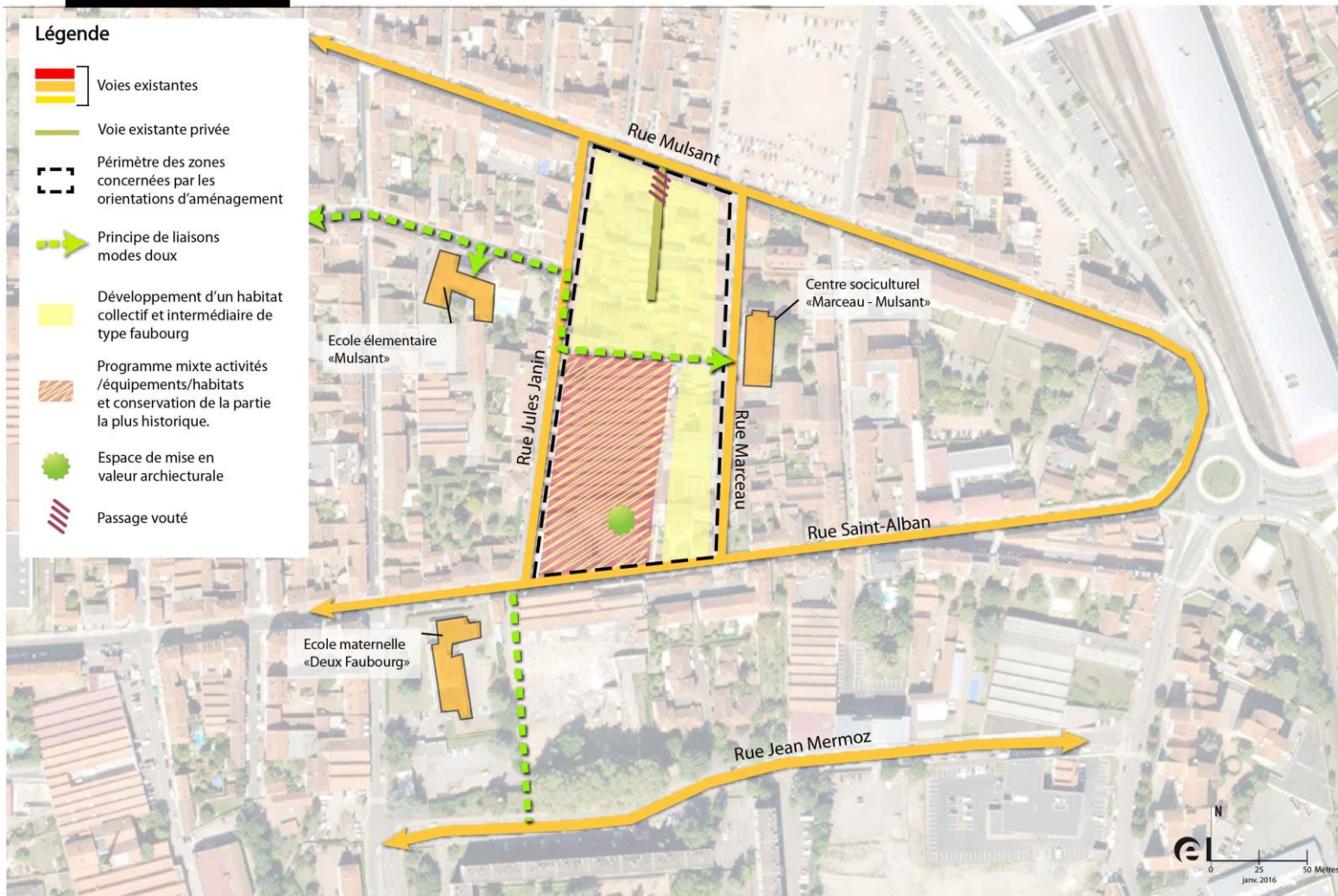
Liaisons douces

~~Conserver les liaisons Nord/Sud – Est-Ouest déjà existantes.~~

~~Pour la partie nord, créer une liaison modes doux entre l'impasse qui donne sur la rue Mulsant et la future perméabilité du centre de tènement.~~

PLU de Roanne

Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Saint-Alban»





5.3- OAP Foch Sully

La commune souhaite ajuster l'OAP afin de permettre à certains projets d'aboutir et de se concrétiser. Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Foch-Sully est un programme ambitieux qui a pour objectif de répondre à la dynamisation du centre-ville par la création de nouveaux espaces de commerce, tout en gardant une mixité de fonctions afin de répondre aux enjeux urbains d'habitat, de tourisme (hôtel), en créant une perméabilité par les espaces publics et en proposant une offre de stationnement adaptée.

