

APPROBATION : 14/12/2016

MODIFICATION N°1 : 17/07/2018

MODIFICATION N°2 : 16/12/2019

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

MISE A JOUR N°5 : 28/07/2020

MISE A JOUR N°6 : 15/10/2020

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU
12 novembre 2020

Plan Local d'Urbanisme



NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

SOMMAIRE

SOMMAIRE

Page 3

I. Cadre réglementaire

Page 4

Contexte local et choix de la procédure

Page 4

Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

Page 5

II. Objets de la modification

Page 7

- Point n°1 : Création d'un emplacement réservé

Page 7

- Point n°2 : Règlement

Page 10

- *Sujet n° 1 : La largeur des voies nouvelles*
- *Sujet n°2 : Hauteur relative des constructions (définition)*
- *Sujet n°3 : Précision sur la nature des constructions dans les zones de densité de logements imposées*
- *Sujet n°4 : Extension des commerces de gros en zone UE*

I. Cadre réglementaire

Contexte local et choix de la procédure

Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roanne, approuvé le 16 décembre 2016, modifié le 17 juillet 2018 et le 16 décembre 2019 et mis à jour les 8 octobre 2018, le 6 mars 2019, le 2 juillet 2019, le 6 novembre 2019 et le 28 juillet 2020, afin de s'adapter à l'évolution de certains projets sur le territoire communal et proposer un document compréhensible et cohérent.

Ces dispositions visent à :

- Adapter et corriger certains articles du règlement facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation dans un souci de cohérence du document d'urbanisme ;
- Créer un emplacement réservé rue Benoît Raclet au profit de Roannais Agglomération, autorité organisatrice de la mobilité, dans le cadre d'un projet d'extension des entrepôts du Service des Transports de l'Agglomération Roannaise (STAR) ;

L'ensemble des modifications à apporter n'est pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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.

Par conséquent, **ces évolutions ne dépendent pas d'une procédure de révision du PLU.**

L'ensemble des modifications à apporter n'est pas de nature à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, conformément à l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme, l'ensemble des modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roanne n'est pas soumis à enquête publique et entre dans le champ d'application d'une procédure de modification dite simplifiée (article L.153-45) ;

La procédure de modification simplifiée du PLU est définie par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

1. Lancement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est prescrite par arrêté du Maire de la commune de Roanne (arrêté n°286-2020 en date du 10 août 2020). Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

2. Elaboration du projet

Le projet de modification du PLU est élaboré en concertation avec le service ADS de Roannais Agglomération, en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme de la Ville de Roanne.

3. Notification du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (P.P.A) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 pour avis, avant la mise à disposition au public du projet.

4. Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant 30 jours, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Par le biais d'un registre de concertation, le public pourra prendre connaissance du dossier et y consigner ses observations.

Le dossier de concertation contient :

- La notice explicative, exposant le contexte, les objectifs 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. Bilan de la concertation et approbation

A l'issue de la phase de concertation, le projet de modification simplifiée est éventuellement amendé afin de tenir compte des remarques ou observations du public et des Personnes Publiques Associées.

Le Maire tire le bilan de la concertation devant le Conseil Municipal, qui délibère ensuite pour approuver le projet de modification simplifiée du PLU.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

Les mesures de publicité seront réalisées conformément à l'article R.153-21 du code de l'Urbanisme.

II. Objets de la modification

- Point n°1 : Création d'un emplacement réservé au profit de Roannais Agglomération

Le plan de zonage du PLU identifie des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont énumérés dans le document n°6 du dossier de PLU.

Roannais Agglomération, en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité, sollicite la commune de Roanne afin de créer un nouvel emplacement réservé rue Benoit Raclet. En effet, le dépôt du Service des Transports de l'Agglomération Roannaise (STAR) est implanté rue de Mâtel, sur la parcelle cadastrée BK 2. Roannais Agglomération projette d'équiper ses lignes principales du réseau de transport en commun de bus électriques et à ce titre, le déploiement de cette flotte 100 % électrique nécessite la réalisation d'aménagement et implique d'étendre le parking actuel sur cette parcelle.

