



APPROBATION : 14/12/2016  
MODIFICATION N°1 : 17/07/2018  
MISE A JOUR N°1 : 08/10/2018  
MISE A JOUR N°2 : 06/03/2019  
MISE A JOUR N°3 : 02/07/2019  
MISE A JOUR N°4 : 06/11/2019



MODIFICATION N°2 : 16 décembre 2019



## NOTICE EXPLICATIVE



# Sommaire

	<b>1</b>
<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>I. Cadre réglementaire</b>	<b>4</b>
<b>II. Objet de la modification</b>	<b>7</b>
<b>1- Les linéaires commerciaux mis en place sur certaines rues</b>	<b>8</b>
<b>2- Le règlement de la zone UE</b>	<b>13</b>
<b>3- Le nuancier des façades et des menuiseries / ferronneries</b>	<b>17</b>
<b>4- Le zonage de la Place ACARE</b>	<b>23</b>
<b>5- La modification des capacités des secteurs soumis à OAP</b>	<b>25</b>
<b>6- Le règlement (balayage avec le service instructeur pour faciliter l'instruction)</b>	<b>28</b>
<b>7- La suppression de plans d'alignements anciens</b>	<b>34</b>

## I. Cadre réglementaire

### Contexte local et choix de la procédure :

Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Roanne, approuvé le 14 décembre 2016 puis modifié le 17 juillet 2018 et mis à jour, pour intégrer de nouveaux sujets et faire évoluer des éléments actuels de son document d'urbanisme en vigueur.

La nature des évolutions est la suivante :

- Adapter et corriger certains articles du règlement facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation ;
- Faire évoluer le tracé de certains linéaires commerciaux afin de s'adapter aux évolutions et aux besoins actuels ;
- Adapter le nuancier des façades et des menuiseries/ferronneries pour se mettre en adéquation avec les pratiques courantes et actuelles ;
- Faire évoluer le zonage de certaines zones urbaines ainsi que la liste et le tracé d'emplacements réservés pour favoriser la mise en œuvre de projets, pérenniser la vocation actuelle d'espaces publics ;
- Ajuster l'échéancier d'opérationnalité future de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Mettre à jour les Annexes du PLU en lien avec certains projets qui sont aujourd'hui terminés (Plan des contraintes et Plan des servitudes).

La procédure de modification du PLU est définie par **les articles L.153-36 et suivant du Code de l'Urbanisme**

Celle-ci s'applique pour les modifications qui ont pour effet :

- 1° Soit de majorer réglementairement de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'un des points d'évolution du document d'urbanisme communal, portant sur le futur classement de la place ACARE (aujourd'hui en zone urbaine résidentielle au plan de zonage – UC) en zone naturelle à vocation de sports, loisirs, tourisme (NL), est de nature à « réduire la superficie d'une zone U ou AU ».

La procédure de modification du PLU est engagée lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les

orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions.

#### **Déroule de la procédure de modification du PLU :**

##### **1. Lancement de la procédure**

Le lancement de la procédure de modification a été prescrit par arrêté du Maire de la commune de Roanne, en date du 22 Mai 2019.

##### **2. Concertation**

Le projet de modification du PLU peut s'accompagner d'une concertation facultative. A ce titre, le projet de modification a conduit à la tenue d'une réunion publique en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Les observations et remarques établies à cette occasion ont nourri les décisions et choix adoptés par la commune de Roanne dans son projet de modification.

##### **3. Notification aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, par le Maire au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie, ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de la Loire et tout organisme ayant fait la demande d'être associé à la démarche de modification n°2 du PLU de Roanne.

##### **4. Enquête publique**

Préalablement à l'approbation de la modification du PLU, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours auquel il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

##### **5. Approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

**Mention des textes qui régissent l'enquête publique :**

**Code l'urbanisme**

**Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code. »*

**Code de l'environnement**

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).



## II. Objet de la modification

- **Point n°1** : Les linéaires commerciaux mis en place sur certaines rues
- **Point n°2** : Le règlement de la zone UE
- **Point n°3** : Le nuancier des façades et des menuiseries / ferronneries
- **Point n°4** : Le zonage de la Place ACARE
- **Point n°5** : La modification des capacités des secteurs soumis à OAP
- **Point n°6** : Le règlement (balayage avec le service instructeur pour faciliter l'instruction)
- **Point n°7** : La suppression de plans d'alignements anciens

## 1- Les linéaires commerciaux mis en place sur certaines rues

Le Plan des Contraintes (document Annexe du PLU) identifie de nombreux linéaires commerciaux répartis en plusieurs secteurs géographiques de la commune de Roanne. Hormis le centre-ville, les quartiers Mulsant, Clermont et Paris comportent des linéaires commerciaux bordant les principales voies traversantes et les rues contigües.

Le règlement écrit du PLU en vigueur rappelle à ce titre, au sein des zones concernées, qu'est interdite « la transformation des commerces ou services existants en rez-de-chaussée situées sur les alignements commerciaux identifiés sur le plan des contraintes (pièce 7b), en un usage autre qu'économique (commerces, activités de services, activités tertiaires ou de service public) ».

Les linéaires sont amenés à être réinterrogés quant à leur situation dans la ville et leur utilité. En effet, certaines sections visées par la présence d'un linéaire commercial n'accueillent pas ou plus de commerce, ou ont progressivement connu une déprise de cette occupation.

Au contraire, d'autres voies non concernées par la présence d'un linéaire commercial se distinguent par la présence d'une offre de commerces notable et variée, justifiant ainsi de mettre en place cette disposition réglementaire.

Par ailleurs, ce sujet fait l'objet d'une analyse au sein du Diagnostic partagé du Programme « Action cœur de ville ».