Ce projet, en phase d'élaboration qui permettra la résorption de friches d'activités et également de logements vétustes, participe à la reconstruction de la Ville sur elle-même. Près de 40 logements seront supprimés. L'OAP a notamment pour objectif de réajuster le nombre de logements à créer, tout en restant dans les objectifs annoncés. Ainsi, le potentiel de logements est proche de 200 logements.

OAP avant modification

1- Les objectifs de l'aménagement

Les objectifs de la ville de Roanne poursuivis dans le cadre de la reconversion de l'îlot Foch-Sully sont les suivants :

- Mixer les fonctions commerciales et de services, de stationnement, d'équipements et de logements avec espaces publics ou collectifs de qualité,
- En termes de vocations fonctionnelles et programmatiques :
 - Développer un nouvel espace commercial d'agglomération pour dynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville,
 - Développer une offre d'habitat de qualité pour attirer de nouveaux habitants en centre-ville,
- Créer un trait d'union entre le centre-ville piéton, les halles Diderot, les quartiers adjacents (Le port, Fontquentin, Bourgogne...),
- Résorber la coupure urbaine constituée par la RD207 (ex RN7) entre le centre-ville, le quartier Fontquentin, Bourgogne et celui du port.

2- Eléments de programmation générale

[...]

- Préserver la trame bâtie traditionnelle à caractère patrimonial en proposant un traitement particulier des limites avec les espaces privés bâtis ou non,
- Privilégier les logements intermédiaires sur une dalle jardin afin de recréer une trame verte en hyper centre.

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 50 logements/hectare avec un potentiel logements estimé entre 100 et 200 logements, réalisables dès 2016.

3- Eléments de composition générale

Implantation et volumétrie

[...]

- La hauteur des constructions à l'aplomb des emprises publiques correspondra en front des rues Foch, Sully et Salengro à une hauteur de R+3 à R+4 au maximum. Cette hauteur pourra être augmentée à condition de respecter un angle de 45° en constituant des attiques décalées. La hauteur des bâtiments sera traitée avec des variations en privilégiant les décrochés de toitures, les terrasses ...

Accès et desserte interne

- Remailler le réseau de voiries en s'adaptant à la topographie et insérer des voies pour la circulation des véhicules de sécurité (voies pompiers, de livraison, pour le stationnement automobile ou 2 roues, voie dédiée au bus ou minibus ...).
- Articuler une desserte en boucle de transports collectifs du cœur d'agglomération, secteur hôtel de ville, Promenades, Gare, Sully/Salengro.
- Proposer une capacité de stationnement automobile adaptée aux nouvelles fonctions.

[...]

Déchets

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus. L'enterrement des points d'apports volontaires devrait être privilégié.

[...]

