

Riorges

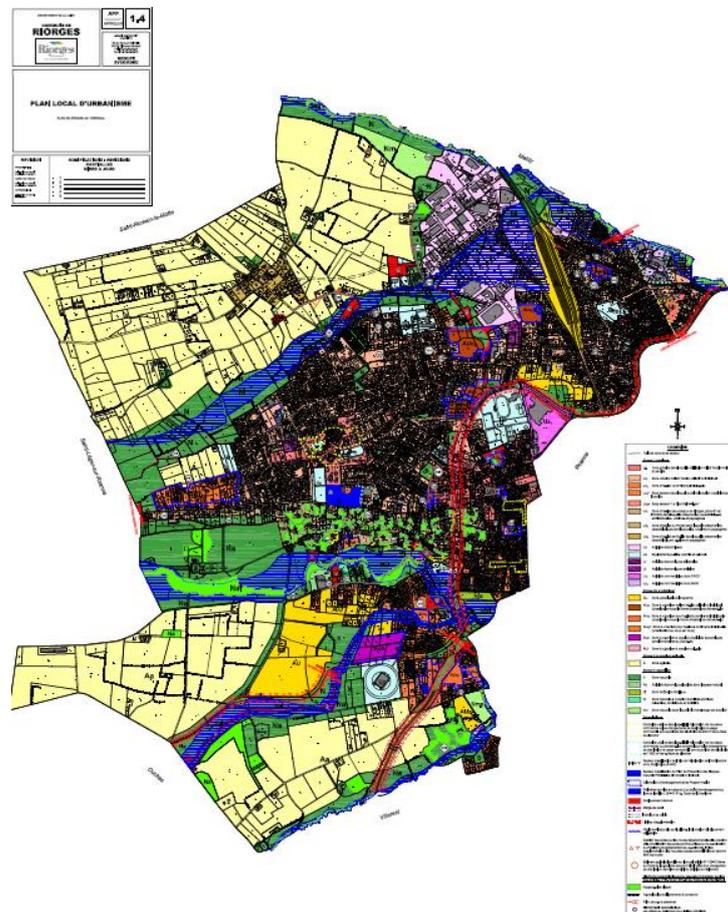
LA VILLE NATURE

APPROBATION : 20.10.2016

MODIFICATION N°3 : projet soumis à enquête publique

PLAN LOCAL D'URBANISME

*RAPPORT DE PRÉSENTATION &
NOTICE EXPLICATIVE*



SOMMAIRE

1.	Préambule	5
1.1.	Contexte réglementaire encadrant la procédure de modification	5
1.2.	Synthèse du projet de modification du PLU.....	6
2.	L'évolution du plan de zonage	7
2.1.	Rue Jean Plasse.....	7
2.2.	Rue Jean Plasse.....	8
2.3.	Secteur Riorges centre – Coulée Verte Thimonnier.....	9
2.4.	Rue du Maréchal Foch.....	10
2.5.	Rue de Saint-Romain	11
2.6.	OAP « Ecole des Sables ».....	12
2.7.	Modification de la légende.....	12
3.	L'adaptation et la correction du règlement pour en faciliter sa compréhension	14
3.1.	Dimension des voies : modification de l'article 3 dans les zones Ub, Uc, Ud et AUc de « Accès et voirie ».....	14
3.2.	Stationnement : modification de l'article 12 dans la zone Ub	14
3.3.	Implantation des abris : modification de l'article 6 dans toutes les zones	14
3.4.	Implantation des abris : modification de l'article 7 dans toutes les zones	15
3.5.	Aspect extérieur des constructions : Modification du chapeau introductif de l'article 11 commun à toutes les zones.....	15
3.6.	Aspect extérieur des constructions : Modification du point 4 relatif aux couleurs et toitures des « <i>bâtiments annexes (garages-abris) – extensions</i> » de l'article 11 commun à toutes les zones	15
4.	L'ajustement de certains emplacements réservés (ER)	17
4.1.	Rappels - définition et fonctionnement :	17
4.2.	Emplacements réservés « équipements » : 4 modifications.....	18
4.2.1.	R1 – Cheminement piéton voie ferrée Roannais Agglomération – 13020m ²	18
4.2.2.	R12 – Liaison mode doux Les Canaux – Les Portes de Riorges – 48m ²	19
4.2.3.	R13 – Equipement de valorisation du corridor biologique Combray – 2584m ²	20
4.2.4.	R16 – Aménagement de square à l'angle de l'impasse Chamussy et de la rue Josephine Baker – 610m ²	21
4.3.	Emplacements réservés « voirie » : 5 modifications.....	22
4.3.1.	V3 – Elargissement impasse Champfleury – 357m ²	22
4.3.2.	V11 – Coulée verte Combray (rue P. Dubreuil / liaison Iffländer / J. Jaurès) – 10561m ²	23

4.3.3.	V16 – Liaison impasse des Jardins – rue Burellier – 421m ²	24
4.3.4.	V20 – Elargissement montée Claude Dethève – 953m ²	25
4.3.5.	V28 – Elargissement de l’impasse de la Parfumerie – 211m ²	26
4.4.	Tableaux des Emplacements Réservés actualisés.....	27
4.4.1.	Équipements.....	27
4.4.2.	Voiries.....	28
5.	suppression de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « École des Sables »	29
6.	actualisation de l’échéancier d’ouverture à l’urbanisation des OAP	32

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ENCADRANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Monsieur le Maire de Riorges a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 20 octobre 2016 afin de s'adapter à l'évolution du projet. Deux modifications ont déjà été approuvées :

- le 24 mai 2018
- le 13 décembre 2018

Les dispositions de la modification n°3 du PLU de Riorges visent principalement à :

- faire évoluer certains zonages pour corriger des erreurs matérielles, conforter des espaces naturels ou pour mettre en cohérence le plan suite à l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ecole des Sables » ;
- adapter et corriger certains articles du règlement pour faciliter sa compréhension ;
- actualiser la liste des Emplacements Réservés (ER) ;
- supprimer l'OAP « Ecole des Sables » en raison de l'évolution du projet sur le secteur.

La procédure de modification du PLU est retenue puisque les éléments la constituant sont justifiés au regard du projet communal et qu'ils ne sont pas de nature à :

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

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

1.2. SYNTHÈSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La modification n°3 du PLU porte sur les éléments suivants :

- **l'évolution du zonage** de cinq sites sur les rues Jean Plasse, Maréchal Foch et Saint-Romain, secteur Riorges centre pour harmoniser les zonages et corriger des erreurs matérielles, sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ecole des Sables » pour une mise en cohérence avec son évolution des usages ;
- **l'adaptation et la correction du règlement pour en faciliter sa compréhension** (précisions sur les accès, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, les changements de destination) ;
- la **modification de 9 emplacements réservés** portant sur leur changement d'emprises et leur suppression ;
- la **suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** nommée « Ecole des Sables » en raison de l'évolution du projet d'aménagement du secteur ;
- **l'actualisation de l'échéancier des OAP** comprenant notamment le bilan chiffré au réel et en prévisionnel des chiffres de la construction de logements et de la consommation de l'enveloppe foncière.

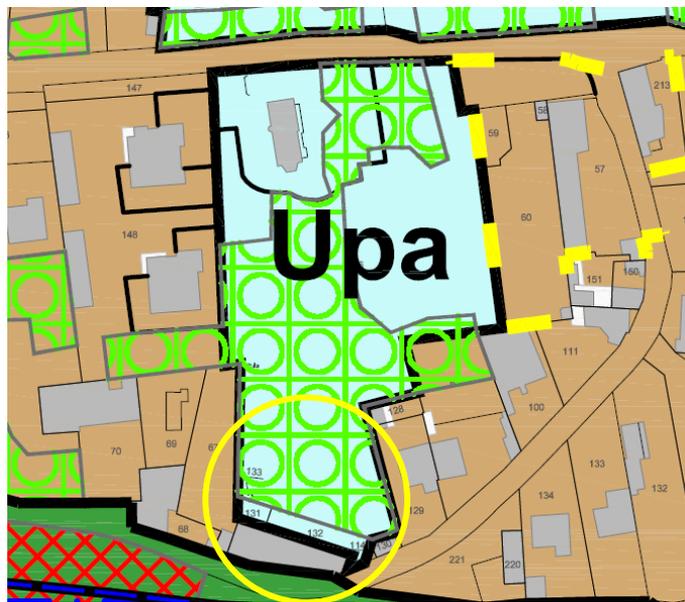
2. L'EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

2.1. RUE JEAN PLASSE

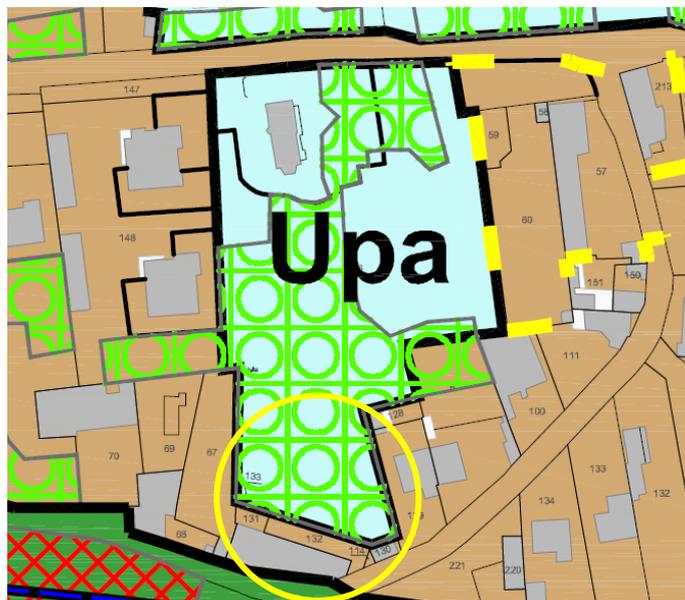
Objet : Agrandissement de la zone Ud1a au sud du parc du Prieuré (Upa)

Justification : la cour de l'immeuble a été par erreur classée en zone Upa, comme si elle faisait partie du parc du Prieuré. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en reclassant une partie des parcelles AR 0131 et AR 0132 (au sud du parc). Ainsi, ce sont **247m² qui sont transférés en zone Ud1a**, correspondant davantage au tissu résidentiel du secteur.