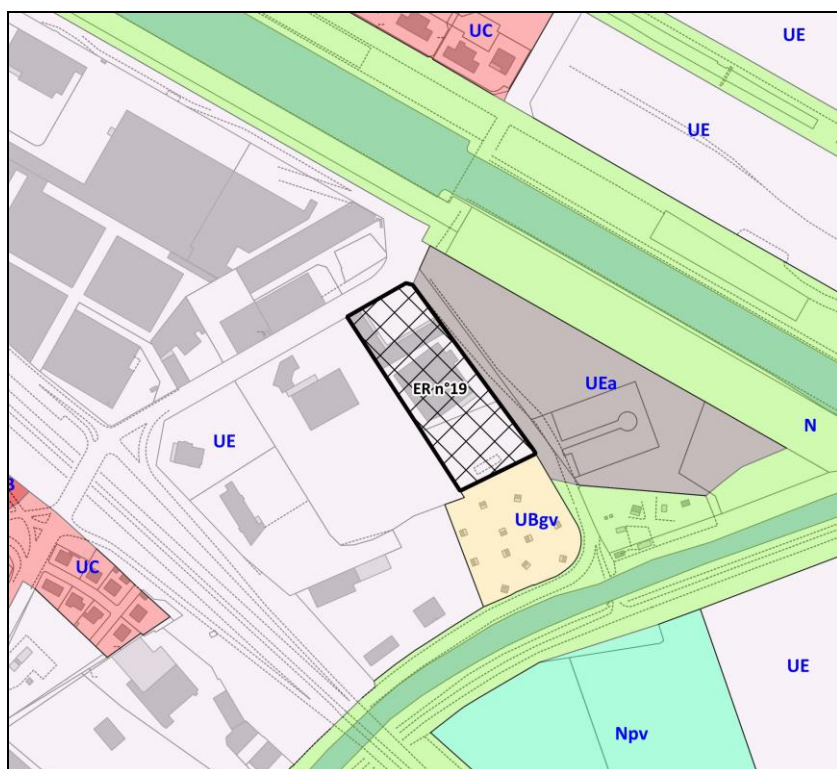
Aussi, la communauté d'agglomération souhaiterait acquérir les terrains adjacents à cette propriété. Ce projet étant d'utilité publique, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé sur les 3 parcelles adjacentes au terrain accueillant les dépôts de la STAR, les parcelles BK 3, BK 4 et BK 36, au profit de Roannais Agglomération.

Cet emplacement réservé portera le n°19 et sera pour l'extension des dépôts de la STAR au profit de Roannais Agglomération.

Plan de zonage avant :



Plan de zonage après :



Liste des Emplacements avant :

11	Élargissement de la rue du Moulin Paillasson	Ville	658	AC 5, 46, 216, 236
12	Amélioration du carrefour Salengro/Vies Vieilles/Abbé Goulard/Avenue de Lyon	Ville	608	AL 704, AI 128
AMÉLIORATION D'ACCES				
13	Amélioration de l'accès au centre commercial Foch-Sully	Ville	5959	AL 87, 88, 90, 91, 92, 94, 97, 102, 103, 104, 186, 446, 447, 549, 569, 586, 587
AMÉNAGEMENT DE PARKING ET RÉALISATION D'OPÉRATIONS DE LOGEMENTS				
14	Réalisation d'une aire de stationnement rue Pierre Dépière, réalisation de logements, élargissement de la voirie	Ville	7821	AM 197, 198, 199, 200, 203, 509, 636, 642, 643, 644, 851, 852, 853, 891, 892, 982, 989, 990, 995, 996, 997
15	Réalisation d'une aire de stationnement et réalisation de logements entre l'avenue de Lyon et le Port	Ville	7067	AL 111, 704
EXTENSION DU CENTRE HOSPITALIER				
16	Extension n° 1 du Centre Hospitalier, rue de Charlieu	Centre hospitalier de Roanne	6330	AH 146, 147
17	Extension n° 2 du Centre Hospitalier, boulevard Bernard Palissy	Centre hospitalier de Roanne	2674	AI 8, 11, 12, 13
AMÉLIORATION D'EQUIPEMENT SPORTIF				
18	Élargissement du stade Griffon, rue Général Giraud	Ville	2860	AC 205, 226, 227