4- Phasage

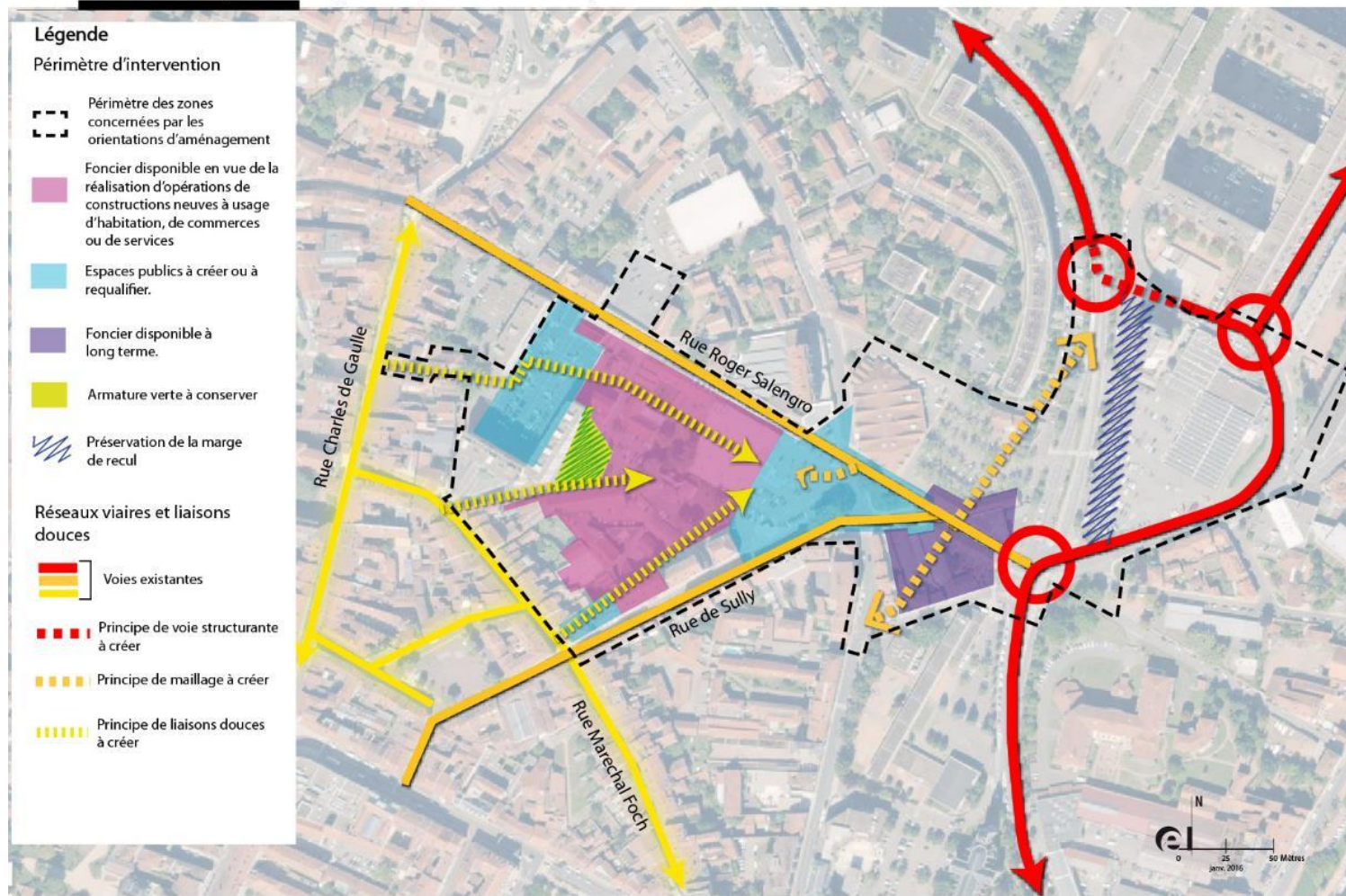
[...]

Une attention particulière sera portée au traitement des limites entre les projets et les espaces existants et particulièrement au principe de connexion qui sera intégré dans les projets. En cas de démolition/reconstruction, les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâti plus qualitatif que l'ancien.

Schéma à titre informatif (ne fait pas l'objet de modification)

PLU de Roanne

Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Foch-Sully»



OAP après modification

1-Les objectifs de l'aménagement

Les objectifs de la ville de Roanne poursuivis dans le cadre de la reconversion de l'îlot Foch-Sully sont les suivants :

- Mixer les fonctions commerciales et de services, de stationnement, d'équipements et de logements avec espaces publics ou collectifs de qualité,
- En termes de vocations fonctionnelles et programmatiques :
 - Développer un nouvel espace commercial d'agglomération pour dynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville,
 - Développer une offre d'habitat de qualité pour attirer de nouveaux habitants en centre-ville,
- Créer un trait d'union entre le centre-ville piéton, les halles Diderot, les quartiers adjacents (Le port, Fontquentin, Bourgogne...),
- Résorber la coupure urbaine constituée par la RD207 (ex RN7) entre le centre-ville, le quartier Fontquentin, Bourgogne et celui du port.
- **Programme d'habitat attractif à l'architecture moderne et contemporaine.**

2-Éléments de programmation générale

[...]

