

Département de la Loire

COMMUNE DE RIORGES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Du 8 février 2018 au 14 mars 2018 inclus)

(E17000275/69)

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISAIRES-ENQUÊTEUR

Marius Delabre

Commissaire-enquêteur titulaire

Lieu-dit La Lienne

42190 Saint Hilaire sous Charlieu

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- ADEQUATION DE LA MODIFICATION PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

1-1 Préambule

1-2 Plan de mon argumentaire

1-3 Adéquations / objectifs des OAP initiales avant modifications

1-4 Adéquations / objectifs des modifications des OAP

2- AVIS SUR OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3-AVIS SUR OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-MES CONCLUSIONS

ANNEXES

Annexe 1 : OAP La Rivoire, plans avant et après modification

Annexe 2 : OAP Route d'Ouches, plans avant et après modification

Annexe 3 : OAP Maréchal Foch, plan avant et après modification

1- ADEQUATION DE LA MODIFICATION PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

1-1 Préambule

-Comme je l'ai indiqué dans mon rapport les modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) me paraissent en adéquation :

>avec les objectifs du PLU et du programme d'aménagement et du développement durable (PADD) :

- foncier
- échancier des OAP
- superficies des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- superficies des surfaces constructibles incluses dans les OAP

>avec le zonage retenu dans le plan local d'urbanisme (PLU) révisé et approuvé le 20 octobre 2016

>avec la mise en compatibilité avec le plan local d'habitat (PLH), en contribuant à l'atteinte des objectifs de celui-ci :

- Potentiel théorique de logements
- Potentiel théorique de LLS (logements locatifs sociaux)

-D'autre part, les modifications des OAP permettent d'en faciliter leur réalisation :

>en les rendant possible immédiatement sur le secteur La Rivoire

>en préservant le projet prévu Route d'Ouches malgré une amputation de terrain de

>en favorisant la réalisation du projet prévu dans le secteur Maréchal Foch en réduisant certaines marges de recul (de 10 à 5 mètres)

1-2 Plan de mon argumentaire

-Ci-après, je rappelle :

>l'adéquation des OAP initiales, avant modifications

- avec les objectifs du PADD
- avec le zonage du PLU
- avec le PLH

>l'adéquation des modifications proposées

- rappel des modifications proposées présentées dans le rapport de présentation

---précisions complémentaires fondant les modifications présentées

Ces précisions complémentaires m'ont été apportées par la commune (Mr Jayol, adjoint délégué au cadre de vie, maire honoraire), Mme Thoral (responsable du service aménagement et qualité urbaine) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) lors d'entretiens que j'ai eus avec ces personnes.

Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

1-3 Adéquations / objectifs des OAP initiales avant modifications

1-3-1 Adéquation avec les objectifs du PADD

Éléments du PADD pris en compte dans les OAP modifiées	Déclinaison des éléments du PADD dans les OAP modifiées
<p><u>Axe1 du PADD</u> <i>Participer au renouveau de l'agglomération roannaise en jouant la carte d'un pôle de vie et d'emplois attractifs dont :</i></p> <p>>proposer un parcours résidentiel par une offre d'habitat complémentaire :</p> <p>---diversifier les formes urbaines, les types d'habitat dans le respect des objectifs d'optimisation foncière, de qualité du paysage urbain, de mixité sociale et de performance environnementale</p> <p>---poursuivre le développement de l'offre locative sociale : atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux</p> <p><u>Axe 2 du PADD</u> <i>Poursuivre le développement de la ville en privilégiant son renouvellement dont :</i></p> <p>>réduire et maîtriser les consommations foncières, tant pour l'habitat que pour le développement économique</p> <p>---calibrer les zones de développement</p>	<p><u>Une production de logements locatifs aidés</u></p> <p>>réalisation au moins de 30 % de logements locatifs aidés : secteurs La Rivoire, Maréchal Foch, Route d'Ouches dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements</p> <p><u>Respect d'une densité minimale</u></p> <p>>30 logements /ha : secteur La Rivoire, Maréchal Foch</p> <p>>20 logements / ha : secteur Route d'Ouche</p> <p><u>Des formes d'habitat dense</u></p> <p>>au minimum 50 % de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires) sur secteurs La Rivoire, Maréchal Foch</p>

<p>conformément à l'analyse des besoins fonciers réalisée à l'échelle du Pays Roannais et aux objectifs du SCOT Roannais</p> <p>>mener une politique de l'habitat volontariste</p> <p>---programmer une nouvelle offre d'habitat diversifiée et phasée dans le temps</p> <p>---poursuivre l'effort de production de logements sociaux en veillant à une répartition équilibrée</p> <p>---des nouveaux programmes dans une logique de mixité des programmes</p> <p>---privilégier le montage de microprojets sur les sites proches des équipements et services</p> <p><u>Axe 3 du PADD</u> <i>Préserver l'image d'une ville en harmonie avec la nature dont :</i></p> <p>>mettre en œuvre une politique de densification qui préserve et conforte la trame urbaine</p> <p>>préserver la ceinture verte composante fondamentale de l'attractivité de la ville</p> <p>>mettre en œuvre une approche environnementale dans les opérations nouvelles</p> <p><u>Axe 4 du PADD</u> <i>Favoriser l'émergence d'une nouvelle mobilité en ville plus favorable aux transports en commun, aux déplacements piétons et cyclables</i></p>	<p><u>Une bonne insertion urbaine et paysagère</u></p> <p>>proximité des équipements et services ou en facilitant leur accès : secteurs La Rivoire, Maréchal Foch</p> <p>>transition avec l'habitat existant : secteur La Rivoire</p> <p>>préservation des qualités paysagères : secteurs La Rivoire, Maréchal Foch, Route d'Ouches</p> <p><u>Une prise en compte des composantes</u> déplacements, nuisances, rejet des eaux pluviales, proximité des réseaux, aptitude bioclimatique des constructions dans toutes les OAP concernées.</p>
--	--

1-3-2 Adéquation avec le zonage du PLU

OAP Maréchal Foch

-Secteur classé en zone UC1. Le secteur UC1 est un sous-secteur de la zone urbaine UC constituée de quartiers d'habitations récents qui correspondent aux extensions de Riorges. Cette zone est ouverte à une mixité de types et de fonctions et reste à vocation d'habitat dominante.