Zonage avant modification



Zonage après modification

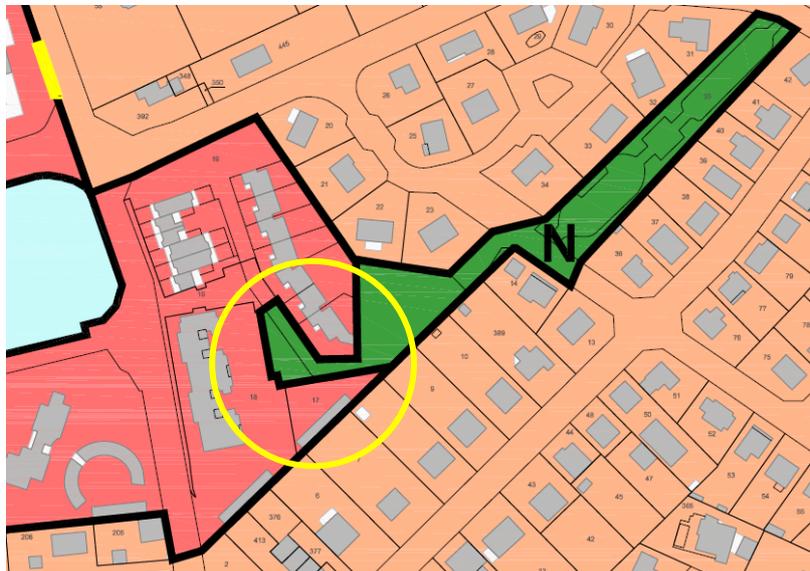


2.3. SECTEUR RIORGES CENTRE – COULEE VERTE THIMONNIER

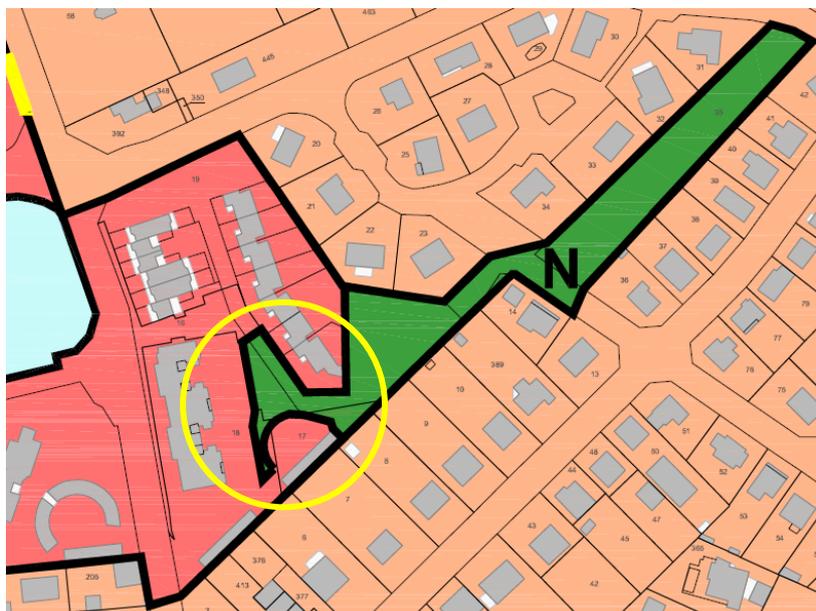
Objet : Agrandissement de la zone N correspondant à la phase 3 de la coulée verte

Justification : la coulée verte Thimonnier a déjà vu 2 phases d'aménagement se réaliser. Il en reste une dernière pour connecter le projet à Riorges centre par le passage Donzdorff. La problématique foncière étant en train de se solutionner avec OPHEOR, propriétaire des espaces restant à aménager, les emprises de la phase 3 sont fixées. Ainsi, dans un souci de cohérence avec le zonage existant de la coulée, il est proposé de reclasser certaines parties de la parcelle AB 0493 actuellement en Ub. Ainsi, ce sont **240m² qui sont transférés en zone N**.

Zonage avant modification



Zonage après modification

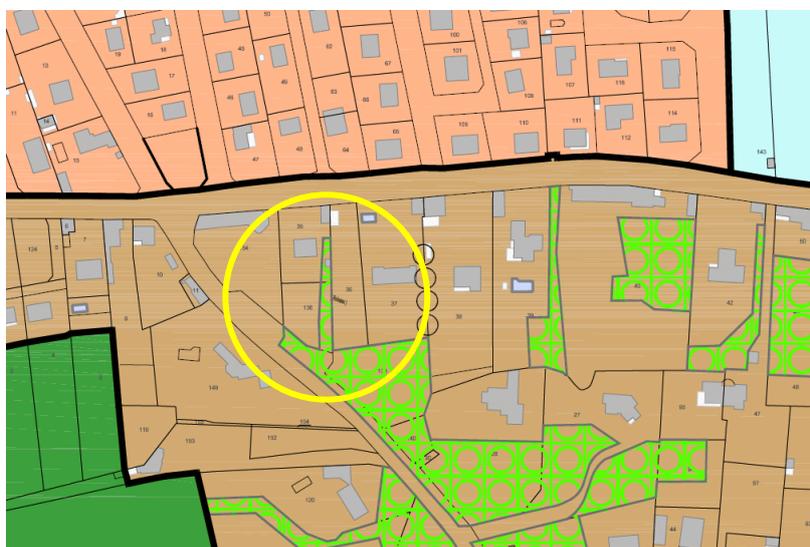


2.4. RUE DU MARECHAL FOCH

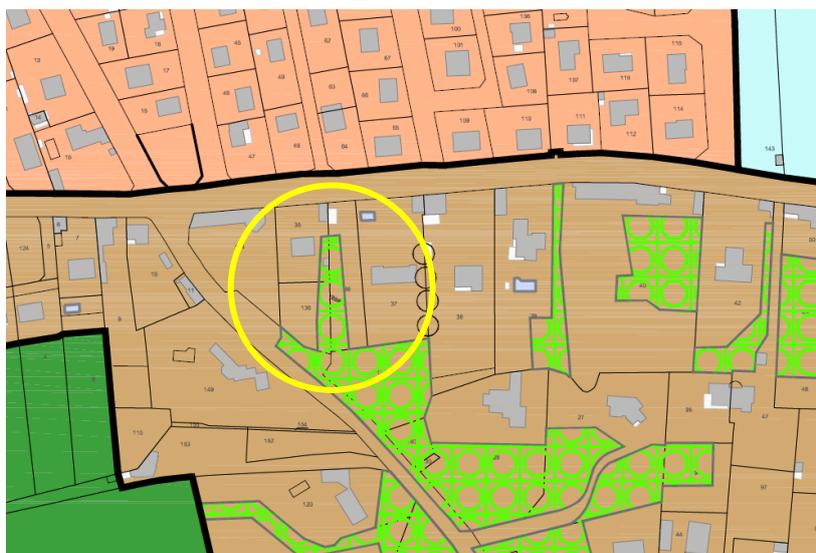
Objet : Elargissement de l'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC)

Justification : en secteur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, un ensemble d'espaces couverts par des EBC a été identifié pour mailler les coteaux de Riorges et assurer leur protection. A la demande d'un administré, la propriété située au 1775 de la rue du Maréchal Foch comprend un périmètre arboré (cèdres) d'une importance significative. C'est par erreur matérielle que cette emprise n'a pas été repérée précédemment et qu'il convient de rectifier cet oubli. Il s'agit d'étendre l'EBC sur une surface de **373m²**.

Zonage avant modification



Zonage après modification

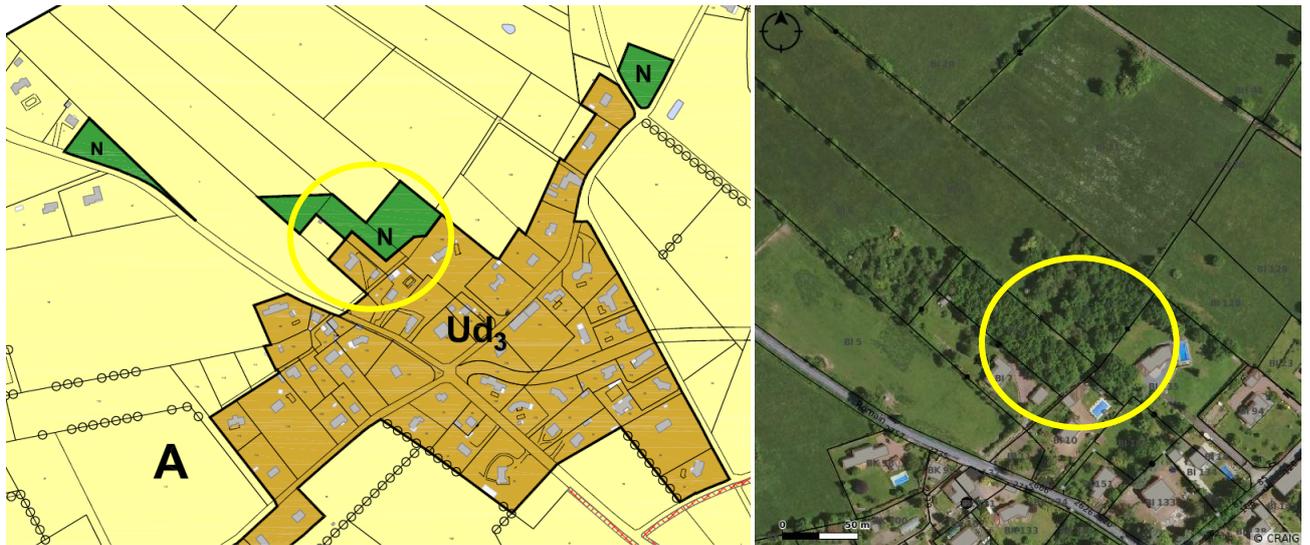


2.5. RUE DE SAINT-ROMAIN

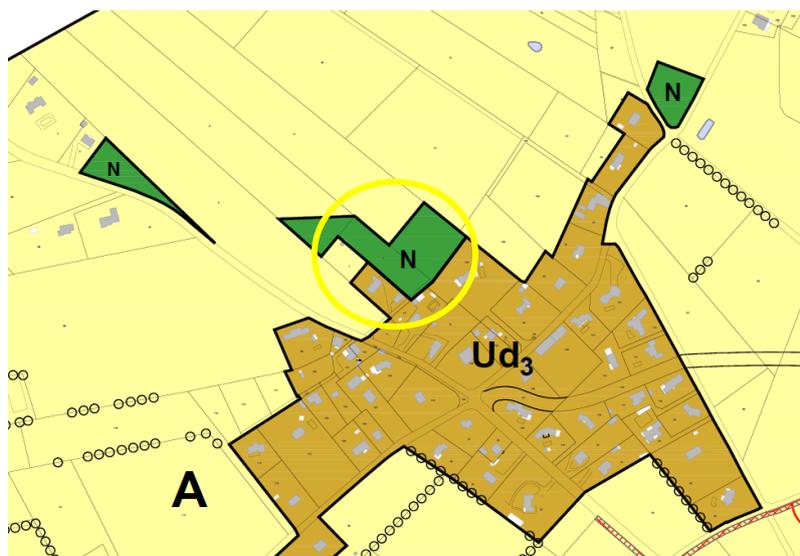
Objet : Agrandissement de la zone N

Justification : il a été constaté une erreur matérielle dans l'application de la zone Ud3, secteur « Combray Est », à proximité de la rue de Saint-Romain. En effet, il s'agit d'un bois à préserver et protéger conformément au rapport de présentation du PLU (p.259, 266, 267) et du PADD (p.27). L'objet de la modification est d'agrandir la zone N sur une surface de **1388m²**.