- **Préserver la trame bâtie traditionnelle à caractère patrimonial en proposant un traitement particulier des limites avec les espaces privés bâtis ou non,**
- Privilégier les logements intermédiaires sur une dalle jardin afin de recréer une trame verte en hyper centre.

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera d'au moins 50 logements/hectare avec un potentiel logements estimé d'environ 200 logements.

3-Éléments de composition générale

Implantation et volumétrie

[...]

- La hauteur des constructions à l'aplomb des emprises publiques correspondra en front **des rues Foch, Sully à une hauteur de R+3 à R+4 au maximum et à une hauteur de R+6 maximum en front de rue Salengro.** Cette hauteur pourra être augmentée à condition de respecter un angle de 45° en constituant des attiques décalées. La hauteur des bâtiments sera traitée avec des variations en privilégiant les décrochés de toitures, les terrasses ...

Accès et desserte interne

- Remailler le réseau **de circulation** en s'adaptant à la topographie et **voire d'insérer des voies** pour la circulation des véhicules de sécurité (voies pompiers, de livraison, pour le stationnement automobile ou 2 roues, voie dédiée au bus ou minibus ...).
- Articuler une desserte en boucle de transports collectifs du cœur d'agglomération, secteur hôtel de ville, Promenades, Gare, Sully/Salengro.
- Proposer une capacité de stationnement automobile adaptée aux nouvelles fonctions.

[...]

Déchets

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus. **L'enterrement des points d'apports volontaires devra être privilégié.**

4- PHASAGE

[...]

Une attention particulière sera portée au traitement des limites entre les projets et les espaces existants et particulièrement au principe de connexion qui sera intégré dans les projets. **En cas de démolition/reconstruction, les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâti plus qualitatif que l'ancien.**

5.4- OAP Secteur Port : îlot Point P

La commune souhaite réintégrer une mixité des fonctions sur ce site (comme l'autorise le zonage UBz qui s'applique sur le secteur du port), notamment pour ne pas obérer les possibilités de développement des activités économiques implantées en limite du secteur **avec le développement de nouvelles activités en entrée de ville.**

OAP avant modification

2-Eléments de programmation générale

[...]

Sur l'îlot Point P, développer un secteur résidentiel de qualité avec des logements diversifiés qui s'intègrent à l'environnement urbain. La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 60 logements/hectare avec un potentiel logement estimé à plus de 100 logements, réalisables à partir de 2026.

[...]

4- Eléments de composition générale (îlot Point P)

[...]