-Le sous-secteur UC1 correspond à une zone urbaine mêlant habitat collectif et individuel. Il offre une possibilité de densification plus élevée, dans la mesure où l'article 10 du règlement donne la possibilité d'édifier des constructions à des hauteurs plus élevées que dans le sous-secteur UC2 (zone urbaine à dominante d'habitat individuel)

-L'OAP définie correspond à la caractéristique de ce type de zonage

OAP Route d'Ouches

-Secteur classé en zone AUC2, sous-secteur de la zone AUC (zone destinée à une mixité de typologies et de fonctions urbaines tout en étant à vocation dominante d'habitat)

-L'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur AUC2 est notamment conditionnée par la réalisation des équipements et de viabilités nécessaires, dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone.

-L'OAP définie correspond à la caractéristique de ce type de zonage : elle prévoit une ouverture à l'urbanisation à partir de 2021, en déclinaison des objectifs du SCOT du Roannais

OAP La Rivoire

-Secteur classé en zone AUC2a : urbanisation admise au fur et à mesure des équipements et viabilités.

-L'OAP définie correspond à la caractéristique de ce type de zonage

1-3-3 Contribution aux objectifs du PLH

-La commune de Riorges et celle de Villerest sont des communes en rattrapage LLS (logements locatifs sociaux) au regard du PLH (Programme Local de l'Habitat) et de l'article 55 de la loi SRU

(Article s'appliquant aux communes de plus de 3500 habitants, intégrées dans EPCI de 50000 habitants avec une commune de plus de 15000 habitants. Exige qu'à l'horizon 2025, les communes concernées aient atteint un objectif de 20 % de LLS au sein du parc de logements)

Dès lors, la commune de Riorges s'est engagée dans un plan de rattrapage pour atteindre 20 % de logements sociaux dans son parc immobilier à l'horizon 2025.

Elle a traduit cette volonté dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) défini dans le PLU révisé et approuvé le 20 octobre 2016

La modification N° 1 du PLU porte sur trois de ces OAP et a pour effet de favoriser leur réalisation : elle est donc dans la droite ligne des objectifs du PLH.

-Le tableau que j'ai dressé et que je présente ci-après montre la contribution des OAP aux objectifs du PLH fixant à la commune la réalisation de 193 logements locatifs aidés d'ici 2021.

Ce tableau concerne les trois OAP modifiées.

Il est un extrait de l'échéancier des OAP contenu dans le PLU approuvé en octobre 2016. Mais il est corrigé des erreurs relevées par la commune à l'occasion de sa réponse aux PPA (Personnes Publiques associées)

Corrections apportées :

>OAP Maréchal Foch : dans le précédent échéancier du PLU, la superficie constructible était égale au périmètre de l'OAP, ce qui est impossible. Cette superficie passe donc de 6359 m2 à 4929 m2.

D'où un potentiel théorique de logements passant de 19 à 15 dont 5 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

>OAP Route d'Ouches : dans le précédent échéancier du PLU, le bureau d'étude avait commis une erreur matérielle de calcul. La superficie constructible passe donc de 30444 m2 à 33999 m2.

D'où un potentiel théorique de logements passant de 61 à 68 dont 20 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 20 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

>OAP La Rivoire : dans le précédent échéancier du PLU, le bureau d'étude n'avait pas exclu une surface EBC suffisante (espace boisé classé) car le tracé EBC n'était pas assez étendu. La superficie constructible passe donc de 9461 m2 à 8808 m2.

D'où un potentiel théorique de logements passant de 28 à 26 dont 8 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

Les trois OAP modifiées contribuent à hauteur de 109 logements dont 33 logements locatifs aidés

Rapel objectifs PLH 2016-2021 :

- Riorges et Villerest : communes en rattrapage LLS au regard de l'article 55 de la loi SRU (*)
- Plafond PLH 2016/2021 pour Riorges : 511 logements dont 193 LLS
- Préconisations : densité moyenne = 30 logts /ha (habitat intermédiaire, petit collectif, maison individuelle) ; 50 % dans tissu urbain.

() Article s'appliquant aux communes de plus de 3500 habitants, intégrées dans EPCI de 50000 habitants avec une commune de plus de 15000 habitants. Exige qu'à l'horizon 2025, les communes concernées aient atteint un objectif de 20 % de LLS au sein du parc de logements.*

OAP	Date ouverture	Potentiel de logements	Densité	% habitat dense	% logements locatifs aidés	Nombre logements locatifs aidés
Maréchal Foch	Immédiat	15	30 logts /ha	50 %	30 %	5
Route d'Ouches	2021	68	20 logts /ha (1)		30 %	20
La Rivoire	2021 avant modification	26	30 logts /ha	50 %	30 %	8

(1) : zone située entre secteur urbanisé et secteur peu ou pas urbanisé, d'où la densité retenue de 20 logts /ha

1-4 Adéquations / objectifs des modifications des OAP

1-4-1 Rappel des objectifs des modifications présentés dans le rapport de présentation

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de La Rivoire : ***cf plans annexe 1***

Afin de rendre opérationnelle la continuité immédiate du projet de « La Rivoire 2 », par la réalisation a minima de 4 maisons supplémentaires en logements locatifs aidés, il est nécessaire de modifier le phasage de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'OAP « La Rivoire ». Cela permettra de garantir la cohérence du projet en cours sans mettre en cause l'OAP définie.

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Route d'Ouches : ***cf plans annexe 2***

Afin de favoriser la cession de la parcelle AM 232 dans sa totalité, la commune souhaite modifier le périmètre de l'OAP « route d'Ouches ». La partie Nord de la parcelle ne constitue pas un élément majeur de l'OAP. Elle est grevée d'une marge de recul du boulevard la rendant en grande partie non constructible.

