

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE
MABLY



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION - 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 la modification n°3 du PLU ;
- III-4. Délibération du CM approuvant la modification n°3 du PLU.

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'impose¹, 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).

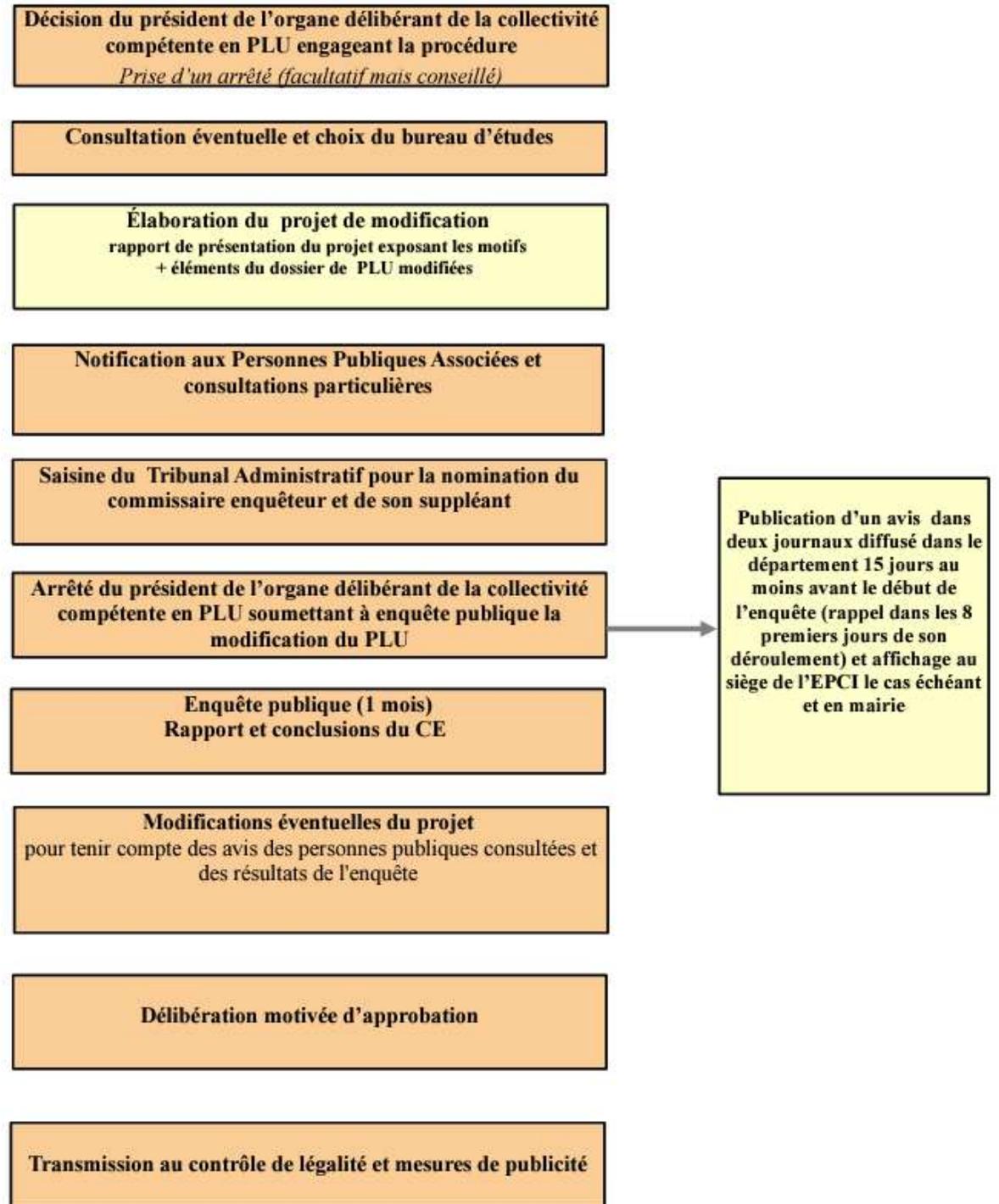
En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

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 ;