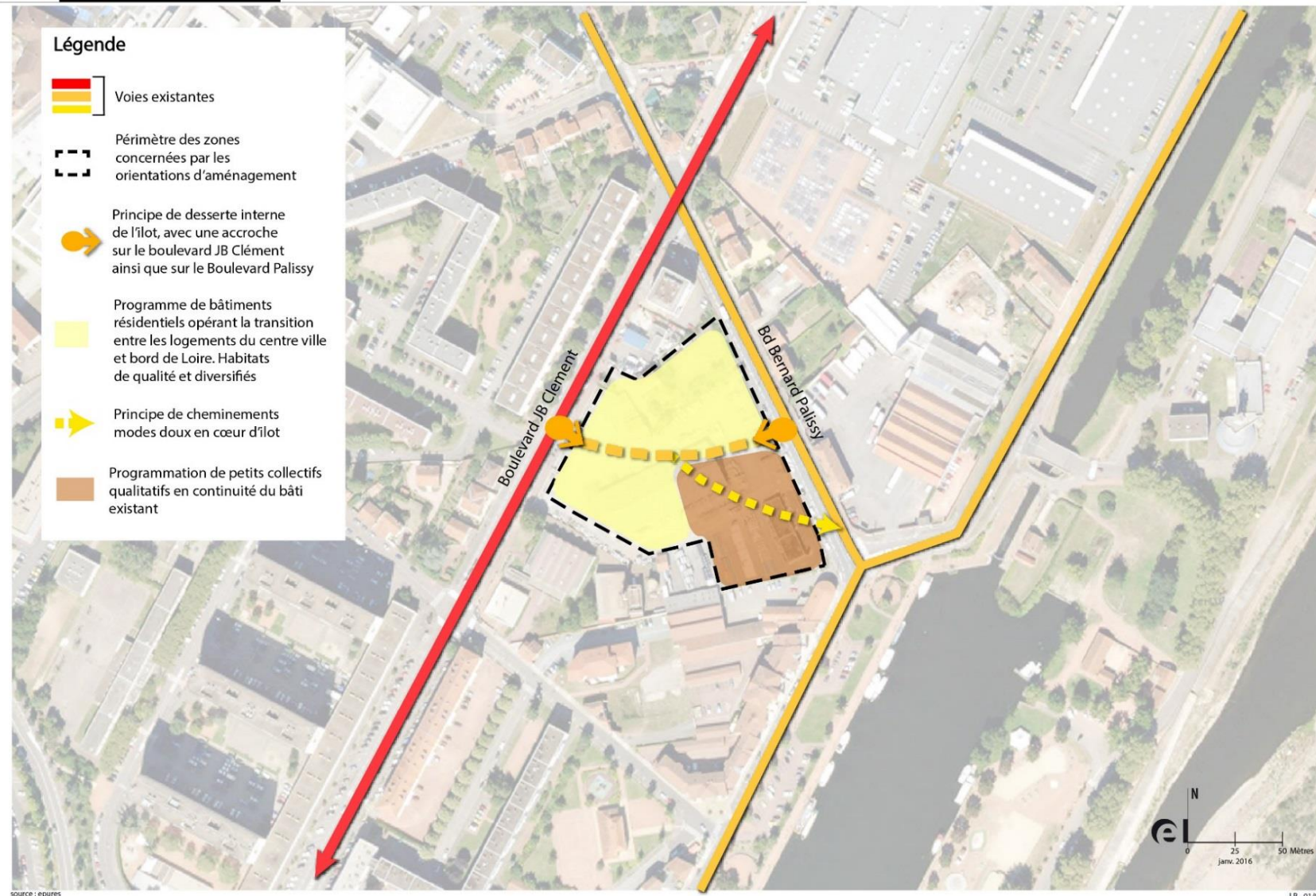
Organisation globale du site

Programmation de bâtiments résidentiels en mettant en avant des formes d'habitat de qualité et diversifiées permettant une transition visuelle entre le secteur du port et le centre-ville et proposant des systèmes de chauffage collectif raccordables au réseau de chauffage urbain présent à la périphérie sud de l'îlot

[...]

PLU de Roanne

Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Point P»



OAP après modification

2-Éléments de programmation générale

[...]

Sur l'îlot Point P, **développer une approche urbaine cohérente du secteur et permettre la mixité des fonctions (services, commerces, artisanat, bureaux, entrepôts et habitat), comme cela est déjà développé sur le reste du secteur d'entrée de ville:**

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises et l'extension de celles déjà présentes sur le secteur.**
- **Développer un secteur** résidentiel de qualité avec des logements diversifiés qui s'intègrent à l'environnement urbain. La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 60 logements/hectare avec un potentiel logement estimé à plus de 100 logements, réalisables à partir de 2026.

[...]

4-Éléments de composition générale (îlot Point P)

[...]