Zonage avant modification et vue orthographique



Zonage après modification



2.6. OAP « ECOLE DES SABLES »

Zonage initial : AUc1

Zonage modifié : Uc1 / Up

Pour l'objet, la justification et l'extrait de zonage, se reporter à la [suppression de l'OAP](#)

2.7. MODIFICATION DE LA LEGENDE

Objet : repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Justification : une évolution législative a eu lieu dans la codification du règlement qui concerne le repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. A savoir que l'article R.123-12 2^e alinéa du Code de l'urbanisme est devenu l'article L.151-11 2^e alinéa du Code de l'urbanisme.

Extrait de la légende modifiée



Limites d'agglomération



Règle architecturale particulière : implantation à l'alignement obligatoire

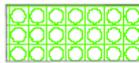


Gestion des accès sur les routes départementales : la création et la modification des accès sont soumises à une autorisation du Président du Département et, au-delà des limites d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés



Bâtiment agricole identifié au titre de l'article L.151-11 2^e alinéa du Code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions définies au règlement

Éléments caractéristiques du paysage à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :



Espace boisé classé



Arbres isolés et alignements à conserver



Point de vue à préserver

3. L'ADAPTATION ET LA CORRECTION DU REGLEMENT POUR EN FACILITER SA COMPREHENSION

3.1. DIMENSION DES VOIES : MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DANS LES ZONES UB, UC, UD ET AUc DE « ACCES ET VOIRIE »

- Avant

« Les accès doivent, en cas de division parcellaire, présenter une largeur minimale de 4 mètres pour un lot et de 5 mètres pour deux lots et plus ».

- Après

Il est proposé d'ajouter : « Les accès **et les voies** doivent, en cas de division parcellaire, présenter une largeur minimale de 4 mètres pour un lot et de 5 mètres pour deux lots et plus »

3.2. STATIONNEMENT : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DANS LA ZONE UB

- Avant

« Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques [...] Pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert »

- Après

Il est proposé d'ajouter : « Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques [...] Pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. **Dans le cadre exclusif de la ZAC du Triangle des Canaux, en raison d'impératifs techniques, le nombre moyen de place de stationnement par logements locatifs sociaux exigé pourra être compris entre 0 et 1 place »**

3.3. IMPLANTATION DES ABRIS : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DANS TOUTES LES ZONES

- Avant

« Les abris **de jardin** doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques »

- Après

Il est proposé de faire évoluer la règle par la suppression de la notion de « jardin » : « Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques »

3.4. IMPLANTATION DES ABRIS : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DANS TOUTES LES ZONES

- Avant

« Concernant les abris de jardin, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative »

- Après

Il est proposé de faire évoluer la règle par la suppression de la notion de « jardin » : « Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative »

3.5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : MODIFICATION DU CHAPEAU INTRODUCTIF DE L'ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES

- Avant

« D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. »

- Après

Il est proposé d'ajouter : « D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les constructions ou installations en tôle et fibrociment sont interdites »

3.6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : MODIFICATION DU POINT 4 RELATIF AUX COULEURS ET TOITURES DES « BATIMENTS ANNEXES (GARAGES-ABRIS) – EXTENSIONS » DE L'ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES

- Avant

« Les bâtiments annexes d'une surface de plancher supérieure à 10m² ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes (**garages – abris**) en tôle, ou fibrociment sont interdits.

Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 15m² pourront toutefois être réalisés avec des matériaux différents (bois, shingle, bardeau d'asphalte, feutre bitumineux, plastimétal) à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. »

- **Après**

Il est proposé de clarifier la règle comme suit :

« Les bâtiments annexes d'une surface de plancher supérieure à 10m² ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal.

Les toitures des bâtiments annexes en tôle, ou fibrociment sont interdites.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées avec des matériaux différents de la tuile (bois, shingle, bardeau d'asphalte, feutre bitumineux, plastimétal, **résine**) à condition que :

- **l'emprise au sol du bâtiment annexe soit inférieure à 15 m² ;**
- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. »

4. L'AJUSTEMENT DE CERTAINS EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Dans son PLU approuvé en 2016, la ville de Riorges a initialement indiqué sur son plan 49 ER. Suite à la modification n°2 du PLU du 13 décembre 2018, leur répartition est la suivante :

- 14 concernent les équipements
- 23 concernent la voirie

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de réduire leur nombre pour ne conserver les ER ayant un caractère réalisable à terme et représentant un intérêt en matière d'aménagement du territoire. Par la même occasion, il est procédé à une mise à jour des ER déjà réalisés.

Par conséquent, 9 modifications (évolution des emprises et suppressions) sont à noter concernant 4 ER « équipements » et 5 ER « voiries » dont 8 suppressions (totales ou partielles) pour passer de 37 à 31 ER. De même, la superficie globale des ER diminue de **24 747 m²**. Cela se répartit comme suit :

- 11 ER « équipements » pour **136 316 m²**, soit une diminution franche de 3 ER et **17 659 m²**
- 20 ER « voirie » pour **57 961 m²**, soit une diminution franche de 3 ER et **7 088 m²**

Le choix a été fait de ne pas recodifier la liste des emplacements réservés pour assurer leur continuité dans les discussions avec les administrés et tiers de la commune. Une prochaine modification ou une révision permettra ce changement complémentaire.

4.1. RAPPELS - DEFINITION ET FONCTIONNEMENT :

Les ER sont règlementés par l'article **L.123-2** du Code de l'urbanisme. Ils ont le statut de **servitude** et peuvent « *indiquer la **localisation** prévue et les **caractéristiques** des **voies** et **ouvrages publics**, ainsi que les **installations d'intérêt général** et les **espaces verts** à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

Les conséquences des ER se résument comme étant :

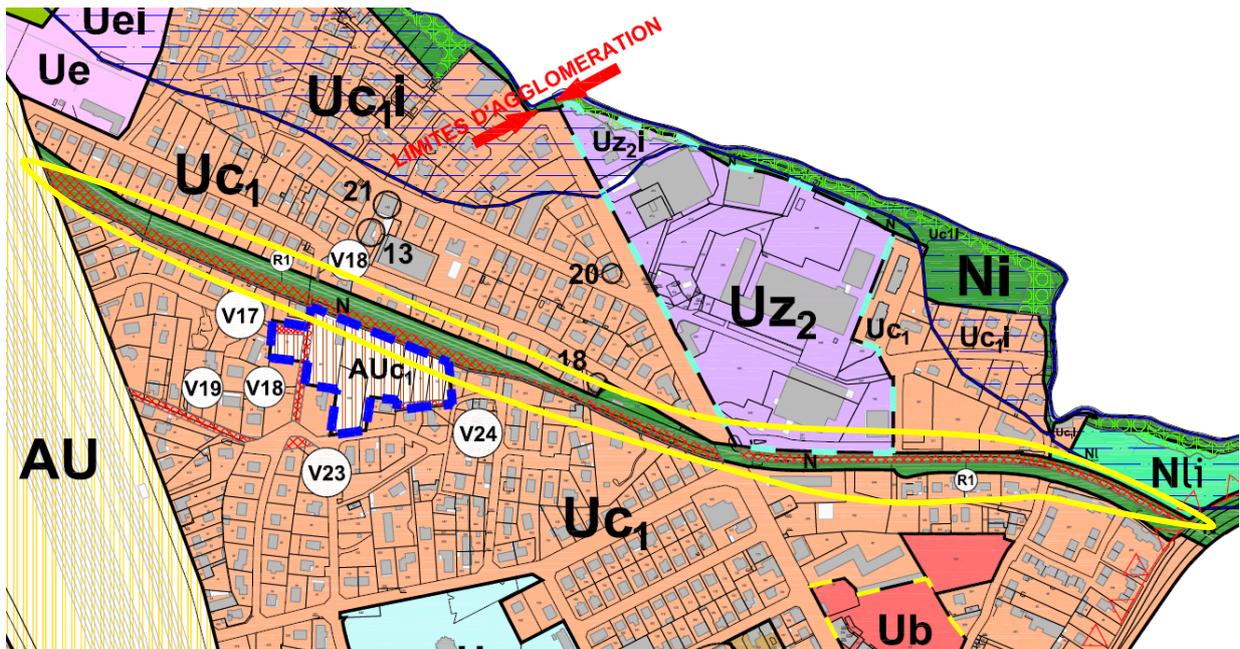
- une prérogative exorbitante du droit commun qui attente au droit de propriété en rendant inconstructible l'emprise concernée ;
- néanmoins, le propriétaire du bien grevé peut agir par un « **droit de délaissement** ». Ce dernier permet la mise en demeure auprès du bénéficiaire de l'ER d'acheter le bien grevé. Si tel est le cas, la collectivité a 1 an pour trouver un accord amiable et se prononcer ;
- passé ce délai, le **juge de l'expropriation** peut être saisi sous 3 mois afin de fixer le transfert de propriété ne considérant pas la finalité de l'emplacement réservé ;
- si aucune saisine, il est considéré que la collectivité renonce à la réserve. L'ER devient obsolète.