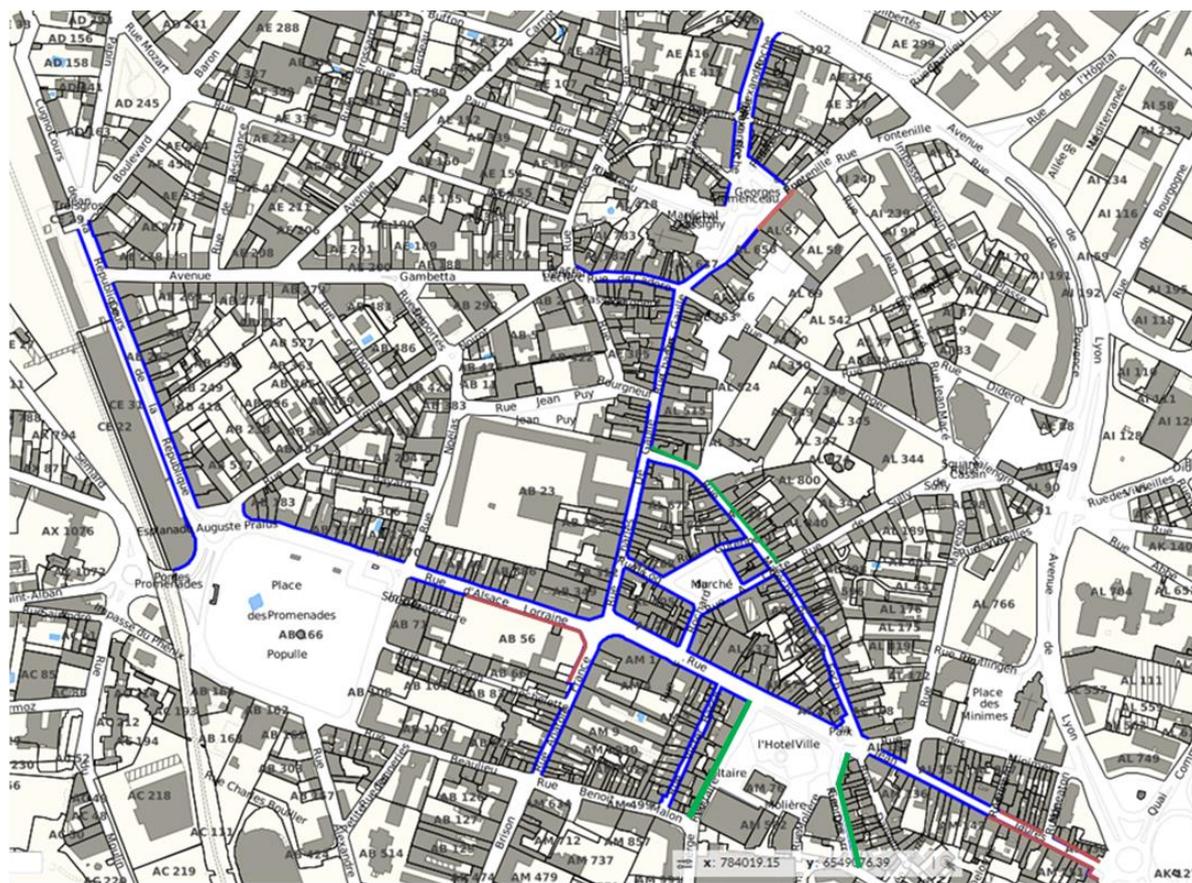
Le SCoT Roannais fixe enfin des orientations précises en matière de développement commercial, applicables à la commune de Roanne :

- Dans le Centre-ville : renforcer l'offre actuelle en accueillant de nouvelles surfaces commerciales, par le biais d'une offre foncière et immobilière en renouvellement urbain et dans le cadre de projets urbains mixtes.
- Dans les secteurs Mulsant, Paris, Clermont : maintenir une offre commerciale répondant à des besoins quotidiens et hebdomadaires en recentrant l'offre commerciale sur un périmètre resserré et continu.

La Ville de Roanne s'inscrit pleinement dans ces objectifs et propose ci-après un ajustement précis des linéaires commerciaux (ajustement, suppression, création) sur les secteurs accueillant une centralité commerciale.

Dans le Centre-Ville :

Plan des contraintes modifié :



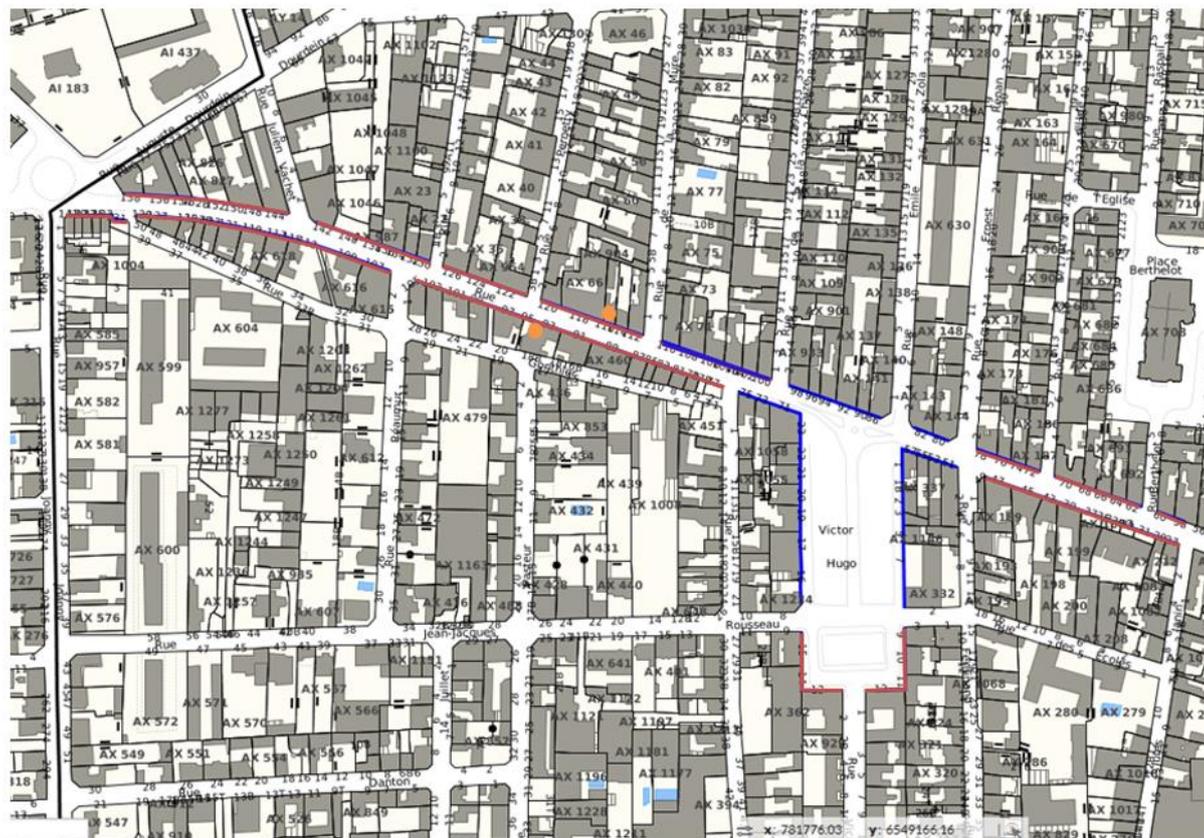
— Linéaires commerciaux à préserver inscrits au PLU  
— Propositions d'ajout de linéaires commerciaux à préserver  
— Propositions de retrait des linéaires commerciaux à préserver

