

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE  
**MABLY**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°3

### **Approbation**

*Délibération du Conseil Municipal  
du 28/10/2016*



### **MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES - MISE À JOUR**

- 1 : **Modification simplifiée n°1**  
*Délibération du Conseil Municipal du 15/09/2017*
- 2 : **Modification n°1**  
*Délibération du Conseil Municipal du 12/12/2018*
- 3 : **Mise à jour n°1**  
*Arrêté municipal du 11/04/2019*
- 4 : **Modification n°2**  
*Délibération du Conseil Municipal du 14/02/2020*
- 5 : **Mise à jour n°2**  
*Arrêté municipal du 08/02/2021*
- 6 : **Modification n°3**  
*Délibération du Conseil Municipal du xx/xx/xxxx*

Ce dossier contient :

**I. La notice de présentation de la modification :**

- I-1. L'objet de la modification ;
- I-2. La procédure ;
- I-3. La présentation de la commune.

**II. Les motifs de la modification :**

- II-1. Modification du règlement ;
- II-2. Identification des changements de destination ;
- II-3. Création d'une servitude de protection du linéaire de commerces ;
- II-4. Mise à jour du règlement graphique ;
- II-5. Clarification et rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- II-6. Mise à jour des annexes du PLU.

**III. Les pièces administratives :**

- III-1. Arrêté du Maire engageant la modification n°3 ;
- III-2. Arrêté complémentaire du Maire engageant la modification n°3 ;
- III-3. Délibération du CM arrêtant le projet de modification n°3 du PLU ;
- III-4. Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- III-5. Publication dans les journeaux.

**IV. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :**

**V. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :**

- V-1. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- V-2. Avis de la Chambre d'Agriculture ;
- V-3. Avis de la Direction Départementale de Territoires (DDT) ;
- V-4. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) ;
- V-5. Avis de Roannais Agglomération ;
- V-6. Avis du Schéma de COhérence Territorial (SCOT) du Roannais ;
- V-7. Avis de la ville de Riorges ;
- V-8. Avis de la ville de Roanne ;
- V-9. Avis du Département de la Loire

**VI. Signification des acronymes :**

# I. La notice de présentation de la modification

## I-1. L'objet de la modification

La commune de Mably dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2016, par délibération du Conseil Municipal. Ce document a subi :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 15 Septembre 2017 ;
- Une modification n°1 approuvée le 12 Décembre 2018 ;
- Une mise à jour approuvée le 11 Avril 2019 ;
- Une modification n°2 approuvée le 14 Février 2020 ;
- Une mise à jour approuvée le 8 février 2020.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Cette notice de présentation vise à expliciter le projet de modification n°3 du PLU, le contexte de ce projet et les raisons qui ont poussé la municipalité à choisir la procédure de modification.

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions doivent être retranscrites dans le PLU. Ce projet de modification s'inscrit dans la poursuite des axes énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à savoir :

- L'affirmation de l'identité urbaine et rurale de la commune à travers les défis posés à l'agglomération dans son lien avec le pôle métropolitain et son avenir régional ;
- Conforter les trois principaux pôles de vie de la commune par une offre d'habitat diversifiée ;
- Soutenir les modes de déplacement alternatifs à la voiture et favoriser la mobilité ;
- Agir pour limiter les incidences des activités humaines sur les ressources et les espaces naturels.

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes. Ce projet vise également à détailler plus précisément le contenu des orientations d'aménagement et de programmation ou encore d'ajuster certains points de zonage.

La présente modification n°3 du PLU conduit ainsi à :

**La mise à jour du règlement écrit :**

- L'ajustement du règlement écrit afin de clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et mieux répondre aux enjeux locaux dans le respect des objectifs qui ont été fixés dans le PADD approuvé le 28 Octobre 2016.

**La mise à jour des OAP :**

- La clarification des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) notamment en matière de densité et en intégrant des orientations écrites associées aux schéma de principe dans le respect des objectifs qui ont été fixés dans le PADD approuvé le 28 Octobre 2016 ;

**La mise à jour du règlement graphique :**

- L'ajustement de l'emplacement réservé V1 pour la mise à 2x2 voies de la RN7 ;
- La création d'un emplacement réservé V4 permettant de desservir un lotissement communal ;
- L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N afin de préserver et valoriser le patrimoine identitaire de la commune ;
- Le repérage des exploitations agricoles afin d'identifier au mieux le périmètre relatif au principe de réciprocité ;
- La création d'une servitude de protection du linéaire commercial et artisanal sur certains secteurs de la commune afin de maintenir les commerces de proximité ;
- L'évolution du zonage de Ngv à N au niveau de l'aire de grands passages des gens du voyage ;
- L'évolution du zonage de N à Nl au niveau des anciens bassins du CSADN ;
- L'évolution du zonage de AUc à A au niveau de l'ancienne phase 3 de la ZAC des Tuileries ;
- La création d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) avec l'évolution du zonage de N à Nh ;
- L'identification d'éléments du patrimoine naturel à protéger (alignements d'arbres et zones humides).

**La mise à jour des Annexes :**

- La mise à jour du classement sonore des voies routières du Département de la Loire du 2 Mai 2023 ;
- La mise en annexe de la délibération du CM en date du 15 Décembre 2021 relative à la revalorisation du taux de la Taxe d'Aménagement sur les zones à vocation économique à hauteur de 4% ;
- La mise en annexe de la délibération du CM en date du 27 Septembre 2022 relative à la réhausse du taux de la part communale de la Taxe d'Aménagement sur l'ensemble du territoire à 5%, excepté sur les secteurs à vocation économique ;
- Mise à jour de l'annexe relative à la liste des emplacements réservés.

La présente notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU.

## I-2. La procédure

Sous réserve des cas où une révision s'impose<sup>1</sup>, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).

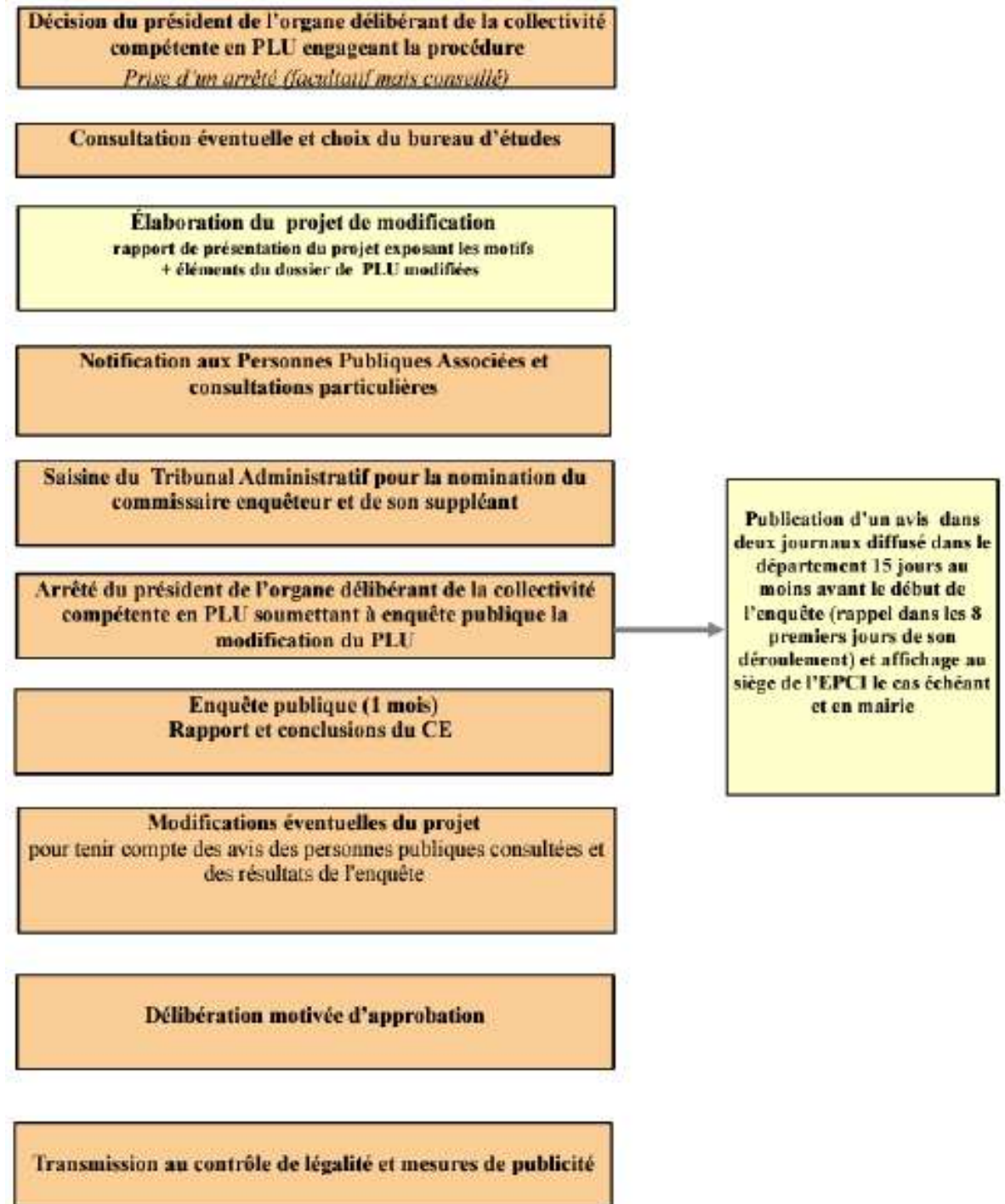
En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

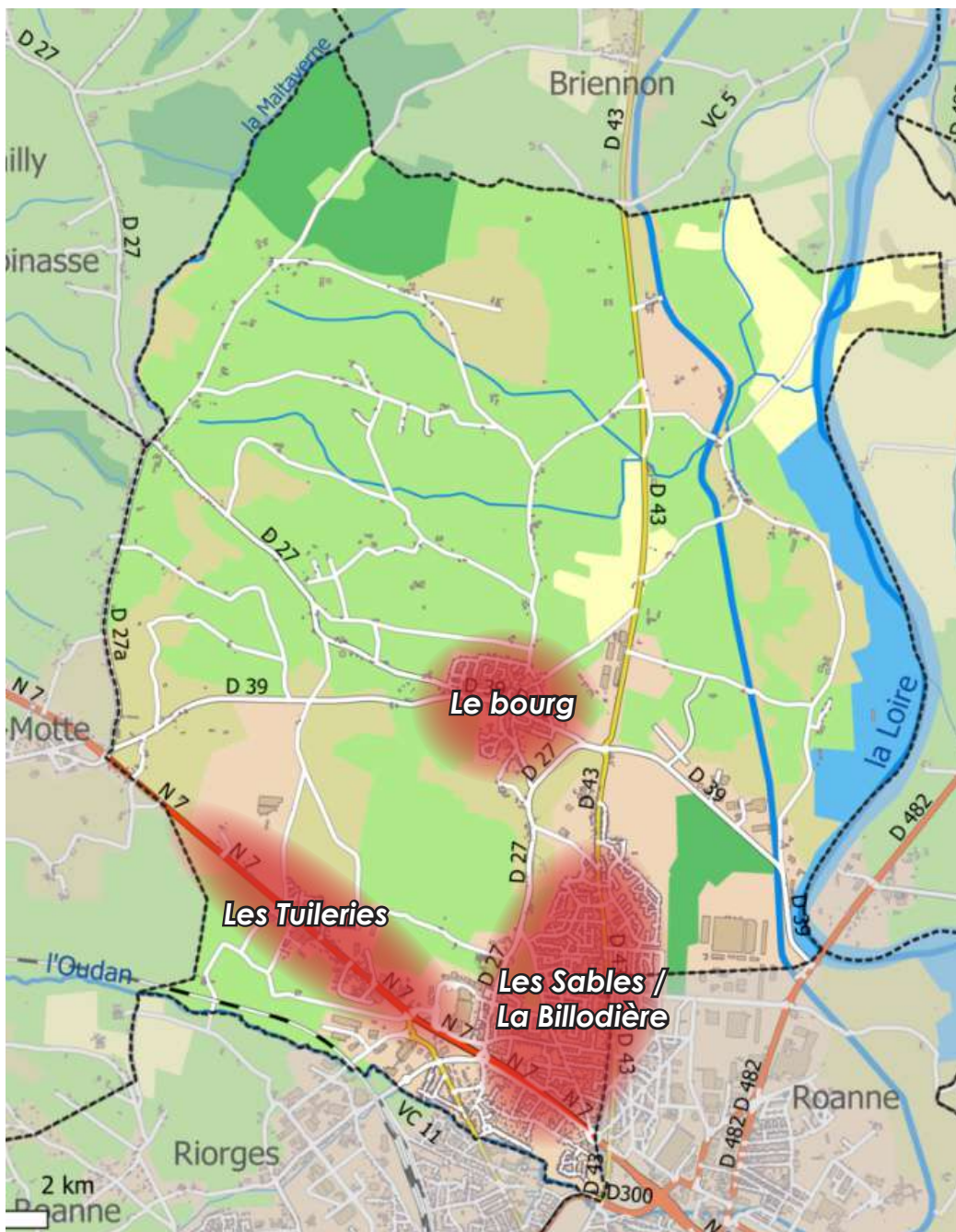
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

*1 - La modification ne peut pas changer les orientations définies par le PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni induire de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision défini au L153-31 du code de l'urbanisme)*





### I-3. La présentation de la commune



Mably est une commune à la fois rurale et urbaine de 32,8 km<sup>2</sup> qui se situe au nord du département de la Loire, au sein de la région Auvergne Rhône-Alpes. Elle est limitrophe avec la commune de Roanne, à ce titre la partie sud de la commune présente des caractéristiques essentiellement urbaines ou périurbaines tandis que la partie nord de la commune a un caractère rural.

Mably présente également la particularité de s'organiser en trois pôles de vie distincts :

- *Le bourg* ;
- *Les Tuileries* ;
- *Les Sables / La Billodière*.

Ces deux derniers pôles de vie constituent l'extension nord de l'unité urbaine de la ville de Roanne.

Compte tenu de cette situation géographique, le territoire communal subit une pression foncière importante.

Au dernier recensement (INSEE 2023) la commune comptait 7427 habitants.

Administrativement, la commune fait partie du canton et de l'arrondissement de Roanne. Elle se localise par ailleurs dans l'intercommunalité de Roannais Agglomération qui regroupe 40 communes et compte près de 100 000 habitants.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Noailly, Saint-Romain-la-Motte, Riorges, Roanne, Vougy et Briennon.

## II. Les motifs de la modification

### II-1. Modification du règlement

La modification du règlement écrit a été envisagée par la commune afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. A ce titre, plusieurs points du règlement ont été modifiés dans chaque zone identifiée sur le règlement graphique. Certaines modifications visent à corriger des erreurs matérielles mais la plupart des modifications réalisées permettront de faciliter l'instruction des dossiers car elles font référence aux problématiques concrètes rencontrées dans la pratique. Ainsi, les modifications concernent notamment :

#### **- L'intégration des nouveaux produits qui existent et précision sur les hauteurs, couleurs et matériaux :**

- . Car ports (nouvelles dispositions) ;
- . Clôtures (couleurs et hauteurs) ;
- . Fresque ;
- . Toitures (zinc) ;
- . Claustras et brises vues (interdits en limite de voies publiques) ;
- . Etc ...

#### **- Les enjeux environnementaux :**

- . Ombrière ;
- . Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
- . Plantation d'arbres à proximité des places de stationnements pour lutter contre les îlots de chaleur ;
- . Modification de l'annexe 2 relative aux essences pour prendre en compte le changement climatique et intégrer les essences mellifères ;
- . Etc ...

#### **- Création d'une zone et modification des occupations autorisées et interdites sur certaines autres zones :**

- . Création d'une zone Nh pour un STECAL ;
- . Vente directe à la ferme et activité de tourisme à la ferme autorisées en zone A ;
- . Interdiction des commerces en zone UedI ;
- . Activité d'hôtellerie et restauration liée au tourisme autorisée en zone NI ;
- . Etc ...

Le tableau ci-dessous présente l'avant / après des modifications réalisées sur le règlement. La partie gauche du tableau présente l'article et la zone concernée par la modification. Le cas échéant l'ancienne formulation du règlement est indiquée en italique. La partie droite du tableau présente les modifications et ajouts réalisés en rouge.

ANCIEN REGLEMENT PLU ( <i>Article du règlement concerné et ancienne formulation</i> )	PROPOSITION NOUVEAU PLU
<u>DG 5</u> « en application de l'article L 111-5 du Code de l'urbanisme »	<b>Modification</b> : « en application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme »
<u>DG 12</u>	<b>Ajout</b> : « Le blanc pour les clôtures est autorisé dans les zones Ub, Uc, Ucc, Uct, Ue*, UI, Uz1, AU et AUc. »
<u>DG12</u>	<b>Ajout</b> : « les fresques ne sont autorisées que pour les bâtiments publics et d'intérêts collectifs »
<u>DG 12</u> page 18, 20, 22,25 : « couleurs des façades »	<b>Modification</b> : p18, p20, p 22, p 25 - Titre « Couleurs des façades et des murs de clôtures »
<u>DG 12</u> Page 25	<b>Ajout</b> page 25 : « le panachage est autorisé tant que cela respecte les couleurs du nuancier »
<u>N</u> (introduction de la partie) : « Zone NI, zone naturelle de loisirs »	<b>Ajout</b> : « Zone NI, zone naturelle de loisirs, sports, tourisme, hôtellerie et de restauration »
<u>Uc 1</u>	<b>Ajout</b> : « - Les constructions de bâtiments logistiques et de commerce de gros »
<u>Uedl 1</u> : « Les constructions à usage d'hébergement hôtelier »	<b>Ajout</b> : « Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces »
<u>Uedl 2</u> : « les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350 m <sup>2</sup> »	<b>Phrase supprimée en zone Uedl</b>
<u>Uedl 2</u> :	<b>Suppression</b> : - La rénovation des constructions à usage de commerce, <del>autres que celles mentionnées dans le paragraphe précédent,</del> et d'hébergement hôtelier dans la mesure où elles ont été édifiées régulièrement et leurs extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350m <sup>2</sup> ;
<u>A 2 / N 2</u>	<b>Ajout</b> : « à condition : qu'elle ne crée pas un nouveau logement et ce même pour la location de courte durée »



<b><u>A 2 / N 2</u></b>	<b>Ajout</b> : Intégration du tableau des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination																		
<b><u>A 2</u></b>	<b>Ajout</b> : « les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante »																		
<b><u>A2</u></b>	<b>Ajout</b> : « la transformation et la vente directe à la ferme est autorisée sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante »																		
<b><u>N 2 (Zone NI)</u></b>	<b>Ajout</b> : les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, d'hôtellerie et de restauration, ou toute autre construction d'usage public ;																		
<b><u>N2</u></b> : « de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »	<b>Modification</b> : « de ne pas compromettre <del>l'activité agricole ou</del> la qualité paysagère du site »																		
<b><u>AUc 2</u></b>	<b>Suppression :</b> <table border="1" data-bbox="1025 517 2101 839"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Nom du site</th> <th>Date à partir de laquelle la zone peut être ouverte à l'urbanisation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><del>AUc</del></td> <td>ZAC des Tuileries phase 1</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td><del>AUc</del></td> <td>Les Sables nord</td> <td>2018</td> </tr> <tr> <td><del>AUc</del></td> <td>ZAC des Tuileries phase 2</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td><del>AUc</del></td> <td>Marly</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td><del>AUc</del></td> <td>Tuileries Nord</td> <td>2023 et à condition que les deux phases de la ZAC des Tuileries soient commercialisées à 80 % minimum</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Nom du site	Date à partir de laquelle la zone peut être ouverte à l'urbanisation	<del>AUc</del>	ZAC des Tuileries phase 1	2016	<del>AUc</del>	Les Sables nord	2018	<del>AUc</del>	ZAC des Tuileries phase 2	2020	<del>AUc</del>	Marly	2022	<del>AUc</del>	Tuileries Nord	2023 et à condition que les deux phases de la ZAC des Tuileries soient commercialisées à 80 % minimum
Zone	Nom du site	Date à partir de laquelle la zone peut être ouverte à l'urbanisation																	
<del>AUc</del>	ZAC des Tuileries phase 1	2016																	
<del>AUc</del>	Les Sables nord	2018																	
<del>AUc</del>	ZAC des Tuileries phase 2	2020																	
<del>AUc</del>	Marly	2022																	
<del>AUc</del>	Tuileries Nord	2023 et à condition que les deux phases de la ZAC des Tuileries soient commercialisées à 80 % minimum																	
<b><u>Zones N</u></b>	<p><b>Création d'une nouvelle zone Nh (zone naturelle destinée à la création d'un hébergement touristique mixte). Il s'agira d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).</b></p> <p><b>Ajout :</b></p> <p>Elle comprend 7 sous-secteurs :</p> <p>- zone Nh, zone naturelle destinée à la création d'un hébergement touristique mixte (STECAL) ;</p> <p><b>Article N2 :</b></p> <p><b>Dans la zone Nh, sont autorisés sous conditions :</b></p>																		