Organisation globale du site

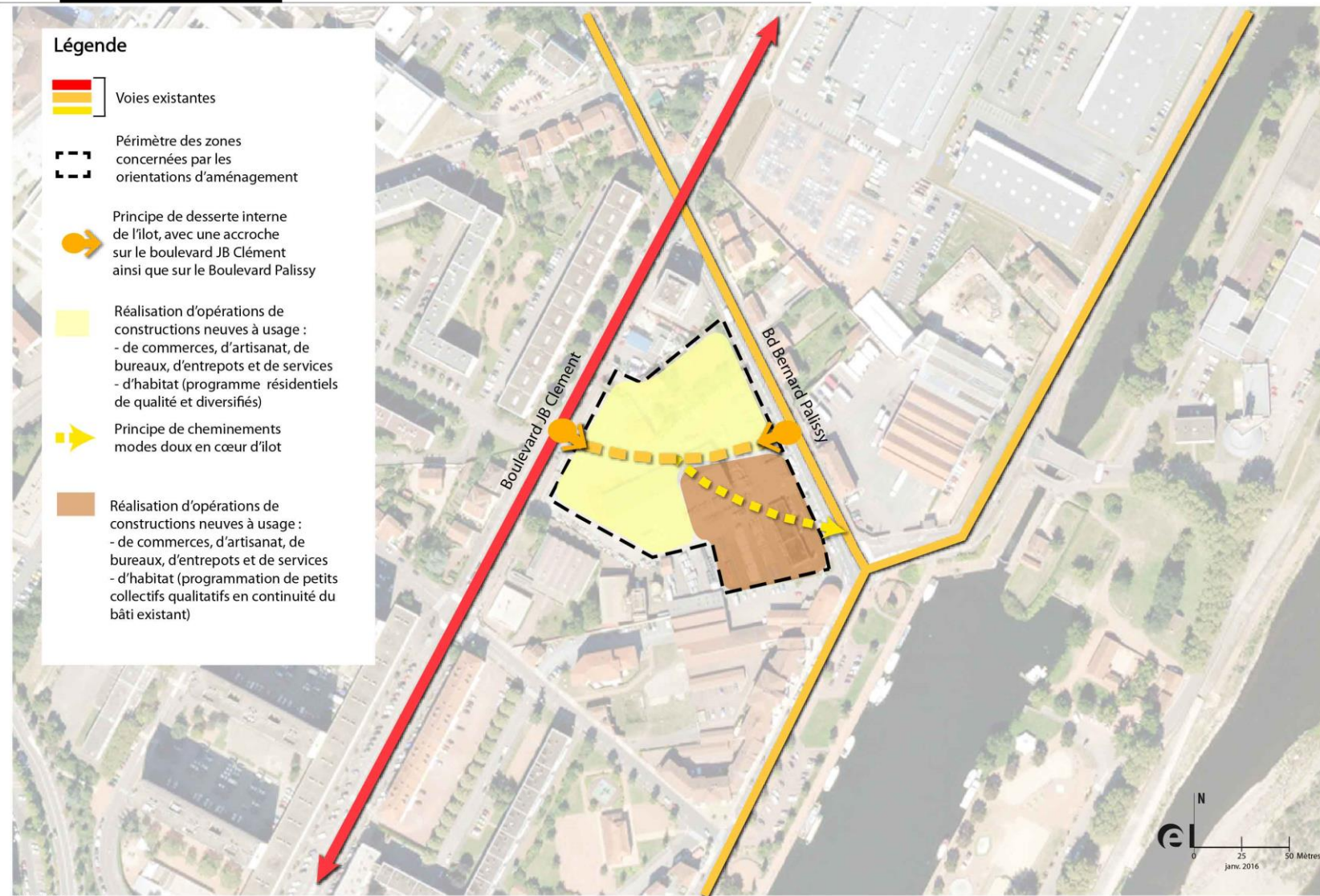
Constituer un tissu urbain cohérent avec le site environnant par la mixité des fonctions :

- **Permettre l'accueil ou le développement d'activité de services, commerces, artisanat, bureaux, entrepôts et habitat.**
- Constituer une programmation de bâtiments résidentiels en mettant en avant des formes d'habitat de qualité et diversifiées permettant une transition visuelle entre le secteur du port et le centre-ville et proposant des systèmes de chauffage collectif raccordables au réseau de chauffage urbain présent à la périphérie sud de l'îlot

[...]

PLU de Roanne

Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Point P»



5.5- OAP Secteur « GARE DE ROANNE – MULSANT - SEMARD»

Afin de respecter les objectifs de production de logements fixés par le PLH, la commune souhaite réajuster les ordres de priorités de réalisation des projets au regard de la réalité foncière, sans remettre en cause le projet d'ensemble de la ville. Ainsi, afin de permettre à certains projets plus aboutit de se concrétiser, le phasage de l'OAP Secteur gare de Roanne – Mulsant – Semard a été revu. En effet, le secteur est soumis à des opérations de démolition permettant d'envisager une partie des opérations de réalisations de logements après 2022.

OAP avant modification

[...]

2 Eléments de programmation générale

- Valoriser la façade urbaine de la rue Pierre Semard
- Etablir une continuité visuelle entre la passerelle et le Jardin des Senteurs
- Développer le maillage piéton sur le secteur
- Revoir le fonctionnement des circulations et du stationnement en lien avec la recomposition du secteur
- Développer de nouveaux programmes résidentiels avec au minimum 20% de logement social.