4.2. EMBLEMES RESERVES « EQUIPEMENTS » : 4 MODIFICATIONS

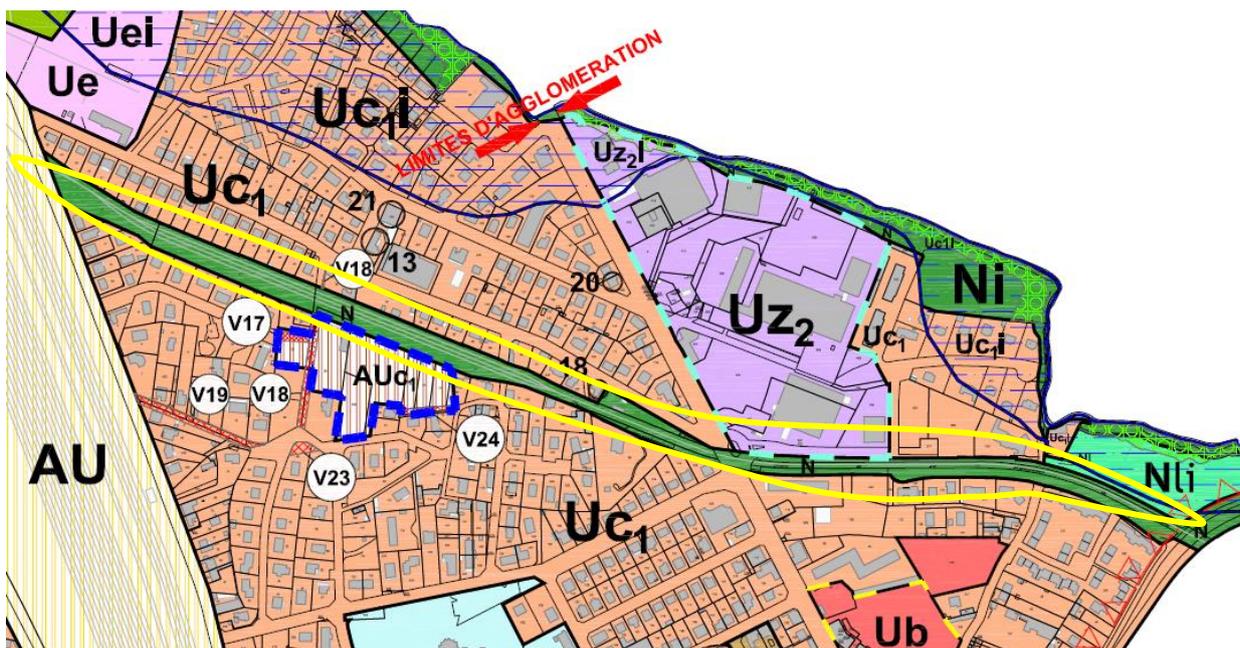
4.2.1. R1 – CHEMINEMENT PIETON VOIE FERREE ROANNAIS AGGLOMERATION – 13020M²

Supprimer : la réalisation d'une voie verte est à ce jour effective. L'ER n'a plus d'intérêt. La zone reste en N.

Zonage avant modification



Zonage après modification

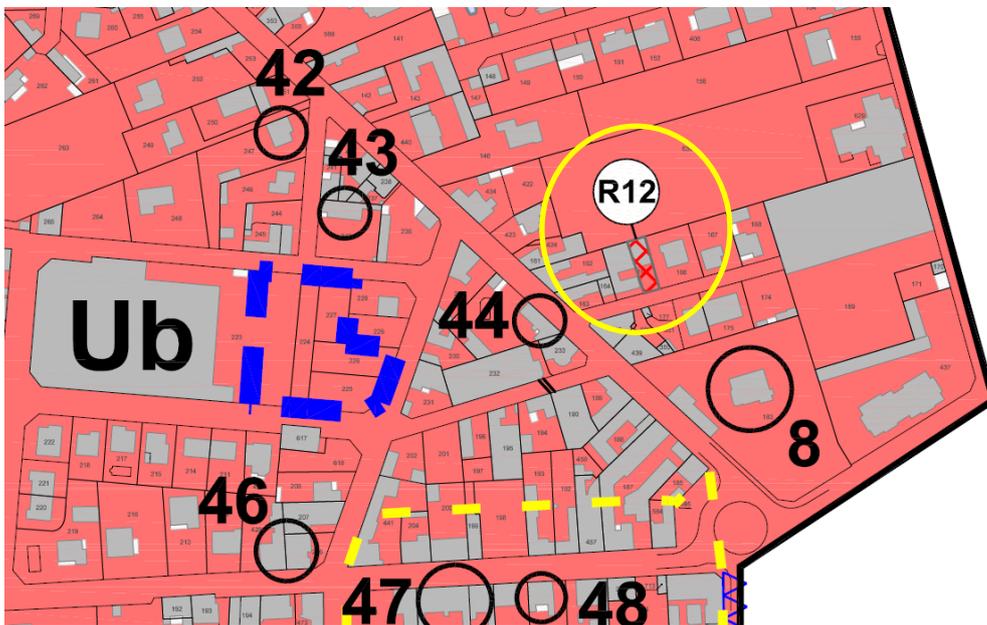


4.2.2. R12 – LIAISON MODE DOUX LES CANAUX – LES PORTES DE RIORGES – 48M²

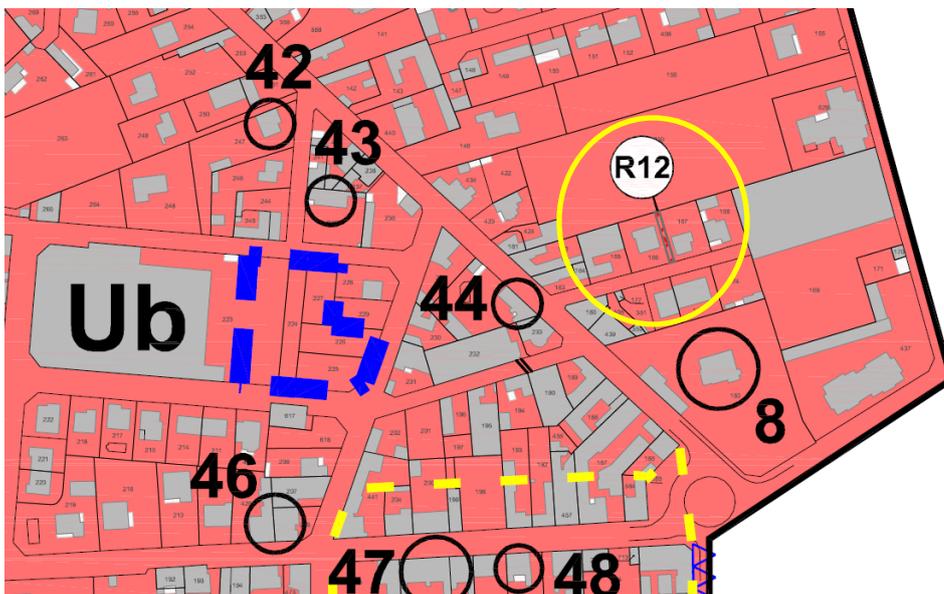
Déplacement et évolution de l'emprise : depuis de nombreuses années, l'ER grevait une propriété comprenant une maison d'habitation et un hangar / ancien garage automobile. Face au refus de l'actuelle propriétaire de vendre son bien, du projet d'aménagement d'un site en état de friche correspondant à la liaison prévue et à l'opportunité d'une autre vente dans la même allée, l'ER est déplacé sur la parcelle AI 0166 et recalculé pour les futurs usages. Le déplacement n'impacte en rien le zonage des parcelles concernées, qui restent en Ub.

Nouvelle emprise : 48m².

Zonage avant modification



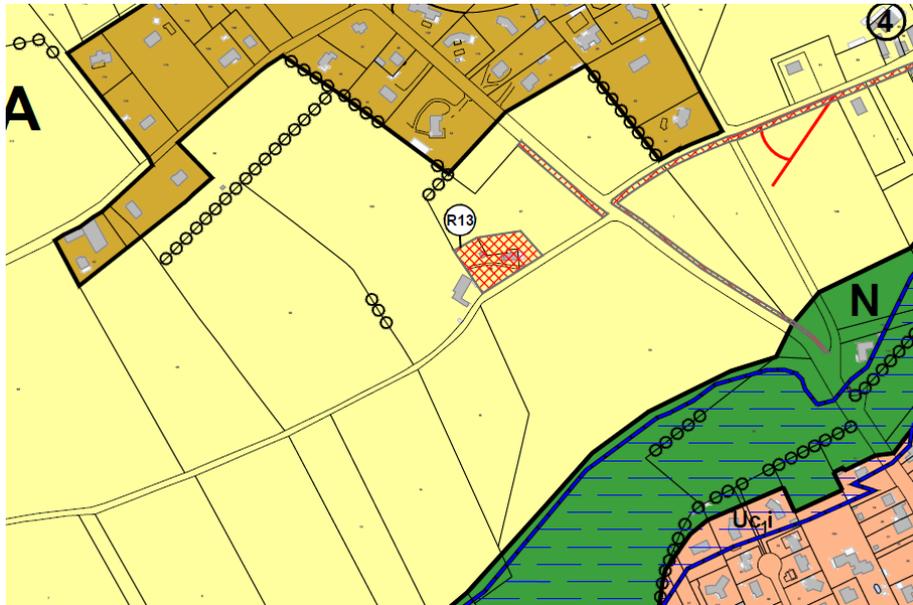
Zonage après modification



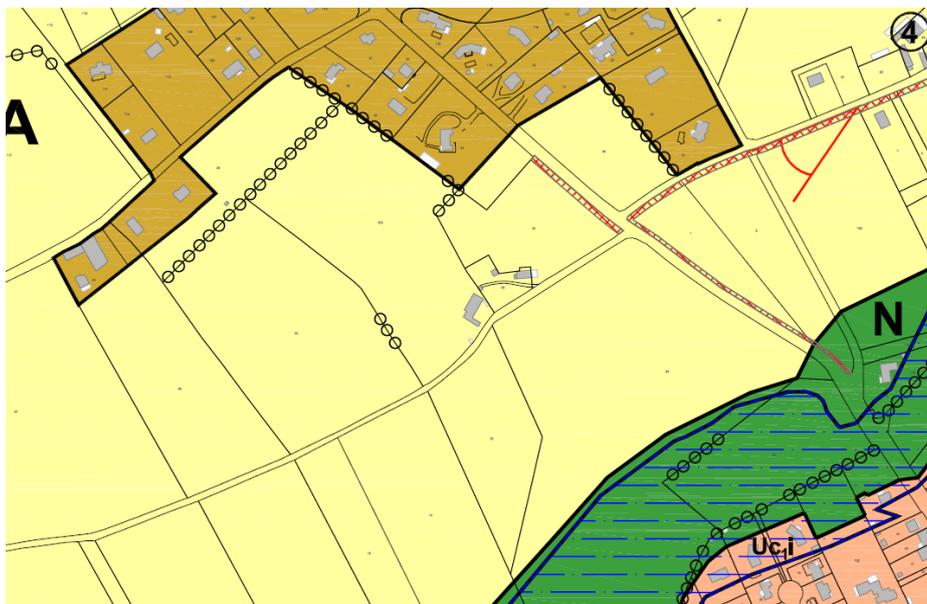
4.2.3. R13 – EQUIPEMENT DE VALORISATION DU CORRIDOR BIOLOGIQUE COMBRAY – 2584M²

Suppression : l'acquisition correspondant à l'ER a été faite.