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur « Maréchal Foch » : ***cf plans annexe 3***

Afin de permettre la réalisation d'une opération dans le respect de la densité minimale et des formes d'habitat prévues par l'OAP, la commune souhaite modifier les marges de recul paysagées de 10 mètres dans la partie Nord du tènement et les mettre en cohérence avec les autres marges de recul prévues à 5 mètres.

1-4-2 Précisions complémentaires et avis du commissaire enquêteur

Ces précisions complémentaires m'ont été apportées par la commune (Mr Jayol, adjoint délégué au cadre de vie, maire honoraire), Mme Thorat (responsable du service aménagement et qualité urbaine) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) lors d'entretiens que j'ai eus avec ces personnes.

Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

Elles m'apparaissent participer à la justification des modifications et de mieux appréhender leur fondement

OAP modifiée La Rivoire

-Pour la bonne lecture et compréhension du public, je pense qu'il serait judicieux de faire figurer le schéma présenté ci-dessous sur le plan « après modification »



Quatre maisons supplémentaires en logements locatifs aidés dans la continuité opérationnelle du projet La Rivoire 2

Cette modification de l'OAP me parait justifier une ouverture à l'urbanisation du projet La Rivoire 3 aux motifs suivants :

- >Il y a une opportunité à saisir pour le bailleur social du fait de la mise en vente du terrain destiné à accueillir les quatre maisons du projet La Rivoire 3.
- >Ces quatre maisons font partie d'un programme de logements : il y a donc une cohérence d'ensemble du projet.
- >Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs imposés à la commune en matière de logement sociaux.
- >La complémentarité entre Rivoire 3 et Rivoire 2 m'est apparu évidente lors de ma visite des lieux. Cette complémentarité concerne également les réseaux dont la voirie. Celle-ci, par son prolongement, sera de nature à assurer une desserte améliorée de l'ensemble du secteur, ce qui contribue à la fluidité et à sécurité routière du lieu : ce projet est donc également structurant au niveau routier.

>Le potentiel théorique de logements passe de 28 à 26 (10 immédiatement, 16 à partir de 2021), dont 8 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016). Cette légère variation est due à une erreur commise dans le précédent échancier du PLU, au niveau de la superficie de la zone constructible : le bureau d'étude n'avait pas exclu une surface EBC suffisante (espace boisé classé) car le tracé EBC n'était pas assez étendu. Cette superficie passe donc de 9461 m² à 8808 m².

OAP modifiée Route d'Ouches

-La modification de l'OAP ne relève pas d'un intérêt particulier comme le suppose Roannais Agglomération mais répond à l'intérêt de la commune et donc à l'intérêt général, allant dans le sens de la bonne gestion du patrimoine foncier communal.

En effet, la modification de l'OAP permet de reconstituer dans son intégralité la parcelle appartenant à la commune (AM 232). Cette reconstitution valorise la parcelle communale qui devient plus attractive avec un supplément de terrain.

-La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur celle-ci puisque que son amputation se limite à seulement 500 m² constructibles environ, compte tenu des marges de recul / route départementale à considérer.

-Un reclassement en zone UC2 (au lieu de AUC2) serait cohérent avec le classement du reste de la parcelle AM 232 entériné par la révision du PLU d'octobre 2016 et neutraliserait le risque juridique relevé par Roannais Agglomération (couverture par des OAP de zones Au, à urbaniser). D'autant que la maîtrise foncière de la parcelle AM 232 est, dans sa totalité, sous la maîtrise de la commune.

-La correction de l'OAP s'apparente davantage à une rectification d'erreur dans le tracé initial de l'OAP

-Le potentiel théorique de logements passe de 61 à 68 dont 20 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 20 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016).

Cette variation est due à une erreur commise dans le précédent échancier du PLU, au niveau de la superficie de la zone constructible : le bureau d'étude avait commis une erreur matérielle de calcul.

OAP modifiée Maréchal Foch

-La réduction de marges de recul a pour objectif d'accroître l'emprise foncière afin qu'elle puisse accueillir des maisons basses accessibles à la propriété; l'autre partie étant destinée à un habitat collectif R + 1 pour locations aidées.

-Cette réduction a donc pour avantage de pouvoir accueillir des maisons basses qui ont pour caractéristiques de mieux s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. Cette modification va dans le sens d'une urbanisation homogène dans le secteur.

-La commune a préempté le terrain, ce qui démontre son engagement dans ce type de projet incluant des logements locatifs aidés

-Le potentiel théorique de logements passe de 19 à 15 dont 5 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016).

Cette variation est due à une erreur commise dans le précédent échancier du PLU, au niveau de la superficie de la zone constructible : le bureau d'étude avait considéré une superficie égale à celle de l'OAP, ce qui est impossible.

1-4-3 Adéquations / objectifs des modifications des OAP : conclusions

A) La modification du PLU ne remet en cause ni les orientations d'aménagements et de programmation (OAP), ni les objectifs et l'économie générale du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Logements

-Les trois modifications d'OAP n'ont pas de conséquences significatives sur le nombre total théorique de logements à produire figurant dans le PLU récemment approuvé (le 20 octobre 2016).

-Au niveau global des OAP, selon le tableau échancier dressé par la commune (compte tenu de la modification N° 1 portant sur trois OAP) :

>la prévision est de 188 logements dont 55 LLS sur la période 2016-2020, et 440 logements dont 133 LLS sur la période 2021-2025.

>au niveau de l'échancier précédent inclus dans le PLU, la prévision était de 184 logements sur la période 2016-2020 et de 445 sur la période 2021-2025.