La densité en logements sur ce secteur sera de 60 logements/hectare minimum avec un potentiel logement estimé à environ 180 logements, réalisables dès 2016.

OAP après modification

[...]

2 Eléments de programmation générale

- Valoriser la façade urbaine de la rue Pierre Semard
- Etablir une continuité visuelle entre la passerelle et le Jardin des Senteurs
- Développer le maillage piéton sur le secteur
- Revoir le fonctionnement des circulations et du stationnement en lien avec la recomposition du secteur
- Développer de nouveaux programmes résidentiels avec au minimum 20% de logement social.

La densité en logements sur ce secteur sera de 60 logements/hectare minimum avec un potentiel logement estimé à environ **185 logements, réalisables en deux temps : 105 logements dès 2016 et 80 logements après 2022.**

5.6- Synthèse sur les capacités des secteurs soumis à OAP, les densités et les échéances

L'adaptation de certaines OAP a été nécessaire afin de permettre à certains projets d'aboutir. Ces projets font aujourd'hui l'objet de programme détaillé qui permettent d'affiner les prévisions des capacités. Le tableau de synthèse est donc modifié en conséquence.

En effet, entre 2016 et aujourd'hui, certains projets de logements annoncés sont aujourd'hui en stand-by (rue de la Berge), voire déprogrammés (ex projet passage Gerbay). Ainsi, l'évolution du nombre de logements potentiel dans l'OAP Foch-Sully à court terme, dans l'OAP Bords de Loire à plus long terme et le phasage revu à long terme (au-delà du PLH) dans l'OAP Gare Mulsant permet d'équilibrer entre le nombre de logements prévus et les objectifs de programmation sur l'ensemble de la Ville. Ainsi, cela ne modifie pas l'économie générale de la programmation du PLH et reste dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

Tableau avant modification

OAP	Superficie du tènement	Surface dédiée à l'habitat	Nombre de logements projetés	Echéances
Ilot Foch-Sully			100 logements (50 lgt/ha)	Dès 2016
Bords de Loire			70 logements (60 log/ha)	Dès 2016
Gare-Mulsant			185 logements (60 log/ha)	Dès 2016
Cukier-Ecomusée	3,02 hectares	1,64 hectare	65 logements (40 lgt/ha)	A partir de 2021
Textile - rue Saint Alban (Lewinger)	1,77 hectare	1,1 hectare + 0,67 ha d'espaces mixtes	80 logements (60 lgt/ha)	Dès 2016
Port – Charbillot/Charpentiers	1,34 hectare	1,34 hectare	80 logements (60 lgt/ha)	Au-delà de 2026
Port - Point P	1,76 hectare	1,76 hectare	105 logements (60 lgt/ha)	Au-delà de 2026
Halage / Clair-Rivage	1,37 hectare	1,37 hectare	55 logements (40 lgt/ha)	A partir de 2021
Chaperon	1,87 hectare	0,41 hectare + 0,66 ha occupé par l'usine.	30 logements (40 lgt/ha)	Au-delà de 2026