**Les évolutions proposées dans le Centre-Ville sont les suivantes :**

- Suppression du début de la rue Jean Jaurès, jusqu'à la rue André Delorme ;
- Suppression des abords de la Sous-Préfecture à l'angle de la rue Anatole France et de la rue d'Alsace Lorraine ;
- Suppression de la section bordant le Palais de Justice sur la Place Clémenceau ;
- Création Place de l'Hotel de Ville, rue Voltaire et rue Georges Ducarre ;
- Création rue Maréchal Foch, sur la section entre la rue de Sully et la rue Charles de Gaulle.

Dans le quartier Mulsant :

Plan des contraintes modifié :



- Linéaires commerciaux à préserver
- Propositions de retrait des linéaires commerciaux à préserver
- Changement de destination en habitation sollicité auprès de la Ville

**Les évolutions proposées dans le faubourg Mulsant sont les suivantes :**

- Suppression d'une partie des linéaires commerciaux de la rue Mulsant et sur la partie sud de la Place Victor Hugo ;
- Maintien des linéaires commerciaux de part et d'autre de la rue Mulsant, uniquement au niveau de la Place Victor Hugo.

Dans le quartier Avenue de Paris :

Plan des contraintes modifié :



- Linéaires commerciaux à préserver
- Propositions de retrait des linéaires commerciaux à préserver
- Propositions d'ajout de linéaires commerciaux à préserver
- Changement de destination en habitation sollicité auprès de la Ville

**Les évolutions proposées dans le faubourg Avenue de Paris sont les suivantes :**

- Suppression d'une majeure partie des linéaires commerciaux de l'avenue de Paris ;
- Maintien des linéaires commerciaux au niveau de la Place du Champ de Foire ;
- Ajout de l'angle avec le boulevard Baron du Marais.



## 2- Le règlement de la zone UE

*Le cadre réglementaire s'imposant au présent objet reste celui fixé par les 9 destinations générales conformément à l'ancien article R.123-9 du Code de l'urbanisme.*

Le règlement actuel correspondant à la zone UE du plan de zonage encadre les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et d'activités économiques et de commerces de gros, ainsi que les activités commerciales à condition que ces dernières soient liées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site d'implantation. Malgré la vocation assez large de la zone économique (UE), l'installation de certains types d'activités économiques dont le fonctionnement s'apparente fortement aux vocations industrielles, artisanales, voire de bureaux n'est pas permise en raison de leur appartenance première à la destination « commerce ». Or, un certain nombre de ces activités propose des prestations de services qui ne sont pas liées aux vocations commerciales non attendues sur la zone UE. C'est le cas, notamment, des activités économiques avec showroom ou piscinistes dont la construction serait plus pertinente au sein de la zone UE ; plutôt que dans la zone UA ou UBz du centre-ville où elles sont pourtant permises à ce jour.

Il est ainsi proposé la création d'un sous-secteur UEa sur un périmètre restreint d'environ 2 hectares, de maîtrise foncière communale et bordant la rue Benoît Raclet, pour y autoriser des activités de commerce ou de services à condition de respecter un seuil maximal de surface de plancher (limité à 300 m<sup>2</sup>), y compris pour les extensions des bâtiments (limitées à 30% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale). Ce nouveau sous-secteur est voué à accueillir des activités de commerce ou de services n'ayant pas leur place en centre-ville. En effet, les activités relevant d'un code d'activité commerce du fait de leurs caractéristiques soit techniques, soit de leurs secteurs (construction, BTP, etc.), soit de leurs besoins fonciers importants, ne remplissent pas des fonctions relevant d'un centre-ville. Ce sous-secteur permettra de faciliter l'installation ou l'extension d'activités commerciales spécifiques, sans pour autant ouvrir largement les possibilités d'implantation commerciale nouvelle, compte tenu de son périmètre restreint au regard de l'ensemble de la zone UE. Notons que la zone UEa représente 2,05 ha (contre 247,22 ha pour la zone UE) soit 0,83%. Par ailleurs, cette sous-zone n'a pas vocation à concurrencer le centre-ville et la maîtrise des terrains par la collectivité permet d'assurer le futur usage. Les aménagements futurs réalisés dans ce sous-secteur devront répondre aux exigences du SCoT en matière de qualité et de bonne intégration.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone UE y compris dans le sous-secteur UEa, le pourcentage de surface dédié à l'exercice de la vocation « commerciale » de l'activité est rehaussé à 30% maximum de la surface de l'activité, ceci afin de mieux faciliter l'établissement ou le confortement d'activités en exercice.

Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- guide de lecture : éléments ajoutés

Règlement avant :

## **CHAPITRE VI– Dispositions applicables à la zone UE**

**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.

Elle correspond aux secteurs de Mâtel, de l'Arsenal et de Jean-Baptiste Clément situés au Nord de la commune.

Règlement après :

## **CHAPITRE VI– Dispositions applicables à la zone UE**

**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.

Elle correspond aux secteurs de Mâtel, de l'Arsenal et de Jean-Baptiste Clément situés au Nord de la commune.

La zone UEa correspond à un secteur voué à accueillir des activités commerce ou services qui n'ont pas leur place en centre-ville.

Règlement avant :

## **Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

**2.2.** L'extension limitée des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et des commerces existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.

**2.3.** Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de la surface totale de l'activité, sans pouvoir excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.4.** Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2.5.** 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.

**2.6.** Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence relève des missions, compétences, contraintes et obligations liées à une activité d'intérêt général ou relevant d'un service public.

**2.7.** Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente relève d'impératifs liés à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions implantées dans la zone.

**2.8.** Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.9.** Les travaux d'amélioration et d'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

**2.10.** Les jardins-ouvriers ou assimilés ainsi que les aménagements s'y afférant, à la condition de ne pas constituer une gêne à l'implantation ou à l'extension des activités et s'ils s'intègrent à l'environnement bâti et paysager.

Règlement après :

## **Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

2.2. L'extension limitée des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et des commerces existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.

2.3. Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, **dans la limite de 20% de la surface totale de l'activité dans la limite de 30% de la surface totale de l'activité**, sans pouvoir excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5. 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.

2.6. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence relève des missions, compétences, contraintes et obligations liées à une activité d'intérêt général ou relevant d'un service public.

2.7. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente relève d'impératifs liés à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions implantées dans la zone.

2.8. Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.9. Les travaux d'amélioration et d'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

2.10. Les jardins-ouvriers ou assimilés ainsi que les aménagements s'y afférant, à la condition de ne pas constituer une gêne à l'implantation ou à l'extension des activités et s'ils s'intègrent à l'environnement bâti et paysager.

Dans le sous-secteur UEa, sont également autorisés :

2.11. Les activités à vocation de commerce, sous réserve que la surface de plancher créée dédié pour cette destination ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.12. Les bâtiments existants à vocation de commerce peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.

### 3- Le nuancier des façades et des menuiseries / ferronneries

La Modification n°1 du PLU en juillet 2018 a permis d'intégrer au document un nuancier des façades et des menuiseries/ferronneries.

Il est constaté certains manquements ou erreurs matérielles dans les teintes et RAL proposés.

De plus, la commune souhaite intégrer des teintes complémentaires afin de prendre en compte des tendances nouvelles qui font l'objet de demandes particulières par les pétitionnaires.

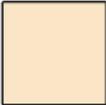
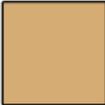
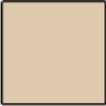
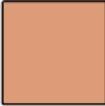
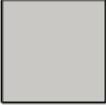
Par ailleurs, de nouvelles prescriptions sont établies au sein du règlement écrit, concernant les constructions dotées de bardage, afin de mieux encadrer les possibilités d'aspect de ces parements extérieurs.

Enfin, un lexique a été ajouté pour préciser les termes techniques de ce document : Lambrequin ; Embrasure des ouvertures ; Persiennes ; Badiageon ; Teintée dans la masse ; Agglomérés ; Éléments maçonnés ; Modénatures ; Soubassements ; Parements ; Encadrements des ouvertures). Chacun de ces termes est fléché avec une illustration appropriée.

L'astérisque (\*) présent sur plusieurs références de teinte signifie que ces dernières se trouvent également dans la palette du centre-ville. Ce n'était pas le cas pour la teinte NCS 0515-Y40R\*, qui avait été ajoutée au nuancier des façades du centre-ville. Dernièrement, en réponse à la demande des Architectes des Bâtiments de France, cette teinte ainsi que la teinte 1000-N ont été remplacées par les teintes 2020-Y20R et 1010-Y30R dans la palette du centre-ville.

Avant :

### La palette (NCS) du centre-ville

	0510-Y30R		1505-Y20R		2030-Y20R
	1000-N		1510-Y30R		2030-Y50R
	1010-G10Y		2000-N		3005-G20Y
	1005-R		2005-Y30R		3010-Y30R
	1015-Y50R		2010-Y20R		3020-Y50R
	1030-Y20R		2020-Y80R		

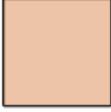
*Les enduits du centre-ville seront  
préférentiellement de finition lissée*

Périmètre d'application



Après :

### La palette (NCS) du centre-ville

 0510-Y30R	 1505-Y20R	 2030-Y20R
 1010-G10Y	 1510-Y30R	 2030-Y50R
 1005-R	 2000-N	 3005-G20Y
 1015-Y50R	 2005-Y30R	 3010-Y30R
 1030-Y20R	 2010-Y20R	 3020-Y50R
 2020-Y80R	 1010-Y30R	 2020-Y20R

Les enduits du centre -ville seront  
préférentiellement de finition lissée

Périmètre d'application



Les teintes RAL 7016, 7022, 9005 et 9010 ont été ajoutées dans la palette des menuiseries et ferronneries, en réponse aux demandes régulières de pétitionnaires. Il est par ailleurs précisé que les teintes RAL 9001 (blanc crème) et 9010 (blanc pur) sont interdites dans le centre-ville.

*Avant :*

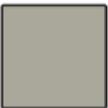
### La palette (RAL) des menuiseries et ferronneries

	<b>9001</b> Blanc crème		7013 Gris brun
	1015 Ivoir clair		7006 Gris beige
	1013 Blanc perlé		7002 Gris olive
	9002 Blanc gris		3011 Rouge brun
	7032 Gris silex		3005 Rouge vin
	7030 Gris pierre		3007 Rouge noir
	7039 Gris quartz		8028 Brun terre

La teinte RAL 9001 n'est pas autorisée dans le centre ville.