	<p>- les projets d'hébergement touristique mixte comprenant un complexe hôtelier ainsi que des salles de séminaires / réception pour les entreprises, sous réserve qu'ils soient réalisés en rénovation de bâtiments existants et d'une surface au sol inférieure ou égale au bâtiment d'origine. Les annexes et les extensions ne seront pas autorisées.</p> <p><b>Article N9 :</b></p> <p><b>Zone Nh</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à la surface des bâtiments existants initialement.</p> <p><b>Article N 10 :</b></p> <p><b>Zone Nh</b> La hauteur maximale des constructions sera limitée à la hauteur des bâtiments existants initialement.</p>
<b><u>Toutes les zones U, AU et A dans l'article 2</u></b>	<b>Ajout :</b> « les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnements »
<b><u>Ub 3 et Uc 3</u></b>	<b>Ajout :</b> « A titre d'exception, lorsqu'il n'est pas possible de rentrer avec un véhicule léger par l'entrée existante il est possible de créer un deuxième accès »
<b><u>Ub 6 / Uc 6</u></b>	<b>Ajout :</b> « Un débord limité sur voie publique pourra être autorisé pour la réalisation de balcons s'il se situe à au moins 3,20 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne dépasse pas 0,80 mètre en saillie et sous réserve que le projet ne compromette pas l'aménagement futur du domaine public, ni la visibilité et la sécurité de la circulation, et sous réserve d'une intégration paysagère »
<b><u>Ub 6 / Uc 6</u></b>	<b>Ajout :</b> « Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation thermique par l'extérieure garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du règlement de voirie. Cela implique de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,40 mètre. En cas de mitoyenneté une autorisation du voisin est nécessaire »

<b>UC 7</b>	<b>Ajout</b> : si leur hauteur sur limite est inférieure à 3,5m ; « <b>sauf pour les bâtiments publics où une hauteur supérieure pourra être autorisée</b> »
<b>Uz1 7</b> : « Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Des plantations particulières seront exigées pour constituer un écran végétal »	<b>Modification</b> : « si la parcelle voisine est dans une autre zone, les constructions devront être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Des plantations particulières seront exigées pour constituer un écran végétal »
<b>A 8</b> « Les constructions d'annexes et les piscines, doivent s'implanter à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation »	<b>Modification</b> : « Les constructions annexes non liées à l'exploitation agricole et les piscines, doivent s'implanter à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation »
<b>UC 10</b>	<b>Ajout</b> : « Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits ou d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction. Les bâtiments annexes accolés ou les extensions ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial. »
<b>Uedl 10</b> : « H = 2 »	<b>Modification</b> : « H = 2 x L »
<b>Toutes zones article 11</b> « Les panneaux de couleur sombre sont autorisés »	<b>Suppression</b>
<b>Ub 11 / Uc 11 / Ul 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</b> : « Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres »	<b>Modification</b> : « Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> <li>➤ les vérandas</li> <li>➤ les abris de piscine</li> <li>➤ les verrières</li> <li>➤ les serres</li> <li>➤ les carports</li> </ul>
<b>Ub 11, Uc 11, Ul 11, AUc 11, A 11, N 11 (Clôtures)</b>	<b>Modification</b> : Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de <del>minimum</del> 5 cm <del>minimum</del> entre ces deux éléments ;
<b>Ub 11, Uc 11, Ul 11, AUc 11 (Clôtures)</b>	<b>Modification</b> : ou par des grillages, <del>sous réserve d'être de couleur sombre.</del>
<b>Ub 11 / Uc 11 / Ul 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</b>	<b>Ajout</b> : « Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées. »

<u>Ub 11 / Uc 11 / Ue 11 / Ueb 11 / UI 11 / Uy 11 / AUc 11 / AUe 11 / A 11 / N 11</u>	<b>Ajout</b> : « Les bâches et les canisses sont interdites »
<u>Ub 11 / Uc 11 / UI 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</u> : « Les toitures à 1 ou 3 pans sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées »	<b>Ajout</b> : « Les toitures à 1 ou 3 pans sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées et pour les extensions »
<b>Toutes zones article 11</b> : « 60% »	<b>Modification</b> : Pente maximale de toit « 70% » <b>Ajout</b> : toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%)
<u>Uc 11</u>	<b>Ajout</b> : « Elles devront respecter le nuancier du présent règlement »
<u>Uc 11</u>	<b>Ajout</b> : « Pour les commerces, les entreprises et les services, d'autres couleurs peuvent être autorisées sous réserve de respecter une harmonie architecturale et paysagère »
<u>Uc 11 / Ub 11 / UI 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</u>	<b>Ajout</b> : « Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative »
<u>Ub 11 / Uc 11 / UI 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</u> « Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge »	<b>Ajout</b> : « Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge ou en zinc »
<u>Ub 11 / Uc 11 / UI 11 / AUc 11 / AUe 11 / A 11 / N 11</u>	<b>Ajout</b> : « Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies »
<u>Ub 11 / Uc 11 / UI 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</u> « La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre »	<b>Modification</b> : « La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1, 70 mètre et à 1, 80 mètre en limite séparative »
<u>Ub 11, Uc 11, UI 11, A 11, N 11</u>	<b>Ajout</b> : « Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de bâtiments et terrasses couvertes »
<u>Ub 11 / Uc 11 / UI 11 / AUc 11 / A 11 / N 11</u>	<b>Ajout</b> : « Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles »
<u>Uc 12</u>	<b>Ajout</b> : « Chaque nouveau projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté aux besoins sans report sur la voie publique »
<u>Uc 12</u>	<b>Ajout</b> : « Dans le cas d'activité artisanales, industrielles, de commerces et de bureaux, le nombre de place de stationnement doit être proportionnée au besoin de l'activité notamment pour les livraisons, les véhicules de service, le personnel et les visiteurs ».
<b>Toutes zones U, AU, article 12</b>	<b>Ajout</b> « les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque »

<p><b>Ueb 13</b> : « La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité avec des revêtements de surface perméables et il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières recouvertes de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Les aires de stationnement PL et gros engins ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe précédent. Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres. »</p>	<p><b>Modifié et déplacé dans Ueb 12</b> : « La surface de stationnement VL (surfaces de la voie de circulation et des espaces verts non comprises) ne pourra excéder une surface de 1 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité avec des revêtements de surface perméables sauf en cas de préservation de la ressource en eau. Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement à proximité des places de stationnement. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.</p> <p>Les aires de stationnement PL et gros engins ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe précédent. Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres. »</p>
<p><b>Uc 13/ Ub 13</b> = « Les espaces de stationnement aériens seront obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement. »</p>	<p><b>Ajout</b> : « Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles comportent un arbre pour 5 emplacements de stationnement aérien. Les arbres doivent être plantés à proximité de la place de parking afin d'assurer un ombrage sur les véhicules stationnés. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque »</p>
<p><b>UC 13</b></p> <p><b>Ub / Uc / Ue / Ueb / Uedl / Ul / Uy / Uz1 / AUc / AUe / A / N 13</b> : « Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas ».</p>	<p><b>Ajout</b> : « Pour les nouveaux projets l'usage de matériaux perméables sera recherché »</p> <p><b>Modification</b> : « Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2 ».</p>



## **Annexe 2 : liste des essences végétales à privilégier dans les autres zones**

### **Arbres à haut jet**

#### **Ajout :**

- Quercus pubescens Chêne pubescent
- Quercus ilex Chêne vert

### **Arbustes**

#### **Ajout :**

- Berberis vulgaris Berberis commun
- Cornus mas Cornouiller mâle
- Rhamnus frangula Bourdaine
- Rosa rugosa Rosier rugueux
- Spartium junceum Spartier
- Viburnum lantana Viorne lantane
- Viburnum opulus Viorne obier
- Tonicera xylosteum Camerisier

#### **Suppression :**

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)

### **Arbres bas ou arbres recépés**

#### **Ajout :**

- Amelanchia ovalis Amélanhier à feuilles ovales
- Acer monspessulanum Erable de Montpellier
- Sorbus domestica Cormier
- Pinus sylvestris Pin sylvestre
- Fraxinus ornus Frêne à fleurs
- Malus sylvestris Pommier sauvage
- Mespilus germanica Néflier commun

#### **Suppression :**

- ~~Bouleau (*Betula verrucosa*)~~

## II-2. Identification des changements de destination en zones A et N

### **A. L'exposé des motifs**

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques peut être autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Respectent les principales caractéristiques des bâtiments.

Il est proposé d'identifier, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour préserver du bâti ancien traditionnel, donner une seconde vie aux anciens bâtiments agricoles, diversifier l'offre du parc de logements et l'offre d'hébergement touristique.

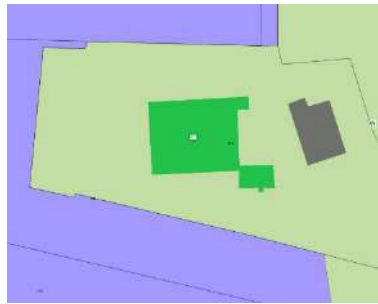








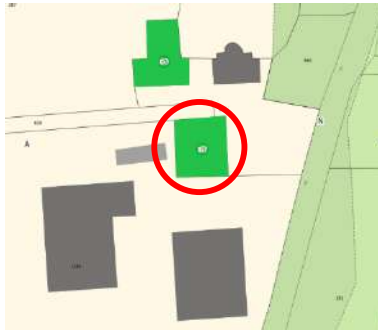


Il est rappelé que les permis de construire concernant ces changements de destination seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF pour les permis en zone A et de la CDNPS pour les permis en zone N et devront être désignés par le règlement du PLU (art. L151-11, du Code de l'urbanisme).

### **B. La modification**

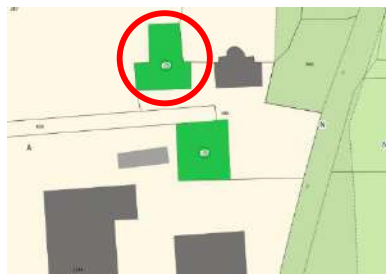




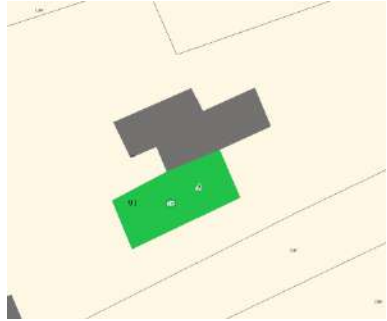

La commune de Mably identifie 10 nouveaux changements de destination qui seront ajoutés aux 5 autres déjà identifiés lors de la procédure de modification n°2. Les bâtiments identifiés se localisent à proximité des réseaux et des voies. Ces changements font suite aux demandes des propriétaires souhaitant transformer ces bâtiments en habitation, hébergement hôtelier ou espace de restauration, de réunions ou dédié au tourisme à la ferme.

Carte identifiant les 10 bâtiments susceptibles de changer de destination :




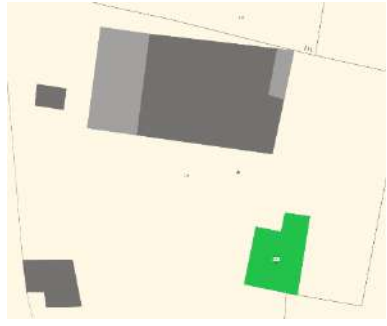
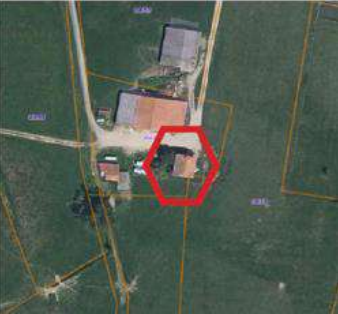

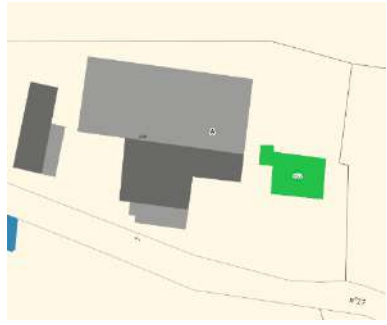




N°	PARCELLES	ADRESSE	DESCRIPTION	CARTOGRAPHIE	PHOTOGRAPHIES	
6	Parcelle AE 173  (Zone N)	Merlin	Projet de transformer cette grange en salle de séminaires ou de restauration aux entreprises de la zone de Bonvert			
7	Parcelle AM 449  (Zone A)	98 rue Pierre Corneille	Projet de transformation de la grange en local artisanal et entrepôt			
8	Parcelle D 1534  (Zone N)	Route du Bas de Mably	Projet touristique (exemple : transformation de la maison en lieu d'accueil, salle de réunion, de séminaires et bureaux pour la fédération de pêche en lien avec le site touristique de la gravière aux oiseaux)			
9	Parcelle OD 848  (Zone A)	Maillet	Projet de changement de destination d'un grand couvert servant actuellement de grange en espace dédié au tourisme à la ferme			



10	Parcelle OD 848 (Zone A)	Maillet	Projet de changement de destination d'un grand couvert servant actuellement de grange en bâtiment permettant l'habitation			
11	Parcelle OA 606 (Zone A)	Croix Jolinon	Bâtiment d'habitation pouvant changer destination pour devenir un gîte à la ferme. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			
12	Parcelle OD 29 (Zone A)	Chemin Matherats	Projet de gîte à la ferme dans une ancienne maison non occupée. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			



13	Parcelle ZE 18 (Zone A)	Chemin du Chalumet	Grange pouvant changer de destination pour permettre l'habitation.			
14	Parcelle OD 211 (Zone A)	Dumas	Projet de gîte à la ferme dans une habitation. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			
15	Parcelle OB 1732 (Zone A)	Beauregard	Projet de gîte à la ferme dans un bâtiment d'habitation. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			

## II-3. Création d'une servitude de protection du linéaire de commerces

Afin de renforcer les périmètres de centralité identifiés par le SCOT du Roannais sur le territoire de la commune de Mably, une servitude de protection du linéaire commercial a été créée. L'objectif poursuivi par la commune est de maintenir une dynamique commerciale dans le centre bourg et dans les quartiers des Tuileries, les Sables, la Billodière / l'Arsenal et les Buttes, 4 pôles de vie attractifs en réservant les meilleurs emplacements aux commerces de proximité et en évitant les mutations des commerces en logement d'habitation. La commune a privilégié pour ce faire certains commerces selon les critères ci-après :

- *Ne pas intégrer les coques commerciales qui n'ont par nature pas vocation à changer de destination pour devenir des habitations ou qui peuvent constituer des friches commerciales à requalifier dans un programme d'ensemble ;*
- *Éviter d'intégrer les commerces localisés dans des bâtiments ressemblant à des habitations ;*
- *Privilégier les commerces localisés dans un périmètre de centralité urbaine et en rez de chaussée.*

Le tableau ci-dessous présente la liste des 22 bâtiments identifiés pour intégrer la servitude de protection du linéaire commercial :

**Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Bar tabac**  
11 Rue des Muguets  
Parcelle : BD 285



**Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Restaurant « Le Verdun »**  
23 Place Verdun  
Parcelle : BD 79





**Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Boulangerie**  
17 Place Verdun  
Parcelle : BD 81



**Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Ancienne épicerie**  
9 Place Verdun  
Parcelle : BD 198, BD 197 et BD 16



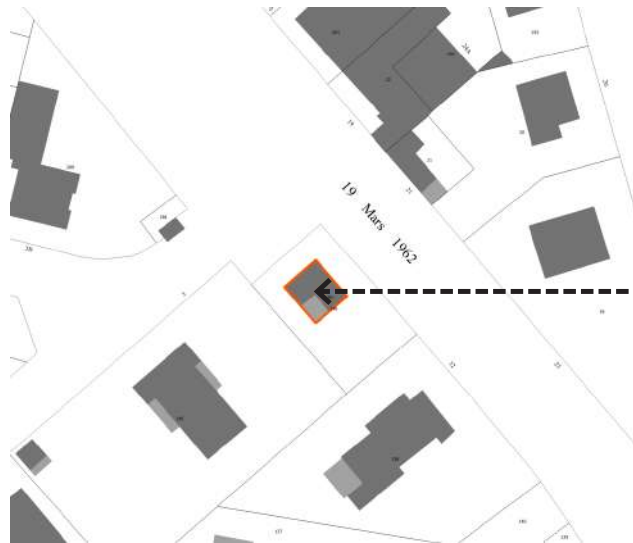
**Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Salon esthétique « C pour elles »**  
9 Place Verdun  
Parcelle : BD 198



**Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Salon de coiffure « Espace coiffure »**  
9003 Rue du 19 Mars 1962  
Parcelle : BC 148





**Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Gardiennage canin**  
271 Route de Briennon  
Parcelle : AL 6



**Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Fleuriste « La Bouquetterie »**  
245 Route de Briennon  
Parcelle : AL 19



**Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Snack / Bar « Pizz à ri »**  
239 Route de Briennon  
Parcelle : AL 59



**Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Salon de coiffure « Le Salon »**  
165 Route de Briennon  
Parcelle : AM 101



**Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Bon Appé Pizz**  
165 Route de Briennon  
Parcelle : AM 101



**Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)**

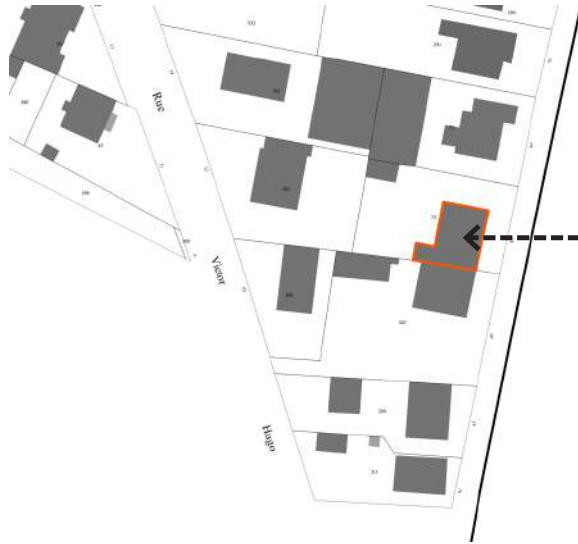


**Fleuriste « L'atelier floral »**  
163 Route de Briennon  
Parcelle : AM 300





**Quartier : LES SABLES (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Pharmacie « Les Sables »**  
47 Route de Briennon  
Parcelle : AO 72



**Quartier : LES SABLES (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Bar des Sables**  
Route de Briennon  
Parcelle : AO 246



**Quartier : LES SABLES (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Boucherie**  
21 Route de Briennon  
Parcelle : AO 113



**Quartier : LES SABLES (Dans le périmètre de centralité urbaine)**



**Boulangerie**  
21 Route de Briennon  
Parcelle : AO 113





**Quartier : LES SABLES (En dehors du périmètre de centralité urbaine)**



**Salon de coiffure « L'Aquarelle »**  
75 Route de Briennon  
Parcelle : AN 749



**Quartier : LES SABLES (En dehors du périmètre de centralité urbaine)**



**Restaurant « Sans façon »**  
71 Route de Briennon  
Parcelle : AN 605



**Quartier : LES BUTTES (En dehors du périmètre de centralité urbaine)**



**Sushi Roll**  
10 Rue Alfred de Musset  
Parcelle : AP 179



**Quartier : LES BUTTES (En dehors du périmètre de centralité urbaine)**



**LF Restaurant**  
10 Rue Alfred de Musset  
Parcelle : AP 244



**Quartier : LES TUILERIES (En dehors du périmètre de centralité urbaine)**



**Bar des Tuileries**  
120 Route de Paris  
Parcelle : AW 29



**Quartier : LOUISE MICHEL (En dehors du périmètre de centralité urbaine)**



**Salon de coiffure « Salon Laurent »**  
96 Rue Victor Hugo  
Parcelle : AN 745





## II-4. Mise à jour du règlement graphique

### A. L'exposé des motifs

Projet de construction d'une coque commerciale composée de 2 lots s'intégrant dans l'ensemble commercial constitué des enseignes Mister Menuiserie, La Vie Claire et anciennement Steak Home. Cet ajustement de l'emplacement réservé V1 n'a pas d'impact sur le futur projet de déviation de la route nationale 7 et a donc été validé par la DREAL par courrier en date du 12 Décembre 2022.