L'écart de 4 logements sur la période 2016-2020 (188 au lieu de 184 prévus) est dû à l'anticipation de la Rivoire 3 comprenant 4 logements (objet de la modification de son OAP). Cet écart reporté explique, à une unité près, celui de la période 2021-2025 (440 au lieu de 445 ; l'écart à une unité près sur une telle période est acceptable dans la cadre d'un calcul théorique de potentiel)

-Le potentiel théorique de logements résulte de l'application de la densité prévue dans le PLU.

L'écart du nombre de logements ainsi calculé par OAP modifiée, avec la prévision sur le précédent échancier du PLU, provient d'une différence dans les superficies des OAP modifiées : la commune a recalculé celles-ci, relevant alors plusieurs erreurs commises dans le PLU.

>Erreur de superficie sur OAP La Rivoire : retenir 8808 m² au lieu de 9461 m² (surface précédemment calculée n'ayant pas exclu une surface « espace boisé classé » (EBC) suffisante du fait d'une tracé EBC pas assez étendu. D'où potentiel théorique de logements passant de 26 au lieu de 28

>Erreur de superficie sur OAP Route d'Ouches : retenir 33999 m² au lieu de 30445 m² (erreur matérielle de calcul par le bureau d'étude). D'où potentiel théorique de logements passant de 68 au lieu de 61

>Erreur de superficie sur OAP Maréchal Foch : retenir 4929 m² au lieu de 6359 m² (6359 m² correspond à la superficie de l'OAP qui n'est évidemment pas égale à la superficie de la zone constructible incluse dans la dite OAP). D'où potentiel théorique de logements passant de 15 au lieu de 19

-Le potentiel de LLS par OAP modifiée est cohérent avec les pourcentages prévus dans le PLU révisé le 20/10/2016, à savoir 30 % :

>OAP La Rivoire : 8 LLS (3 immédiatement, 5 à partir de 2021) sur un total de 26 logements (10 immédiatement, 16 à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)

>OAP Route d'Ouches : 20 LLS sur 68 logements (à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)

>OAP Maréchal Foch : 5 LLS sur 15 logements prévus (immédiat), soit 33 % (% prévu = 30 %)

Foncier PLU

-foncier retenu dans le PLU (47,3 ha d'ici 2030) non remis en cause

Date ouverture à l'urbanisation

-Seule l'OAP du secteur La Rivoire anticipe l'ouverture à l'urbanisation (initialement prévue après 2020) et pour seulement quatre maisons. Ci-avant (paragraphe 3-2-2), j'apporte des éléments me semblant justifier cette anticipation.

Dans les deux autres OAP (Route d'Ouches et Maréchal Foch), la date d'ouverture à l'urbanisation n'est pas modifiée.

Superficies OAP et zones constructibles incluses dans leur périmètre

Il m'apparaît que la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP n'impacte ni la superficie totale des OAP, ni la superficie totale de la zone constructible incluse dans ces OAP.

En effet, après correction des erreurs exposées ci-avant, je note que :

>s'agissant de la superficie totale des OAP, l'écart est d'environ 1600 m² sur un total de 341818 m² : cet écart correspond à la surface de la partie de parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches. Par période (2016-2020 et 2021-2025), l'écart provient de l'anticipation de La Rivoire 3 (objet de sa modification)

>s'agissant de la superficie constructible totale incluse dans le périmètre des OAP, l'écart est très faible sur un total de 280468 m² : il est dû à la réduction des marges de recul dans l'OAP Maréchal Foch (objet de sa modification), augmentant légèrement la surface constructible dans le périmètre de cette OAP

Zonage

-La mise à jour du plan de zonage ne concerne que l'OAP Route d'Ouches : la proposition de la commune consistant à retenir un classement UC2, pour la partie de la parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches, me paraît pertinente :

>elle est cohérente avec le zonage du reste de la parcelle AM 232 (classée UC2 dans le PLU récemment approuvé en octobre 2016)

>elle neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération (non couverture par une OAP de zones à urbaniser telles que AUC2)

Règlement

-Comme le précise la commune dans sa réponse, il est exact que le règlement n'est pas impacté

B) Plus généralement, les modifications des OAP, objet de la modification du PLU, ne modifient pas les objectifs volontaristes définis dans les OAP mais, au contraire, permettent d'en faciliter leur réalisation :

>en les rendant possible immédiatement sur le secteur La Rivoire, afin de garantir la cohérence du projet en cours : en modifiant l'ouverture à l'urbanisation immédiatement, et non à partir de 2021 comme initialement prévu. Il s'agit de rendre opérationnelle la continuité immédiate du projet « La Rivoire 2 » par la réalisation a minima de quatre maisons supplémentaires en logements locatifs aidés.

>en préservant le projet prévu Route d'Ouches malgré une amputation de terrain de l'OAP : ce terrain est en effet non constructible car grevé d'une marge de recul par rapport à la RD et n'impacte donc pas l'opérationnalité de l'OAP

>en favorisant la réalisation du projet prévu dans le secteur Maréchal Foch, dans le respect des densités et formes d'habitat définies : en réduisant certaines marges de recul (de 10 à 5 mètres), en cohérence avec les autres marges de recul. Cette réduction dans la partie Nord du tènement offre une possibilité d'agrandir la surface constructible. Cet agrandissement favorise la réalisation de l'opération dans le respect des densités et forme d'habitat prévues par l'OAP : densité minimale de 30 logements / ha, 50 % de formes d'habitat dense.

Cette emprise accrue permet un projet de construction de maisons basses s'intégrant mieux dans l'environnement urbain et paysager : d'où une urbanisation homogène.

L'emprise du projet de construction est un terrain préempté par la commune, ce qui traduit son engagement dans cette opération comportant la réalisation de logements locatifs sociaux

2 AVIS SUR OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2-1 Avis général sur le dossier

Dans leurs avis, respectivement en date du 14 novembre 2017 et du 19 janvier 2018, Roannais Agglomération et le SEYPAR (SCOT) notent :

-Insuffisances d'explications concernant le nombre de nouveaux logements prévus afin de vérifier la compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH 2016-2021).