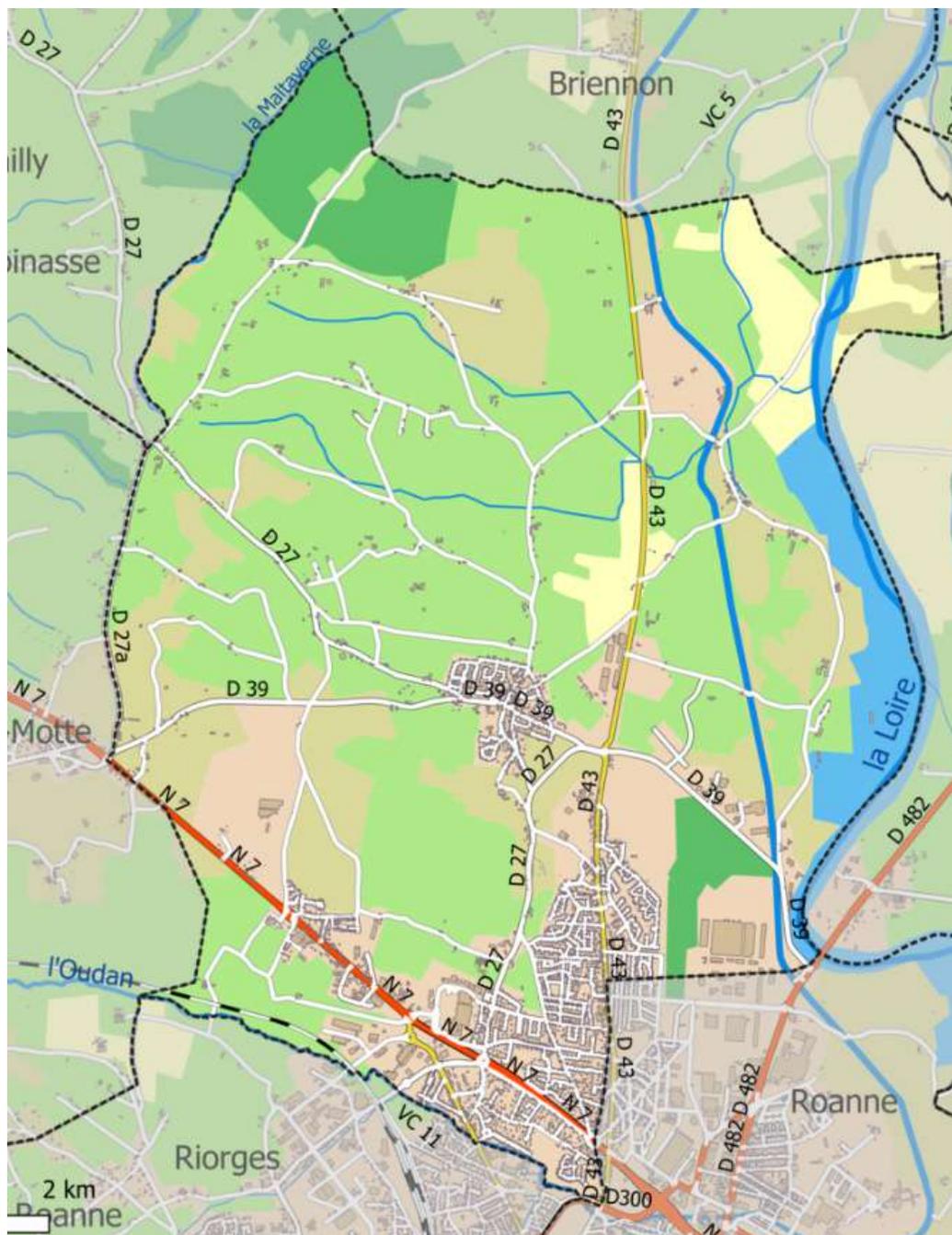
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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 km² 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 subi 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 ;
- . 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 Uedl ;
- . 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
DG 5 « en application de l'article L 111-5 du Code de l'urbanisme »	Modification : « en application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme »
DG 12	Ajout : « Le blanc pour les clôtures est autorisé dans les zones Ub, Uc, Ucc, Uct, Ue*, UI, Uz1, AU et AUc. »
DG12	Ajout : « les fresques ne sont autorisées que pour les bâtiments publics et d'intérêts collectifs »
DG 12 page 18, 20, 22,25 : « couleurs des façades »	Modification : p18, p20, p 22, p 25 - Titre « Couleurs des façades et des murs de clôtures »
DG 12 Page 25	Ajout page 25 : « le panachage est autorisé tant que cela respecte les couleurs du nuancier »
N (introduction de la partie) : « Zone NI, zone naturelle de loisirs »	Ajout : « Zone NI, zone naturelle de loisirs, sports, tourisme, hôtellerie et de restauration »
Uc 1	Ajout : « - Les constructions de bâtiments logistiques et de commerce de gros »
Uedl 1 : « Les constructions à usage d'hébergement hôtelier »	Ajout : « Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces »
Uedl 2 : « 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 ² »	Phrase supprimée en zone Uedl
Uedl 2 :	Suppression : - La rénovation des constructions à usage de commerce, autres que celles mentionnées dans le paragraphe précédent, 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 ² ;
A 2 / N 2	Ajout : « à condition : qu'elle ne crée pas un nouveau logement et ce même pour la location de courte durée »