### B. Les modifications réalisées

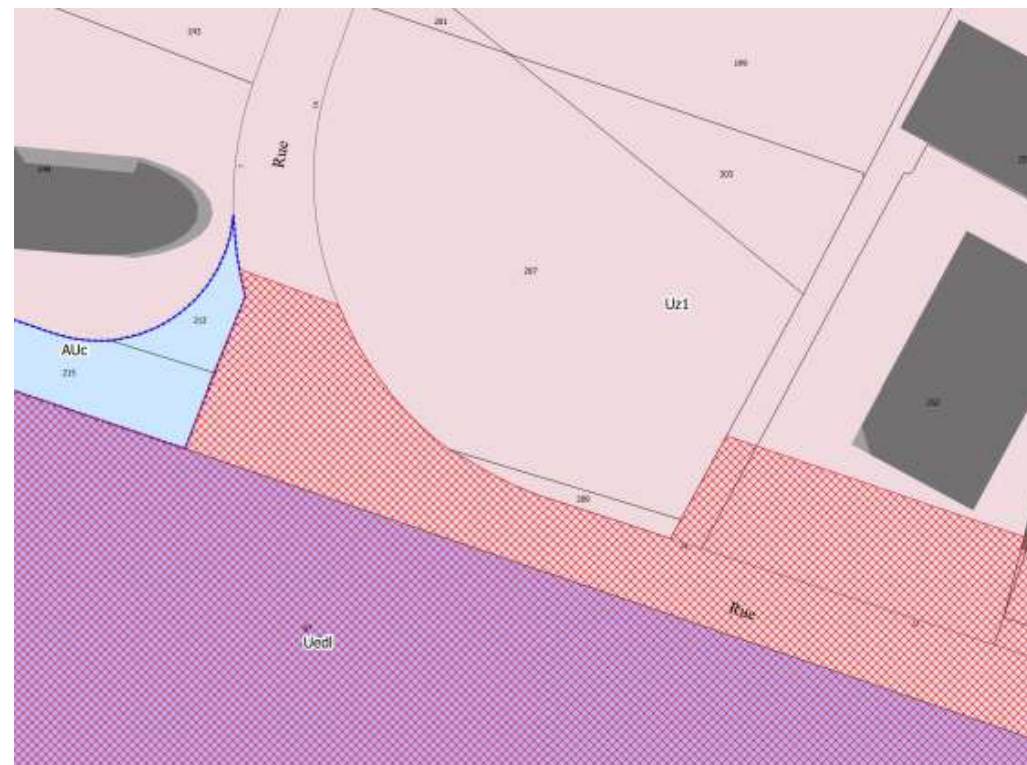
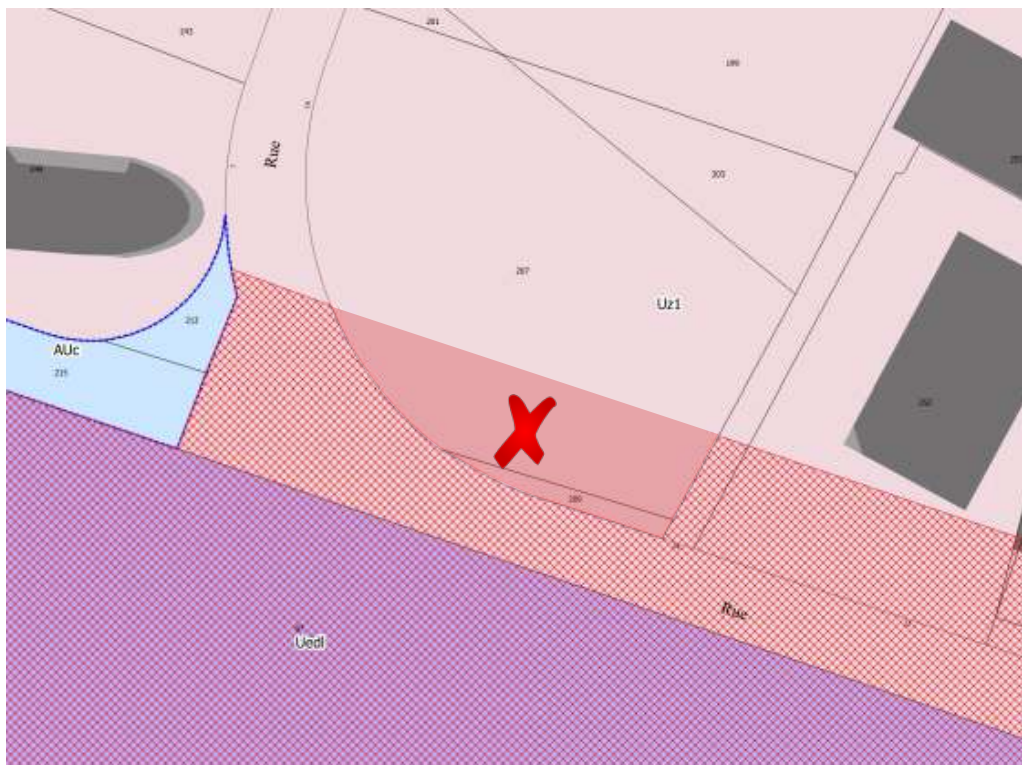
Suppression de l'emplacement réservé V1 sur une partie de la parcelle AS 207 et sur l'intégralité de la parcelle AS 209.



Rue de l'Artisanat

Avant

Après



## A. L'exposé des motifs

Projet d'extension de Décathlon. Cet ajustement de l'emplacement réservé V1 n'a pas d'impact sur le futur projet de déviation de la route nationale 7 et a donc été validé par la DREAL par courrier en date du 12 Décembre 2022.

## B. Les modifications réalisées

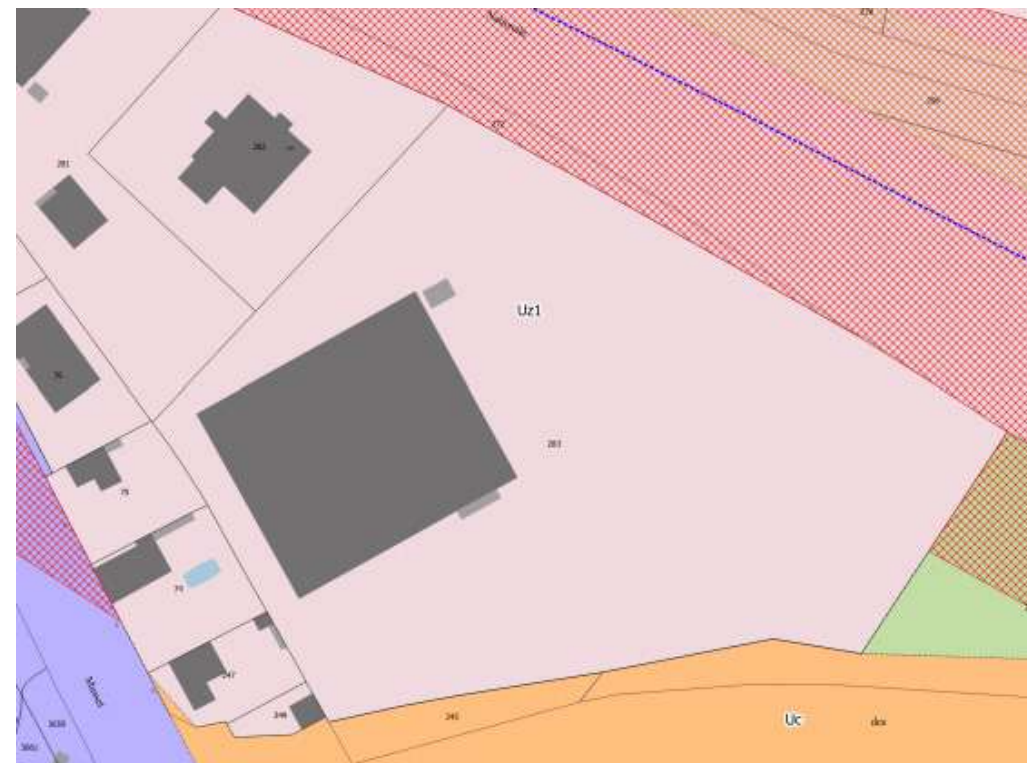
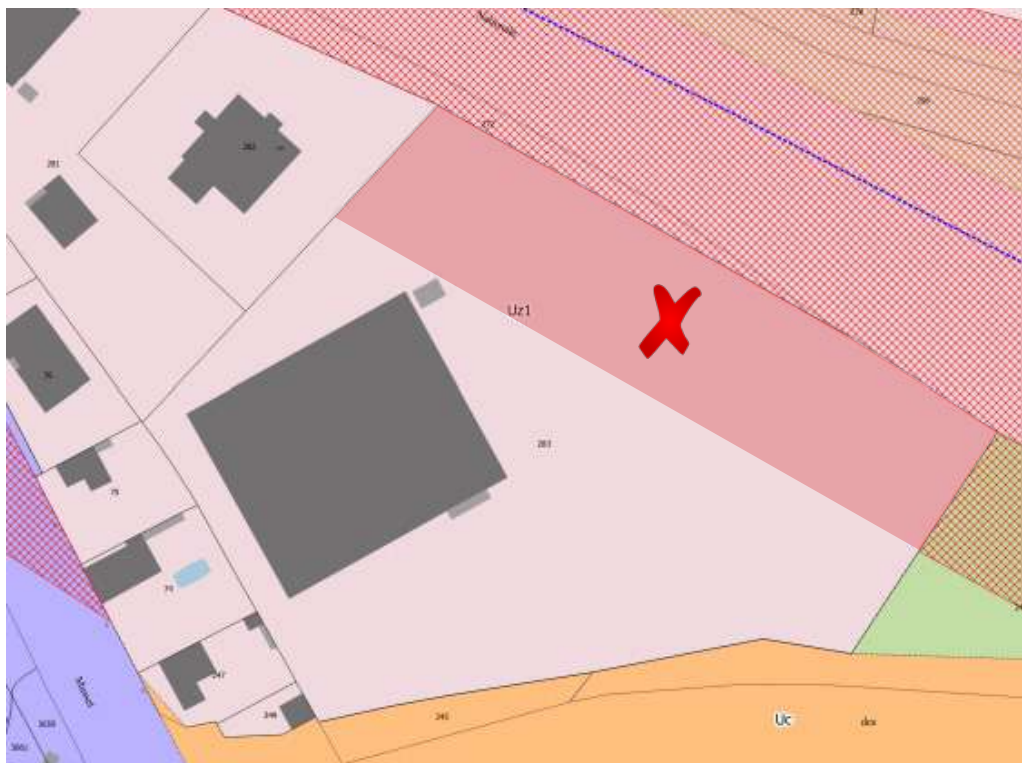
Suppression de l'emplacement réservé V1 sur une partie de la parcelle AR 283.



Rue des Buttes (RD27)

*Avant*

*Après*





## A. L'exposé des motifs

Desservir l'écolotissement du bourg d'initiative publique (Rue des Magnolias) et de potentielles futures maisons s'il y a un jour une division parcellaire d'initiative privée (jardin privé parcelle BC 82).

## B. Les modifications réalisées

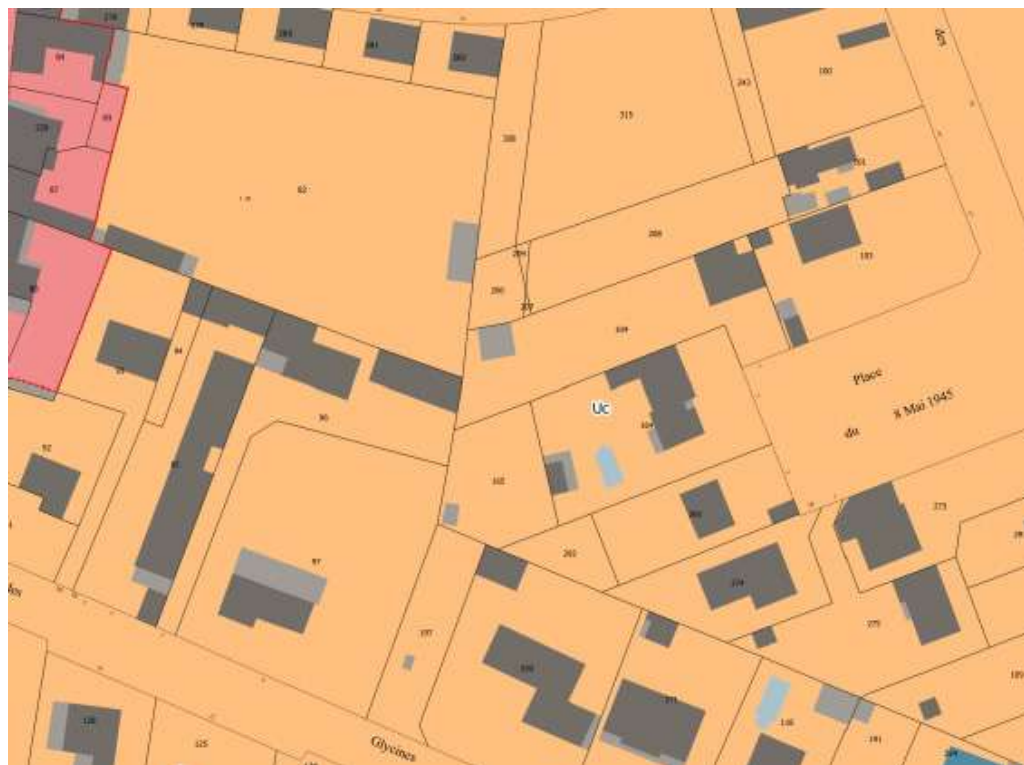
Ajout de l'emplacement réservé V4 sur les parcelles BC 197, BC 165, BC 206, BC 300 et BC 104 (en partie).



Rue des Glycines (RD39)

Avant

Après



## A. L'exposé des motifs

La parcelle D 1022 correspond à un ancien commerce et chambres. Un porteur de projet souhaite réhabiliter ce bâtiment en un complexe d'hébergement avec une salle de séminaire / réception, une salle de détente et de bien être, un espace lounge au RDC et des chambres à l'étage. Un STECAL sera donc créé puisque la parcelle est actuellement située en zone N (un STECAL doit être créé de manière exceptionnelle). Le périmètre du STECAL se situera sur la parcelle entière étant donné que le projet, qui n'est pas encore totalement abouti, couvrira la quasi totalité de la parcelle. Un règlement spécifique sera établi. Il devra être prescriptif et restrictif afin que le projet soit en cohérence avec les principes d'un STECAL.

## B. Les modifications réalisées

Création d'un Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) sur la parcelle D 1022. Il s'agira d'un sous zonage Nh correspondant à une zone naturelle destinée à la création d'un hébergement touristique mixte.



**Chemin du Bas de Mably**

Avant

Après





## A. L'exposé des motifs

La parcelle ZD 3 est située en zone humide et de fait inconstructible, elle a donc été retirée du périmètre de la ZAC. Cette parcelle à aujourd'hui vocation agricole d'où son reclassement en A. Cette modification va dans le sens de la loi Climat et Résilience de 2021 qui préconise l'économie de foncier et la préservation de la biodiversité.

## B. Les modifications réalisées

Passage d'une partie de la parcelle ZD 3 de AUc à A au niveau de la phase 3 de l'OAP des Tuileries.



Rue Martin Luther King

*Avant*

*Après*



## A. L'exposé des motifs

Le règlement de la zone Ngv est plus restrictif que celui de la zone N qui autorise la construction d'annexes et extensions limitées. Le changement de zonage se justifie par le fait que Roannais Agglomération a cédé ces parcelles de terrain aux propriétaires privés.

## B. Les modifications réalisées

Passage des parcelles C 3733 et C 3709 de Ngv à N sur le secteur de l'air de grands passages des gens du voyage.



Rue Nelson Mandela

Avant

Après





## A. L'exposé des motifs

Un zonage NI est déjà présent sur le PLU de Roanne, sur le secteur en contiguïté au sud de Mably. Le projet global d'aménagement se fera à cheval sur les 2 territoires communaux. En conséquence, la programmation d'un zonage NI sur le secteur de projet situé sur la ville de Mably apparaît pertinente, puisque cohérente avec le zonage de la ville de Roanne. Le projet présenté à la commune comprend la création d'un snaking et d'un restaurant gastronomique sur la ville de Roanne et d'une brasserie sur la ville de Mably. Le changement de zonage se justifie également par la proximité de la zone de Bonvert et de la voie verte.

## B. Les modifications réalisées

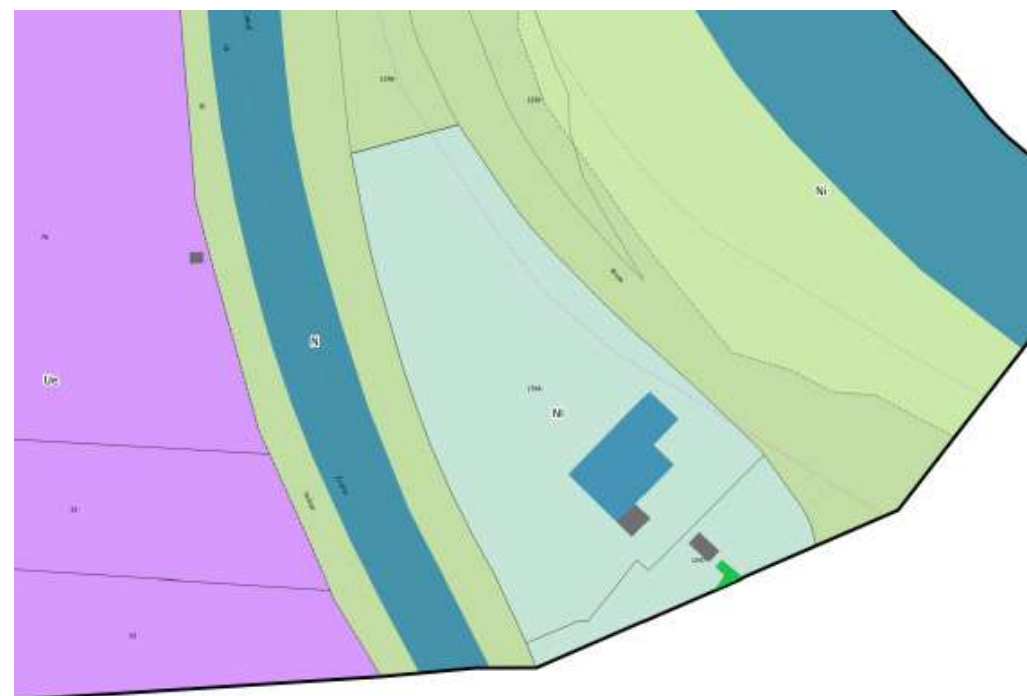
Passage des parcelles D 1546 et D 1547 de N à NI sur le secteur des anciens bassins du CSADN.



Route de Bonvert (RD39)

*Avant*

*Après*





## A. L'exposé des motifs

Pour que le Grand Couvert du Merlin puisse être repéré en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il a fallu changer le zonage de la parcelle AE 173 de Ueb à N. Ainsi, le projet de salle de restauration et de réception pourrait voir le jour, apportant ainsi un service aux entreprises installées dans la ZAIN de Bonvert.

## B. Les modifications réalisées

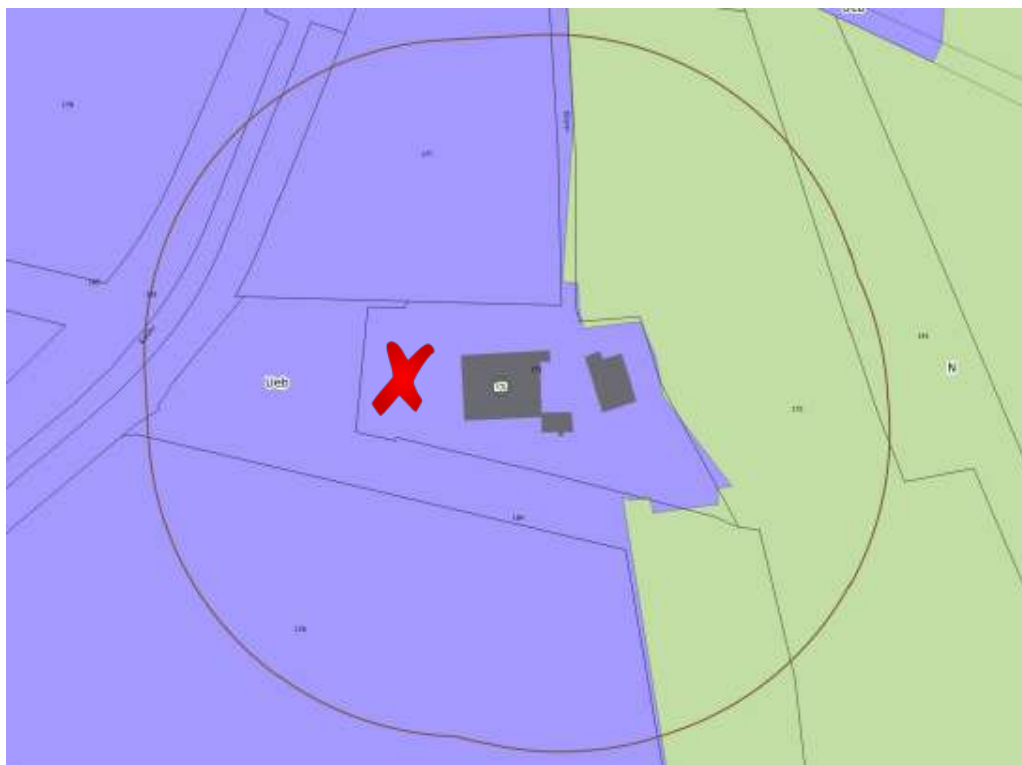
Passage de la parcelle AE 173 de Ueb à N au niveau du Grand Couvert du Merlin.



**Chemin du Merlin**

Avant

Après



## A. L'exposé des motifs

Suite aux différentes investigations de terrain nécessaires pour la réalisation de l'évaluation environnementale, il a été identifié des éléments du patrimoine naturel à protéger et non repérés sur le plan de zonage actuel. Ainsi, on note la présence d'un magnifique étang au niveau du Grand Couvert du Merlin (parcelle AE 172) qu'il est indispensable de préserver car riche en odonates (libellules, demoiselles) et autres insectes. De plus, la majeure partie de la parcelle a été repérée comme une zone humide présentant un intérêt écologique notable.