>Clarifier l'éventuel potentiel de nouveaux logements prévus, notamment sociaux : la modification N°1 du PLU ne devant pas augmenter le nombre de logements sur la période 2016-2021 du Plan Local Habitat (PLH)

>Quantifier les évolutions via tableau de phasage avec potentiel théorique de logements

-Nécessités de mises à jour des pièces modifiées : échancier OAP, périmètre OAP sur plan de zonage, rapport de présentation, règlement, zonage

-Considérer le contrat de mixité sociale en cours de rédaction et l'existence d'un tableau de programmation des logements locatifs sociaux (LLS)

Avis du commissaire enquêteur

-Il est exact que le dossier afférent aux modifications de trois OAP aurait gagné à être plus complet en matière d'explications et de justifications, notamment :

>en fournissant la planification et le nombre de logements prévus dont LLS (logements locatifs sociaux) : mise à jour du tableau d'échancier des OAP

>en justifiant davantage les modifications prévues via une argumentation plus détaillée et moins généraliste

-Ces précisions utiles m'ont été fournies par la commune dans les entretiens que j'ai eus avec les responsables concernés : Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie), Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier)

Elles ont également été présentées dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation initial postérieurement à l'avis des Personnes Publiques associées (PPA)

-Je note que, dans la réponse de la commune, le potentiel de LLS a été ajouté à l'échancier des OAP contenu dans le PLU

-En tout état de cause, l'approbation de la modification de ces trois OAP devra se traduire par la mise à jour du dossier PLU, notamment tableau échancier des OAP, zonage..

-Néanmoins, compte tenu des précisions apportées, il m'apparaît que les trois modifications d'OAP n'ont pas de conséquences significatives :

- >sur le potentiel théorique de production de logements dont LLS (logements locatifs sociaux)
- >sur les dates d'ouverture à l'urbanisation
- >sur le zonage
- >sur le règlement

Ci-après, je commente ces aspects :

Logements

-Les trois modifications d'OAP n'ont pas de conséquences significatives sur le nombre total théorique de logements à produire figurant dans le PLU récemment approuvé (le 20 octobre 2016).

- >L'écart par période (2016-2020 et 2021-2025) s'explique par l'anticipation de La Rivoire 3 (justifiée ci-après paragraphe 2-3)
- >Les écarts par OAP ne proviennent pas de la modification N° 1 de ces trois OAP mais de la correction d'erreurs commises sur le précédent échancier du PLU (erreurs au niveau de la superficie de chacune de ces trois OAP : cf ci-dessous).

-Au niveau global des OAP, selon le tableau échancier dressé par la commune (compte tenu de la modification N° 1 portant sur trois OAP) :

- >la prévision est de 188 logements dont 55 LLS sur la période 2016-2020, et 440 logements dont 133 LLS sur la période 2021-2025.
- >au niveau de l'échancier précédent inclus dans le PLU, la prévision était de 184 logements sur la période 2016-2020 et de 445 sur la période 2021-2025.

Je note que l'écart de 4 logements sur la période 2016-2020 (188 au lieu de 184 prévus) est dû à l'anticipation de la Rivoire 3 comprenant 4 logements (objet de la modification de son OAP). Cet écart reporté explique, à unité près, celui de la période 2021-2025 (440 au lieu de 445 ; l'écart à une unité près sur une telle période est acceptable dans la cadre d'un calcul théorique de potentiel)

-Le potentiel théorique de logements résulte de l'application de la densité prévue dans le PLU. L'écart du nombre de logements ainsi calculé, avec la prévision sur le précédent échancier du PLU, provient d'une différence dans les superficies des OAP modifiées : la commune a recalculé celles-ci, relevant alors plusieurs erreurs commises dans le PLU.

- >Erreur de superficie sur OAP La Rivoire : retenir 8808 m² au lieu de 9461 m² (surface précédemment calculée n'ayant pas exclu une surface « espace boisé classé » (EBC) suffisante du fait d'une tracé EBC pas assez étendu. D'où potentiel théorique de logements passant de 26 au lieu de 28
- >Erreur de superficie sur OAP Route d'Ouches : retenir 33999 m² au lieu de 30445 m² (erreur matérielle de calcul par le bureau d'étude). D'où potentiel théorique de logements passant de 68 au lieu de 61

>Erreur de superficie sur OAP Maréchal Foch : retenir 4929 m2 au lieu de 6359 m2 (6359 m2 correspond à la superficie de l'OAP qui n'est évidemment pas égale à la superficie de la zone constructible incluse dans la dite OAP). D'où potentiel théorique de logements passant de 15 au lieu de 19

-Le potentiel théorique de LLS (logements locatifs sociaux) ajouté à l'échéancier des OAP résulte de l'application du ration de 30 %, conformément aux objectifs du PLU

>OAP La Rivoire : 8 LLS (3 immédiatement, 5 à partir de 2021) sur un total de 26 logements (10 immédiatement, 16 à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)

>OAP Route d'Ouches : 20 LLS sur 68 logements (à partir de 2021), soit environ 30 % (= % prévu)

>OAP Maréchal Foch : 5 LLS sur 15 logements prévus (immédiat), soit 33 % (% prévu = 30 %)

Date ouverture à l'urbanisation

-Seule l'OAP du secteur La Rivoire anticipe l'ouverture à l'urbanisation (initialement prévue après 2020) et pour seulement quatre maisons. Ci-après, j'apporte des éléments me semblant justifier cette anticipation (paragraphe 2-3)

Dans les deux autres OAP (Route d'Ouches et Maréchal Foch), la date d'ouverture à l'urbanisation n'est pas modifiée.

Superficie OAP et zone constructible incluse dans leur périmètre

Il m'apparaît que la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP n'impacte ni la superficie totale des OAP, ni la superficie totale de la zone constructible incluse dans ces OAP.