Après :

### La palette (RAL) des menuiseries et ferronneries

	9001 Blanc crème		7013 Gris brun
	1015 Ivoir clair		7006 Gris beige
	1013 Blanc perlé		7002 Gris olive
	9002 Blanc gris		3011 Rouge brun
	7032 Gris silex		3005 Rouge vin
	7030 Gris pierre		3007 Rouge noir
	7039 Gris quartz		8028 Brun terre
	7016 Gris anthracite		7022 Gris terre d'ombre
	9005 Noir		9010 Blanc pur

10

Les teintes RAL 9001 (blanc crème) et RAL 9010 (blanc pur) sont interdites en centre-ville

Par ailleurs, le sujet relatif aux bardages des constructions doit être davantage abordé au sein du règlement du PLU actuel. Le service instructeur doit régulièrement traiter des demandes de création de bardages dans le cadre de projets de construction nouvelle ou de réhabilitation de bâtiment. Le règlement écrit doit à la fois se doter de dispositions nouvelles et encadrer les possibilités d'aspect de ces parements extérieurs. Cette orientation justifie la nécessité de préciser que le nuancier de la palette RAL (menuiseries et ferronneries) doit servir de guide à l'instruction des dossiers soumettant des teintes de construction en bardage.

Règlement avant :

**ARTICLE DG 21 - Aspect extérieur**  
**B - Aspect des constructions**  
**Menuiseries et ferronneries**

Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- guide de lecture : éléments ajoutés

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.

Règlement après :

**ARTICLE DG 21 - Aspect extérieur**  
**B - Aspect des constructions**  
**Menuiseries et ferronneries**

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

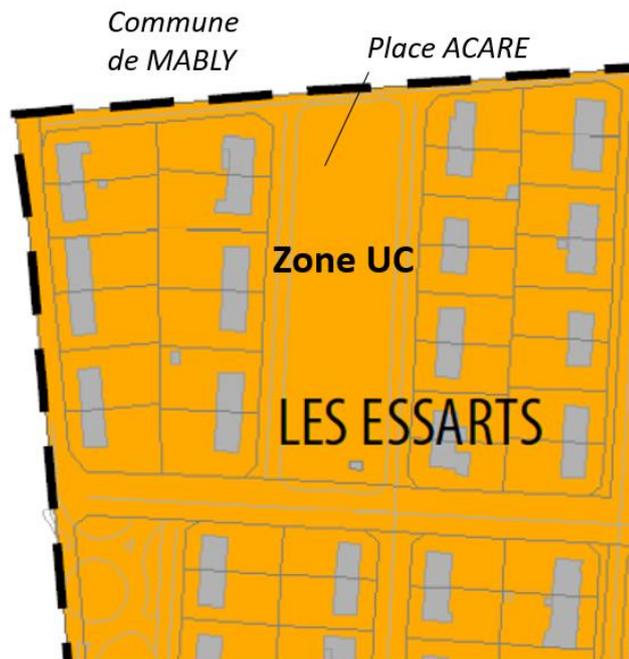
Les bardages sont des revêtements protecteurs qui recouvrent un mur extérieur; ils peuvent être constitués de bois, de PVC, de tôles métalliques, avec d'autres matériaux composites. Les bardages sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'existant et l'environnement bâti, particulièrement dans leur style et leur aspect général.

Les teintes des constructions en bardages doivent être conformes au nuancier des menuiseries et ferronneries (p. 10 à 11 du Guide du ravalement annexé au présent règlement).

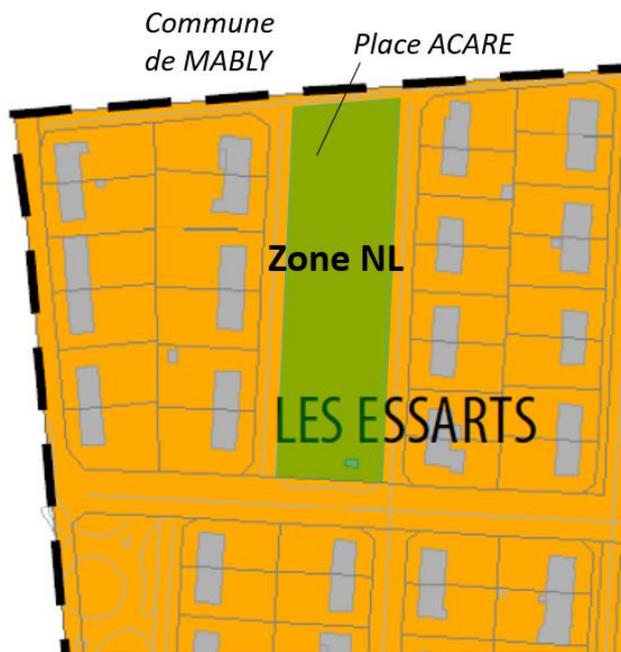
Les caissons pour volets roulants doivent être prioritairement installés en intérieur. S'ils sont installés à l'extérieur, ils ne doivent pas dépasser de l'embrasure des ouvertures et devront être dissimulés derrière des lambrequins en bois colorés ou métalliques respectant les couleurs du nuancier.



Plan de zonage avant :



Plan de zonage après :



## 5- La modification des capacités des secteurs soumis à 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 l'échéancier d'opérationnalité de certaines OAP pour permettre le développement et l'aboutissement de certains projets, sans remettre en cause le projet d'ensemble.

### Justification pour l'ajustement de l'échéancier d'opérationnalité future de certaines OAP

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 et de l'état d'avancement de certains projets, sans remettre en cause l'équilibre général de construction sur l'ensemble de la ville.