## B. Les modifications réalisées

Identification d'une nouvelle zone humide au niveau du Grand Couvert du Merlin.



Chemin du Merlin

Avant

Après





## A. L'exposé des motifs

Suite aux différentes investigations de terrain nécessaires pour la réalisation de l'évaluation environnementale, il a été identifié des éléments du patrimoine naturel à protéger et non repérés sur le plan de zonage actuel. Ainsi, on note la présence d'une grande zone humide au niveau de la parcelle ZD 3 qu'il est indispensable de préserver car présentant un intérêt écologique notable. C'est d'ailleurs en raison de la présence de cette zone humide que ce périmètre, anciennement AU, a été reclassé en A.

## B. Les modifications réalisées

Identification d'une nouvelle zone humide au Nord de l'OAP des Tuileries, sur une partie de la parcelle ZD 3.



Rue Martin Luther King

*Avant*

*Après*



## A. L'exposé des motifs

Suite aux différentes investigations de terrain nécessaires pour la réalisation de l'évaluation environnementale, il a été identifié des éléments du patrimoine naturel à protéger et non repérés sur le plan de zonage actuel. Ainsi, on note la présence d'une haie bocagère remarquable sur le pourtour de la nouvelle zone humide identifiée au niveau du Grand Couvert du Merlin (parcelle AE 172). Cette haie joue à la fois le rôle de refuge pour la faune locale mais également de brise vue pour les habitations et entreprises alentours. C'est pourquoi il est indispensable de la préserver, au même titre que les différents arbres remarquables situés dans la cour de la parcelle AE 173.

## B. Les modifications réalisées

Identification de nouveaux alignements d'arbres à conserver et préserver sur le pourtour de la zone humide située au niveau du Grand Couvert du Merlin ainsi que d'arbres isolés remarquables dans la cour de la parcelle AE 173.



Chemin du Merlin

Avant

Après





## A. L'exposé des motifs

Suite aux différentes investigations de terrain nécessaires pour la réalisation de l'évaluation environnementale, il a été identifié des éléments du patrimoine naturel à protéger et non repérés sur le plan de zonage actuel. Ainsi, on note la présence de chênes remarquables au Sud de la parcelle ZD 3 qu'il est indispensable de préserver. En effet, ils ont un rôle à la fois pour le milieu naturel mais aussi pour le paysage car ils font la transition entre la zone urbaine et les parcelles agricoles.

## B. Les modifications réalisées

Identification d'un nouvel alignement d'arbres à conserver et préserver à l'extrémité Nord de l'OAP des Tuileries, à la lisière entre l'espace urbain au Sud et l'espace agricole au Nord.



Rue Martin Luther King

*Avant*

*Après*





## II-5. Clarification et rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La clarification des orientations d'aménagement et de programmation s'est avérée nécessaire pour la commune de Mably dans la mesure où la version précédente des OAP ne comportait que des schémas de principe insuffisants pour mettre en œuvre une stratégie d'aménagement sur les zones AU concernées. Dans cette perspective, après un rappel des dispositions législatives, 3 OAP ont été détaillées afin de garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents avec les ambitions communales. Un phasage cohérent à également été mis en place en fonction des priorisations d'aménagement.

En s'appuyant sur une ingénierie de projet, la volonté de la commune est d'affiner ces 3 OAP en vue d'allier densification et qualité urbaine reposant sur un maillage viaire structurants permettant de maintenir ces nouveaux quartiers ouverts sur le reste du tissu urbain déjà constitué.

Ces OAP accueillent des parcs urbains et lieux de rencontre pour favoriser le lien social et vivre ensemble entre les habitants. Des aménagements paysagers de qualité et des cheminements doux sont également prévus pour améliorer le cadre de vie et apaiser ces nouveaux quartiers.

Les 3 OAP détaillées sont celles dédiées à l'habitat :

### **- OAP du Marly :**

*Il s'agit d'un secteur moins prioritaire mais dont l'aménagement devra tout de même être programmé en lien avec les logements locatifs sociaux existants qui ont fait l'objet il y a quelques années d'une opération de requalification urbaine. Les équipements sportifs structurants comme le COSEC ont également été réhabilités il y a peu de temps, tout comme la Rue Pablo Neruda réaménagée avec une piste cyclable.*

### **- OAP des Sables Nord :**

*Il s'agit d'une dent creuse à urbaniser où le parcellaire est plus compliqué car peu de maîtrise foncière communale.*

### **- OAP des Tuileries :**

*Il s'agit d'un grand projet urbain de la commune située en entrée d'agglomération à proximité des logements locatifs sociaux MLK notamment. Le projet prévoit la création d'une ZAC dédiée à de l'habitat où l'objectif est de requalifier le secteur aujourd'hui en déprise économique.*

Pour chacune de ces OAP plusieurs points ont été détaillés selon un plan commun :

### **1. Le contexte et les enjeux :**

- Le site ;
- Cohérence de l'OAP avec le projet communal (PADD).

### **2. Les grands objectifs du projet en matière d'urbanisme.**

### **3. Les principes d'aménagement :**

- Mixité résidentielle ;
- Densité résidentielle ;
- Nombre de logements minimum ;
- Insertion et morphologie urbaine ;
- Enjeux naturels et paysagers ;
- Espaces publics, parcs et espaces de loisirs ;
- Voirie ;
- Stationnement ;
- Liaisons douces ;
- Desserte par les réseaux ;
- Hauteur des constructions ;
- Gestion des risques ;
- Programmation et traduction réglementaire.

Les 2 OAP dédiées à l'activité économique, les Buttes et la Demi-Lieue n'ont pas été détaillées davantage et restent donc inchangées.

# Légende

 Périmètre de l'OAP

## Voirie / Cheminements / Stationnements

 Voie principale de quartier à créer  
(Positionnement et tracé indicatif)


 Chemin existant à conserver ou à rétablir


 Connexion de voie mode doux

 Marge de recul de 10m à respecter

 Espace de stationnements de proximité arboré

## Typologie d'habitat

 Secteur d'habitat locatif aidé (R+4)

 Secteur d'habitat dense collectif, intermédiaire en R+2 maximum

 Secteur d'habitat individuel dense en R+1 maximum

## Trame verte

 Trame arborée existante à conserver

 Trame verte urbaine à créer ou à conserver

 Parc urbain

 Porosité visuelle à conserver

# OAP - LE MARLY

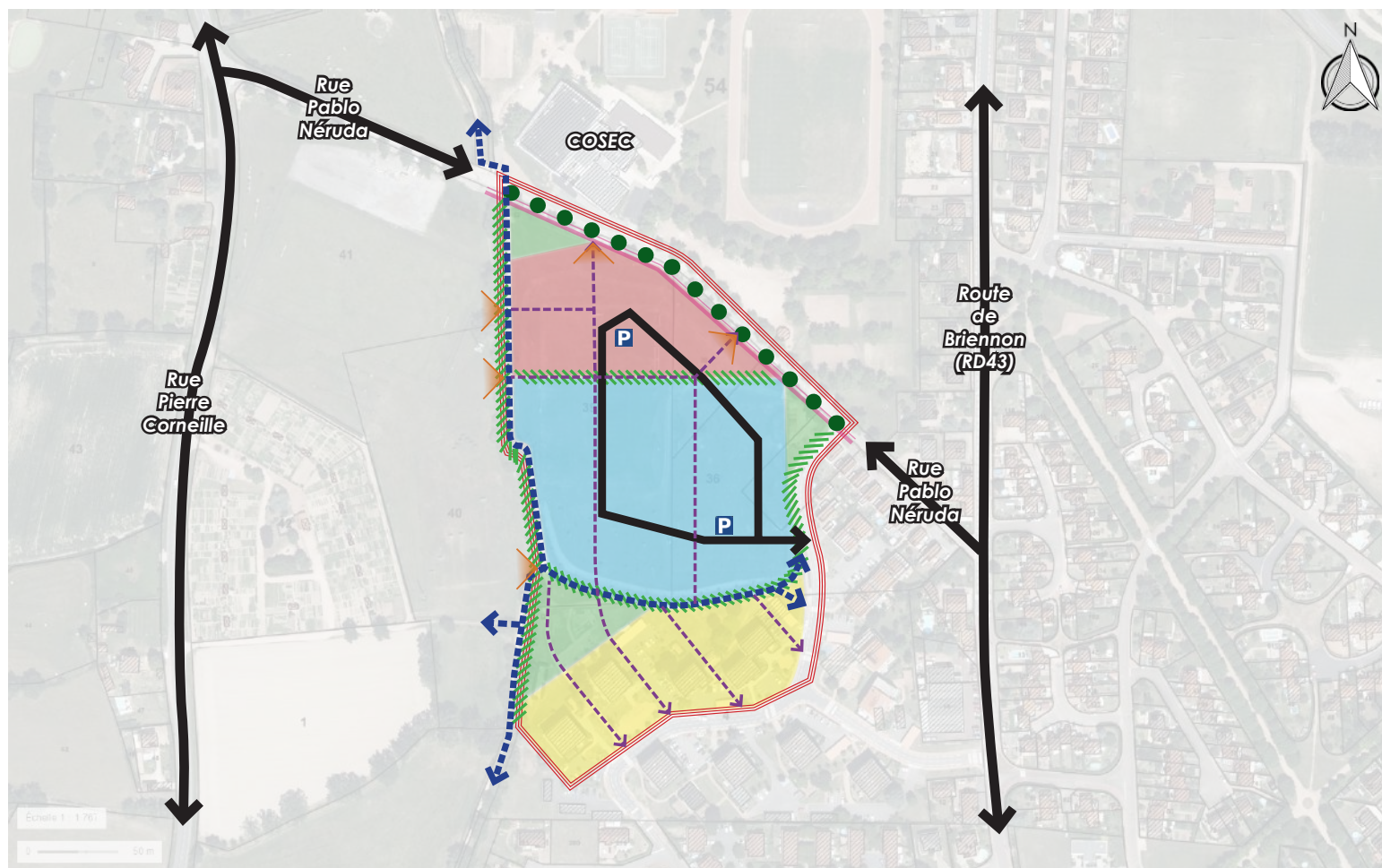


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

### Programme à réaliser, à minima :

- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 96 logements minimum sur l'ensemble de l'opération ;
- 50% de formes denses (collectifs, intermédiaires et individuels groupés) ;
- 30% de logements locatifs aidés.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.




## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Voirie / Cheminements / Stationnements

 Voie principale de quartier à créer  
(Positionnement et tracé indicatif)

 Chemin existant à conserver ou à rétablir

 Connexion de voie mode doux à connecter


 Espace de stationnements de proximité arboré


### Typologie d'habitat

 Secteur d'habitat intermédiaire limité en R+1


 Secteur d'habitat intermédiaire limité en R+1

 Secteur d'habitat en petits collectifs R+2

 Secteur d'habitat locatif aidé en maisons individuelles groupées

 Secteur d'habitat individuel

### Trame verte

 Espace de transition paysagère et environnementale avec la RN7 incluant le talus

 Parc urbain

 Trame verte urbaine à créer ou à conserver

 Arbres remarquables dont la conservation est souhaitable

# OAP - LES SABLES NORD

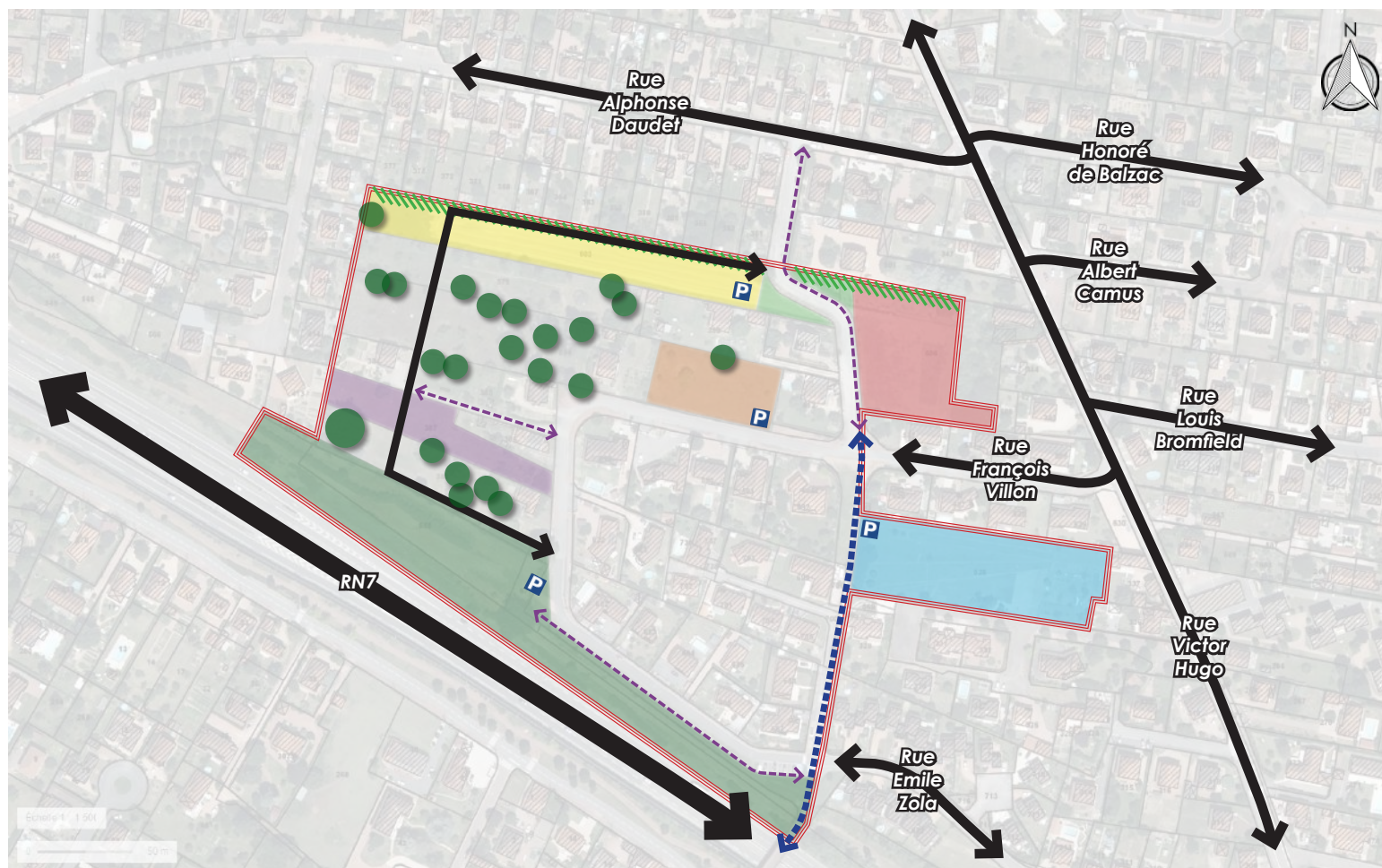


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

### Programme à réaliser, à minima :




- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 53 logements minimum sur l'ensemble de l'opération ;
- 50% de formes denses en zone AUC (collectifs, intermédiaires et individuels groupés ;
- 20% de logements locatifs aidés en zone AUC.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.









Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.










# Légende

-  Périimètre de l'OAP
-  Périimètre de la ZAC
-  Périimètre de réciprocité agricole (marge de recul de 100m par rapport à la stabulation)







## Voirie / Cheminements / Stationnements

-  Boulevard urbain à requalifier
-  Marge de recul par rapport à la future déviation de la RN7 (loi Barnier)
-  Connexion piste cyclable à assurer
-  Voie principale de quartier à créer (Positionnement et tracé indicatif)
-  Voie secondaire (desserte interne)
-  Modes actifs structurant à conserver ou créer et à connecter aux chemins existants
-  Arrêt de bus
-  Espace de stationnements de proximité arboré

## Typologie d'habitat et d'activité

-  Secteur d'habitat
-  Réhabilitation du parc locatif existant
-  Secteur de mixité fonctionnelle avec de l'habitat en R+1 et du commerce / services de proximité en RDC
-  Secteur destiné aux commerces, à l'artisanat et aux services de proximité
-  Secteur à vocation économique dédié notamment aux extensions des activités existantes. Éviter l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat et la proximité d'un équipement scolaire
-  Espace public de quartier à conforter et requalifier avec traitement sécurisé de la traversée
-  Espace central dédié au lien social (placette)

## Trame verte et bleue

-  Parc urbain et espace de transition paysagère avec espace récréatif de proximité à prévoir ou conserver
-  Trame arborée et arbustive existante à conserver (haie bocagère)
-  Trame verte urbaine à créer incluant un mail piéton végétalisé
-  Ecran végétal (15m) permettant de préserver les secteurs d'habitat
-  1 Dispositif de collecte des eaux pluviales : bassin (1) et noue (2), avec un accompagnement paysager de proximité à programmer
-  2

