


Vu commissaire
enquêteur
Marius
De la hie



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 20/10/2016

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Par délibération en date du 21 septembre 2017, le conseil municipal a approuvé le principe d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Riorges approuvé le 20 octobre 2016.

Les grandes options développées dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de 2016 sont bien entendu conservées et les modifications proposées ne remettent, en aucun cas, en cause l'économie générale de celui-ci.

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

Pour rappel, les objectifs du SCOT constituent les orientations du PLU de Riorges (p.139-140 du rapport de présentation) en matière de production de logements. Ainsi, à l'horizon 2030, l'enveloppe foncière globale est fixée à 47,3 ha dans le PLU de Riorges. Le SCOT Roannais attribue quant à lui une enveloppe foncière maximale de 55 ha, soit 35,2 ha à l'horizon 2025. Actualisé sur une période 2018-2020, sur la base des modalités de calcul du SCOT Roannais, le besoin foncier reste semblable aux données de 2016, puisque le nombre de PC autorisés sur la période 2012-2017 est de 266, soit 13 de plus que pour la période 2012-2015. Cela s'explique notamment par l'annulation de permis comprenant d'importantes opérations, tel que sur le terrain situé rue Julien Vachet (24 suppressions en 2014 et 102 caduques en 2016).

	Période 2018-2020	Période 2021-2025
Objectif de production	427 (restant sur les 693 prescrits)	520 (50% de 1039 : horizon 2030)
Densité	30 log/ha → 14,2 ha	30 log/ha → 17,3 ha
Rétention foncière	20% → 2,84 ha	20% → 3,46 ha
Potentiel de divisibilité des parcelles	50% du potentiel (4,27 ha) → 2,135 ha	50% de 50% du potentiel (4,27 ha) → 1,07 ha
Besoin foncier	14,9 ha	19,7 ha

Egalement, le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 fixe un plafond de production de logements pour la ville de Riorges à hauteur de 511, dont la moitié en renouvellement et 193 en logements sociaux. La présente modification ne remet pas en cause ce plafond et vise à le conforter.

Il est à noter que l'échéancier global des OAP, mis à jour dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, permet d'assurer l'échelonnement des zones d'urbanisation future sur les périodes 2016-2020, 2021-2025 et après 2025. Cela correspond aux priorités du projet communal tenant compte des impératifs de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain.



Les mesures de la modification n° 1 portent sur des modifications de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1. « LA RIVOIRE »

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 dans le tissu urbain sans mettre en cause l'OAP définie et dans le respect des objectifs de densité.

Ainsi la modification se justifie notamment au regard des éléments suivants :

- les capacités d'urbanisation communale : l'OAP de La Rivoire est prioritaire du fait qu'à l'échelle du territoire riorgeois il s'agit d'une perspective de renforcement du nombre de logements sociaux permettant de tenir les engagements de la commune. Il s'agit de l'unique projet d'aménagement couvert par une OAP dans le large périmètre de la Plaine de la Rivoire et du Renaison ;
- la dimension structurante du projet d'ensemble : pour l'aménagement du secteur du Bourg / Prieuré le projet garantit une maîtrise de la densité par une évolution qualitative des formes de logement et des équipements leur étant liés. A titre d'exemple la création d'une nouvelle voirie de desserte depuis la rue de Saint-Alban ne nécessitant pas de retenues foncières pour permettre entre autres le stationnement. De plus, le plafond que constitue le potentiel théorique de logements (26 : 10 + 16) sera respecté. A cet effet, la commune de Riorges souhaite accompagner progressivement la construction de nouveaux logements pour qu'il n'y ait pas de mutations brusques. Une ouverture à l'urbanisation ainsi anticipée le permet.

2. « ROUTE D'OUCHES »

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 (66% de son potentiel). Il ne peut donc pas y avoir d'urbanisation incontrôlée de l'espace restant (34%). L'aménagement futur ne pourra qu'apporter en qualité, évitant notamment une « dent creuse » dévalorisant le quartier.

Cette modification nécessite un changement de zonage pour la partie urbanisable. Le nouveau classement proposé est la zone Uc2 conformément au reste de la parcelle (2060m², soit 56%) située en dehors du périmètre de l'OAP.

3. « MARÉCHAL FOCH »

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 m dans la partie Nord du tènement et les mettre en cohérence avec les autres marges de recul prévues à 5 m.



Ces modifications apportent les évolutions quantitatives suivantes :

	La Rivoire	Route d'Ouches	Maréchal Foch
Superficie OAP <u>avant</u> modification	11 165 m ²	45 268 m ²	6 359 m ²
Superficie OAP <u>après</u> modification	11 165 m ²	43 619 m ²	6 359 m ²
Superficie de la zone (après déductions) <u>avant</u> modification	9 461 m ²	30 445 m ²	6 359 m ²
Superficie de la zone (après déductions) <u>après</u> modification	8 808 m ²	33 999 m ²	4 929 m ²
Potentiel théorique de logts <u>avant</u> modification	28	61	19
Potentiel théorique de logts <u>après</u> modification	26	68	15

En conséquence, de par les modifications exposées et la mise à jour de l'échéancier des OAP, le différentiel est le suivant :

a- Avant 2021

- La superficie du périmètre des OAP augmente de 11 165m². Cela correspond à l'OAP de La Rivoire (qui est également comptée à partir de 2021).
- La superficie des zones urbanisables, comprises dans les périmètres des OAP, est en augmentation de 2 102m². La différence est mineure. Si cela ne correspond pas précisément au basculement d'une partie de l'OAP de La Rivoire c'est parce qu'une erreur matérielle de calcul a été décelée concernant l'OAP Foch (non prise en compte des marges de recul), permettant une mise à jour précise.
- Le potentiel théorique de logements est en augmentation de 4.

b- Entre 2021 et 2025

- La superficie du périmètre des OAP diminue de 1649m². Cela correspond à l'emprise de l'OAP de la Route d'Ouches faisant l'objet de la présente modification.
- La superficie des zones urbanisables, comprises dans les périmètres des OAP, est en diminution de 631m². La différence est mineure et correspond à la mise à jour précise des chiffres approuvés en 2016 qui comprenaient également une erreur matérielle de calcul. Figurait 193 245m² au lieu de 227 862m².
- Le potentiel théorique de logements avant 2021 est en diminution de 5.

Ainsi, la mise à jour de l'échéancier global des OAP permet de redéfinir comme suit les potentiels théoriques de logement :

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

Enfin, il est à noter également l'ajout à l'échéancier du potentiel théorique de logements sociaux, calculé pour chaque opération d'au moins 10 logements théoriques en appliquant un pourcentage de 30%.