Zonage avant modification



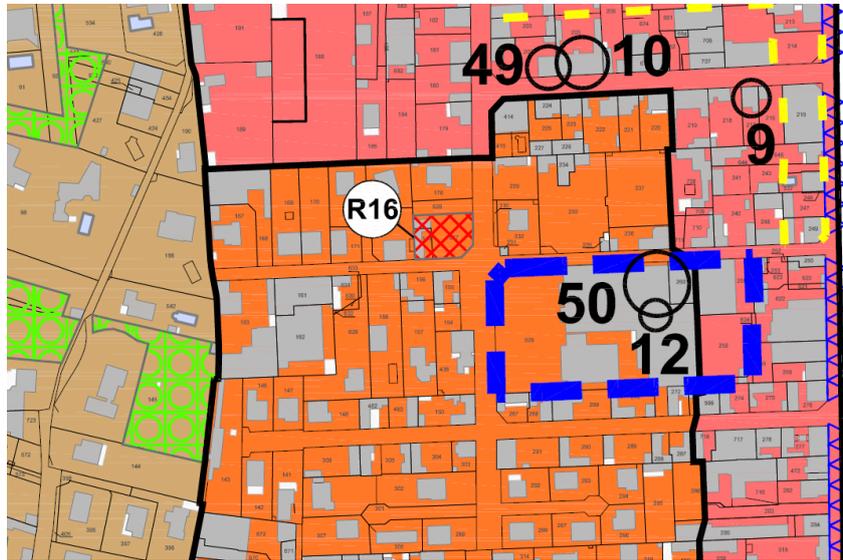
Zonage après modification



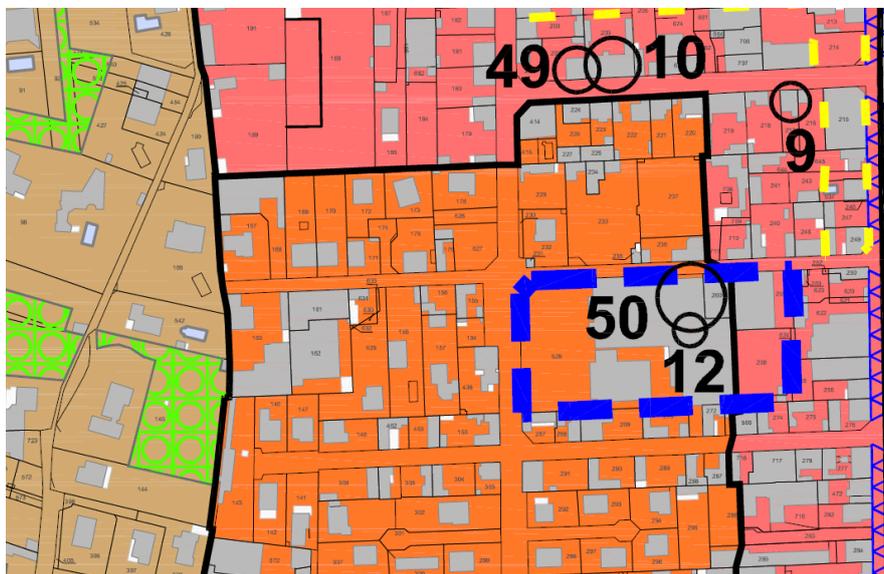
4.2.4. R16 – AMENAGEMENT DE SQUARE A L'ANGLE DE L'IMPASSE CHAMUSSY ET DE LA RUE JOSEPHINE BAKER – 610M²

Suppression : l'acquisition correspondant à l'ER a été faite.

Zonage avant modification



Zonage après modification



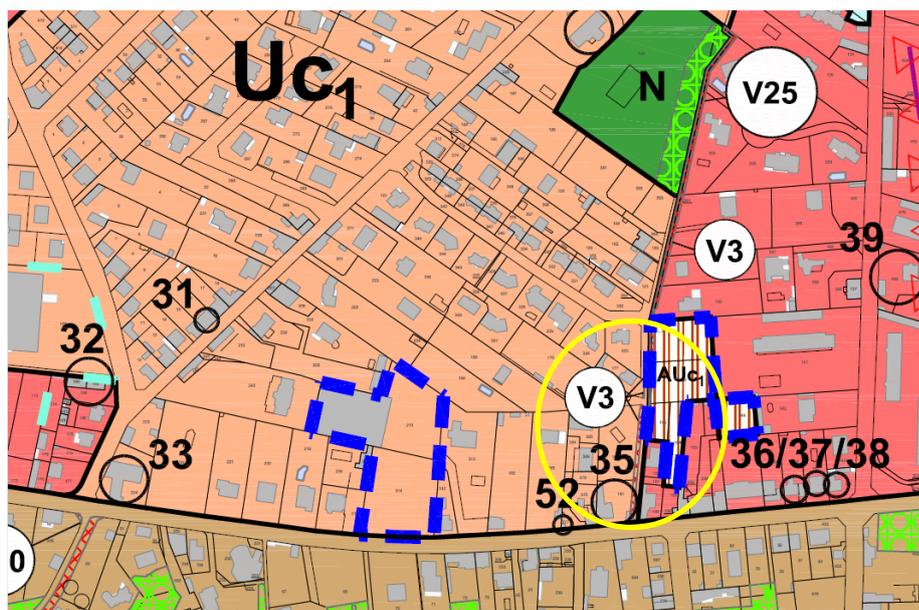
4.3. EMBLEMES RESERVES « VOIRIE » : 5 MODIFICATIONS

4.3.1. V3 – ELARGISSEMENT IMPASSE CHAMPFLEURY – 357M²

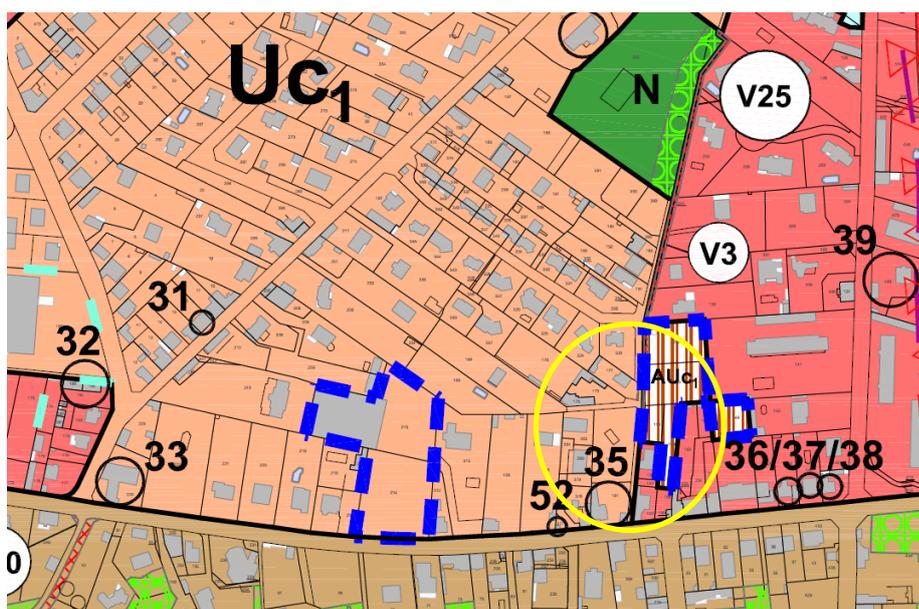
Supprimer partiellement : le gabarit de la voie donnant directement sur la rue du Maréchal Foch permet de ne pas inciter une desserte trop importante et reste adapté à la situation existante. Aussi, l'alignement nécessiterait une acquisition et une démolition à forts coûts. L'ER en bordure de l'OAP et en partie nord est quant à elle conservée.

Nouvelle emprise : 357m².

Zonage avant modification



Zonage après modification

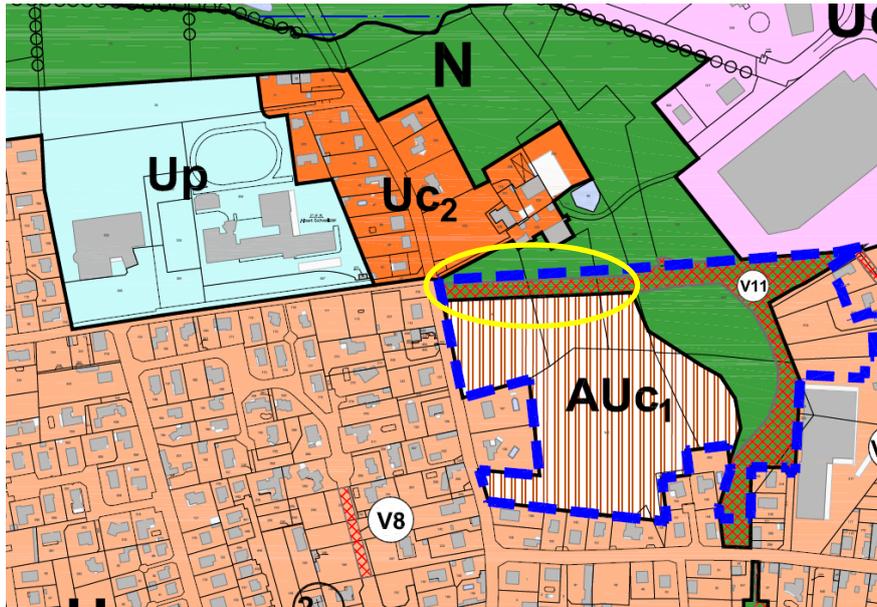


4.3.2. V11 – COULEE VERTE COMBRAY (RUE P. DUBREUIL / LIAISON IFFLÄNDER / J. JAURES) – 10561M²

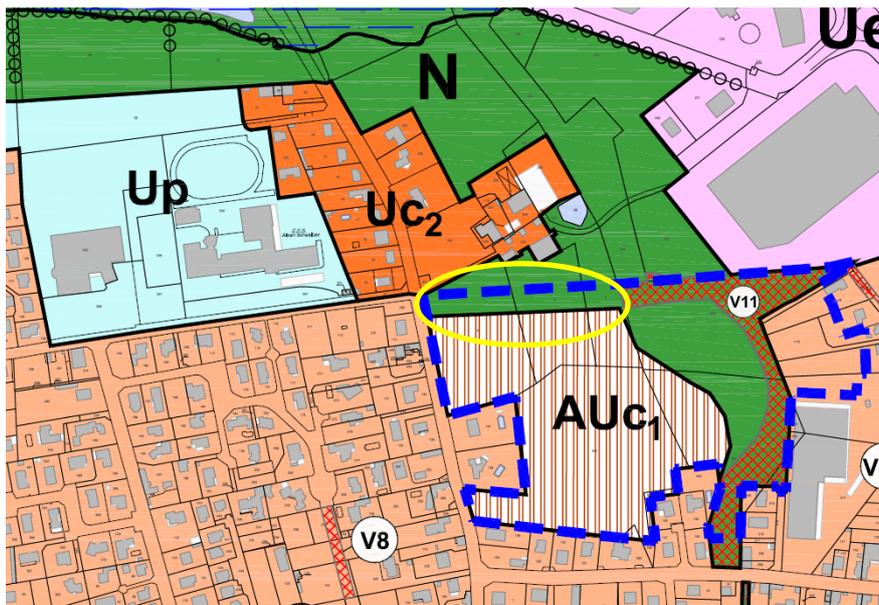
Supprimer partiellement : suppression de la partie donnant sur la rue Pierre Dubreuil car cela coupe les arrières de parcelles (AD0004-5-6) et crée des espaces inutilisables. L'accès et la perméabilité avec le cheminement pourra se décider au moment de la réalisation de l'OAP.