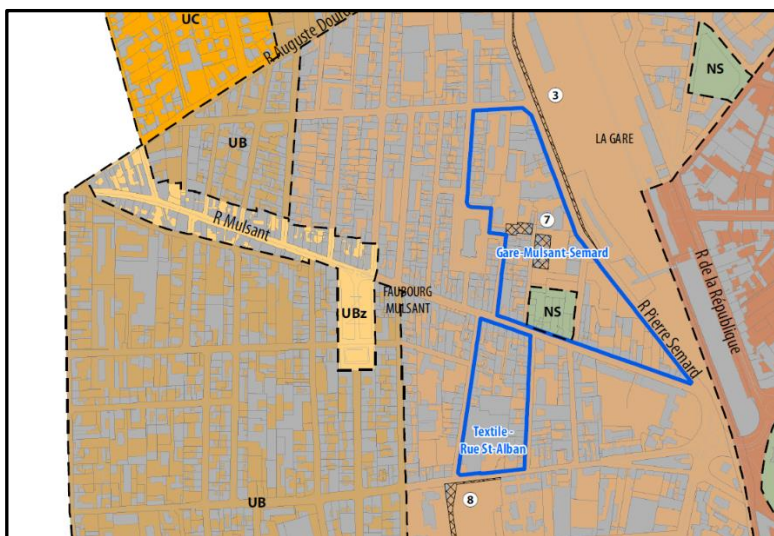
Tableau après modification

OAP	Superficie du tènement	Surface dédiée à l'habitat	Nombre de logements projetés	Echéances
Ilot Foch-Sully			200 logements (50 lgt/ha)	Dès 2016
Bords de Loire			70 logements (60 log/ha) 70 logements (60 log/ha)	Dès 2016 Après 2021
Gare-Mulsant			105 logements (60 log/ha) 80 logements (60 lgt/ha)	Dès 2016 Après 2022
Cukier-Ecomusée	3,02 hectares	1,64 hectare	65 logements (40 lgt/ha)	A partir de 2021
Textile - rue Saint Alban (Lewinger)	1,77 hectare	1,1 hectare + 0,67 ha d'espaces mixtes	80 logements (60 lgt/ha)	Dès 2016
Port – Charbillot/Charpentiers	1,34 hectare	1,34 hectare	80 logements (60 lgt/ha)	Au-delà de 2026
Port - Point P	1,76 hectare	1,76 hectare	105 logements (60 lgt/ha)	Au-delà de 2026
Halage / Clair-Rivage	1,37 hectare	1,37 hectare	55 logements (40 lgt/ha)	A partir de 2021
Chaperon	1,87 hectare	0,41 hectare + 0,66 ha occupé par l'usine.	30 logements (40 lgt/ha)	Au-delà de 2026

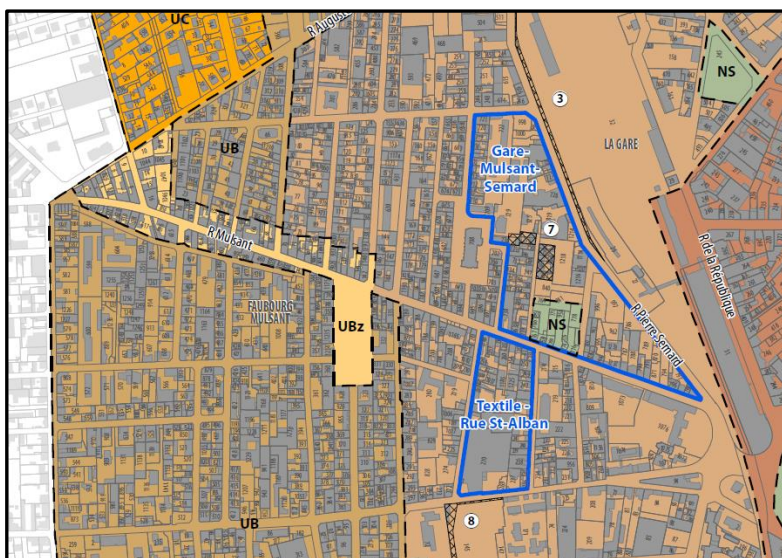
6- Rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage et le règlement

Intégrer le secteur à l'ouest de la rue Mulsant en zone UBz pour être compatible avec les secteurs de localisation préférentielle de développement commercial défini par le SCoT du SYEPAR. Dans le règlement préciser que la zone UBz correspond également au secteur du centre ville.

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



Règlement avant modification :

Caractère de la zone :

[...]

- le secteur UBz correspondant aux Zones d'Aménagement Commerciales (ZACO) sur les faubourgs Mulsant et Clermont.

Règlement après modification :

Caractère de la zone :

[...]

- le secteur UBz correspondant aux **secteurs de localisation préférentielle pour le développement commercial** sont les faubourgs Mulsant, Clermont **et Centre-Ville.**

7- Mises à jour de certaines annexes :

7.1- DPU renforcé

Extension du DPU renforcé suite à la délibération en conseil municipal le 15 février 2018.

7.2- Plan de zonage d'assainissement

Mis jour du zonage d'assainissement

Le rapport lié à la révision du plan d'assainissement est annexé au document des annexes sanitaires.