<u>A 2 / N 2</u>	Ajout : Intégration du tableau des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination																		
<u>A 2</u>	Ajout : « les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante »																		
<u>A2</u>	Ajout : « la transformation et la vente directe à la ferme est autorisée sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante »																		
<u>N 2 (Zone NI)</u>	Ajout : les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, d'hôtellerie et de restauration, ou toute autre construction d'usage public ;																		
<u>N2</u> : « de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »	Modification : « de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »																		
<u>AUc 2</u>	Suppression : <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>AUc</td> <td>ZAC des Tuileries phase 1</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>AUc</td> <td>Les Sables nord</td> <td>2018</td> </tr> <tr> <td>AUc</td> <td>ZAC des Tuileries phase 2</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td>AUc</td> <td>Marly</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td>AUc</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	AUc	ZAC des Tuileries phase 1	2016	AUc	Les Sables nord	2018	AUc	ZAC des Tuileries phase 2	2020	AUc	Marly	2022	AUc	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																	
AUc	ZAC des Tuileries phase 1	2016																	
AUc	Les Sables nord	2018																	
AUc	ZAC des Tuileries phase 2	2020																	
AUc	Marly	2022																	
AUc	Tuileries Nord	2023 et à condition que les deux phases de la ZAC des Tuileries soient commercialisées à 80 % minimum																	
<u>Zones N</u>	<p>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).</p> <p>Ajout :</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>Article N2 :</p> <p>Dans la zone Nh, sont autorisés sous conditions :</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>Article N9 :</p> <p>Zone Nh L'emprise au sol des constructions est limitée à la surface des bâtiments existants initialement.</p> <p>Article N 10 :</p> <p>Zone Nh La hauteur maximale des constructions sera limitée à la hauteur des bâtiments existants initialement.</p>
<u>Toutes les zones U, AU et A dans l'article 2</u>	Ajout : « les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnements »
<u>Ub 3 et Uc 3</u>	Ajout : « 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 »
<u>Ub 6 / Uc 6</u>	Ajout : « 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 »
<u>Ub 6 / Uc 6</u>	Ajout : « 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 »