Nouvelle emprise : **10561m²**.

Zonage avant modification



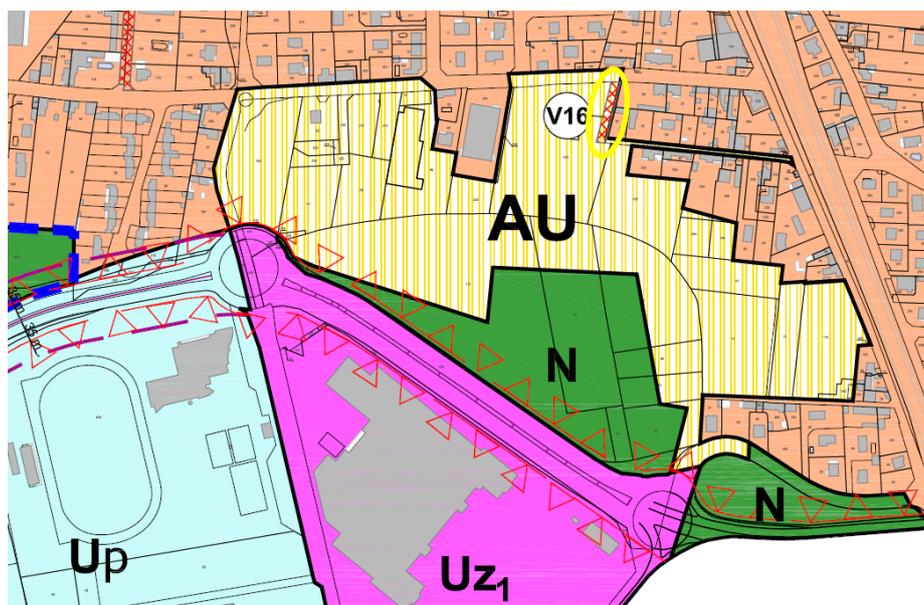
Zonage après modification



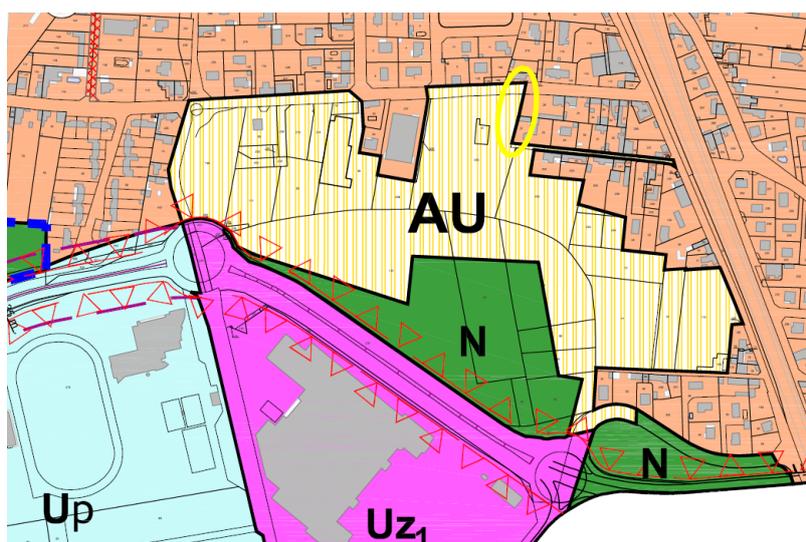
4.3.3. V16 – LIAISON IMPASSE DES JARDINS – RUE BURELLIER – 421M²

Supprimer : en raison de l'évolution du projet urbain sur le secteur, et d'un aménagement à long terme (zonage AU actuel) qui devrait émaner de l'intercommunalité, cet ER n'a plus de pertinence à être maintenu.

Zonage avant modification



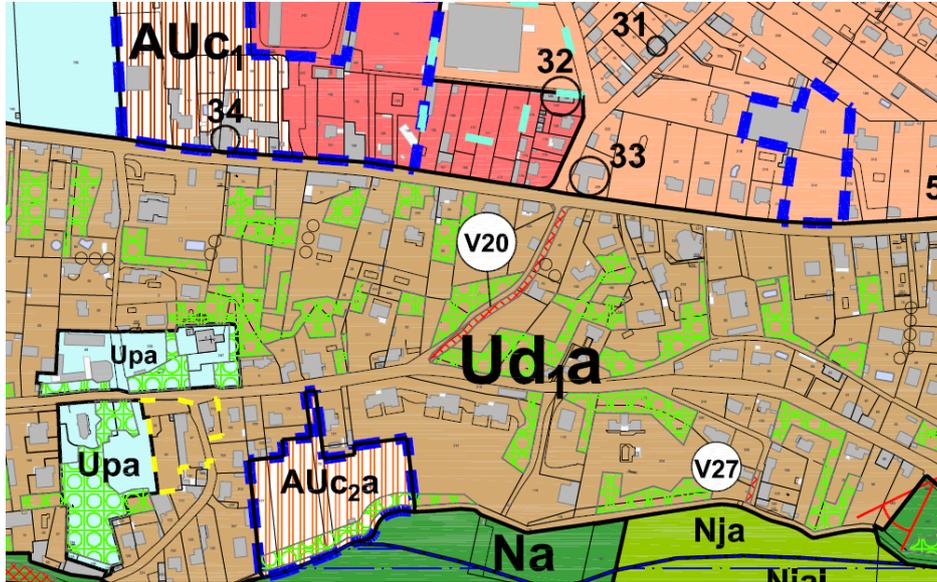
Zonage après modification



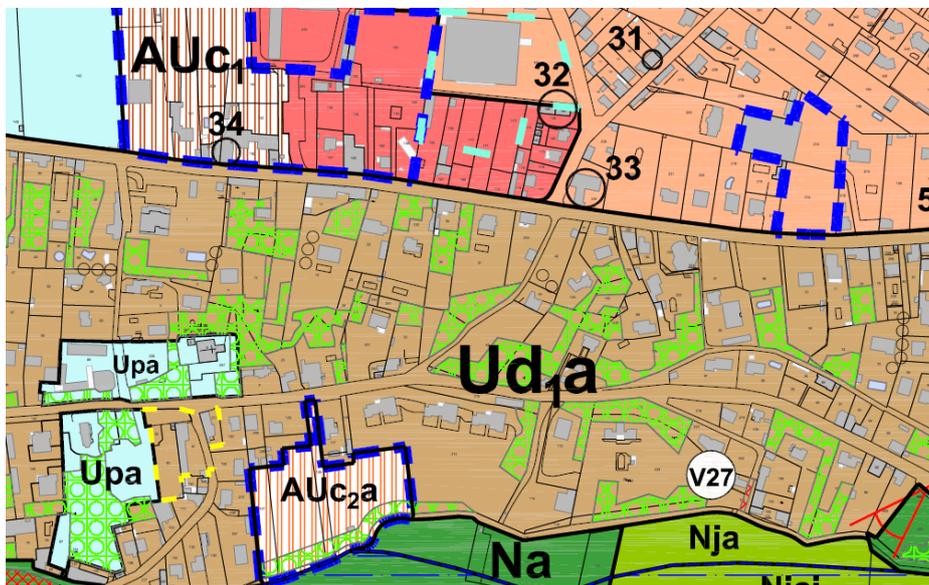
4.3.4. V20 – ELARGISSEMENT MONTEE CLAUDE DETHEVE – 953M²

Supprimer : après une réflexion sur l'ensemble du secteur et compte tenu des voiries déjà existantes (montée de la Croix-Blanche, montée des Ecoles et rue Beaulieu), son maintien n'est plus nécessaire pour y conserver une dimension de promenade et de déplacement en mode actif.