# OAP - LES TUILERIES

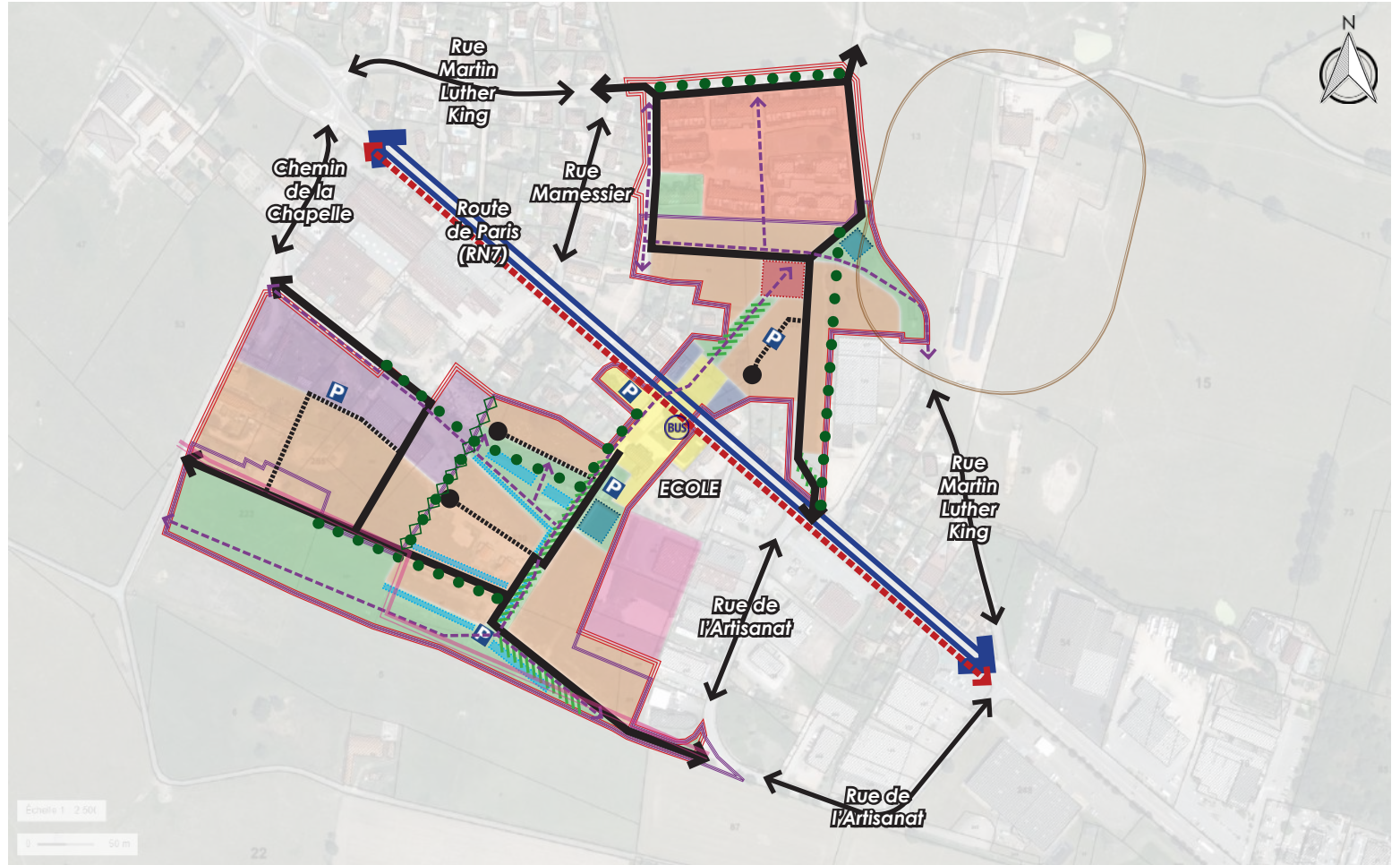


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

### Programme à réaliser, à minima :

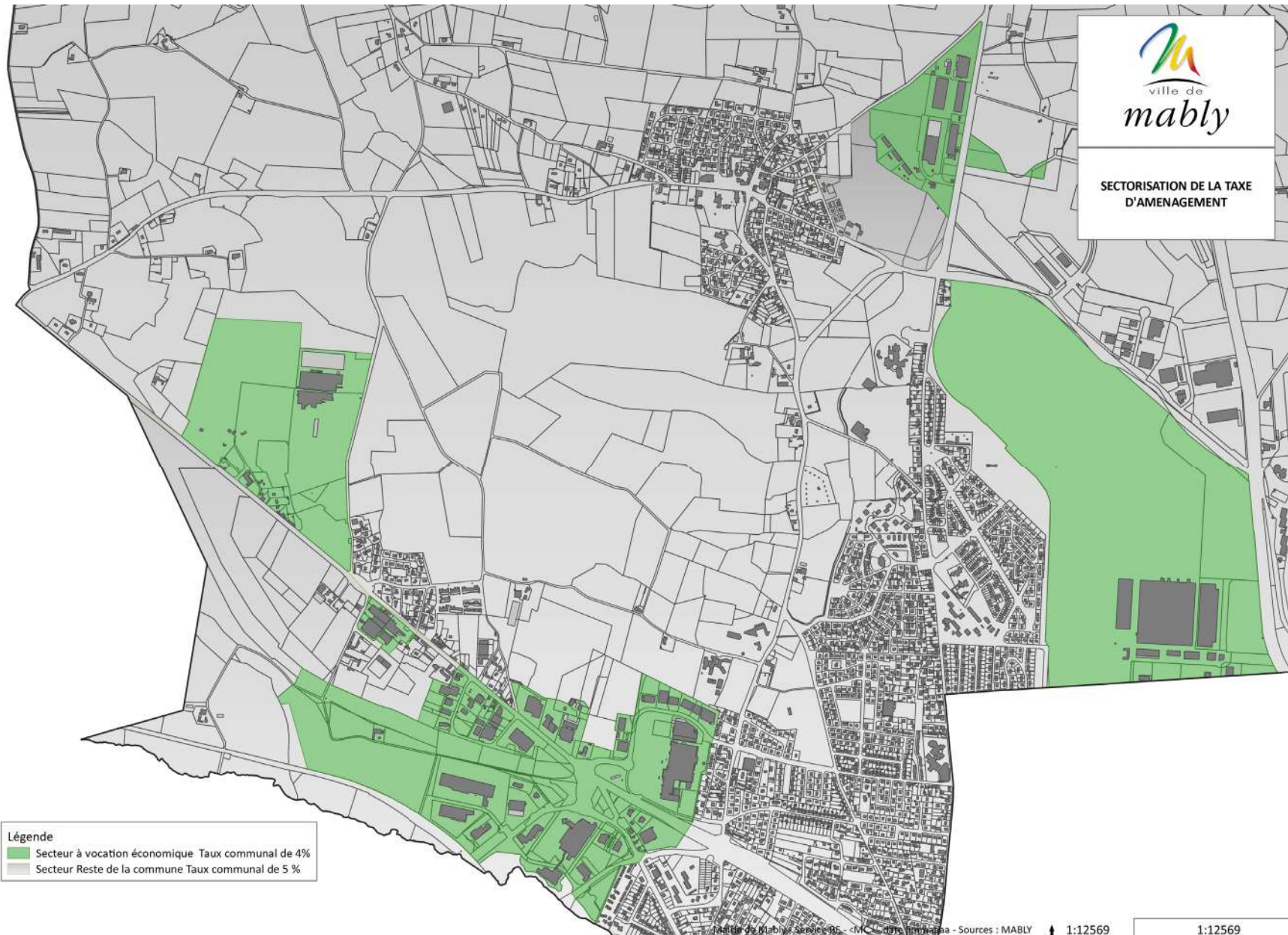
- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 195 logements minimum sur l'ensemble de l'opération dont 160 pour la ZAC ;
- 50% de formes denses (collectifs et individuels groupés) ;
- 30% de logements sociaux.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

## II-6. Mise à jour des annexes du PLU

Intégration de l'annexe relative à la sectorisation de la taxe d'aménagement :





**Arrêté n° DT-23-0349  
portant sur la mise à jour du classement sonore des voies routières  
du département de la Loire**

**Le préfet de la Loire**

**Vu** le livre cinquième, titre septième, chapitre premier du code de l'environnement relatif à la prévention des nuisances sonores, et notamment l'article L.571-10 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;

**Vu** le code de l'environnement, et notamment ses articles R.571-32 à R.571-43 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-4-1, R.111-23-1 à R.111-23-3 ;

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-13, R.123-14 et R.123-22 ;

**Vu** les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels ;

**Vu** l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**Vu** l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;

**Vu** la circulaire du 25 mai 2004 portant sur le bruit des infrastructures de transports terrestres ;

**Vu** l'arrêté N°DT-22-0331 du 27 juillet 2022 portant sur la mise à jour du classement sonore des infrastructures des transports terrestres dans le département de la Loire ;

**Vu** les avis des collectivités concernées par la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Loire émis au cours de la consultation réalisée du 03 juillet 2019 au 03 octobre 2019 ;

**Vu** le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Alexandre ROCHATTE préfet de la Loire ;

**Sur proposition de la directrice départementale de la Loire ;**

**ARRETE :**

**Article 1**

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté numéro DT-22-0331 du 27 juillet 2022 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de la Loire.



## Article 2

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 sont applicables dans le département de la Loire aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe N°1 du présent arrêté et représentées sur les cartes mises en ligne sur le site INTERNET de la préfecture de la Loire.

Sont concernées par la révision du classement sonore des voies les communes ci-après désignées :

AMBIERLE, AMIONS, ANDREZIEUX BOUTHEON, BALBIGNY, BELLEGARDE-EN-FOREZ, BOEN-SUR-LIGNON, BOISSET LES MONTROND, BONSON, BOURG ARGENTAL, BRIENNON, BURDIGNES, BUSSIERES, CERVIERES, CHALAIN D'UZORE, CHALAIN LE COMTAL, CHAMBEON, CHAMBOEUF, CHAMPDIEU, CHAMPOLY, CHANGY, CHARLIEU, CHATEAUNEUF, CHAVANAY, CHAZELLES-SUR-LYON, CHIRASSIMONT, CIVENS, CLEPPE, COMBRE, COMMELLE VERNAY, CRAINTILLEUX, CUZIEU, DARGOIRE, EPERCIEUX SAINT PAUL, FEURS, FIRMINY, FOURNEAUX, FRAISSES, GENILAC, GREZIEUX LE FROMENTAL, GREZOLLES, JURE, LA FOUILLOUSE, LA GRAND CROIX, LA PACAUDIERE, LA RICAMARIE, LA TALAUDIERE, LA TOUR EN JAREZ, LA TOURETTE, LE CHAMBON FEUGEROLLES, LE COTEAU, LE CROZET, LEIGNEUX, LENTIGNY, LEZIGNEUX, LES SALLES, L'ETRAT, L'HOPITAL LE GRAND, L'HORME, LORETTE, LURE, LURIECQ, MABLY, MACHEZAL, MAGNEUX HAUTE RIVE, MALLEVAL, MARCILLY LE CHATEL, MARCLOPT, MARCOUX, MARINGES, MIZERIEUX, MONTAGNY, MONTBRISON, MONTROND LES BAINS, NEAUX, NERONDE, NERVIEUX, NEULISE, NOIRETABLE, NOTRE DAME DE BOISSET, OUCHES, PARIGNY, PERIGNEUX, PERREUX, PLANFOY, POMMIERS, PONCINS, POUILLY-LES-NONAINS, POUILLY SOUS CHARLIEU, PRALONG, RENAISSON, RIORGES, RIVAS, RIVE DE GIER, ROANNE, ROCHE LA MOLIERE, SAINT-LEGER-SUR-ROANNE, SAINT-ANDRE-LE-PUY, SAINT-BONNET-LE-CHATEAU, SAINT-BONNET-LES-OULES, SAINT-CHAMOND, SAINT-CYPRIEN, SAINT-CYR-DE-FAVIERES, SAINTE-COLOMBE-SUR-GAND, SAINT-DENIS-SUR-COISE, SAINTE-FOY-SAINTE-SULPICE, SAINT-ETIENNE, SAINT-FORGEUX-LESPINASSE, SAINT-GALMIER SAINT-GENEST-LERPT, SAINT-GENEST-MALIFEAUX, SAINT-GEORGES-HAUTEVILLE, SAINT-GERMAIN-LAVAL, SAINT-GERMAIN-LESPINASSE, SAINT-HEAND, SAINT-JEANBONNEFONDS, SAINT-JOSEPH, SAINT-JULIEN D'ODDES, SAINT-JULIEN-MOLIN-MOLETTE, SAINT-JUST-LA-PENDUE, SAINT-JUST-SAINTE-RAMBERT, SAINT-LAURENT-LA-CONCHE, SAINT-LEGER-SUR-ROANNE, SAINT-MARCEL-DE-FELINES, SAINT-MARCEL-D'URFE, SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, SAINT-MARTIN-D'ESTREAUX, SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, SAINT-MICHEL-SUR-RHONE, SAINT-MAURICE-EN-GOURGOIS, SAINT-NIZIER-SOUS-CHARLIEU, SAINT-PAUL-EN-CORNILLON, SAINT-PIERRE-DE-BOEUF, SAINT-PIERRE-LA-NOAILLE, SAINT-PRIEST-EN-JAREZ, SAINT-ROMAIN-D'URFE, SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE, SAINT-ROMAIN-LE-PUY, SAINT-SYMPHORIEN-DE-LAY, SAINT-THOMAS-LA-GARDE, SAINT-VINCENT-DE-BOISSET, SAVIGNEUX, SORBIERS, SOUTERNON, SURY-LE-COMTAL, TARTARAS, TRELINS, UNIAS, UNIEUX, VEAUCHE, VEAUCHETTE, VENDRANGES, VERIN, VILLARS, VILLEMONTAIS, VILLEREST, VIOLAY, VIRICELLES, VIVANS, VOUGY

## Article 3

Les tableaux figurant en annexe N°1 donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, le type de tissu urbain, ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Les largeurs des secteurs affectés par le bruit sont mesurées à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

## Article 4

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571.43 du code de l'environnement susvisé.

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 susvisé.

## Article 5

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont définis tel que précédemment mentionné par l'arrêté du 30 mai 1996 et l'arrêté du 25 avril 2003 précédemment mentionnés.

Le classement par catégories des infrastructures routières se base sur les éléments suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

## Article 6

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

## Article 7

Une copie de cet arrêté sera affichée en mairie des communes visées à l'article 2 pendant une durée minimale d'un mois.

## Article 8

Le périmètre des secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres définis à l'article 3 et dans les annexes 1 et 2 du présent arrêté sera annexé par arrêté municipal au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme des communes visées à l'article 2 du présent arrêté. Le présent arrêté sera également annexé au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme de ces mêmes communes.

## Article 9

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les Maires des communes visées dans le tableau en annexe 1.
- Madame la directrice départementale des territoires de la Loire.

## Article 10

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées et Madame la directrice départementale des territoires de la Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

  
Alexandre ROCHATTE

02 MAI 2023

### III. Les pièces administratives

#### III-1. Arrêté du Maire engageant la modification n°3



#### ARRETE MUNICIPAL n°2022/URBA/162

#### Arrêté engageant la procédure de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MABLY

**Le Maire de MABLY,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et suivants, et L153-36 et suivants et R151-1 et suivants,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 octobre 2016, sa Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 septembre 2017, sa modification n°1 approuvée le 12 décembre 2018, sa mise à jour approuvée par arrêté municipal le 11 avril 2019, sa modification n°2 approuvée le 14 février 2020, et sa mise à jour approuvée par arrêté municipal le 8 février 2021,

**Vu** l'arrêté N° DT-22-0331 portant sur la mise à jour du classement sonore des voies routières du département de la Loire du 27 juillet 2022,

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2021 relative à la délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les fonciers à vocation économique à Roannais Agglomération,

**Vu** la délibération du Conseil municipal prise en date du 15 décembre 2021 relative à la revalorisation du taux de la Taxe d'Aménagement sur les zones à vocation économique à hauteur de 4%,

**Vu** la délibération du Conseil municipal prise en date du 27 septembre 2022 relative à la réhausse du taux de la part communale de la Taxe d'Aménagement sur l'ensemble du territoire à 5%, excepté sur les secteurs à vocation économique,

**Vu** le courrier du 15 juillet 2021 de la DREAL Auvergne Rhône-Alpes relatifs à la non-acquisition des parcelles AS 207 et AS 209, situées dans l'emplacement réservé n°V1 par l'Etat pour la mise à 2X2 voies de la RN7,

**Considérant**, qu'après l'application du droit des sols depuis plus de 2 ans, **le règlement du PLU** nécessite des ajustements pour clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et mieux répondre aux enjeux locaux dans le respect des objectifs qui ont été fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 28 octobre 2016,



**Considérant** qu'après l'application du droit des sols depuis plus de 2 ans, le **contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation** nécessitent d'être clarifié notamment en matière de densité en intégrant des orientations écrites associées au schéma de principe dans le respect des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 28 octobre 2016,

**Considérant** que sur les zones AU intitulées "Stade de Matel" et "Nord du Bourg", dont l'urbanisation est prévue en 2025, une réflexion sur les principes d'aménagement est à conduire,

**Considérant** que les décisions, intervenues après l'approbation du PLU, impactent les documents annexés et devant être annexés au PLU,

**Considérant** l'intérêt d'étudier en zones agricoles et naturelles certaines possibilités de **changement de destination** de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial dans un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire de la commune,

**Considérant** qu'il apparaît opportun d'ajuster l'**emplacement réservé** au bénéfice de l'Etat pour la mise à 2X2 voies de la RN7 pour prendre en compte la décision de non-acquisition de deux parcelles permettant l'implantation de coques commerciales rue de l'Artisanat, mais également de solliciter l'Etat plus globalement à ce sujet pour une mise à jour prenant en compte l'avancée des acquisitions et des études d'aménagement,

**Considérant** l'évolution de **zonage** envisagée sur deux parcelles initialement situées dans la zone correspondant à l'aire de grands passages des gens du voyage, vendues par Roannais Agglomération à deux particuliers ayant leur maison d'habitation en zone N en limite de la zone Ngv (passage d'une zone Ngv en N),

**Considérant** la nécessité de repérer les sièges d'exploitation présents sur la commune afin d'identifier au mieux le **périmètre relatif au principe de réciprocité**,

**Considérant** la nécessité de créer une **servitude de protection d'un linéaire commercial et artisanal** sur certains secteurs de la commune afin de maintenir les commerces de proximité en rez-de-chaussée le long des voies et de conserver une certaine attractivité commerciale du bourg et des quartiers structurants du territoire communal, en interdisant notamment les changements de destination des commerces en habitation,

**Considérant** que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L151-36 à L153-44 du code de l'urbanisme), dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence de (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, en zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Considérant** que ladite procédure fera l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage d'un Bureau d'Etudes déjà mandaté par décision municipale du 22 juillet 2022,

## A R R E T E

### ARTICLE 1<sup>ER</sup> :

Le Maire de la ville de Mably, décide de prescrire une procédure de Modification du P.L.U de la commune.

## **ARTICLE 2 :**

Le projet de Modification N°3 du PLU portera sur :

- L'ajustement du règlement permettant de préciser certaines dispositions, dans l'objectif de clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et de mieux répondre aux enjeux locaux dans le respect des objectifs qui ont été fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé le 28 octobre 2016,
- La clarification des OAP notamment sur la densité par des orientations écrites et la réflexion sur la création de deux OAP sur les secteurs du Stade de Matel et du Nord du Bourg,
- Le réajustement du plan de zonage (emprise de l'emplacement réservé pour la mise à 2X2 voies de la RN7, bâtiments en zones agricoles et naturelles pouvant potentiellement changer de destination, aire de passage des gens du voyage, linéaire de protection commerciale...),
- La mise à jour de l'emplacement réservé N°V1,
- La mise à jour de l'annexe relative à la carte du classement des infrastructures sonores routières et ferroviaires,
- La mise à jour de l'annexe relative à la sectorisation de la Taxe d'Aménagement,
- La réalisation d'une cartographie des sièges d'exploitations agricoles avec le périmètre de réciprocité annexée au PLU.

## **ARTICLE 3 :**

Cette mission a été confiée au Bureau d'Etudes OXYRIA (42470 Fourneaux).

## **ARTICLE 4 :**

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique prévue par le même code.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal de la ville de Mably.

## **ARTICLE 5**

Monsieur le Maire est autorisé à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service au budget des exercices considérés.

## **ARTICLE 6**

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU sont et seront inscrits au budget sur les exercices budgétaires considérés.

## **ARTICLE 7 :**

Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Mably est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de ROANNE pour visa et le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de Mably pendant une durée d'un mois. Il sera également transmis au commissaire enquêteur.

Fait à Mably, le 3 octobre 2022

Le Maire,  
Eric PEYRON



Le présent arrêté est transmis au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales en date du :

Affiché en Mairie le : 05 OCT. 2022

05 OCT. 2022

*Délais et voies de recours : dans le délai de deux mois à compter de la date de sa transmission et de son affichage, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin, 69433 Lyon Cedex 03.*



## III-2. Arrêté complémentaire du Maire engageant la modification n°3

15 JUIN 2023



### ARRETE MUNICIPAL N°2023/URBA/0079

#### Arrêté complémentaire à l'arrêté municipal N°2022/URBA/162 du 3 octobre 2022 relatif à l'engagement de la procédure de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MABLY

Le Maire de MABLY,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et suivants, L153-36 et suivants, R151-1 et suivants, et R153-20 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 octobre 2016, sa Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 septembre 2017, sa modification n°1 approuvée le 12 décembre 2018, sa mise à jour approuvée par arrêté municipal le 11 avril 2019, sa modification n°2 approuvée le 14 février 2020, et sa mise à jour approuvée par arrêté municipal le 8 février 2021,

Vu l'arrêté N°2022/URBA/162 relatif à l'engagement de la procédure de modification N°3 du PLU en date du 3 octobre 2022,

**Considérant** le souhait de développer sur les parcelles D 1546 et D 1547, d'une superficie respective de 11 319m<sup>2</sup> et de 1822m<sup>2</sup>, situées actuellement en zone N, un projet touristique d'initiative privée à savoir la construction d'une brasserie sur les deux anciens bassins du site de la piscine du CSADN,

**Considérant** que la localisation de ce projet touristique est pertinente du fait de sa situation en bordure de la voie verte et à proximité de la ZAIN de Bonvert où de nouvelles entreprises vont s'implanter et sur laquelle aucune offre de restauration pour les salariés n'existe à ce jour,

**Considérant** que ce projet s'intègre dans un projet global cohérent avec la ville de Roanne à savoir la création d'un snacking et l'aménagement d'un restaurant gastronomique dans l'ancien château d'eau sur la parcelle voisine cadastrée BS 10, déjà classée en zone NI, dans le PLU de Roanne actuellement en vigueur,

**Considérant** aussi la volonté de créer un STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées) sur la parcelle D 1022, située en zone N, afin de permettre l'aménagement d'un complexe d'hébergement touristique d'initiative privée à proximité du canal, du fleuve Loire et de la gravière aux oiseaux,

**Considérant** que le présent site accueille déjà une salle de réception sur une partie du bâtiment en rez-de-chaussée et 6 appartements à la location,

**Considérant** également, que la phase 3 de la ZAC des Tuileries est située en zone humide, et de fait inconstructible, et que son retrait du périmètre de la ZAC a été acté par le dossier de création modificatif voté par délibération du 22 mars 2019, et pris en compte dans l'avenant 1 au traité de concession voté par délibération du 6 mars 2020,

**Considérant** que la partie sud de la parcelle ZD 3 a une vocation agricole,

**Considérant** enfin que le grand couvert du Merlin, situé sur la parcelle AE 173, classé en zone Ueb pourrait accueillir un projet de salle de restauration et de réception apportant un service aux entreprises installées dans la ZAIN de Bonvert,

**Considérant** que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun (articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence de (article L 153-41 du Code de l'Urbanisme sur le champ d'application de la procédure de modification) :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, en zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

#### ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le Maire de la ville de Mably décide d'intégrer dans la procédure de modification N°3 du PLU, engagée par arrêté le 3 octobre 2022 :

- Le réajustement du plan de zonage sur l'ancien site de la piscine du CSADN nécessitant le passage d'une zone N (zone naturelle) à une zone NI (naturelle de loisirs) où seront autorisées les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente, de sport mais aussi d'hôtellerie et de restauration.
- La création d'un STECAL pour permettre le développement d'un projet d'hébergement touristique route du bas de Mably avec un règlement prescriptif et restrictif propre à ce secteur,
- Le reclassement en zone A de la partie sud de la parcelle ZD 3 correspondant à l'ancienne phase 3 de la ZAC des Tuileries, répondant aux enjeux actuels en termes d'économie foncière et de préservation de la biodiversité réaffirmés par la loi Climat et Résilience de 2021,
- Le reclassement en zone N de la parcelle AE 173 avec identification du grand couvert du Merlin comme bâtiment pouvant changer de destination afin d'y accueillir un projet de salle de réception et de restauration.

**ARTICLE 2 :** Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique prévue par le même code.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal de la ville de Mably.

**ARTICLE 3 :** Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Mably est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera :

- Transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Roanne,
- Affiché pendant 1 mois en mairie de Mably (mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département).