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 Secteur Gare de Roanne – Mulsant – Semard s'inscrit dans cette dimension de renouvellement urbain. Le réinvestissement de ce secteur doit permettre la reconquête de logements vétustes 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 poursuivre la résorption de la vacance et de l'insalubrité, dans un secteur déjà en pleine mutation. En effet, à ce jour, sur les 105 logements prévus dès 2016, une trentaine a été réalisée. En effet, le secteur est soumis à des opérations d'acquisitions, puis de démolition – reconstruction qui prennent davantage de temps que des terrains nus pouvant accueillir des opérations de construction à court terme. Il est donc proposé de phaser davantage l'opérationnalité de réalisation des logements, au vu de l'avancée des opérations d'acquisition-démolition, en proposant de reporter au-delà de 2026, la réalisation de 35 logements sur cette OAP. La première phase de logements permise dès 2016 ouvre encore la possibilité de réaliser aujourd'hui près de 70 logements, le phasage au-delà de 2026 n'obère donc pas totalement les possibilités de logements actuelles.

En parallèle, l'**OAP Chaperon**, dans le quartier de Clermont étant apte en terme de foncier à accueillir dès aujourd'hui de nouveaux logements, il est proposé de modifier son échéancier de réalisation pour rendre possible le développement de 30 logements dès 2019. Afin d'appuyer « la préservation de certaines parties de l'usine », il est précisé particulièrement que le caractère industriel de l'usine devra être conservé. Cet objectif pour autant ne doit pas empêcher les adaptations en façade pour la réhabilitation du site.

*Guide de lecture du document :*

- *guide de lecture* : éléments supprimés
- *guide de lecture* : éléments ajoutés

## 3a Orientations d'aménagement et de programmation

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR « CHAPERON »

#### 1- Les objectifs de l'aménagement

L'ambition de la Ville de Roanne sur ce secteur consiste à développer une offre d'habitat résidentiel dans un environnement très qualitatif, tout en préservant les éléments remarquables du patrimoine présent sur le site. *Tout particulièrement, le caractère industriel de l'usine devra être conservé en permettant néanmoins des adaptations en façade afin de faciliter le réaménagement en habitations.*

#### 2- Eléments de programmation générale

- Desserte du tènement depuis les rues Antoine Chaperon et Henri Dunant,
- Création d'une nouvelle trame viaire de desserte interne,
- Développement d'un habitat résidentiel,
- Préservation de certaines parties de l'usine : verrière et façade sur rue, cheminée,
- Préservation d'une partie du parc paysager et des arbres remarquables.

La densité recherchée en logements sur ce secteur sera de l'ordre de 40 logements/hectare, avec un potentiel logement estimé à une trentaine de logements *sur la partie du site dédiée à la programmation d'habitat résidentiel, réalisables à partir de 2026 dès 2019.*

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

OAP	Superficie du tènement	Surface dédiée à l'habitat	Nombre de logements projetés	Echéances
Ilot Foch-Sully			<b>200 logements</b> (50 lgt/ha)	Dès 2016
Bords de Loire			<b>70 logements</b> (60 log/ha)	Dès 2016
			<b>70 logements</b> (60 log/ha)	Après 2021
Gare-Mulsant			<del>105 logements</del>	Dès 2016
			<b>70 logements</b> (60 log/ha)	Après 2022
			<b>80 logements</b> (60 log/ha)	Au-delà de 2026
	<b>35 logements</b> (60 log/ha)			
Cukier-Ecomusée	3,02 hectares	1,64 hectare	<b>65 logements</b> (40 lgt/ha)	A partir de 2021
Textile - rue Saint Alban (Lewinger)	1,77 hectare	1,1 hectare + 0,67 ha d'espaces mixtes	<b>80 logements</b> (60 lgt/ha)	Dès 2016
Port – Charbillot/Charpentiers	1,34 hectare	1,34 hectare	<b>80 logements</b> (60 lgt/ha)	Au-delà de 2026
Port - Point P	1,76 hectare	1,76 hectare	<b>105 logements</b> (60 lgt/ha)	Au-delà de 2026
Halage / Clair-Rivage	1,37 hectare	1,37 hectare	<b>55 logements</b> (40 lgt/ha)	A partir de 2021
Chaperon	1,87 hectare	0,41 hectare + 0,66 ha occupé par l'usine.	<b>30 logements</b> (40 lgt/ha)	<del>Au-delà de 2026</del> Dès 2019

## 6- Le règlement (balayage avec le service instructeur pour faciliter l’instruction)

La Ville et le service instructeur de Roannais Agglomération ont relevé six sujets ponctuels à faire évoluer à la marge, dans le corps du règlement écrit. Ces évolutions ont pour objet d’apporter des précisions nécessaires pour améliorer la lisibilité du document et mettre à jour les prescriptions en cohérence avec la politique menée par Roannais Agglomération.

Chaque sujet réglementaire soumis à évolution est présenté et explicité dans les pages suivantes de la présente notice.

### Sujet n°1

#### Dispositions générales :

#### Accès et voiries

#### Règlement avant :

#### **ARTICLE DG 8 – Accès et voiries**

##### **D. Voirie**

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques identiques à celles des voies publiques existantes et avoir en particulier une largeur totale (avec trottoirs) minimale de 6 mètres. En fonction de la configuration des lieux (étroitesse du terrain d’assiette, nombre de parcelles desservies), la largeur totale minimale peut être ramenée à 5 mètres.

#### Règlement après :

#### **ARTICLE DG 8 – Accès et voiries**

##### **D. Voirie**

Les voies **publiques et privées** nouvelles doivent présenter des caractéristiques identiques à celles des voies publiques existantes et avoir en particulier une largeur totale (avec trottoirs) minimale de 6 mètres. En fonction de la configuration des lieux (étroitesse du terrain d’assiette, nombre de parcelles desservies), la largeur totale minimale peut être ramenée à 5 mètres.