Zonage avant modification



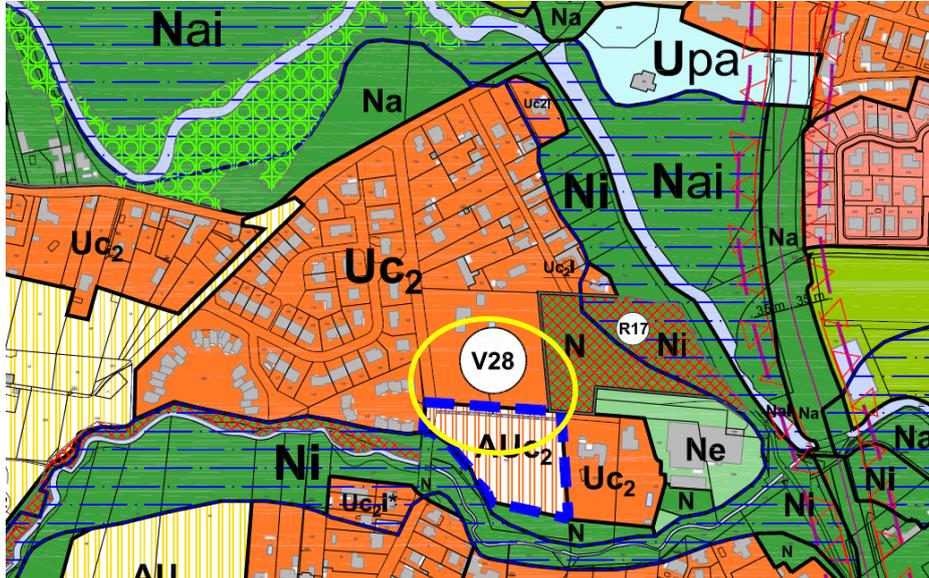
Zonage après modification



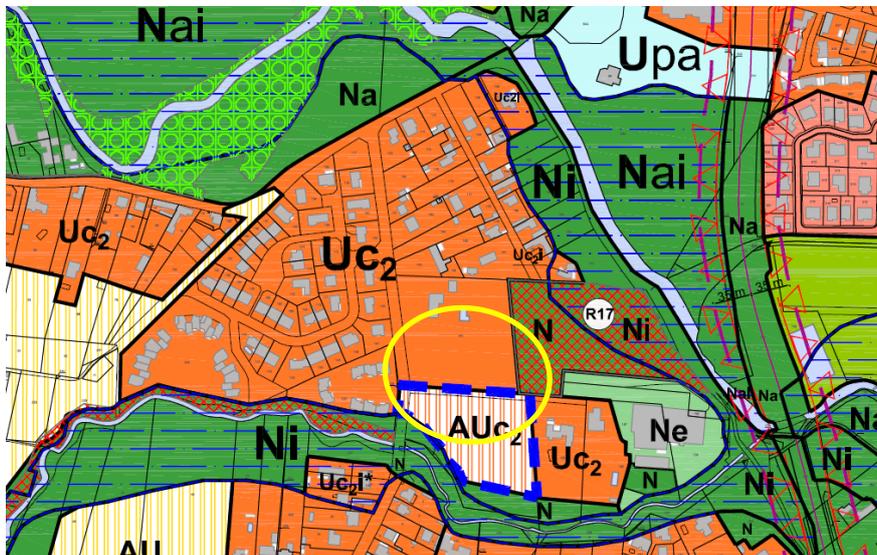
4.3.5. V28 – ELARGISSEMENT DE L'IMPASSE DE LA PARFUMERIE – 211M²

Supprimer : l'ER est compris au sein d'une future OAP. La redéfinition de la voie se fera lors de ces aménagements.

Zonage avant modification



Zonage après modification



4.4. TABLEAUX DES EMPLACEMENTS RESERVES ACTUALISES

4.4.1. ÉQUIPEMENTS

N°	SURFACE M2	LOCALISATION	BENEFICIAIRE
R2	81290	cheminement piéton le long Marcelet	Commune
R4	1474	équipement de proximité rue de St André	Commune
R5	5901	aménagement vallée du Renaison	Commune
R6	1618	protection de la vue sur la vallée du Renaison	Commune
R7	580	nouveau cimetière impasse de la Croix Blanche	Commune
R8	9823	chemins piétonniers + équipements long du Combray	Commune
R9	17670	extension ateliers communaux	Commune
R10	5903	extension du complexe Galliéni	Commune
R12	48	liaison mode doux les Canaux-les Portes de Riorges	Commune
R14	1320	ouvrage de régulation hydraulique	Commune
R17	12009	parking public végétal et temporaire	Commune

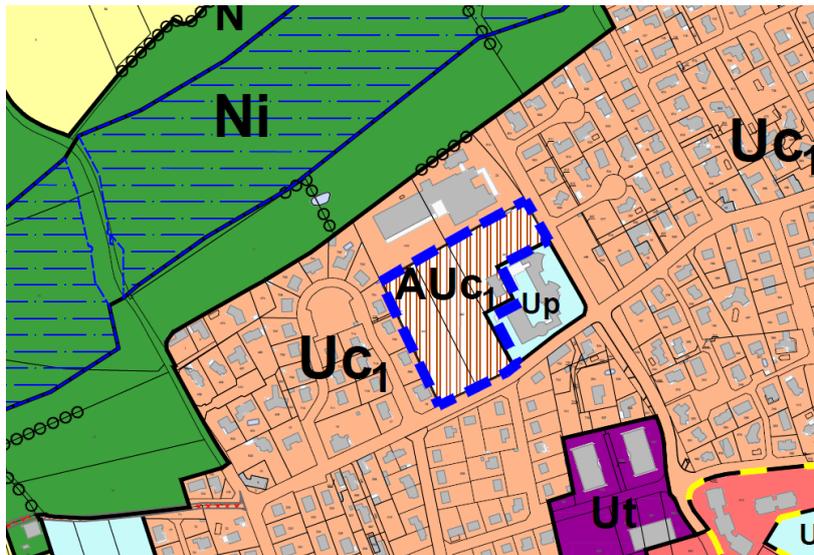
4.4.2. VOIRIES

N°	LARGEUR	SURFACE m2	LOCALISATION	BENEFICIAIRE
V2	10	1299	élargissement rue Saint-André	commune
V3	6	357	élargissement impasse Champfleury	commune
V5	10	7130	prolongement imp. de la Croix Blanche/Clos Foch et giratoire RD9	commune
V6	5	4975	liaison piétonne "Poincaré/direction commune de Saint-Léger-sur-Roanne"	commune
V8	9	767	liaison Monnet/Brassens	commune
V10	11	1980	élargissement rue Marcelle Griffon	commune
V11	LV	10561	coulée verte rue P. Dubreuil / liaison Iffländer/J. Jaurès (coulée verte)	commune
V13	7	439	élargissement impasse Jean Jaurès	commune
V14	9	1479	élargissement impasse Jean Jaurès	commune
V15	16	2109	liaison chemin de l'Etang - Louise Michel	commune
V17	10	290	liaison rue Bouulloche - impasse Seguin	commune
V18	8	926	élargissement impasse Seguin	commune
V19	8	1069	élargissement impasse Denis Papin	commune
V22	6	2928	connexion piétonne Chemin de Beaucueil/ Rivière Oudan	commune
V23	LV	247	aménagement du carrefour rue Jean Guéhenno / rue du 19 Mars 1962	commune
V24	LV	313	accès à la zone AUc1	commune
V25	2,50	317	prolongement piéton de l'impasse Champfleury	commune
V27	4	114	prolongement chemin de la Rivoire	commune
V29	10	17808	création d'un cheminement le long de la Goutte Marcellin	commune
V30	5	3512	liaison piétonne chemin de Nobile/sentier des Hérissons/coulée verte du Combray/rue de Saint-Romain	commune

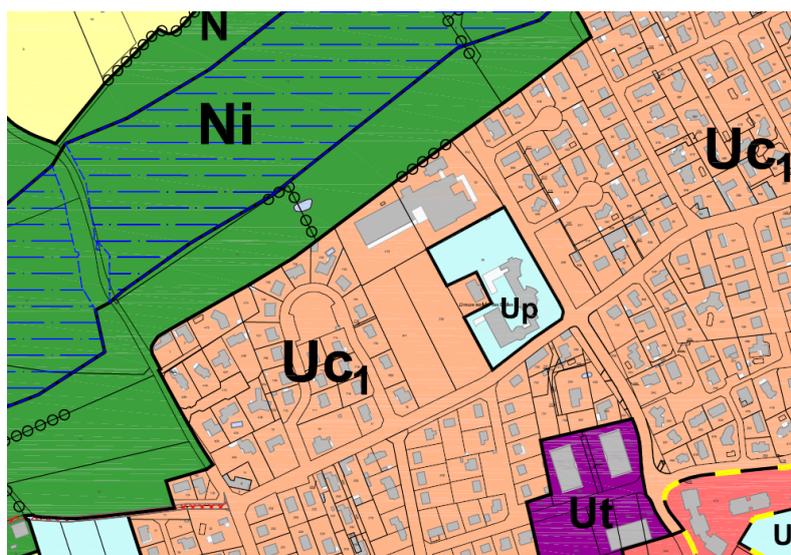
5. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ÉCOLE DES SABLES »

Le site de l'OAP représente une superficie d'environ 1,5 hectare. Ce vaste tènement est identifié dans le rapport de présentation de la révision du PLU en 2016 (pages 174, 176, 197, 349). L'intégralité du foncier est maîtrisé par la commune de Riorges. Initialement zoné en Uc puis en AUc1 pour permettre l'encadrement d'un programme d'habitat dont 50% serait en locatif social, une opportunité d'évolution du projet d'aménagement implique de revoir ce zonage et la future destination du site.

Zonage avant



Zonage après



L'abandon d'un projet d'habitat mixte au profit d'un développement et d'un renforcement d'une structure économique déjà présente sur le site ne vient pas remettre en cause les éléments fondamentaux du PADD. En effet, le soutien aux emplois et au développement économique est un axe majeur du projet communal. L'ADAPEI Loire, lors d'une rencontre tenue le 18 juin 2019 en mairie, a manifesté son projet de regroupement des ESAT du bassin roannais (sites de Charlieu et du Coteau) sur la commune de Riorges. Il s'agit d'agrandir le site existant dont l'ADAPEI Loire est propriétaire rue Rostand à Riorges. Le site est contigu des terrains concernés par l'OAP « Ecole des Sables ». Par courrier du 24 juin 2019, l'ADAPEI Loire a pu préciser que l'extension envisagée était nécessaire pour accueillir plus de 200 usagers d'ESAT et une quarantaine de professionnels.

Un prévisionnel des besoins en surface à bâtir daté du 21 juin 2019 a été transmis. De même, il est à préciser que le Conseil d'administration de l'ADAPEI Loire a donné son accord le 12 septembre 2019 pour l'acquisition du foncier communal nécessaire au projet, à savoir les parcelles AV 0292 et 0341, reclassée en Uc1, pour une superficie de 10 152m². Deux copies de ces informations sont reproduites ci-après.

Saint-Etienne le 21 juin 2019

**PROJET DE REGROUPEMENT ESAT ATELIERS
ROANNAIS**

Dans le cadre d'un projet de regroupement de nos ESAT du bassin Roannais, actuellement dispersés sur les communes de RIORGES, LE COTEAU et CHARLIEU, nous étudions l'opportunité d'un site unique situé à Riorges.

La surfaces de notre foncier n'étant pas suffisante pour assurer un agrandissement indispensable à l'accueil de tous les usagers et des services que nous souhaitons assurés, nous sommes intéressés par une parcelle de terrain attenante à notre site cadastré section AV n° 22-614-419 d'une surface de 11212 m².

Les parcelles cadastrées section AV n°292-341 d'une surface d'environ 10000m² nous intéresse à double titre : une assiette foncière pour des constructions et aménagements extérieurs dont des places de stationnement mais également pour la séparation des flux de véhicules (logistiques, visiteurs, salariés, usagers) et piétons.