UC 7	Ajout : si leur hauteur sur limite est inférieure à 3,5m ; « sauf pour les bâtiments publics où une hauteur supérieure pourra être autorisée »
Uz1 7 : « 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 »	Modification : « 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 »
A 8 « Les constructions d'annexes et les piscines, doivent s'implanter à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation »	Modification : « 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 »
UC 10	Ajout : « 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. »
Uedl 10 : « H = 2 »	Modification : « H = 2 x L »
Toutes zones article 11 « Les panneaux de couleur sombre sont autorisés »	Suppression
Ub 11 / Uc 11 / Ul 11 / AUc 11 / A 11 / N 11 : « Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m ² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres »	Modification : « Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus : <ul style="list-style-type: none"> ➤ annexes isolées ne dépassant pas 12 m² d'emprise au sol ➤ les vérandas ➤ les abris de piscine ➤ les verrières ➤ les serres ➤ les carports
Ub 11, Uc 11, Ul 11, AUc 11, A 11, N 11 (Clôtures)	Modification : Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de minimum 5 cm minimum entre ces deux éléments ;
Ub 11, Uc 11, Ul 11, AUc 11 (Clôtures)	Modification : ou par des grillages, sous réserve d'être de couleur sombre.
Ub 11 / Uc 11 / Ul 11 / AUc 11 / A 11 / N 11	Ajout : « 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>	Ajout : « 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 »	Ajout : « Les toitures à 1 ou 3 pans sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées et pour les extensions »
Toutes zones article 11 : « 60% »	Modification : Pente maximale de toit « 70% » Ajout : toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%)
<u>Uc 11</u>	Ajout : « Elles devront respecter le nuancier du présent règlement »
<u>Uc 11</u>	Ajout : « 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>	Ajout : « 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 »	Ajout : « 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>	Ajout : « 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 »	Modification : « 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>	Ajout : « 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>	Ajout : « 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>	Ajout : « Chaque nouveau projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté aux besoins sans report sur la voie publique »
<u>Uc 12</u>	Ajout : « 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 ».
Toutes zones U, AU, article 12	Ajout « 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>Ueb 13 : « La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m² 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>Modifié et déplacé dans Ueb 12 : « 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 m² 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>Uc 13/ Ub 13 = « Les espaces de stationnement aériens seront obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement. »</p>	<p>Ajout : « 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>UC 13</p> <p>Ub / Uc / Ue / Ueb / Uedl / Ul / Uy / Uz1 / AUc / AUe / A / N 13 : « 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>Ajout : « Pour les nouveaux projets l'usage de matériaux perméables sera recherché »</p> <p>Modification : « 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).

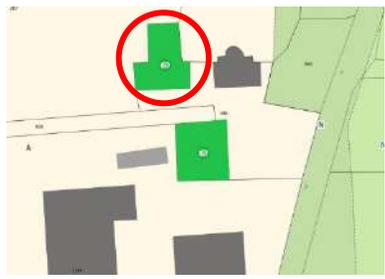
B. La modification

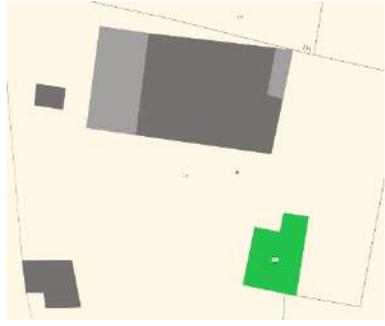
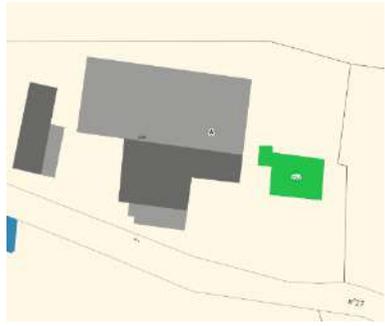
La commune de Mably identifie 10 nouveaux changements de destination qui seront ajoutés aux 5 autres déjà identifiés lors de la procédure de modification n°2. Les bâtiments identifiés se localisent à proximité des réseaux et des voies. Ces changements font suite aux demandes des propriétaires souhaitant 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



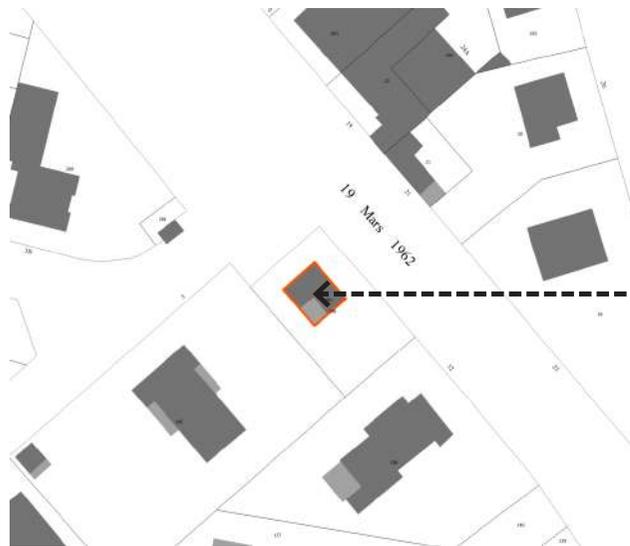
Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)



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)