Le présent arrêté sera donc exécutoire à compter de la réalisation de toutes ces formalités obligatoires (télétransmission au contrôle de légalité et affichage, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de son affichage. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon, soit par courrier à l'adresse 184, rue Duguesclin 69433 LYON cedex 03, soit par voie dématérialisée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans les mêmes conditions de délai.

Fait à Mably, le 13 juin 2023

Le Maire,  
Eric PEYRON



Affiché en Mairie le :

15 JUIN 2023

### III-3. Délibération du CM arrêtant le projet de modification n°3 du PLU

République Française  
Département de la Loire  
**VILLE DE MABLY**

**Délibération du Conseil Municipal**  
Séance publique ordinaire du  
**MARDI 26 SEPTEMBRE 2023**  
**18 heures 30**

OBJET :

Le Maire certifie :

**26/09/2023 N° 1**

**DELIBERATION ARRETANT LE  
PROJET DE MODIFICATION N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)**

1 – Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la Loi ; que la délibération ci-après transcrite, conforme au texte du registre des délibérations du Conseil Municipal, a été publiée sur le site internet de la commune le 2 octobre 2023

2 – Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de **28** sur lesquels il y avait **18** membres présents, à savoir :

**PEYRON Eric - PRALAS Serge - VIGOGNE Ambre - GODOT Robert - FADHLOUN BARBOURA Itidal - PLOTTON Françoise - BEN TAÏEB Karim - DION Maurice - BARROSO Martine - CHELBI Habib - SAUNIER Marlène - SECCO Patricia - VILLARD Xavier (1) - DIALLO Daouda - BARRIQUAND Bruno - LACOTE Clément - ROUCHON Marie-Laure - MICHAUD Pascal**

(1) Xavier VILLARD arrivé à 18 H 53 pendant le point n° 1 (arrêt projet de modification n° 3 du PLU)

Absents excusés avec pouvoir : **GENESTE Jacky - DIAT Marie-Thérèse - SAUNIER Michel - VIEILLY Charlotte**

Absents sans pouvoir : **BERNARD Valérie - LAVIGNOTTE Serge - MAHMOUDI Nassera - GAYA Patrick - CATHELAND Gérard - ABDELMOUMEN Mohammed**

Secrétaire élu(e) pour la durée de la séance : **LACOTE Clément**

A l'ouverture de la séance, M. Le Président a déposé sur le bureau de l'Assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les Conseillers Municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMS DES MANDANTS	NOMS DES MANDATAIRES
<b>GENESTE Jacky</b>	<b>VILLARD Xavier</b>
<b>DIAT Marie-Thérèse</b>	<b>BARROSO Martine</b>
<b>SAUNIER Michel</b>	<b>SAUNIER Marlène</b>
<b>VIEILLY Charlotte</b>	<b>LACOTE Clément</b>

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.



**DELIBERATION ARRETANT LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) (Rapporteur : Serge PRALAS)**

Par arrêté N°2022/URBA/162, en date du 3 octobre 2022, le Maire a prescrit la modification N°3 du PLU de Mably, approuvé le 28 octobre 2016, qui a été modifié par une procédure simplifiée le 15 septembre 2017 et modifié par une procédure de droit commun une 1<sup>ère</sup> fois par conseil municipal du 12 décembre 2018 et une 2<sup>nde</sup> fois par conseil municipal du 14 février 2020 et mis à jour une 1<sup>ère</sup> fois par arrêté municipal du 11 avril 2019 et une 2<sup>nde</sup> fois par arrêté municipal du 8 février 2021.

Cette procédure de modification de droit commun avec enquête publique a été engagée en vue de :

- **Adapter et corriger certains articles du règlement** facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation,
- **Clarifier les OAP des Tuileries, des Sables Nord et du Marly** notamment en matière de densité et en intégrant des orientations écrites associées aux schémas de principe dans le respect des objectifs qui ont été fixés dans le PADD, approuvé le 28 octobre 2016,
- **Mettre à jour le règlement graphique** et notamment : l'ajustement de l'emplacement réservé V1 pour la mise à 2x2 voies de la RN7, la création d'un emplacement réservé V4 permettant de desservir un lotissement communal, l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N afin de préserver et valoriser le patrimoine identitaire de la commune, le repérage des exploitations agricoles afin d'identifier le périmètre relatif au principe de réciprocité, la création d'une servitude de protection linéaire commerciale et artisanale sur certains secteurs de la commune afin de maintenir les commerces de proximité, l'évolution du zonage de Ngv à N au niveau de l'aire de grands passages des gens du voyage, l'évolution du zonage de N à NI au niveau des anciens bassins de la piscine gérée par le CSADN où seront autorisées les constructions à usage de loisirs, de tourisme, de détente et de sport mais aussi d'hôtellerie et de restauration, le reclassement en zone A de l'ancienne phase 3 de la ZAC des Tuileries marquée par une zone humide afin de répondre aux enjeux actuels d'économie de foncier et de préservation de la biodiversité réaffirmés par la loi Climat et Résilience de 2021, le reclassement en zone N de la parcelle AE 173 au Merlin afin d'identifier le Grand Couvert comme pouvant changer de destination afin d'y accueillir un projet de salle de réception et de restauration, la création d'un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) avec l'évolution du zonage de N à Nh pour permettre le développement d'un projet d'hébergement touristique route du bas de Mably avec un règlement prescriptif et restrictif propre à ce secteur, l'identification d'une zone humide à préserver et d'un alignement d'arbres à protéger au nord de la phase 2 de la ZAC des Tuileries et l'identification d'une zone humide à préserver et d'une haie bocagère et des arbres remarquables isolés à protéger à proximité du grand couvert du Merlin.
- **Mettre à jour les annexes** relatives à la liste des emplacements réservés, à la carte du bruit en prenant en compte l'arrêté préfectoral N°DT-23-0349 du 2 mai 2023 portant sur la mise à jour du classement sonore des voies routières du département de la

Loire, et à la sectorisation de la Taxe d'Aménagement en intégrant la réhausse du taux de la taxe d'aménagement sur les secteurs économiques (passage de 2% à 4% par délibération du conseil municipal du 15 Décembre 2021) et la revalorisation du taux de la taxe d'aménagement sur le reste de la commune (passage de 4 à 5% par délibération municipal du 27 septembre 2022).

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants,

Vu l'arrêté municipal N°2022/URBA/162 en date du 3 octobre 2022 prescrivant la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal N°2023/URBA/0079 en date du 13 juin 2023, complémentaire à l'arrêté municipal N°2022/URBA/162,

Vu le projet de modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme joint à la présente délibération et notamment la notice de présentation, le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de programmation, et les annexes,

Vu l'évaluation environnementale de la modification N°3 du PLU réalisée, conformément aux articles R 104-12 1° et R 104-33 du code de l'urbanisme, jointe à la présente délibération, en vue d'intégrer au mieux l'environnement et de s'assurer qu'il n'y ait pas d'impact sur le réseau Natura 2000, l'un des sites d'étude étant à proximité directe,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 16 mars 2023,

Considérant que le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis aux Personnes Publiques Associées, mentionnées à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme ; et à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

#### **Le Conseil Municipal après avoir délibéré :**

- **ARRETE** le projet de modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mably tel qu'il est annexé à la présente délibération
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à poursuivre la procédure et à signer tous documents afférents
- **PRECISE** que le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme et l'évaluation environnementale seront notifiés pour avis, avant mise en enquête publique, conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, au Préfet du département de la Loire, à la CDPENAF, aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132- 7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, aux maires des communes limitrophes concernées par la présente modification ainsi qu'à la MRAE
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à la sous-préfecture de Roanne.

**Adopté à l'unanimité.**

Ont signé au registre M. Le Maire et le Secrétaire de séance.

Le Maire,  
Eric PEYRON.



Le Secrétaire de séance,  
Clément LACOTE.





## III-4. Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201279-20240108-2024-URBA-00

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/01/2024



### ARRETE MUNICIPAL n°2024/URBA/002

#### Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MABLY

**Le Maire de MABLY,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;**

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L104-2 et suivants, et L153-36 et suivants,**

**Vu l'arrêté municipal n°2022/URBA/162 du 3 octobre 2022 engageant la procédure de Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mably et son arrêté complémentaire n°2023/URBA/0079 du 13 juin 2023,**

**Vu la notification du dossier de Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mably aux Personnes Publiques Associées réalisée, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le 28 septembre 2023,**

**Vu la saisine de l'Autorité Environnementale par le dépôt du dossier complet de Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mably, le 5 octobre 2023,**

**Vu les pièces composant le dossier soumis à l'enquête publique ;**

#### ARRETE

##### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> : OBJET, DATE ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Il sera procédé à une enquête publique relative à la Modification N°3 du PLU destinée à recueillir les observations du public pour une durée de 31 jours consécutifs, 6 février 2024 à partir de 9H au 7 mars 2024 inclus jusqu'à 16H30.

##### **ARTICLE 2 : PERSONNE RESPONSABLE JURIDIQUEMENT DU PROJET ET DEMANDE D'INFORMATION**

Monsieur le Maire de Mably est responsable juridiquement du projet. Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès de la mairie de Mably – 5 rue du Parc 42300 MABLY.

##### **ARTICLE 3 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Monsieur Pierre FAVIER, figurant dans la liste départementale des commissaires enquêteurs, est désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Lyon par ordonnance E23000154/69 du 14 décembre 2023.

#### **ARTICLE 4 : COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le dossier de mise à l'enquête comprend :

- L'arrêté engageant la procédure de Modification N°3 du PLU de la commune de Mably et son arrêté complémentaire,
- Les avis émis à la suite de la notification du projet aux Personnes Publiques Associées et de la saisine de l'Autorité environnementale,
- La notice de présentation,
- Le règlement écrit modifié,
- Le règlement graphique modifié,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,
- La liste des changements de destination modifiée,
- La liste des emplacements réservés modifiée,
- La création de la protection du linéaire de commerces,
- L'annexe 6 relative au classement sonores des voies modifiée,
- L'annexe 10 relative à la sectorisation de la taxe d'aménagement modifiée,
- L'évaluation environnementale de la Modification N°3 du PLU réalisée EODD Ingénieurs Conseils,

#### **ARTICLE 5 : MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATION DU PUBLIC**

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier soumis à l'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mably – 5 rue du Parc du 6 février 2024 à partir de 9H au 7 mars 2024 inclus jusqu'à 16H30 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (lundi, mercredi et jeudi de 8H45 à 12H et de 13H30 à 16H30 et mardi et vendredi de 8H45 à 12H). Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site Internet de la ville ([www.ville-mably.fr](http://www.ville-mably.fr)).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigne éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet.

Les observations sur ce projet pourront également être reçues :

- Par voie postale au plus tard le 7 mars 2024 à 16H30 par le Commissaire enquêteur au siège de l'enquête où toute correspondance doit être adressée, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention : « Ne pas ouvrir » :  
*A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur  
Enquête publique « Modification 3 du Plan Local d'Urbanisme »  
Mairie de Mably  
5 Rue du Parc  
42300 Mably*
- par courriel à l'adresse suivante : [modification-plu3@ville-mably.fr](mailto:modification-plu3@ville-mably.fr) (cette adresse sera active du 6 février 2024 à 9H jusqu'au 7 mars 2024 à 16H30).

Monsieur Pierre FAVIER, Commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public et recevra les observations faites sur le projet soumis à enquête publique, en Mairie de Mably (5 rue du Parc 42300 MABLY) le 6 février 2024 de 9H à 11H30, le 1<sup>er</sup> mars 2024 de 9H à 11H30 et le 7 mars 2024 de 14H à 16H30.

#### **ARTICLE 6 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de Mably le dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

#### **ARTICLE 7 : DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la ville ([www.ville-mably.fr](http://www.ville-mably.fr)) pendant une durée de 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique. Il pourra en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

**ARTICLE 8 : DECISION AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

La Modification N°3 du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal de Mably.

**ARTICLE 9 : PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera également affiché en Mairie et sur les sites principaux faisant l'objet de la modification : OAP des Tuileries (salle des fêtes), OAP du Marly (COSEC et Maison de quartier de la Billodière) et OAP des Sables Nord (Maison de quartier Pierre Corneille) 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du Maire à l'issue de l'enquête publique.

**ARTICLE 10 : EXECUTION DU PRESENT ARRETE**

Monsieur le Maire de la commune de Mably est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de ROANNE pour visa. Copie sera transmise à Monsieur le Commissaire enquêteur.

Fait à Mably, le 8 janvier 2024

Le Maire,  
Eric PEYRON



Le présent arrêté est transmis au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales en date du :

Affiché en Mairie le :

11 JAN. 2024

12 JAN. 2024

**Délais et voies de recours :** dans le délai de deux mois à compter de la date de sa transmission et de son affichage, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin, 69433 Lyon Cedex 03.



### III-5. Publication dans les journeaux



## Attestation de parution

Dossier n°2008874  
Référence client : Modification n°3 du  
PLU

Le 15/01/2024

### VILLE DE MABLY

#### Support de publication

Journal	<b>L'Essor Affiches Loire</b>
Date de publication	<b>19/01/2024</b>
Département	<b>42 - Loire</b>

  
**legal2digital**  
GIE - RCS 879 867 298  
PARIS - LYON - MARSEILLE

## Attestation de parution

Dossier n°2008901  
Référence client : Modification n°3 du  
PLU

Le 15/01/2024

### VILLE DE MABLY

#### Support de publication

Journal	<b>L'Essor Affiches Loire</b>
Date de publication	<b>09/02/2024</b>
Département	<b>42 - Loire</b>

**legal2digital**  
GIE - RCS 879 867 298  
PARIS - LYON - MARSEILLE



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique relative à la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MABLY destinée à recueillir les observations du public pour une durée de 31 jours consécutifs, **du 6 février 2024 à 9H au 7 mars 2024 inclus jusqu'à 16H30.**

Monsieur le Maire de Mably est responsable juridiquement du projet.

**Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès de la :**

Mairie de Mably  
5 Rue du Parc  
42300 Mably

Monsieur Pierre FAVIER est désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Lyon.

Le dossier de mise à l'enquête comprend l'arrêté municipal engageant la Modification n°3 du PLU, et son arrêté complémentaire, une notice de présentation, les pièces modifiées du PLU et annexes modifiées, l'évaluation environnementale et les avis émis à la suite de la notification du projet aux Personnes Publiques Associées et de la saisine de l'Autorité Environnementale.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier soumis à l'enquête ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mably (5 Rue du Parc) du 6 février 2024 à 9H au 7 mars 2024 inclus jusqu'à 16H30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (mairie ouverte lundi, mercredi et jeudi de 8H45 à 12h et de 13H30 à 16H30 et le mardi et vendredi de 8H45 à 12H).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville ([www.ville-mably.fr](http://www.ville-mably.fr)).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet.

**Les observations sur ce projet pourront également être reçues :**

- par voie postale, au plus tard le 7 mars 2024 16h30, par le Commissaire enquêteur au siège de l'enquête où toute correspondance doit être adressée, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention :

« Ne pas ouvrir »)

à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Enquête publique

« Modification 3 Plan Local d'Urbanisme »

Mairie de Mably

5 Rue du Parc

42300 Mably

- par courriel à l'adresse suivante :

[modification-plu3@ville-mably.fr](mailto:modification-plu3@ville-mably.fr)

(cette adresse sera active du 6 février 2024 à 9H au 7 mars 2024 jusqu'à 16H30).

Monsieur Pierre FAVIER, Commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public et recevra les observations faites sur le projet soumis à enquête publique, en Mairie de Mably (5 rue du Parc - 42300 Mably) les 6 février 2024 de 9H à 11H30, 1er mars 2024 de 9H à 11H30 et 7 mars 14H à 16H30.

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de Mably le dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la ville ([www.ville-mably.fr](http://www.ville-mably.fr)) pendant une durée de 1 an à compter

de la clôture de l'enquête publique. Il pourra en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

La Modification n°3 du PLU sera ensuite approuvée par délibération du Conseil Municipal de Mably.

[EP30153]



## Attestation de parution

Dossier n°2008908  
Référence client : Modification n°3 du  
PLU

Le 15/01/2024

### VILLE DE MABLY

#### Support de publication

Journal	<b>La Tribune - Le Progrès</b>
Date de publication	<b>19/01/2024</b>
Département	<b>42 - Loire</b>

**legal2digital**  
GIE - RCS 879 867 298  
PARIS - LYON - MARSEILLE

## Attestation de parution

Dossier n°2008914  
Référence client : Modification n°3 du  
PLU

Le 15/01/2024

### VILLE DE MABLY

#### Support de publication

Journal	<b>La Tribune - Le Progrès</b>
Date de publication	<b>09/02/2024</b>
Département	<b>42 - Loire</b>

**legal2digital**  
GIE - RCS 879 867 298  
PARIS - LYON - MARSEILLE



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique relative à la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MABLY destinée à recueillir les observations du public pour une durée de 31 jours consécutifs, **du 6 février 2024 à 9H au 7 mars 2024 inclus jusqu'à 16H30.**

Monsieur le Maire de Mably est responsable juridiquement du projet.

**Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès de la :**

Mairie de Mably  
5 Rue du Parc  
42300 Mably

Monsieur Pierre FAVIER est désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Lyon.

Le dossier de mise à l'enquête comprend l'arrêté municipal engageant la Modification n°3 du PLU, et son arrêté complémentaire, une notice de présentation, les pièces modifiées du PLU et annexes modifiées, l'évaluation environnementale et les avis émis à la suite de la notification du projet aux Personnes Publiques Associées et de la saisine de l'Autorité Environnementale.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier soumis à l'enquête ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mably (5 Rue du Parc) du 6 février 2024 à 9H au 7 mars 2024 inclus jusqu'à 16H30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (mairie ouverte lundi, mercredi et jeudi de 8H45 à 12h et de 13H30 à 16H30 et le mardi et vendredi de 8H45 à 12H).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville ([www.ville-mably.fr](http://www.ville-mably.fr)).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet.

**Les observations sur ce projet pourront également être reçues :**

- par voie postale, au plus tard le 7 mars 2024 16h30, par le Commissaire enquêteur au siège de l'enquête où toute correspondance doit être adressée, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention :

« Ne pas ouvrir »)

à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Enquête publique

« Modification 3 Plan Local d'Urbanisme »

Mairie de Mably

5 Rue du Parc

42300 Mably

- par courriel à l'adresse suivante :

modification-plu3@ville-mably.fr

**(cette adresse sera active du 6 février 2024 à 9H au 7 mars 2024 jusqu'à 16H30)**

Monsieur Pierre FAVIER, Commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public et recevra les observations faites sur le projet soumis à enquête publique, en Mairie de Mably (5 rue du Parc - 42300 Mably) les 6 février 2024 de 9H à 11H30, 1er mars 2024 de 9H à 11H30 et 7 mars 14H à 16H30.

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de Mably le dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la ville ([www.ville-mably.fr](http://www.ville-mably.fr)) pendant une durée de 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique. Il pourra en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

La Modification n°3 du PLU sera ensuite approuvée par délibération du Conseil Municipal de Mably.



## **IV. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :**



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°3 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Mably (42)**

**Avis n° 2023-ARA-AUPP-1343**

**Avis délibéré le 4 janvier 2024**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), a décidé dans sa réunion collégiale du 5 décembre 2023 que l'avis sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mably (42) serait délibéré collégalement par voie électronique entre le 02 et le 4 janvier 2024

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 5 octobre 2023, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 14 novembre 2023 et a produit une contribution le 19 décembre 2023. La direction départementale des territoires du département de la Loire a également été consultée le 14 novembre 2023 et a produit une contribution le 13 novembre 2023.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.**

# Avis

## 1. Contexte, présentation de la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)

Mably est une commune de 7517 habitants (INSEE 2020) et 32,8 km<sup>2</sup> localisée au nord de la Loire. Elle est située à proximité immédiate et au nord de Roanne, et à environ 70 km au nord de Saint-Etienne et 70 km au nord-ouest de Lyon. Mably fait partie de la communauté d'agglomération de Roannais Agglomération<sup>1</sup> et est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Roannais<sup>2</sup>, qui l'identifie comme « polarité d'agglomération ». La partie sud de la commune présente en effet des caractéristiques urbaines et constitue l'extension nord de l'unité urbaine de Roanne. La partie nord de la commune, quant à elle, est essentiellement rurale. Enfin, le fleuve Loire longe la commune, qui est traversée par la route nationale (RN) 7 et par la route départementale 482. Plusieurs enjeux environnementaux sont présents à l'échelle de la commune, qui est localisée au sein de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » au titre des sites Natura 2000, d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff<sup>3</sup>) de type 1 « Bords de Loire de Roanne à Briennon » et de deux Znieff de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Ville-rest » et « Massif forestier de l'Espinasse et la Benisson-Dieu ».

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mably a été approuvé en octobre 2016 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2016. Deux modifications du PLU ont eu lieu en décembre 2018 et février 2020.

Une des parcelles dont le zonage est modifié par le projet est localisée à proximité du site Natura 2000. La commune a ainsi réalisé une évaluation environnementale en application de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme.