Les besoins exprimés de manière très simplifiée sont :

Prévision du besoin en surface à construire (en m²) : environ 2000m²

Construction	Surface
Administratif + 6 bureaux	150
SAESAT	250
Salle de psychomotricité	25
Salle de réunion	80
Atelier conditionnement	300
Nettoyage de locaux	150
Stockage	800
Vestiaire	150
Hall d'accueil	50
TOTAL	1 955

Prévision du besoin en surface de stationnement : 40 places soit 1000m²

Outre le développement économique c'est également une dynamisation sociale qui est en jeu en raison de la localisation du projet. Ce dernier est pleinement inscrit en tissu urbain, sur un foncier identifié et ne représentant pas de difficulté pour la maîtrise foncière (actuellement appartenant à la commune) à proximité de la polarité de Riorges Centre, de commerces et services de proximité, d'une école, et contribue ainsi à une mixité des fonctions et des usages du centre-ville. De même, le site est desservi en transport en commun avec la ligne 2 du réseau de bus, avec une fréquence d'un bus toutes les 20 minutes en journée.

**Conseil d'Administration du 12 Septembre 2019
Délibération 12-09-2019-02**

Contexte : Gouvernance – Achat terrain jouxtant l'ESAT RIORGES

Dans le cadre d'un projet de regroupement de nos ESAT du bassin Roannais, actuellement dispersés sur les communes de RIORGES, LE COTEAU et CHARLIEU, nous étudions l'opportunité d'un site unique situé à Riorges.

La surfaces de notre foncier n'étant pas suffisante pour assurer un agrandissement indispensable à l'accueil de tous les usagers et des services que nous souhaitons assurés, nous sommes intéressés par une parcelle de terrain attenante à notre site cadastré section AV n° 22-614-419 d'une surface de 11212 m².

Les parcelles cadastrées section AV n°292-341 d'une surface d'environ 10000m² nous intéresse à double titre : une assiette foncière pour des constructions et aménagements extérieurs dont des places de stationnement mais également pour la séparation des flux de véhicules (logistiques, visiteurs, salariés, usagers) et piétons.

Après sollicitation des services de France Domaine par la ville de Riorges dans la perspective d'une vente des parcelles AV 292 et AV 341 pour une contenance respectivement de 5085m² et 5067m², le Maire de Riorges a fait part le 17/7/19 d'une offre de cession pour ces deux parcelles pour un montant de 25€ /m², soit un prix global de 253 800€.

Après accord trouvé sur cette transaction, il incombera à la collectivité de procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer l'actuelle Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettait initialement la construction de logements sociaux.

Proposition de délibération :

L'Adapei de la Loire souhaite acquérir un tènement sis à Riorges rue Raymond Pointcarré cadastré section AV parcelles n°292 et n°341 d'une contenance de 5085m² et 5067m² respectivement au prix de 253 800€ soit 25€/m².

Le Conseil d'administration donne son accord pour l'acquisition de ce tènement.

Le Conseil d'Administration propose de demander à l'Assemblée Générale d'autoriser son Président à accomplir les formalités et signer tous actes relatifs à cette acquisition.

Enfin, l'OAP prévoyait la réalisation d'environ 23 logements locatifs sociaux. En raison du rattrapage dans lequel la commune est investie pour atteindre les 20% exigé par la loi SRU de 2000, cette future non réalisation ne met pas en péril l'objectif triennal quantitatif et qualitatif imposé par l'Etat. En effet, le pourcentage de mise en habitation de logements locatifs sociaux s'est établi à environ 43% pour la période 2017-2019 et la prévision pour 2020-2022 est également de 43% par la comptabilisation des opérations suivantes : résidence de la Côte (OPHEOR - 32), Les Rives Sud (OPHEOR – 18), rue Julien Vachet (Cité Nouvelle – 32), Les Poupées – 1^{ère} phase (Loire habitat – 21), rue Chamussy (Cité Nouvelle – 15), Rivoire 3 (Loire Habitat – 4). A noter que pour la période 2023-2025, le prévisionnel est d'une réalisation d'environ 27,5% de logements locatifs sociaux et l'atteinte des 20%, alors même que les délais ont été repoussés par l'Etat à 2031. Ces éléments démontrent la maîtrise de la commune des opérations de construction par les bailleurs et son suivi régulier des objectifs de rattrapage. La suppression de l'OAP « Ecole des Sables » est donc véritablement compensée et des densifications peuvent s'envisager sur de futures opérations, comme par exemple celle comprise dans une OAP donnant sur la rue du Maréchal Foch et dont la commune maîtrise le foncier.

Le restant de l'OAP est proposé à un **reclassement en Up, sur une surface de 3 692m²**, pour la partie au nord de l'école correspondant à un terrain de sport utilisé par les scolaires et dont l'utilité est démontrée. De même, il est proposé de **zoner en Uc1, sur une surface de 1 046m²**, la partie concernant le bâtiment composé de 5 appartements, situé au nord-ouest de l'emprise de l'école.

6. ACTUALISATION DE L'ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES OAP

Seule la suppression de l'OAP « Ecole des Sables » impacte cet échéancier, qui prévoyait l'urbanisation du site pour de l'habitat au 1^{er} janvier 2021. La suppression de l'OAP et son reclassement en Uc1 pour l'extension de l'ADAPEI Loire permettrait une urbanisation dès 2020. Toutefois, compte-tenu des délais de la procédure de modification du PLU puis du dépôt de permis de construire, la mise en chantier effective ne devrait intervenir qu'à partir de 2021.

Cette évolution n'affecte pas la priorité donnée à la favorisation des aménagements dans le tissu urbain constitué.

Par comparaison de l'échéancier actuel avec celui proposé dans le cadre de la modification n°3, il est à noter des variations quantitatives -à la baisse- pour les projections allant de 2019 à 2026, allant de pair avec la suppression de l'OAP « Ecole des Sables » :

Phasage	Superficie OAP (en m ²)	Superficie OAP avec déductions (en m ²)	Potentiel théorique de logements	Potentiel théorique de logements sociaux
Immédiat	Inchangé			
2021-2025	-15 437	-15 437	-46	-23

L'échéancier continue de garantir que le projet communal est équilibré dans sa consommation foncière et dans son développement de l'habitat. Il s'inscrit dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de l'actuel PLU de la ville de Riorges, avec le respect des plafonds fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat. Selon les projections réalisées par les services de la Ville de Riorges ces plafonds maximum ne seront pas dépassés. La ville de Riorges peut faire état des éléments suivants, tant sur l'existant¹ (2016-2018) que sur le prévisionnel² :

- Enveloppe foncière (SCOT) :
 - 2016-2025 : plafond fixé à 35,2 hectares.
Prévisionnel : 32 hectares
 - 2016-2020 : 14,9 hectares
 - 2021-2025 : 17,1 hectares
 - Existant : 8,8 hectares ont été consommés.
 - 2026-2030 : plafond fixé à 12,1 hectares
Prévisionnel : 8,3 hectares

- Logements : objectifs (PLH) et potentiels (SCOT)
 - 2012-2020 (SCOT) : plafond fixé à 693 logements.

¹- Les chiffres utilisés sont issus de ceux communiqués chaque année au SYEPAR – ils ont pu faire l'objet d'actualisations.

²- Les éléments prévisionnels relatifs à l'enveloppe foncière et au nombre de logement sont calculés à partir de l'existant, de la projection des OAP et des ZAC.

Prévisionnel : 624 logements dont 209 LLA.

Existant : 413 logements sont à comptabiliser.

- 2016-2021 (PLH) : objectif fixé à 511 logements dont 193 LLA.

Prévisionnel (2016-2020) : 459 logements dont 170 LLA.

Existant : 244 logements sont à comptabiliser dont 119 LLA.

- 2021-2030 : plafond fixé à 1039 logements.

- 2021-2025 :

Prévisionnel : 378 logements dont 115 LLA.

NOM DU SITE	ZONE	DATE A PARTIR DE LAQUELLE LA ZONE PEUT ETRE OUVERTE A L'URBANISATION	SUPERFICIE en m ² du périmètre de l'OAP	SUPERFICIE en m ² de la zone incluse dans le périmètre de l'OAP (déduction faite des ER, des marges de recul, des EBC)	DENSITES MINIMALES PRESCRITES en nombre de logement / hectare	POTENTIEL THEORIQUE DE LOGEMENTS (calculé sur l'ensemble de la zone)	POTENTIEL THEORIQUE DE LOGEMENTS AIDÉS (calculé en appliquant un ratio minimum de 30% à toute opération de plus de 10 logements)
CHANTOISEAU	Ub	immédiatement	2 818	1 865	40	7	0
ILOT CHAMUSSY	Uc2/Ub		7 700	6 984	40	28	8
MARECHAL FOCH	Uc1		6 359	4 929	30	15	4
RIORGES CENTRE (1)	Ub		11 692	11 267	30	34	10
LES POUPEES	AUc1		23 011	20 490	40	82	25
LA RIVOIRE	AUc2		11 165	3 532	30	11	3
TOTAL			62 745	49 067	-	177	51
IMPASSE MALRAUX	AUc1	2021	24 044	13 212	40	53	16
RIORGES CENTRE (2)	AUc1		9 237	9 027	50	45	14
LEGER CHEVIGNON	AUc1		17 211	16 571	30	50	15
LA RIVOIRE	AUc2		11 165	5 276	30	16	5
MARECHAL FOCH - LA CROIX BLANCHE (PARTIE EST)	AUC2*		96 741	63 732	/	/	/
TOTAL			158 398	107 818		164	50
GUEHENNO	AUc1	2023	11 565	10 562	30	32	10

RUE LIEUTENANT VAGNERON	AUc ₁		7 328	4 992	40	20	6
IMPASSE CHAMPFLEURY	AUc ₁		4 052	4 052	30	12	4
RIORGES CENTRE (3)	AUc ₁		9 491	9 061	35	32	10
IMPASSE DE LA PARFUMERIE	AUc ₂		8 107	7 896	20	16	5
ROUTE D'OUCHES (PARTIE EST)	AUc ₂		43 619	20 703	20	41	12
		TOTAL	80 110	57 266		153	47
		TOTAL 2021-2025	238 508	165 084		317	97
PIERRE DUBREUIL	AUc ₁	2026	62 661	34 617	50	173	52
MARECHAL FOCH - LA CROIX BLANCHE (PARTIE OUEST)	AUC ₂ *		96 741	33 009	/	/	/
ROUTE D'OUCHES (PARTIE OUEST)	AUc ₂		43 619	13 837	20	28	8
NADIA ET LILI BOULANGER	AU		15 481				
LE MARCLET	AU		122 503				
LE MAYOLLET	AUa		28 400				
			TOTAL	369 405	81 463		201