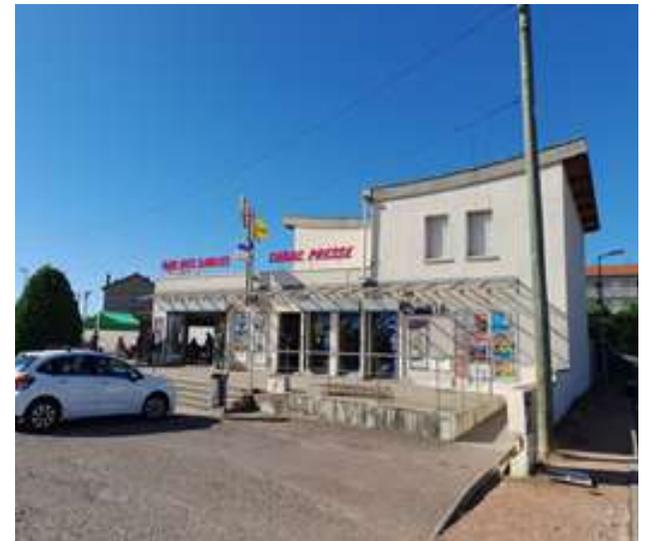
Pharmacie « Les Sables »
47 Route de Briennon
Parcelle : AO 72



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

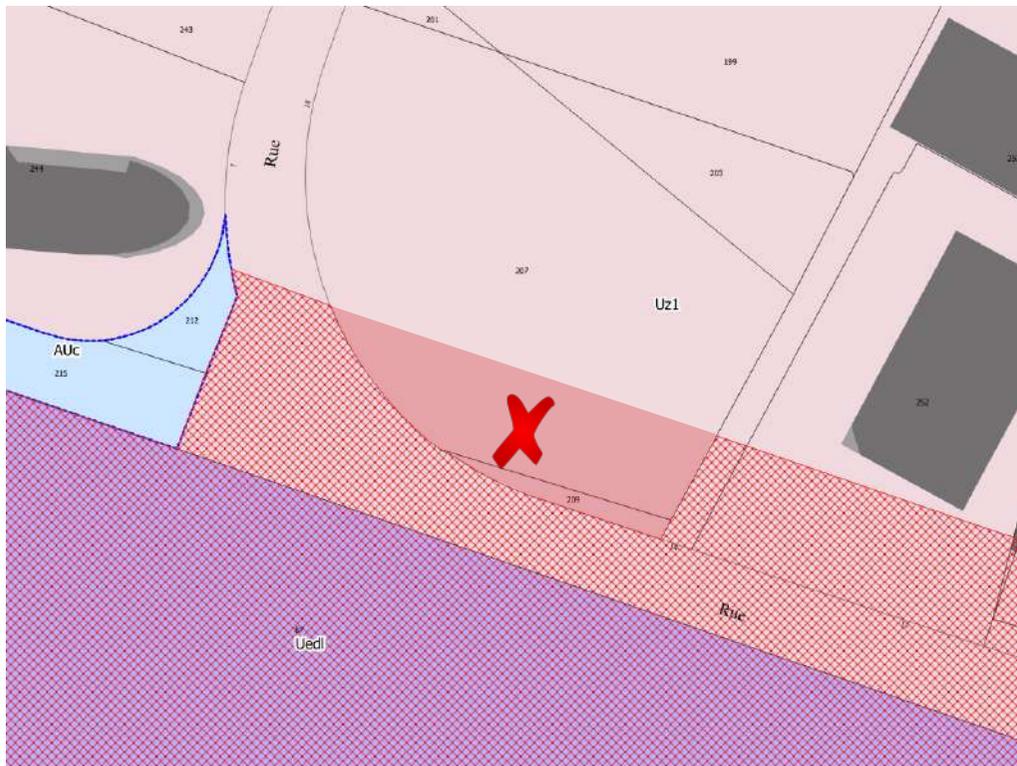
A. L'exposé des motifs

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.