#### Justification :

La seule mention « voies nouvelles » n’apparaît pas assez précise et peut engendrer diverses interprétations. Pour une meilleure application de la règle, la nature des voies concernées par cette règle sont précisées.

#### Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- **guide de lecture** : éléments ajoutés

## Sujet n°2

### Dispositions générales : Clôtures

#### Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- guide de lecture : éléments ajoutés

#### Règlement avant :

##### **ARTICLE DG 22 - Clôtures**

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du terrain naturel sur lequel cette clôture est réalisée.

- A.** A l'alignement, les clôtures doivent être le moins visibles possible. Sont autorisés :
- les haies végétales réalisées prioritairement à partir d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage adapté, d'un mur ou de dispositifs à claire-voie respectant les hauteurs indiquées ci-après ;

#### Règlement après :

##### **ARTICLE DG 22 - Clôtures**

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du terrain naturel sur lequel cette clôture est réalisée.

- A.** A l'alignement, les clôtures doivent être le moins visibles possible. Sont autorisés :
- ~~les haies végétales réalisées prioritairement à partir d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage adapté, d'un mur ou de dispositifs à claire-voie respectant les hauteurs indiquées ci-après ;~~
  - les grillages, murs ou dispositifs à claire-voie, doublés ou non d'une haie végétale, respectant les hauteurs indiquées ci-après ;

#### Justification :

Il est procédé à une réécriture de cette règle pour une meilleure clarté et éviter d'éventuels souci d'interprétation de celle-ci.

**Sujet n°3**  
**Dispositions générales :**  
**Espaces libres et plantations**

Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- guide de lecture : éléments ajoutés

Règlement avant :

**ARTICLE DG 23 - Espaces libres et plantations**

**A. Espaces libres**

Les espaces libres créés suite à la réalisation de constructions à usage d'habitation et de constructions à usage artisanal, commercial et industriel, doivent être traités de manière paysagère. Ils seront végétalisés et devront faire l'objet d'un aménagement spécifique (sous forme d'espaces verts, parcs, jardins, etc...).

Les espaces libres dédiés au stationnement seront revêtus de matériaux perméables et seront plantés.

Règlement après :

**ARTICLE DG 23 - Espaces libres et plantations**

**A. Espaces libres**

Les espaces libres créés suite à la réalisation de constructions à usage d'habitation et de constructions à usage artisanal, commercial et industriel, doivent être traités de manière paysagère. Ils seront végétalisés et devront faire l'objet d'un aménagement spécifique (sous forme d'espaces verts, parcs, jardins, etc...).

Les espaces libres dédiés au stationnement seront revêtus de matériaux perméables et seront plantés, **à l'exception des espaces impactés directement par un risque lié à des activités polluantes.**

Justification :

Les revêtements perméables au titre du stationnement des véhicules ne sont pas souhaités sur les unités foncières accueillant des activités polluantes. La perméabilisation importante des sols encouragée par l'application de cette disposition est susceptible, pour cette catégorie de constructions, de présenter un risque supplémentaire de pollution des sols par lessivage et infiltration. Il est ainsi procédé à un complément du règlement précisant que les espaces impactés directement par un risque lié à des activités polluantes sont exempts de cette disposition réglementaire.

## Sujet n°4

### Dispositions générales : Déchets

#### Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- guide de lecture : éléments ajoutés

#### Règlement avant :

### **ARTICLE DG 25- Déchets**

Les opérations d'aménagement, telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher), à vocation d'habitat devront comprendre des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers. L'enterrement des points d'apports volontaires doit être privilégié.

#### Règlement après :

### **ARTICLE DG 25- Déchets**

Les opérations d'aménagement, telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher), à vocation d'habitat devront comprendre des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers. ~~L'enterrement des points d'apports volontaires doit être privilégié.~~

#### Justification :

Roannais Agglomération est l'EPCI compétent sur la question de l'environnement et des déchets. La politique de déploiement de points d'apports volontaires menée à l'échelle de l'Agglo, qui privilégiait précédemment les dispositifs enterrés, se recentre désormais sur les dispositifs sur voie (conteneurs à déchets roulants, etc.). Afin d'intégrer cette évolution, la disposition selon laquelle « l'enterrement des points d'apports volontaires doit être privilégié » est supprimée des dispositions générales du règlement écrit.

## Sujet n°5

En toutes zones :  
Implantation des constructions

### Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- guide de lecture : éléments ajoutés

Règlement avant :

EN TOUTES ZONES

---

Règlement après :

EN TOUTES ZONES

ARTICLE UA.6 et ARTICLE UA.7

[...]

Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

Justification :

Un complément est apporté aux articles 6 et 7 de chaque zone du règlement, qui prend la forme d'un renvoi aux dispositions générales réglementant la construction de piscines (DG 26), notamment leur implantation par rapport à l'alignement et par rapport aux différentes limites séparatives.

## Sujet n°6

Zone UE :

Accès et voiries

### Guide de lecture du document :

- ~~guide de lecture~~ : éléments supprimés
- *guide de lecture* : éléments ajoutés

Règlement avant :

### **Article UE3 – Accès et voirie**

Pour les accès, se référer à l'article DG 8.

Pour les voiries :

- la largeur totale (avec trottoirs) minimale des voies existantes, en bordure desquelles un terrain peut être bâti, doit être de 8 mètres ;
- par leur tracé et leur largeur, les voies à créer doivent répondre aux conditions exigées par le trafic des poids lourds et posséder une largeur (avec trottoirs) minimale totale de 12 mètres ;

Règlement après :

### **Article UE3 – Accès et voirie**

Pour les accès, se référer à l'article DG 8.