En effet, après correction des erreurs exposées ci-avant, je note que :

>s'agissant de la superficie totale des OAP, l'écart est d'environ 1600 m2 sur un total de 341818 m2 : cet écart correspond à la surface de la partie de parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches. Par période (2016-2020 et 2021-2025), l'écart provient de l'anticipation de La Rivoire 3 (objet de sa modification)

>s'agissant de la superficie constructible totale incluse dans le périmètre des OAP, l'écart est très faible sur un total de 280468 m2 : il est dû à la réduction des marges de recul dans l'OAP Maréchal Foch (objet de sa modification), augmentant légèrement la surface constructible dans le périmètre de cette OAP

Zonage

-La mise à jour du plan de zonage ne concerne que l'OAP Route d'Ouches : un classement UC2, pour la partie de la parcelle AM 232 retirée de l'OAP Route d'Ouches, me paraît pertinent :

>il est cohérent avec le zonage du reste de la parcelle AM 232 (classée UC2 dans le PLU récemment approuvé en octobre 2016)

>il neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération (non couverture par une OAP de zones à urbaniser telles que AUC2)

Règlement

-Le règlement n'est pas impacté

Remarque particulière

Concernant le contrat de mixité sociale en cours de rédaction évoqué par Roannais Agglomération, la commune précise que la contractualisation de ce document, dont elle a été à l'initiative en 2016, est suspendue conséquemment à la dernière loi de finances pour les bailleurs sociaux et la construction des LLS. La signature de ce contrat-tripartite (Etat, Roanne Agglomération-Riorges) est donc repoussée.

-L'approbation de la modification de ces trois OAP doit également se traduire par la mise à jour du dossier PLU, notamment :

>le tableau d'échéancier des OAP (réalisé par la commune dans la reprise du rapport de présentation)

>le zonage pour l'OAP Route d'Ouches dont la parcelle AM 232, retirée de l'OAP, devrait être classée UC2 au lieu de AUC2 (cf ci-après)

2-2 Avis sur reclassement partiel de la parcelle AM 232 (OAP Route d'Ouches) et sur OAP Route d'Ouches

-Dans leurs avis, respectivement en date du 14 novembre 2017 et du 19 janvier 2018, Roannais Agglomération et le SEYPAR (SCOT) préconisent de reclasser en zone N la parcelle AM 232. Je rappelle que, dans le cadre de la modification de l'OAP « route d'Ouches », une partie de cette parcelle est exclue de la dite OAP, sachant qu'elle est largement non constructible du fait de la marge de recul par rapport à la route départementale et qu'elle n'a donc pas de conséquence sur la concrétisation du projet défini par l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

Parcelle AM 232

Il ne me paraît pas fondé de reclasser en zone N la parcelle AM 232 appartenant à la commune aux motifs suivants :

-Un classement UC2 de la partie retirée de l'OAP serait plus adapté car cohérent avec le classement du reste de la parcelle AM 232 entériné par la révision récente du PLU (octobre 2016).

*-Ce reclassement UC2 neutralise le risque juridique relevé par Roannais Agglomération (couverture de zones AU par une OAP : la zone ne serait plus zone AU).
D'autant que la maîtrise foncière de la parcelle AM 232 est, dans sa totalité sous la maîtrise foncière de la commune.*

*-La modification de l'OAP ne relève pas d'un intérêt particulier comme le suppose Roannais Agglomération mais répond à l'intérêt de la commune et donc à l'intérêt général, allant dans le sens de la bonne gestion du patrimoine foncier communal.
En effet, la modification de l'OAP permet de reconstituer dans son intégralité la parcelle appartenant à la commune (AM 232). Cette reconstitution valorise la parcelle communale qui devient plus attractive avec un supplément de terrain.*

-La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur celle-ci puisque que son amputation se limite à seulement 500 m2 constructibles environ, compte tenu des marges de recul / route départementale à considérer.

-La correction de l'OAP s'apparente davantage à une rectification d'erreur dans le tracé initial de l'OAP même si la commune aurait effectivement dû traiter, en même temps que la modification de l'OAP, la conséquence sur le zonage

Modification de l'OAP Route d'Ouches

***-La modification de l'OAP ne relève pas d'un intérêt particulier** comme le suppose Roannais Agglomération mais répond à l'intérêt de la commune et donc à l'intérêt général, allant dans le sens de la bonne gestion du patrimoine foncier communal.*

En effet, la modification de l'OAP permet de reconstituer dans son intégralité la parcelle appartenant à la commune (AM 232). Cette reconstitution valorise la parcelle communale qui devient plus attractive avec un supplément de terrain.

La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur celle-ci puisque que son amputation se limite à seulement 500 m2 constructibles environ, compte tenu des marges de recul / route départementale à considérer.

-A l'occasion de la mise à jour de l'échéancier des OAP, consécutivement à la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP dont celle Route d'Ouches, la commune a corrigé la superficie de la zone constructible. En effet, dans le précédent échéancier du PLU, le bureau d'étude avait commis une erreur matérielle de calcul. Cette superficie passe donc de 30444 m2 à 33999 m2. D'où un potentiel théorique de logements passant de 61 à 68 dont 20 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 20 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

2-3 Avis sur justification de l'opération « Rivoire 3 » (OAP La Rivoire)

-Dans leurs avis, respectivement en date du 14 novembre 2017 et du 19 janvier 2018, Roannais Agglomération et le SEYPAR (SCOT) demandent de justifier cette opération compte tenu d'autres capacités d'urbanisation

Roannais Agglomération et le SEYPAR (SCOT) prennent acte de son ouverture à l'urbanisation qui était différée après 2020 dans le PLU révisé compte tenu de l'obligation pour la commune de respecter l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) : taux de 20 % de logements sociaux imposé

-Mais ils demandent de justifier cette opération compte tenu d'autres capacités d'urbanisation

Commentaire du commissaire enquêteur

-Les précisions qui m'ont été apportées par Mr Bernard Jayol (adjoint à l'urbanisme, maire honoraire de Riorges, ancien président du SCOT Roannais), Mme Brigitte Thorat, responsable du service aménagement et cadre de vie) et Mr David-Marie Vailhé (aménagement foncier) me paraissent justifier une ouverture à l'urbanisation du projet La Rivoire 3

Ces précisions figurent également dans la réponse de la commune et dans la reprise du rapport de présentation postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération.