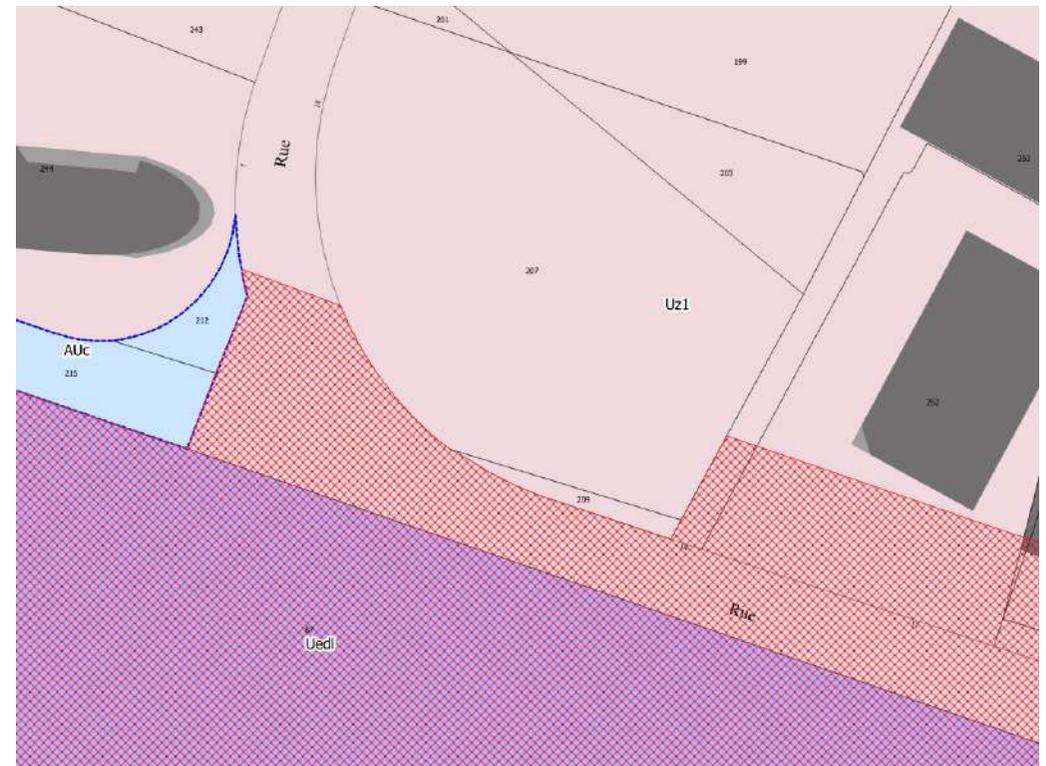
B. Les modifications réalisées

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

Avant



Après



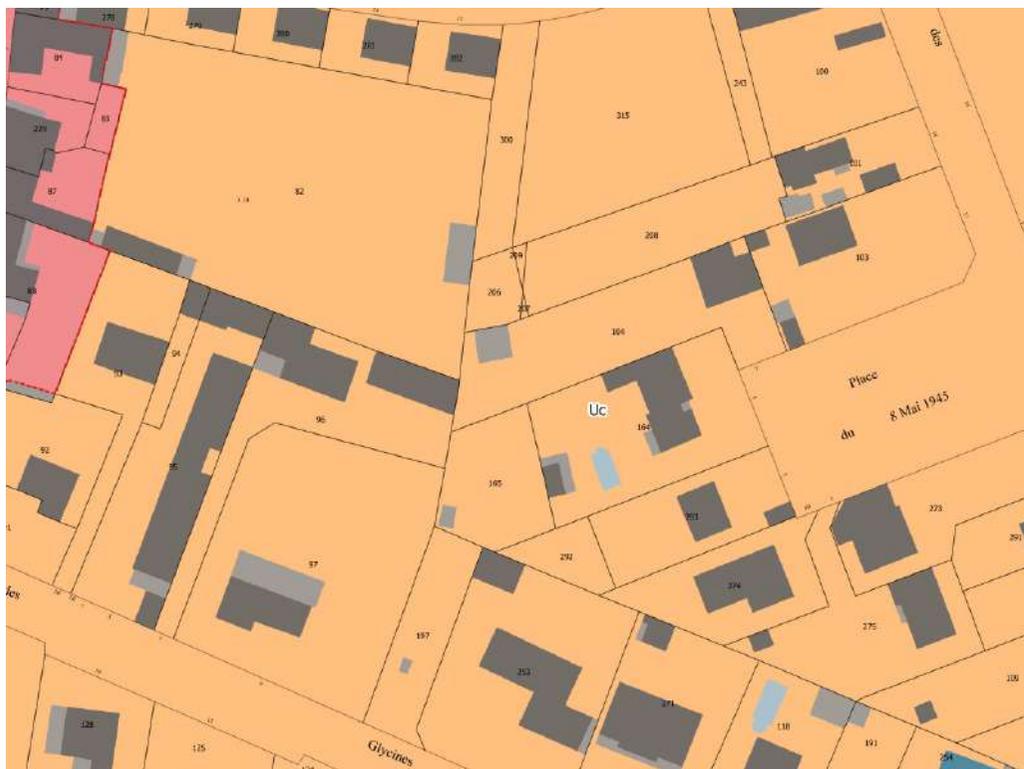
A. L'exposé des motifs

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).