Liste des Emplacements après :

11	Élargissement de la rue du Moulin Paillasson	Ville	658	AC 5, 46, 216, 236
12	Amélioration du carrefour Salengro/Vies Vieilles/Abbé Goulard/Avenue de Lyon	Ville	608	AL 704, AI 128
AMÉLIORATION D'ACCES				
13	Amélioration de l'accès au centre commercial Foch-Sully	Ville	5959	AL 87, 88, 90, 91, 92, 94, 97, 102, 103, 104, 186, 446, 447, 549, 569, 586, 587
AMÉNAGEMENT DE PARKING ET RÉALISATION D'OPÉRATIONS DE LOGEMENTS				
14	Réalisation d'une aire de stationnement rue Pierre Dépière, réalisation de logements, élargissement de la voirie	Ville	7821	AM 197, 198, 199, 200, 203, 509, 636, 642, 643, 644, 851, 852, 853, 891, 892, 982, 989, 990, 995, 996, 997
15	Réalisation d'une aire de stationnement et réalisation de logements entre l'avenue de Lyon et le Port	Ville	7067	AL 111, 704
EXTENSION DU CENTRE HOSPITALIER				
16	Extension n° 1 du Centre Hospitalier, rue de Charlieu	Centre hospitalier de Roanne	6330	AH 146, 147
17	Extension n° 2 du Centre Hospitalier, boulevard Bernard Palissy	Centre hospitalier de Roanne	2674	AI 8, 11, 12, 13
AMÉLIORATION D'EQUIPEMENT SPORTIF				
18	Élargissement du stade Griffon, rue Général Giraud	Ville	2860	AC 205, 226, 227

EXTENSION DU DÉPÔT DE LA STAR				
19	Extension du dépôt de la STAR	Roannais Agglomération	8880	BK 3, 4, 36

- Point n°2 : Règlement

La Ville et le service instructeur de Roannais Agglomération ont relevé 4 sujets ponctuels à faire évoluer à la marge dans le corps du règlement écrit du PLU. Il s'agit d'apporter des précisions concernant certains articles et corriger certains oublis ou inexactitudes afin d'améliorer la lisibilité, la compréhension et la cohérence du document.

Chaque sujet réglementaire faisant l'objet d'une évolution est présenté et explicité dans les pages suivantes de la présente notice.

Guide de lecture du document :

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

• **Sujet n° 1 : La largeur des voies nouvelles**

Justification :

Dans le cadre d'une nouvelle voie créée dont la circulation se ferait à sens unique, il n'est pas nécessaire d'imposer une largeur de voie si importante, de 6 mètres, notamment dans les espaces de parking. Aussi, il est tout d'abord proposé d'apporter une précision dans le cadre de la création de voies publiques et privées en ajoutant qu'une voie avec un sens unique de circulation peut faire l'objet d'une largeur minimale de 5,00 mètres seulement.

Dans les espaces de parking, il n'est pas justifié que les voies desservant les places de stationnement soient aussi larges, il est donc proposé, que cette largeur imposée soit minimum de 2,50 mètres, hors trottoir.

Règlement avant :

Article DG 8 – accès et voiries

D. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

Règlement après :

Article DG 8 – accès et voiries

D. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les espaces de parking, toute voie de circulation nouvellement créée, devra présenter une largeur minimum de 2,50 mètres (hors trottoir).

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, sens unique de circulation), la largeur totale minimale peut être ramenée à 5 mètres.

Sujet n°2 : Définition de la hauteur relative

Justification :

La ville de Roanne souhaiterait supprimer dans la définition de la hauteur relative, une phrase qui vient compléter la disposition concernant le calcul de la hauteur relative et qui relève du droit privé. En effet, s'agissant d'une règle de droit privé, elle ne peut être vérifiée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Règlement avant :

ARTICLE DG 18 : DEFINITIONS DE BASE

D- Hauteur

[...]