En effet :

-Il y a une opportunité à saisir pour le bailleur social du fait de la mise en vente du terrain destiné à accueillir les quatre maisons du projet La Rivoire 3.

-Ces quatre maisons font partie d'un programme de logements : il y a donc une cohérence d'ensemble du projet.

-Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs imposés à la commune en matière de logement sociaux.

-La complémentarité entre Rivoire 3 et Rivoire 2 m'est apparu évidente lors de ma visite des lieux. Cette complémentarité concerne également les réseaux dont la voirie. Celle-ci, par son prolongement, sera de nature à assurer une desserte améliorée de l'ensemble du secteur, ce qui contribue à la fluidité et à sécurité routière du lieu : ce projet est donc également structurant au niveau routier.

-A l'occasion de la mise à jour de l'échéancier des OAP, consécutivement à la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP dont celle de La Rivoire, la commune a corrigé la superficie de la zone constructible. En effet, dans le précédent échéancier du PLU, le bureau d'étude n'avait pas exclu une surface EBC suffisante (espace boisé classé) car le tracé EBC n'était pas assez étendu. Cette superficie passe donc de 9461 m² à 8808 m². D'où un potentiel théorique de logements passant de 28 à 26 dont 8 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

-Ce projet et structurant du projet car il permet de maîtriser la densité via évolution des types de logements et il se traduit par une nouvelle voie de desserte.

-Je souscris aux arguments de la commune fondant un aspect prioritaire de ce projet.

En effet, il l'est au regard du nombre de LLS à construire pour tenir ses engagements. C'est l'unique projet couvert par une OAP dans le large périmètre du Bourg-Beaulieu.

**-Toutefois, il me semble qu'un report des logements et axe de circulation prévus sur le plan graphique de l'OAP serait de nature à mieux expliquer et justifier celle-ci.
Ainsi, par exemple, le plan ci-après pourrait être reporté sur le plan graphique de l'OAP :**



Quatre maisons supplémentaires en logements locatifs aidés

2-4 Avis sur la réduction des marges paysagères (OAP Maréchal Foch)

-Dans leurs avis, respectivement en date du 14 novembre 2017 et du 19 janvier 2018, Roannais Agglomération et le SEPAR (SCOT) demandent de justifier cette opération par rapport au nombre de logements prévus.

Avis du commissaire enquêteur

-Cette réduction a pour objectif d'accroître l'emprise foncière afin qu'elle puisse accueillir des maisons basses accessibles à la propriété; l'autre partie étant destinée à un habitat collectif R + 1 pour locations aidées.

-Cette réduction a donc pour avantage de pouvoir accueillir des maisons basses qui ont pour caractéristiques de mieux s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. Cette modification va dans le sens d'une urbanisation homogène dans le secteur.

-A l'occasion de la mise à jour de l'échéancier des OAP, consécutivement à la modification N° 1 du PLU portant sur trois OAP dont celle Maréchal Foch, la commune a corrigé la superficie

de la zone constructible. En effet, dans le précédent échéancier du PLU, cette superficie était égale au périmètre de l'OAP, ce qui est impossible. Cette superficie passe donc de 6359 m² à 4929 m². D'où un potentiel théorique de logements passant de 19 à 15 dont 5 LLS (logements locatifs sociaux (par application de la densité de 30 logements /ha et de 30 % de LLS conformément aux objectifs du PLU approuvé en octobre 2016)

-Je note que la commune a préempté le terrain, ce qui démontre son engagement dans ce type de projet incluant des logements locatifs aidés

2-4 Avis sur la remarque du Département

-Dans son avis en date du 21 novembre 2017, le Département demande de rectifier la légende du plan concernant le secteur de La Rivoire, afin de faire figurer l'indicateur « *marge de recul de 10 m minimum paysagée* » au droit de la rue Maréchal Foch (RD 9)

-A l'évidence, il s'agit d'une omission de la part de la commune qui doit être corrigée

3 AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations hors objet de l'enquête publique

Les observations du public ont porté sur des thèmes non concernés par l'enquête publique portant sur trois modifications de trois OAP. Il s'agit :

- observation portant sur une demande de reclassement en zone constructible au lieu d'un classement en zone agricole (zonage UC2 au lieu de A)
- observation portant sur une autre OAP non concernée par la modification N° 1 (OAP « Maréchal Foch-La Croix Blanche »).
- observation portant sur une demande de construction en zone Ud1a (impasse Devillé)
- observation portant sur des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC, secteur du Marcelet
- demande d'information générale sur le PLU

4 MES CONCLUSIONS

Compte tenu des développements qui précèdent, de mes commentaires et avis ci avant exposés de façon détaillée,

Considérant les observations formulées

A) Je donne un **AVIS FAVORABLE à la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

B) J'apporte également les **RECOMMANDATIONS suivantes :**

-Compléter les caractéristiques des trois OAP modifiées à l'aide des précisions apportées par la commune (notamment mise à jour du tableau d'échéancier des OAP avec indication du potentiel théorique de logements dont logements sociaux, mise à jour du zonage).

Ces justifications ont été fournies par la commune :

>en cours d'enquête

>dans sa réponse à roannais Agglomération

>dans sa reprise du rapport de présentation (postérieurement à l'avis de Roannais Agglomération).