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.

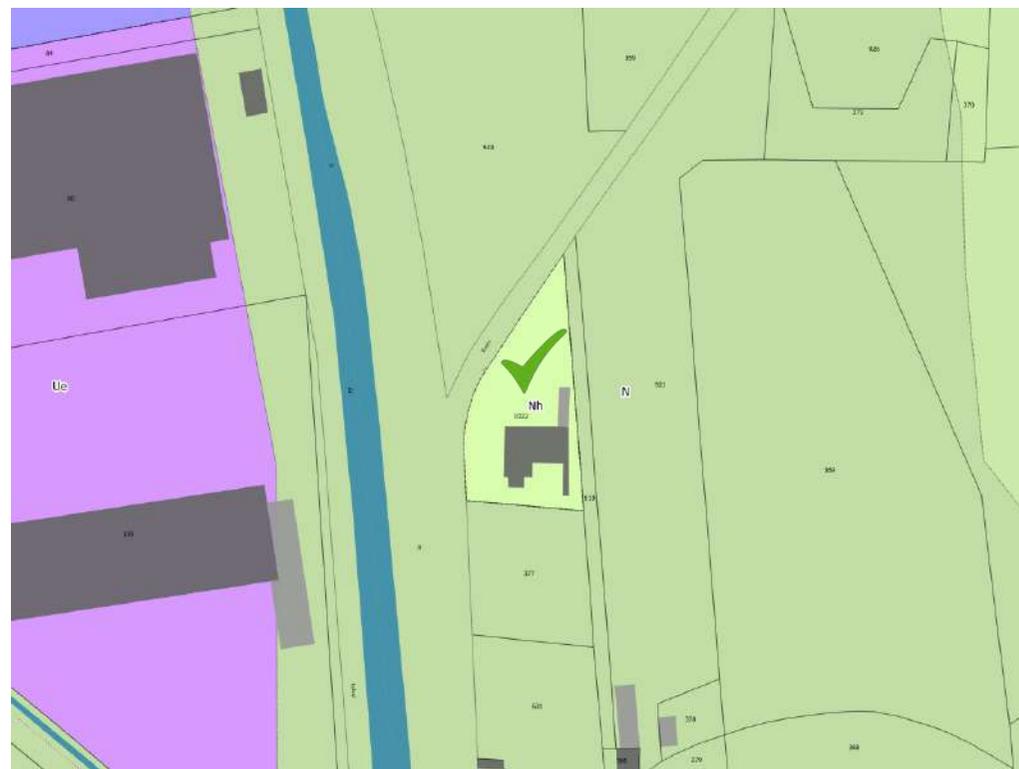
B. Les modifications réalisées

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.