Les mises à jour prévues dans le cadre de cette modification n°3 portent sur le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que plusieurs des annexes. En particulier, ces mises à jour prévoient :

- la précision de trois des cinq OAP déjà existantes dans le PLU approuvé, les OAP précises concernant l'habitat ;
- la mise à jour du règlement écrit avec des précisions notamment sur le type de matériaux, les couleurs et hauteurs autorisés, l'intégration de la possibilité d'ombrières sur parking, et le choix des essences d'arbres à privilégier ;
- la mise à jour du règlement graphique :

1 Qui regroupe 40 communes et près de 100 000 habitants

2 Approuvé en 2012 et révisé le 4 octobre 2017. Un nouveau Scot est en cours d'élaboration sur le périmètre de Roannais Agglomération, l'élaboration ayant été prescrite le 22 mars 2023

3 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

- ajustement de l'emplacement réservé pour la mise à 2x2 voies de la RN7, par suppression de l'emplacement réservé sur tout ou partie des parcelles AS 207, AS 209, et AR 283 ;
- création d'un emplacement réservé pour desservir un lotissement communal, sur une partie des parcelles BC 197, BC 165, BC 206, BC 300 et BC 104 ;
- ajout de 10 nouveaux bâtiments (en complément des cinq déjà existants) pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N, afin de transformer ces bâtiments en habitations, hébergements hôteliers ou espaces de restauration, sous condition que les modifications apportées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- évolution du zonage de N à NI (zone naturelle de loisir, sports, tourisme, hôtellerie et restauration) des parcelles D1546 et D1547, d'une superficie de 13 000 m<sup>2</sup> en continuité avec des parcelles de même zonage sur la commune voisine de Roanne ;
- évolution du zonage de AUc à A au niveau de l'ancienne phase 3 de l'OAP des Tuileries, sur environ 38 900 m<sup>2</sup>, cette zone ayant été déterminée comme zone humide ;
- création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité (Stecal) sur la parcelle D1022 d'environ 3900 m<sup>2</sup>, qui passe d'un zonage N à Nh ;
- évolution du zonage de Ngv à N au niveau de l'aire de grands passages des gens du voyage, sur les parcelles C3733 et C3709, ce qui limite les possibilités de construction d'annexes et d'extensions sur ces zones ;
- identification d'éléments de patrimoine naturel à protéger (alignements d'arbres et zones humides) localisés au sein de la zone d'activité de Bonvert et au niveau de l'ancienne phase 3 de l'AOP des Tuileries ;
- création d'une servitude de protection du linéaire commercial et artisanal ;
- la mise à jour des annexes :
  - mise à jour du classement sonore des voies routières du département de la Loire ;
  - mise en annexe de la délibération du conseil municipal sur la revalorisation du taux de la taxe d'aménagement ;
  - mise à jour de l'annexe avec la liste des emplacements réservés.

## 2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux

Le dossier transmis contient une notice de présentation, un rapport d'évaluation environnementale, ainsi que les règlements graphiques et écrits, un document présentant toutes les OAP du PLU, et les annexes du PLU.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité, les secteurs concernés ont fait l'objet de prospections de terrain les 25 juillet et 3 août 2023. Le dossier indique que cette procédure a pour conséquence de reclasser 3,9 ha destinés à être urbanisés en zone agricole, et 1 ha en zone naturelle. Par ailleurs elle prévoit le classement de plusieurs alignements d'arbres en « Arbres isolés et alignements à conserver » et le classement de deux nouvelles zones humides, ces éléments étant identifiés dans le règlement graphique. Les incidences de ces classements portant sur les milieux naturels et la biodiversité sont positifs.

Par ailleurs, les inventaires réalisés sur les parcelles D1546 et D1547 (représentants 1,3 ha) au Lieu-dit Tord Boyaux à 70 m des bords de Loire montrent une diversité d'habitats naturels et



l'existence de bâtiments constituant potentiellement des gîtes favorables aux Chiroptères, ainsi que la présence d'espèces exotiques envahissantes en bordure des bâtiments.

**L'Autorité environnementale recommande de prévoir des mesures pour limiter les incidences sur les espèces et habitats naturels lors des travaux sur les parcelles D1546 et D1547, et de prévoir des mesures de gestion afin de limiter la propagation des espèces exotiques envahissantes.**

En ce qui concerne la zone Natura 2000, le dossier indique que le secteur à proximité de cette zone ne présente pas d'habitat ni d'espèces ayant justifié la désignation de ce site. Il précise que parmi les autres secteurs modifiés dans le cadre de ce projet, la zone humide de la zone d'activité de Bonvert est susceptible d'accueillir des Insectes ayant justifié la désignation de ce site, et que cette zone humide a été préservée et identifiée dans le règlement graphique. Le dossier estime, sans que cela appelle d'observation, que la procédure n'a pas d'impact significatif sur les habitats et espèces du site Natura 2000 et sur leur état de conservation.

Le dossier contient une mise à jour des indicateurs de suivi définis lors de l'élaboration du PLU en 2016. Il ne prévoit pas de nouveaux indicateurs.

**L'Autorité environnementale recommande de proposer des indicateurs de suivi complémentaires et plus précis que ceux prévus lors de l'élaboration du PLU, en incluant notamment un suivi de la mise en œuvre des différentes opérations prévues dans le cadre de cette procédure et des incidences potentielles de cette mise en œuvre sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation de la zone Natura 2000.**

## V. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

### V-1. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)



#### COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA LOIRE

Séance du 21 novembre 2023  
Délibération n°CDPENAF-42-2023-325-02  
Modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de MABLY.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire,

- VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- VU le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R\*133-1 à R\*133-15 ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-12, L.151-13 et R. 151-26 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°DT-21-0491 du 26 août 2021 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire, modifié par l'arrêté DT-23-0646 du 26 juillet 2023 ;
- VU la saisine de la commission pour avis au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, et L.112-1-1 al.4 du code rural et de la pêche maritime à la demande des membres sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Mably ;
- VU la présentation faite en séance par la directrice départementale des territoires de la Loire à l'attention des membres de la CDPENAF de la Loire ;

**CONSIDERANT** l'ajout de 10 nouveaux changements de destination de bâtiments situés en zone A et N à proximité des réseaux et des voiries ;

**CONSIDERANT** le reclassement en zone A du secteur AUc « Les Tuileries 3 » (surface concernée : 4 hectares) ;

**CONSIDERANT** le reclassement en zone N d'une partie du secteur Ngv « Villeneuve » (surface concernée : 0,25 hectare) ;

**CONSIDERANT** le reclassement en zone N d'une partie du secteur Ueb « Merlin » (surface concernée : 0,5 hectare) ;

**CONSIDERANT** la justification de l'opportunité du projet au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières ;

**Au titre de l'art. L.112-1-1 al.4 du code rural et de la pêche maritime (avis général à la demande de la CDPENAF sur les procédures d'évolution des documents d'urbanisme des communes de la Loire) :**

émet un avis favorable au projet de modification susvisé.

**CONSIDERANT** que les dispositions du règlement applicables aux zones agricoles A et Anc sont suffisantes pour encadrer suffisamment les possibilités de construction et préserver ainsi la vocation agricole de ces zones ;

**CONSIDERANT** que les dispositions du règlement applicables aux zones naturelles N, Nh, Nex, Ngv, Nj, Ni et Np sont suffisantes pour encadrer suffisamment les possibilités de construction et préserver ainsi la vocation naturelle de ces zones ;

**Au titre de l'art. L.151-12 du code de l'urbanisme (avis sur les dispositions du règlement relatives aux extensions / annexes en zones A / N) :**

**émet un avis favorable** aux dispositions prévues.

**CONSIDERANT** que le STECAL Nh « Bonvert » a été délimité au plus près des constructions existantes avec un règlement très restrictif n'autorisant pas les nouvelles constructions mais seulement la rénovation des bâtiments existants ;

**CONSIDERANT** que la délimitation du STECAL Ni « Bonvert » doit être cohérente avec le projet de reconversion des constructions actuellement présentes ;

**Au titre de l'art. L.151-13 du code de l'urbanisme (avis sur les STECAL) :**

**émet un avis favorable** à la délimitation du STECAL Nh « Bonvert »

**émet un avis favorable** au STECAL Ni « Bonvert » **sous réserve** d'une délimitation correspondant au périmètre du projet de reconversion des constructions existantes.

Conformément à l'art. L.112-1-1 al.10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Pour la Directrice  
La directrice adjointe

**Cécile BRENNE**

## V-2. Avis de la Chambre d'Agriculture



Développement  
des Territoires

Dossier suivi par  
Service Foncier  
Tél 04 77 92 12 12



Copie N. Peyron  
N. Pralas  
Sce Urbanisme (A)  
N. Gerentes (cc)  
**MAIRIE**  
Monsieur Eric PEYRON  
MAIRE  
5 rue du Parc  
42300 MABLY

A St Priest en Jarez  
Le 26 octobre 2023

Objet : Avis sur le projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Suite à la réception du dossier pour avis de la modification n°3 du plan local d'urbanisme le 11 octobre 2023. La Chambre d'Agriculture émet les remarques suivantes :

Concernant les modifications apportées au règlement de la zone N2 :

Il est impératif de conserver la phrase « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » en effet, l'agriculture est présente en zone naturelle et doit être maintenue, l'activité touristique étant secondaire dans ce secteur.

Concernant les dix nouveaux changements de destination :

La chambre d'agriculture rappelle que la zone agricole n'est pas destinée à accueillir d'autres activités que celles de nature agricole, que les changements de destinations ne doivent pas engendrer plus de contraintes pour les agriculteurs ni créer du mitage. De plus, les critères de la Charte de Foncier Agricole doivent être pris en compte. Les bâtiments numéro 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, et 15 ne respectent pas ces conditions et doivent être retirés de cette liste.

Siège Social  
43 avenue Albert Raimond  
BP 40050  
42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX  
Fax : 04 77 92 12 78  
Email : cda42@loire.chambagri.fr  
Site Web : www.loire.chambre-agriculture.fr

**Antenne FEURS**  
3 Rue du Colisée  
42110 FEURS  
Fax : 04 77 26 63 60

**Antenne PERREUX**  
714 C, Rue du Commerce  
42120 PERREUX  
Fax : 04 77 71 91 67

N° de téléphone unique :  
04 77 92 12 12

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 184 210 011 00021  
NAF 9411Z  
N° TVA intracommunautaire :  
FR 93 1842 10011  
N° d'existence organisme de  
formation 8242P001342



Toute la correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à  
M. le Président de la Chambre d'Agriculture  
43 avenue Albert Raimond - BP40050 - 42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX





Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous.

**Le Président,**

**Raymond VIAL**

# V-3. Avis de la Direction Départementale de Territoires (DDT)



**PRÉFET  
DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

ARRIVÉ EN MAIRIE  
DE MABLY LE :

15 NOV. 2023

**Direction Départementale  
des Territoires**

↳ Scé Urbanisme (A)  
↳ N. Genet (re)  
↳ Copie N. Peyron - N. Pralas

Saint-Étienne, le 13 NOV. 2023

Affaire suivie par : Sébastien DABAKJIAN  
Service Aménagement et Planification  
Pôle Planification  
Tél. : 04 77 43 34 99  
Courriel : sebastien.dabakjian@loire.gouv.fr

La directrice  
à

Monsieur le maire de la commune de Mably

**OBJET :** Avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Mably

**REF :**

**P. J. :**

Par courrier du 28 septembre 2023, vous me soumettez pour avis le projet de modification n°3 de votre PLU, prescrite par l'arrêté municipal n°2022/URBA/162 du 3 Octobre 2022, complété par l'arrêté municipal n° 2023/URBA/079 du 13 juin 2023 et arrêté par délibération du conseil municipal en date du 26 Septembre 2023.

Ce projet de modification vise à la fois à adapter et corriger certains articles du règlement écrit, clarifier les OAP de certains secteurs, mettre à jour le règlement graphique (avec notamment des évolutions concernant les emplacements réservés, l'identification de bâtiments en zone A ou N pouvant changer de destination, la création d'une servitude de protection du linéaire commercial, l'évolution des zonages Ngv, NI et AUc, la création d'un STECAL Nh, ainsi que la mise à jour des annexes.

Concernant le règlement écrit, les dispositions nouvelles intégrées pour les zones A et N concernant les extensions et les annexes aux habitations existantes sont en cohérence avec la doctrine CDPENAF. Par ailleurs, le fait d'autoriser en zone A, « les installations de tourisme à la ferme et les activités de transformation et de vente directe à la ferme sous réserve d'être complémentaire à une exploitation agricole existante » est en conformité avec le code de l'urbanisme. Concernant le règlement de la NL, l'ajout de l'autorisation des activités d'hôtellerie et de restauration apparaît être en cohérence avec la programmation de la zone NL au Sud-Est du territoire communal pour concrétiser un projet global d'aménagement à vocation de loisirs et restauration, à cheval sur les communes de Mably et Roanne. A ce titre, je note également que les activités de commerce n'ont pas été intégrées au règlement de cette zone, ce qui est en cohérence avec les demandes de l'État sur le sujet au cours de l'association.

En termes de changement de destination en zone A et N (cf L151-11 du code de l'urbanisme), 10

nouveaux bâtiments sont identifiés et s'ajoutent aux 5 bâtiments déjà identifiés à l'occasion de la modification n°2 du PLU. Une majorité de ces bâtiments concerne des projets d'activité artisanale ou d'hébergements hôteliers. Les critères d'identification de ces bâtiments et les destinations futures envisagées sont en cohérence avec la doctrine CDPENAF. D'autre part, la liste de ces bâtiments est reprise dans le règlement écrit, et retranscrite sur le règlement graphique. Je vous rappelle que l'identification de ces bâtiments permet de déposer un permis de construire soumis à l'avis conforme de la CDPENAF pour les demandes en zone A et de la CDNPS pour les demandes en zone N.

La création d'une servitude de protection du linéaire commercial apparaît intéressante pour maintenir une dynamique commerciale sur le centre bourg et sur les pôles attractifs de la commune. Le fait de réserver les meilleurs emplacements aux commerces de proximité en évitant les mutations de ces commerces en logements d'habitation apparaît pertinent dans un objectif de renforcement des centralités urbaines.

Les évolutions concernant la liste des emplacements réservés (suppression d'une partie de l'emplacement V1 et l'ajout de l'emplacement V4) n'appelle pas d'observation de ma part.

Le projet de modification programme la création d'un STECAL Nh (destiné à une activité d'hébergement touristique mixte) sur la parcelle D1022, d'une superficie de 0,4 hectare. Le projet consiste à la réhabilitation d'un bâtiment existant pour créer un complexe d'hébergement comprenant une salle de séminaire, une salle de détente et de bien être, un espace lounge au RDC, ainsi que des chambres à l'étage. Le STECAL est programmé sur la parcelle entière, mais le règlement associé à ce zonage Nh est restrictif puisqu'il autorise uniquement « les projets d'hébergement touristique mixte comprenant un complexe hôtelier ainsi que les salles de réception/séminaires pour les entreprises sous réserve qu'ils soient réalisés en rénovation de bâtiments existants et d'une surface au sol inférieure ou égale au bâtiment d'origine. Les annexes et les extensions ne sont pas autorisées ». Un ajustement de la superficie du STECAL au projet et non pas à la parcelle aurait été plus pertinente. Néanmoins les restrictions liées au règlement préserveront la parcelle d'une augmentation significative de l'artificialisation des sols en interdisant les nouvelles constructions.

Concernant les OAP, le document a été étoffé avec des précisions pour les secteurs des Tuileries (1 et 2), de Marly et des Sables Nord, ce qui rend le projet d'aménagement plus lisible. Les grands principes d'aménagement rappelés dans le document sont plutôt pertinents et concourent globalement à la mise en œuvre d'un mode de développement plus durable. Néanmoins, concernant le secteur de Marly, comme cela avait été évoqué dans le cadre de l'association, la suppression de l'aménagement « en raquette » serait opportune pour la mise en œuvre d'un urbanisme plus qualitatif et par conséquent une qualité de vie supérieure pour les futurs résidents. Le nombre de logements minimum produit par secteur a été ajouté sur les schémas d'aménagement, avec les densités prescrites et la typologie de logements attendus. Il est néanmoins à noter que les chiffres de production de logements par secteur ne correspondent pas précisément aux chiffres présentés dans le tableau de phasage du document OAP avant modification. En effet, le total prévu sur ces trois secteurs dans le projet de modification est supérieur (environ 20 unités de plus par rapport au document OAP du PLU de 2016). Parallèlement les 117 logements prévus initialement sur le secteur des Tuileries 3 ne seront pas construits puisque le secteur est reclassé en zone agricole A (en raison de la présence d'une zone humide sur la parcelle Z3). Il serait opportun que le rapport de présentation de la modification apporte des explications sur les objectifs globaux de production de logement. Le document OAP pourrait également être complété avec l'ajout de la densité et le nombre de logement prévu par secteur dans le tableau de phasage renseigné et modifié en page 6 pour plus de clarté (cf §§ suivant).

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, un phasage de réalisation des secteurs d'OAP est présenté, et il prévoit une priorisation de l'aménagement des secteurs opportune au regard

de leur localisation. Néanmoins, les dates à partir desquelles les 6 zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation n'ont pas été remises à jour par rapport au PLU approuvé de 2016. Elles sont donc obsolètes puisque toutes antérieures à la date d'aujourd'hui. En effet, le secteur classé en priorité n°4 concernant la zone AUc de Marly peut être aménagé en 2022 d'après ce tableau. Ce phasage n'est donc pas recevable en l'état. Pour les zones qui ne sont pas encore aménagées actuellement, il faut impérativement intégrer un phasage réaliste et opérationnel, ne mettant pas en œuvre un prévisionnel passé. Par ailleurs, ce phasage devra être également complété par l'ajout de conditionnalités de réalisation des secteurs antérieurs pour pouvoir débiter l'aménagement du secteur suivant. Pour débiter l'aménagement du secteur n°2, un pourcentage important de l'aménagement du secteur 1 devra être finalisé. Ainsi, par exemple, la zone de priorité 2 « Les Sables Nord » pourra être ouverte à partir de 2026 (si les conditions de réalisation de la phase 1 ont été atteintes). Pour le secteur 3 « Tuilerie 2 » l'aménagement pourrait débiter en 2028 et pour le secteur 4 « Le Marly » en 2030 (le délai entre l'aménagement de chaque secteur restant le même que celui du phasage proposé dans le projet de modification). L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier, qui est une priorité dans le contexte actuel de nécessaire limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Au vu de ces éléments, je vous informe que j'émetts **un favorable sur votre projet de modification sous réserve de :**

- apporter des précisions dans le dossier sur les objectifs globaux de production de logements et compléter le tableau en page 6 du document OAP avec les objectifs programmés pour chacun des secteurs ;
- modifier et compléter le phasage programmé en réactualisant les dates à partir desquelles les différentes zones soumises à OAP peuvent être ouvertes à l'urbanisation, et en intégrant des conditionnalités de réalisation de l'aménagement des différentes zones pour pouvoir débiter l'aménagement des secteurs suivants dans un objectif d'optimisation de l'utilisation de foncier.

La directrice départementale  
des territoires

  
Élise RÉGNIER

Copies :

[Monsieur le sous-préfet de Roanne ]  
[Mission Territoriale / Pôle Nord]



## V-4. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : COUTTE Stéphanie  
Téléphone : 03 85 21 97 93  
Mail : s.coutte@inao.gouv.fr

Mairie  
5 rue du Parc  
42300 Mably

V/Réf :  
Affaire suivie par : Florence BOUCHAT-BEHARELLE

N/Réf : CM/SC-24-4

Objet : Modification du PLU de la Commune de Mably

Mâcon, le 05 janvier 2024

Monsieur le Maire,

Par mail reçu le 17 novembre 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, la modification n°3 du PLU sur la commune susvisée.

La commune de Mably est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Bœuf de Charolles". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Volailles du Charolais", "Volailles du Forez", "Porc d'Auvergne", "Charolais de Bourgogne", "Comtés Rhodaniens" et "Urfé".

La liste de ces Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) n'est pas présente dans l'ensemble des documents et devrait être reportée.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune compte vingt sièges sociaux d'exploitation d'opérateurs produisant sous SIQO sur son territoire. Dix-neuf opérateurs sont habilités pour de la production en Label Rouge produits carnés. Un opérateur est habilité à produire de l'AOP "Boeuf de Charolles" et dispose de prés d'engraissement pour cette AOP qui sont identifiés sur le territoire de la commune.

La modification n°3 du PLU porte sur :

- la mise à jour de deux OAP ;
- la mise à jour de deux emplacements réservés V1 et V4 ;
- le changement de zonage de plusieurs parcelles cadastrales ;
- l'ajout de 10 nouveaux changements de destination. Ces changements ne sont pas générateurs de consommation directe de foncier valorisable sous SIQO. Cependant, les difficultés d'accession des agriculteurs en activité ou souhaitant s'installer, constatées au niveau du département génèrent parfois la nécessité pour ces derniers de construire de nouveaux bâtiments ; il est donc préférable de maintenir le plus possible les bâtiments ayant une vocation agricole. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact des projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

### INAO

37 boulevard Henri Dunant  
71040 MACON Cédex  
03 85 21 96 50  
inao-macon@inao.gouv.fr  
www.inao.gouv.fr

- la création d'un STECAL Nh sur la parcelle D 1022 pour un hébergement touristique mixte ;
- la création d'un second STECAL sur plusieurs parcelles NI dans le secteur "Bonvert", destiné au projet d'implantation d'une brasserie sur la commune. L'INAO souhaite rappeler que les prairies demeurent un potentiel de prés d'engraissement pour l'AOP « Boeuf de Charolles » et remarque que ce projet concerne des parcelles de prés, notamment la parcelle AE 143.