-Préciser sur les descriptifs graphiques des OAP (cf annexes), le type et le nombre de logements concernés, à savoir pour chaque OAP :

OAP La Rivoire

Reporter sur le plan descriptif de l'OAP les quatre maisons venant compléter le projet « Rivoire 2 »

OAP Route d'Ouches

>Faire figurer la marge de recul motivant la modification se traduisant par l'exclusion de la parcelle précédemment incluse dans l'OAP

>Tracer le contour de la parcelle AM 232 reconstituée dans son intégralité après modification (parcelle AM 232)

>indiquer le zonage proposé de la parcelle AM 232 reconstituée dans son intégralité

-OAP Maréchal Foch

>Indiquer la destination de chacune des deux emprises (nombre et types de logements par emprise). Préciser l'emprise qui doit accueillir les logements locatifs aidés R+1, ainsi que celle qui doit accueillir les pavillons accessibles à la propriété (si possible, schéma d'ensemble montrant l'implantation de ces maisons et de la desserte centrale)

ANNEXES

ANNEXE 1-1 : OAP LA RIVOIRE AVANT MODIFICATION

ANNEXE 1-2 : OAP LA RIVOIRE APRES MODIFICATION

ANNEXE 2-1 : OAP ROUTE D'OUCHES AVANT MODIFICATION

ANNEXE 2-2 : OAP ROUTE D'OUCHES APRES MODIFICATION

ANNEXE 3-1 : OAP MARECHAL FOCH AVANT MODIFICATION

ANNEXE 3-2 : OAP MARECHAL FOCH APRES MODIFICATION

ANNEXE 1. Annexe 1-1 : OAP La Rivoire Avant modification

AVANT



Programme à réaliser (a minima)
 30 % logements locatifs aidés
 50 % formes denses
 Densité minimale : 30 logements à l'hectare

Limite d'OAP [Dashed line icon]

Accès principal [Upward arrow icon]

Accès secondaire possible positionnement indicatif [Upward arrow icon]

Liaison piétonne à assurer avec la Plaine de la Rivoire [Double-headed arrow icon]

Aire de stationnement collectif mutualisé Positionnement indicatif [Car icon]

Végétation à conserver et à contourner [Green hatched area icon]

Respecter une marge de recul de 10 m par rapport à la limite séparative [Green vertical lines icon]

Hauteur maximum du bâti autorisée
 Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pérennitaire. [R+1 icon]

Sens dominant d'orientation du bâti recommandé [Double-headed arrow icon]

Emprise préférentielle d'implantation du bâti [Brown rectangle icon]

Porosités visuelles existantes à préserver [White arrow icon]

OAP DE LA RIVOIRE [North arrow icon]

0 50 m [Scale bar icon]

ANNEXE 1. Annexe 1-2 : OAP La Rivoire Après modification

ARRÈS



ANNEXE 2. Annexe 2-1 : OAP Route d'Ouches Avant modification

AVANT



Programme à réaliser :
 30 % de logements locatifs aidés si opération de plus de 10 logements
 Densité minimale : 20 logements à l'hectare.

Limite d'OAP (dotted line icon)

Accès existant (black arrow icon)

Point de branchement possible d'une voie de desserte (white arrow icon)

Possibilité de liaison de voie de desserte à aménager (white arrow icon)

Assurer une liaison piétonne avec le chemin existant. Positionnement indicatif (green arrow icon)

Voie mode doux existante à conserver (green double arrow icon)

Respecter une marge de recul paysagée de 35 m par rapport à l'axe du Boulevard Ouest (green gradient bar icon)

Transition paysagère à renforcer aux abords du boulevard. Hèle mixte à contourner (green and yellow gradient bar icon)

Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport à la limite séparative à prévoir (green and white gradient bar icon)

Espace boisé à préserver (green foliage icon)

Sens dominant d'orientation du bâti recommandé (black double arrow icon)

R+X (circular icon) Hauteur maximum du bâti autorisé

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

OAP ROUTE D'OUCHES

0 25 50 m













▲ N

ANNEXE 2. Annexe 2-2 : OAP Route d'Ouches Après modification

APRÈS



Programme à réaliser :
 30 % de logements locatifs aidés si opération de plus de 10 logements
 Densité minimale : 20 logts à l'hectare.

 Limite d'OAP
 Accès existant
 Point de branchement possible d'une voie de desserte
 Possibilité de liaison de voie de desserte à aménager
 Assurer une liaison piétonne avec le chemin existant. Positionnement indicatif
 Voie mode doux existante à conserver
 Respecter une marge de recul paysagée de 35 m par rapport à l'axe du Boulevard Ouest
 Transition paysagère à renforcer aux abords du boulevard. Haie mixte à conforter
 Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport à la limite séparative à prévoir
 Espace boisé à préserver
 Sens dominant d'orientation du bâti recommandé
 Hauteur maximum du bâti autorisé

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

OAP ROUTE D'OUCHES

0 25 50 m

▲ N

ANNEXE 3. Annexe 3-1 : OAP Maréchal Foch Avant modification

AVANT



Programme à réaliser :
(à minima)

- 30 % de logements locatifs aidés
- 50 % de formes denses
- Densité minimale : 30 logements à l'hectare

Limite d'OAP

Accès principal - Positionnement indicatif

Accès piéton - positionnement indicatif

Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives ou espaces publics

Marge de recul paysagée de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Conservation la végétation remarquable

Conservation recommandée des murs de pierre sauf au droit de l'accès.

Emprise préférentielle d'implantation du bâti

Sans dominant d'orientation du bâti recommandé

OAP RUE DU MARECHAL FOCH

0 25 50 m









N

ANNEXE 3. Annexe 3-2 : OAP Maréchal Foch Après modification

APRES



Programme à réaliser :
 (a minima)
 30 % de logements locatifs aidés
 50 % de formes denses
 Densité minimale : 30 logements à l'hectare

-  Limite d'OAP
-  Accès principal - Positionnement indicatif
-  Accès piéton - positionnement indicatif
-  Marge de recul paysagée de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ou espaces publics
-  Conserver la végétation remarquable
-  Conservation recommandée des murs de pierre sauf au droit de l'accès.
-  Emprise préférentielle d'implantation du bâti
-  Sens dominant d'orientation du bâti recommandé

OAP RUE DU MARECHAL FOCH