Pour les voiries :

- la largeur totale (avec trottoirs) minimale des voies existantes, en bordure desquelles un terrain peut être bâti, doit être de 8 mètres ;
- par leur tracé et leur largeur, les voies à créer doivent répondre aux conditions exigées par le trafic des poids lourds et posséder une largeur (avec trottoirs) minimale totale de ~~12 mètres~~, 10 mètres ;

Justification :

Le maintien d'une largeur minimale de voie aussi importante se justifie moins aujourd'hui. Les projets les plus récents intègrent des largeurs de voirie inférieures à 12 mètres. Afin de limiter ces emprises et ainsi libérer de nouveaux espaces disponibles pour les besoins d'évolution des activités économiques actuelles et futures, la règle de largeur minimale de voie à créer est réduite à 10 mètres.

## 7- La suppression de plans d'alignements anciens

Le Plan des Servitudes (document Annexe du PLU) identifie les servitudes d'alignement, dont certaines sont à réinterroger quant à leur utilité actuelle.

La présente Modification du PLU est l'occasion de supprimer les servitudes d'alignement qui ne se justifient plus aujourd'hui. Il s'agit précisément de celles pour lesquelles les aménagements de voiries ont d'ores et déjà été réalisés ou sont en cours.

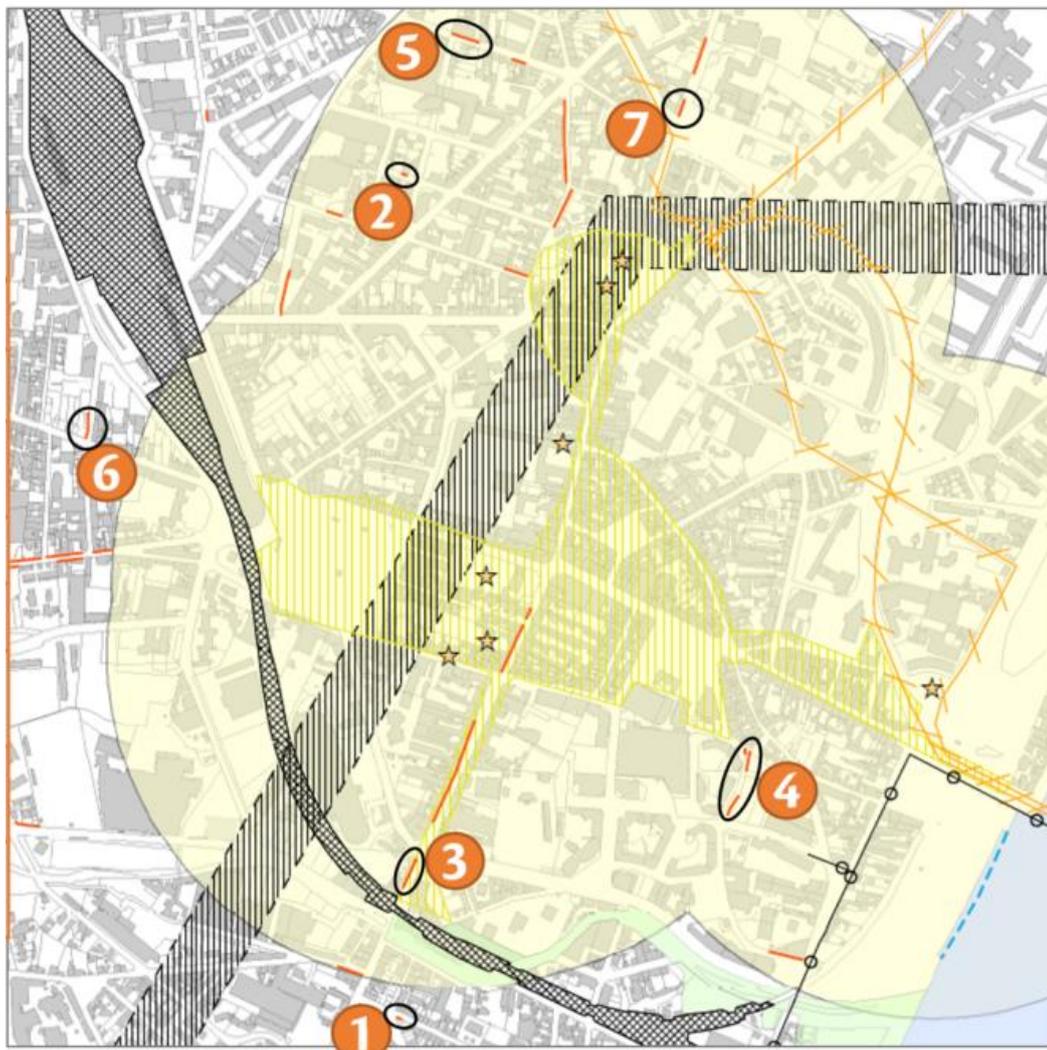
Il est ainsi procédé à la suppression de neuf servitudes d'alignement (*nota* : 2 d'entre elles n'apparaissent pas sur le Plan des Servitudes du PLU).

### Servitudes d'alignement à supprimer

<b>1</b>	Rue Arago (devant le n°8)	Alignement réalisé
	Quai du Béal	<b>Pas identifié sur la carte</b>
<b>2</b>	Rue Paul Bert	Alignement réalisé
<b>3</b>	Rue Brison (n°56 à 60)	Alignement réalisé : démolition des bâtiments par la Ville de Roanne
	Rue Raoul Follereau	<b>Pas identifié sur la carte</b>
<b>4</b>	Rue Jean Moulin (n°7 à n°15)	Alignement réalisé
<b>5</b>	Rue Elisée Reclus (n°24 à n°30)	Alignement réalisé (démolition)
<b>6</b>	Rue Waldeck Rousseau	Alignement réalisé (Jardin des senteurs et places de parking VDR)
<b>7</b>	Rue Albert Thomas (n°1 à n°3)	Alignement réalisé/en cours Travaux démolition / reconstruction en limite

Cf. la localisation de ces sections numérotées sur l'extrait de Plan des servitudes ci-après.

## SERVITUDES D'ALIGNEMENT CONCERNÉES



La suppression de ces servitudes est prise en compte sur la version du *Plan de zonage après*, pièce constitutive du présent dossier de modification n°2 du PLU de Roanne.