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet qui n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées mais vous remercie de prendre en compte ses remarques.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO  
et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,  
Christèle MERCIER



Copie : DDT 42

## INAO

37 boulevard Henri Dunant  
71040 MACON Cédex  
03 85 21 96 50  
inao-macon@inao.gouv.fr  
www.inao.gouv.fr

## V-5. Avis de Roannais Agglomération



Direction des Stratégies et Ressources Foncières  
Service Planification Urbaine  
Affaire suivie par : Karen DUSSUD  
Référence : KD - D23-02285  
Tél. : 04 77 44 83 37  
kdussud@roannais-agglomeration.fr

Monsieur Eric PEYRON  
Maire  
Mairie de MABLY  
5 rue du Parc  
42300 MABLY

Roanne, le 22 DEC. 2023

**Objet : Avis de Roannais Agglomération sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mably**

*PJ : délibération du bureau communautaire du 7 décembre 2023*

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 octobre 2023, vous avez notifié à la communauté d'agglomération, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de Roannais Agglomération, qui a fait l'objet d'une délibération du Bureau Communautaire en date du 7 décembre 2023.

Le Service Planification Urbaine se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Hervé DAVAL  
Conseiller communautaire délégué à l'Aménagement  
de l'espace et à la Mutualisation  
Maire de Saint Vincent de Boisset



→ J. Peyron (copie)  
→ J. Pichas  
→ J. Gerentes (cc)  
→ Sc Urbanisme (A)



63, rue Jean Jaurès  
CS 70005  
42311 Roanne Cedex  
Tél 04 77 44 29 50  
Fax 04 77 44 29 59

[www.aggloroanne.fr](http://www.aggloroanne.fr)

Loire | Auvergne - Rhône-Alpes

**Séance publique du 7 décembre 2023 à 12h00**

**ROANNAIS  
AGGLOMERATION**

63, rue Jean Jaurès  
42311 ROANNE

**N° DBC 2023-132**

Aménagement de l'espace  
communautaire

Avis de Roannais Agglomération  
sur le projet de modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune MABLY

<b>Membres du bureau</b>	
En exercice	<b>26</b>
Présents	<b>22</b>
Pouvoirs	<b>1</b>
Pour	<b>23</b>
Contre	<b>0</b>
Abstention	<b>0</b>

La convocation de tous les membres en exercice du Bureau communautaire a été faite le **1<sup>er</sup> décembre 2023**, dans les formes et délais prescrits par la loi.

**Etaient présents :**

Marcel Augier - Jean-Yves Boire - Romain Bost - Dominique Bruyère - Jean-Luc Chervin - Sandra Creuzet-Taite - Hervé Daval - David Dozance - Daniel Fréchet - Gilles Goutaudier - Guy Lafay - Christian Laurent - Maryvonne Loughraieb - Eric Martin - Yves Nicolin - Yves Perrin - Eric Peyron - Stéphane Raphaël - Clotilde Robin - Martine Roffat - Alain Rossetti - Jacques Troncy.

**Etaient absents :**

<b>Absents</b>	<b>Pouvoir donné à</b>	<b>Aucun pouvoir</b>
Nicolas Chargueros		X
Pierre Devedeux		X
Philippe Perron	Sandra Creuzet-Taite	
Jade Petit		X

Secrétaire désigné pour la durée de la séance : Alain Rossetti.

Certifié exécutoire	08/12/2023
Reçu en Préfecture	07/12/2023
Publié	08/12/2023



Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-11 à L151-13, L153-40 et L132-7 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 avril 2022 portant statuts de Roannais Agglomération ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 10 juillet 2020 modifiée, accordant au Bureau communautaire délégation de pouvoirs pour émettre des avis sur les documents d'urbanisme, schémas d'aménagement et divers plans et projets en lien avec la planification urbaine et l'aménagement de l'espace, pour lesquels Roannais Agglomération est consulté, dans le cadre de leurs élaborations et évolutions conformément aux procédures prévues au titre des codes de l'urbanisme et de l'environnement notamment ;

Considérant que la Commune de MABLY a sollicité l'avis de Roannais Agglomération sur le projet de modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par courrier daté du 28 septembre 2023, reçu le 9 octobre ;

Considérant qu'il appartient à Roannais Agglomération, au titre de ses différentes compétences, de formuler un avis sur ce projet ;

Considérant que la présente modification a notamment pour objet d'adapter et corriger certains articles du règlement du PLU, de clarifier des Orientations Particulières d'Aménagement (OAP), de mettre à jour le règlement graphique, et les annexes relatives aux emplacements réservés ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article L151-11 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions pouvant être autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières par le règlement du PLU sont limitativement énumérées ;

Considérant que le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles peuvent être autorisées des constructions et qu'il doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;

Considérant qu'au titre de l'adaptation du règlement, la modification étend les possibilités de constructions dans le sous-secteur Naturelle de loisir (NI) pour y autoriser les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration ;

Considérant qu'environ 1,2 ha est actuellement classé en zone NI au PLU de la Commune de Mably, et que la modification est susceptible d'avoir des effets non contrôlés en multipliant les possibilités de développement de restaurants ou d'hôtellerie ;

Considérant par ailleurs qu'au titre de la mise à jour du règlement graphique, diverses parcelles actuellement en zone Naturelle (N), d'une superficie globale de 1,3 ha, situées au lieudit Bonvert à proximité de l'ancien château d'eau à Roanne, voient leur zonage modifié en zone NI ;

Considérant que la superficie de cette nouvelle zone NI apparaît disproportionnée compte tenu des objectifs du projet de création d'un snacking, d'un restaurant gastronomique et d'une brasserie ;

**Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :**

- Emet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU de MABLY, sous réserve expresse de prendre en compte les prescriptions suivantes :

- Ne pas autoriser les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sur tous les terrains zonés Naturelle de loisirs (NI), mais créer un zonage NI avec un indice spécifique pour le projet de développement situé au lieudit Bonvert ;
- Réglementer précisément le nouveau zonage NI avec un indice spécifique, pour le projet de développement situé au lieudit Bonvert, afin d'encadrer les possibilités de développement et limiter la consommation d'espaces naturels ;
- Réduire de façon conséquente la superficie du nouveau zonage au lieudit Bonvert aux strictes nécessités de la construction projetée sans pouvoir excéder la superficie des constructions existantes ;

- Indique à titre de recommandation que certaines dispositions du règlement peuvent entraîner des difficultés d'interprétation et de légalité, notamment pour l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est donc recommandé d'être vigilant sur les points suivants :

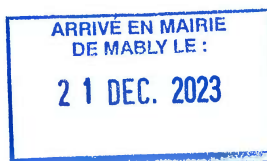
- Page 30 - zone UB et autres - Ombrières avec système de production d'énergie solaire : La modification stipule que les ombrières sur les places de stationnement sont autorisées sous conditions qu'elles intègrent un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque. Il est nécessaire de clarifier si cette disposition s'applique également aux projets de auvents et de carports ;
- Page 32 - Isolation par l'extérieur : La modification prévoit qu'en cas de mitoyenneté de l'installation, une autorisation du voisin est exigée. Lors de l'instruction, aucun document ne pourra être exigé pour vérifier le respect de cette règle ;
- Page 33 - Toitures terrasses en limite séparative : Il est mentionné qu'il est interdit de rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative. Cette disposition est difficilement vérifiable lors de l'instruction ;
- Page 35 - Maintien des plantations existantes : L'obligation de maintenir les plantations existantes, notamment en interdisant les terrassements au droit du houppier pour préserver le système racinaire ne pourra être vérifiée lors de l'instruction s'agissant d'une information qui n'apparaît pas sur les plans à produire ;
- Page 37 - Zone UC Article 1 : Bâtiments logistiques : Les constructions de bâtiments logistiques ne relèvent pas d'une destination de constructions prévue par le code de l'urbanisme mais de la sous destination entrepôts ;

- Demande à Monsieur le Président, ou à son représentant dûment habilité, de transmettre l'avis de Roannais Agglomération à la Commune de MABLY.

Le Secrétaire de séance,  
**Alain Rossetti**

Le Président,  
**Yves Nicolin**  
Maire de Roanne

## V-6. Avis du Schéma de COhérence Territorial (SCOT) du Roannais



=> Scé Urbanisme  
=> Copie R. Peyron

Direction des Stratégies et Ressources Foncières  
Service Planification Urbaine  
Affaire suivie par : Karen DUSSUD  
Référence : KD / MG - D23-02178  
Tél. : 04 77 44 83 37  
scotduroannais@roannais-agglomeration.fr

Monsieur Eric PEYRON  
Maire  
Mairie de MABLY  
5 rue du Parc  
42 300 MABLY

Roanne, le **19 DEC. 2023**

**Objet : Avis du syndicat mixte du SCoT du Roannais sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MABLY.**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 9 octobre 2023, vous avez sollicité l'avis du syndicat mixte du SCoT du Roannais concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Le syndicat accorde une grande importance à l'initiative engagée par votre commune, notamment en ce qui concerne la cohérence des orientations à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme du territoire

La procédure engagée vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires. Elle conduit également à la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en vue de la création de projets hôteliers et de restauration.

Au vu des éléments présentés dans le dossier, le syndicat formule un avis favorable sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, sous réserve expresse de prendre en compte les remarques suivantes :

- Ne pas autoriser les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sur tous les secteurs actuellement zonés Naturelle de loisirs (NI) dans le Plan Local d'Urbanisme mais créer un zonage NI avec un indice spécifique pour le projet de développement situé au lieudit Bonvert ;
- Réduire substantiellement de la superficie du zonage NI au lieudit Bonvert, laquelle doit être strictement limitée aux nécessités de la construction projetée, sans jamais excéder la surface des constructions ou installations déjà présentes sur le ténement.



Syndicat Mixte du SCoT du Roannais – 63 rue Jean Jaurès 42300 ROANNE

Par ailleurs, je souhaite attirer votre attention sur le nouveau cadre réglementaire établi par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui impacte les documents de planification. Cette loi a pour objectif ambitieux de réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur une période de dix ans, en vue d'atteindre la "zéro artificialisation nette" (ZAN) d'ici 2050.

Chaque mètre carré aménagé dans les espaces agri-naturels depuis 2021 a un impact direct sur le quota global alloué au territoire du SCoT jusqu'en 2031. À ce rythme de consommation actuel, cette enveloppe pourrait être épuisée vers 2026 ou 2027, compromettant ainsi la possibilité de mener à bien un véritable projet de territoire. En conséquence, le syndicat mixte du SCoT du Roannais s'engage à anticiper cette nouvelle réalité en adoptant une approche rigoureuse à l'égard des nouveaux projets susceptibles d'affecter les espaces agri-naturels. Dans ce contexte, je vous encourage à faire preuve de vigilance et à prendre, le cas échéant, toutes les mesures nécessaires pour éviter une urbanisation non justifiée des espaces naturels agricoles et forestiers au sein de notre commune.

Votre contribution et la solidarité des toutes les communes seront essentielles pour la réussite de notre projet commun de SCoT.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées

Le Président,  
Hervé DAVAL





Syndicat Mixte  
du SCoT du Roannais

Décision n° DP 2023-16 du 8/12/2023

63, rue Jean Jaurès  
42300 ROANNE

N°DP 2023-16

Commune de  
Mably

Avis sur le projet de  
modification n°3 du Plan  
Local d'Urbanisme

Le Président du Syndicat mixte du SCoT du Roannais,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'arrêté préfectoral du n° 227, en date du 29 décembre 2021, portant modification des statuts du SYEPAR valant extension du périmètre et changement de dénomination en Syndicat mixte du SCoT du Roannais ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Roannais approuvé le 4 octobre 2017 ;

Vu la délibération du Comité syndical du 19 janvier 2022, accordant une délégation de pouvoir au Président pour émettre des avis sur les documents d'urbanisme, schémas d'aménagement et divers plans notamment en lien avec la planification et l'aménagement de l'espace, pour lesquels le syndicat mixte du SCoT du Roannais est consulté, lorsque le délai pour se positionner est inférieur à 3 mois ;

Vu le courrier en date du 9 octobre 2023 par lequel la commune de MABLY a saisi le syndicat de son projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant l'examen du dossier par le bureau syndical ;


Considérant que la modification n°3 vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires ainsi qu'à créer deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en vue de la création de projets hôteliers et de restauration.

Certifié exécutoire le	
Reçu en Préfecture le	
Affiché le	

## DÉCIDE

- De formuler un avis favorable sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MABLY avec la réserve expresse de prendre en compte les remarques suivantes :
  - Afin d'encadrer les possibilités de développement et de limiter la consommation d'espaces naturels, il convient de ne pas autoriser les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sur tous les secteurs actuellement zonés Naturelle de loisirs (NI) dans le Plan Local d'Urbanisme mais créer un zonage NI avec un indice spécifique pour le projet de développement situé au lieudit Bonvert ;
  - Le zonage NI au lieudit Bonvert doit être strictement limité aux nécessités de la construction projetée, sans jamais excéder la surface des constructions ou installations déjà présentes sur le tènement.
- De préciser que le syndicat informera la commune de l'impact du nouveau contexte réglementaire de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 sur la planification urbaine locale ;
- De notifier cet avis à la commune de MABLY.

Par délégation du Comité syndical  
Délibération n° DCS 2022-07 du 19 janvier 2022  
Le Président,  
Hervé DAVAL



## V-7. Avis de la ville de Riorges



Aménagement et Qualité urbaine  
Vos réf. :  
Nos réf. : RB/MB – D23-00666  
Contact : Myriam Patin 04.77.23.62.48  
Courriel : service.aqu@riorges.fr

**Monsieur le Maire**  
**Mairie de MABLY**  
5 rue du Parc  
42300 MABLY

Le 6 décembre 2023

### RE : Notification aux PPA du dossier d'arrêt de projet de la modification N°3 du PLU de Mably

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le projet de modification n°3 du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Dans le cadre de la procédure, vous sollicitez mon avis en tant que Personne Publique Associée.

Je vous informe que je n'ai pas d'observation à émettre quant à votre projet de modification.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.



→ Sse Urbanisme  
→ Copie N. Peyron  
N. Pralos

Le Maire,  
Jean-Luc CHERVIN



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE | RÉGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES | DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Ville de Riorges . 411, rue Pasteur . 42153 Riorges . 04 77 23 62 62 . [www.riorges.fr](http://www.riorges.fr)

## V-8. Avis de la ville de Roanne



→ J. Peyron (copie)  
→ J. Pialas  
→ J. Gerentes (cc)  
→ Sa Urbanisme (A)

Direction : ROANNE  
Service : Pôle Urbanisme Foncier Patrimoine Commerces  
Suivi par : Sophie BAUBEDET  
Réf. : PUR23-04210D  
☎ : 0477232117  
✉ : sbaubedet@ville-roanne.fr

Ville de MABLY  
Monsieur le Maire  
5 rue du Parc  
42300 MABLY

Le 26 DEC. 2023

### **Objet : Modification n°3 du PLU – Consultation des PPA**

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu m'informer, par courrier reçu le 09 octobre 2023, du projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mably, conformément au Code de l'Urbanisme, et avez à ce titre associé la commune de Roanne à cette modification, ce dont je vous remercie.

Je tiens à apporter des observations quant au développement commercial de Mably, et notamment du pôle périphérique de la Demi-Lieue.

En effet, parmi les modifications, vous envisagez de supprimer deux emplacements réservés, l'un afin de permettre la construction d'une coque commerciale de 2 lots (parcelle AS 207-209), et l'autre afin de permettre l'extension de l enseigne Decathlon (parcelle AR283).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Roannais identifie bien parmi les localisations de périphérie préférentielles pour le développement commercial, le pôle périphérique de Mably, dans une logique de complémentarité avec les localisations de centralité.

C'est dans ce cadre que je tiens à rappeler que ce pôle périphérique a vocation à accueillir préférentiellement des nouvelles implantations répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels.

Les dispositions du SCOT Roannais sont néanmoins favorables à l'évolution des enseignes d'achats occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> présentes dans la zone commerciale de Mably, mais ne prévoient pas de nouvelles implantations pour ce type d enseigne.

Bien que ce type de développement offre un choix plus important pour les consommateurs locaux, et sans aucun doute un volume de vente plus important, encourager ce développement commercial va, il me semble, à l'encontre des objectifs du SCOT de soutenir en priorité le commerce de proximité et de centre-ville, que vous envisagez par ailleurs par la mise en place de linéaires commerciaux à préserver.



Hôtel de Ville - BP 90512  
42 328 Roanne CEDEX  
04 77 23 20 00  
roanne.fr



Aussi, je tiens à attirer votre attention sur le dispositif national Action Cœur de Ville ayant permis d'identifier des interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, démontrant la nécessité de renforcer les centralités et de maîtriser la croissance des m<sup>2</sup> commerciaux sur l'ensemble de l'agglomération.

Enfin, je n'ai pas d'autres observations sur votre dossier.

Je vous remercie de votre vigilance et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,



**Yves NICOLIN**

Président de Roannais Agglomération





## V-9. Avis du Département de la Loire



MAIRIE DE MABLY  
MONSIEUR ERIC PEYRON  
MAIRE  
5 RUE DU PARC  
42300 MABLY

*Saint-Etienne, le 13 décembre 2023*

Votre interlocuteur :  
**BESSE Rachel**  
Responsable de projets :  
Aménagement et urbanisme

Nos Réf. :RB  
Tél. : 0477484385  
Rachel.BESSE@loire.fr

Stratégie et Modernisation de  
l'Action Publique

Monsieur le Maire,

Par courrier du 20 septembre dernier, vous nous avez informés de la modification de votre Plan Local d'Urbanisme. Conformément au Code de l'urbanisme, vous nous soumettez le projet pour avis en tant que personne publique associée.

J'ai noté votre volonté d'autoriser un changement de destination (changement n°8 « Route du Bas de Mably ») en vue de la réalisation d'un projet touristique sur un espace naturel sensible du Département (la Gravière aux oiseaux). Ce projet devra impérativement faire l'objet d'une association avec nos services lors de sa conception et de sa réalisation.

J'ai le plaisir de vous informer que le Département émet un avis favorable à la modification du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Le Président,

Signé électroniquement  
le mercredi 13 décembre 2023  
Pour le Président et par délégation  
LACROIX Jeremie  
Vice-président de l'exécutif

## **VI. Signification des acronymes :**

CDNPS : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur

CM : Conseil Municipal

COSEC : Complexe Sportif Evolutif Couvert

CSADN : Club Sportif et Artistique de la Défense Nationale

DDT : Direction Départementale de Territoires

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

EPCI : Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

INAO : Institut National de l'Origine et de la qualité

ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur

MLK : Martin Luther King

MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PL : Poids Lourds

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PPA : Personnes Publiques Associées

RD : Route Départementale

RDC : Rez De Chaussée

RN7 : Route Nationale 7

SCOT : Schéma de COhérence Territorial

STECAL : Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitée

VL : Véhicules Légers

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAIN : Zone d'Activités d'Intérêt National

-  Ub : Zone urbaine mixte du bourg
-  Uc : Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel
-  Uci : Zone urbaine mixte inondable à dominante d'habitat individuel
-  Ucc : Zone urbaine réservée
-  Uct : Zone urbaine à vocation médicale, paramédicale et tertiaire
-  Ucti : Zone urbaine inondable à vocation médicale, paramédicale et tertiaire
-  Ue : Zone urbaine à vocation d'activités économiques
-  Ues : Zone urbaine à vocation d'activités économiques
-  Ue\* : Zone urbaine mixte à vocation d'activités économiques et d'habitats
-  Ueb : Zone d'activités de Bonvert
-  Uedl : Zone d'activités de la Demi lieue
-  Uedli : Zone d'activités inondable de la Demi lieue
-  UI : Zone urbaine réservée aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente
-  Uy : Zone d'activités de traitement des déchets
-  Uz1 : Zone urbaine réservée aux commerces
-  AU : Zone urbanisable à long terme
-  AUi : Zone urbanisable à long terme inondable
-  AUc : Zone à urbaniser mixte sous forme d'opération d'ensemble
-  AUe : Zone à urbaniser à vocation économique
-  N : Zone naturelle
-  Nh : Zone naturelle destinée à la création d'un hébergement touristique mixte (STECAL)
-  Ni : Zone naturelle inondable
-  Nex : Zone naturelle d'exploitation de carrière
-  Ngv : Zone naturelle d'aire d'accueil des gens du voyage
-  Nj : Zone naturelle de jardins familiaux
-  NI : Zone naturelle de loisirs, sports, tourisme, hôtellerie et restauration
-  Nli : Zone naturelle inondable de loisirs, sports, tourisme, hôtellerie et restauration
-  Np : Zone naturelle ayant subi une pollution
-  Npi : Zone naturelle inondable ayant subi une pollution
-  A : Zone agricole
-  Ai : Zone agricole inondable
-  Anc : Zone agricole non constructible