Hauteur relative :

La hauteur relative des constructions est définie à partir de la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction nouvelle et tout point de la construction opposée par rapport à l'alignement et par rapport à la limite séparative. Ce point est, pour chacune des constructions, celui situé le plus en retrait de la façade. Les balcons, saillies et autres éléments en débord des façades n'entrent pas dans le calcul de la hauteur relative.

Pour toute construction édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative applicable à la construction située en bordure de la voie la plus large sera également celle applicable à la construction située en bordure de la voie la plus étroite. Cette disposition devra s'appliquer dans le respect de la règle d'éclairement des baies du (ou des) bâtiment(s) opposé(s), permettant ainsi de préserver l'éclairement des pièces d'habitation, d'activités ou de bureaux.

Règlement après :

ARTICLE DG 18 : DEFINITIONS DE BASE

D- Hauteur

[...]

Hauteur relative :

La hauteur relative des constructions est définie à partir de la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction nouvelle et tout point de la construction opposée par rapport à l'alignement et par rapport à la limite séparative. Ce point est, pour chacune des constructions, celui situé le plus en retrait de la façade. Les balcons, saillies et autres éléments en débord des façades n'entrent pas dans le calcul de la hauteur relative.

Pour toute construction édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative applicable à la construction située en bordure de la voie la plus large sera également celle applicable à la construction située en bordure de la voie la plus étroite. ~~Cette disposition devra s'appliquer dans le respect de la règle d'éclairement des baies du (ou des) bâtiment(s) opposé(s), permettant ainsi de préserver l'éclairement des pièces d'habitation, d'activités ou de bureaux.~~

- **Sujet n°3 : Précision sur la nature des constructions dans les zones de densité de logements imposées**

Justification :

Dans les zones portant un indice « g », correspondant aux secteurs aux abords de la gare, toute opération de construction doit présenter une densité minimale de 60 logements/ha. Aussi, afin de clarifier la rédaction des articles UAg et UBg, il convient de préciser que cela concerne uniquement les opérations de constructions pour des logements.

Règlement avant :

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la sous-zone UAg :

2.6. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale de 60 logements/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des

voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.
Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

Règlement après :

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la sous-zone UAg :

2.6. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction de logements doit présenter une densité minimale de 60 logements/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.
Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

Règlement avant :

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la sous-zone UBg :

2.8. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale de 60 logement/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.
Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

Règlement après :

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la sous-zone UBg :

2.8. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction de logements doit présenter une densité minimale de 60 logement/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.
Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

- **Sujet n°4 : Extension des commerces de gros en zone UE**

En zone UE (économique), une précédente modification du PLU a introduit la possibilité de construire des bâtiments dédiés au commerce de gros, sans limitation de surface de plancher (modification n°1 approuvée en 2018). L'introduction des activités de commerce de gros, pourtant recensées dans les activités de type commerce, est liée au fait que ce type d'activité ne trouve pas sa place en centre-ville et dessert davantage des activités de type artisanale ou industrielle déjà présentes en zone UE. Aussi, c'est pour cela que la Ville a souhaité en 2018 offrir la possibilité aux commerces de gros de s'implanter en zone UE.

L'article UE2 prévoit en effet que sont admis dans cette zone UE, les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et d'activités économiques et de commerce de gros.

Dans la rédaction de cet article, un paragraphe précise également les conditions d'extension des constructions existantes et limite l'extension des commerces existants à 20 % de leur surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m² de surface de plancher totale. Aucune distinction n'est ici faite entre commerce et commerce de gros. Par conséquent, alors que la construction de nouveaux bâtiments à usage de commerce de gros n'est pas limitée en termes de surface de plancher, l'extension des bâtiments existants à usage de commerce de gros est quant à elle limitée.

Aussi, dans un souci de cohérence et afin de permettre l'extension des commerces de gros déjà existants et présents dans cette zone UE, il est proposé d'exclure le commerce de gros dans les activités dont l'extension des bâtiments serait limitée.

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 m² de surface de plancher total.

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, **hors commerces de gros**, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m² de surface de plancher total.