Avant



Après



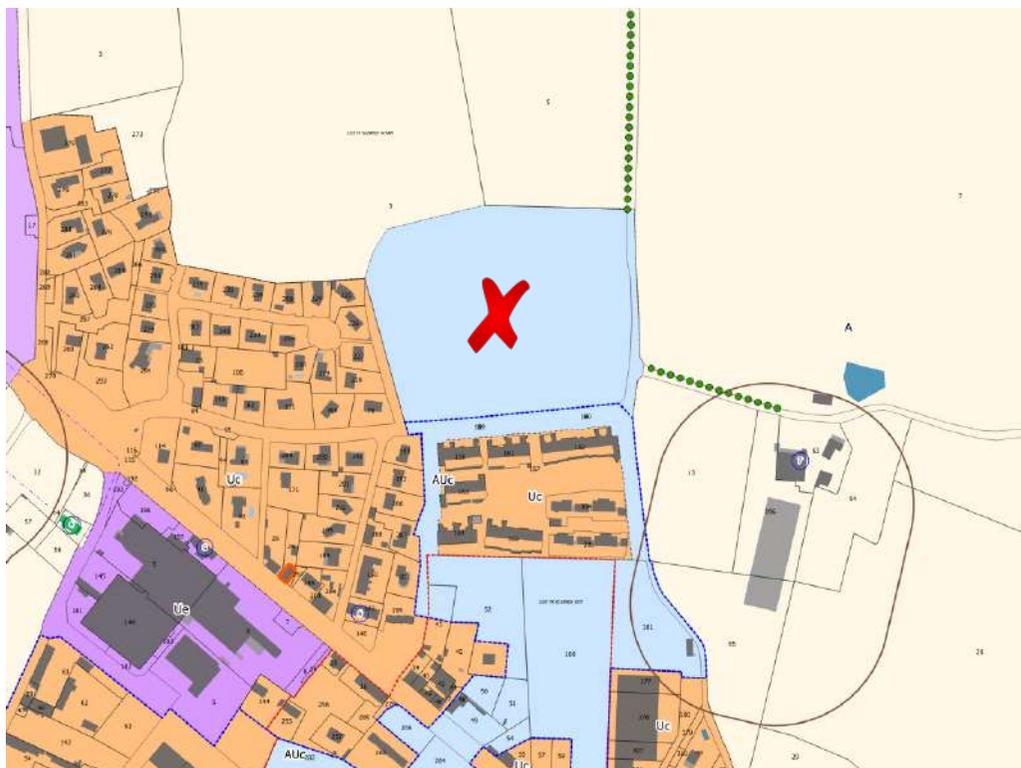
A. L'exposé des motifs

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.

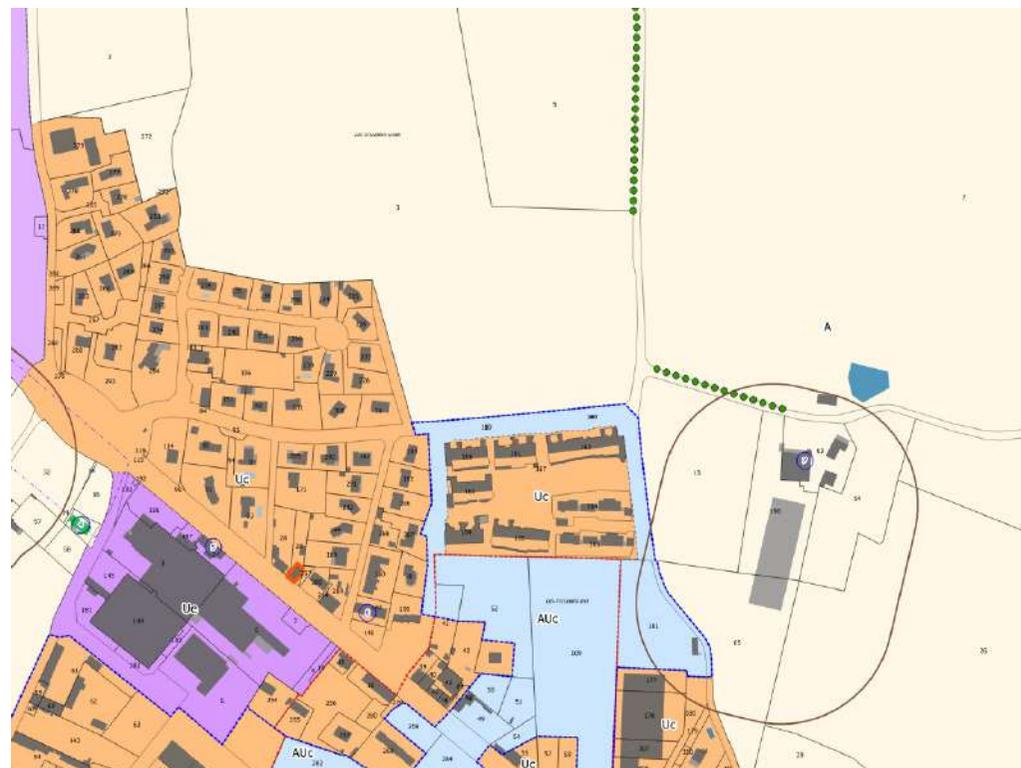
B. Les modifications réalisées

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

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.

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.

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.

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.

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.

Avant



Après



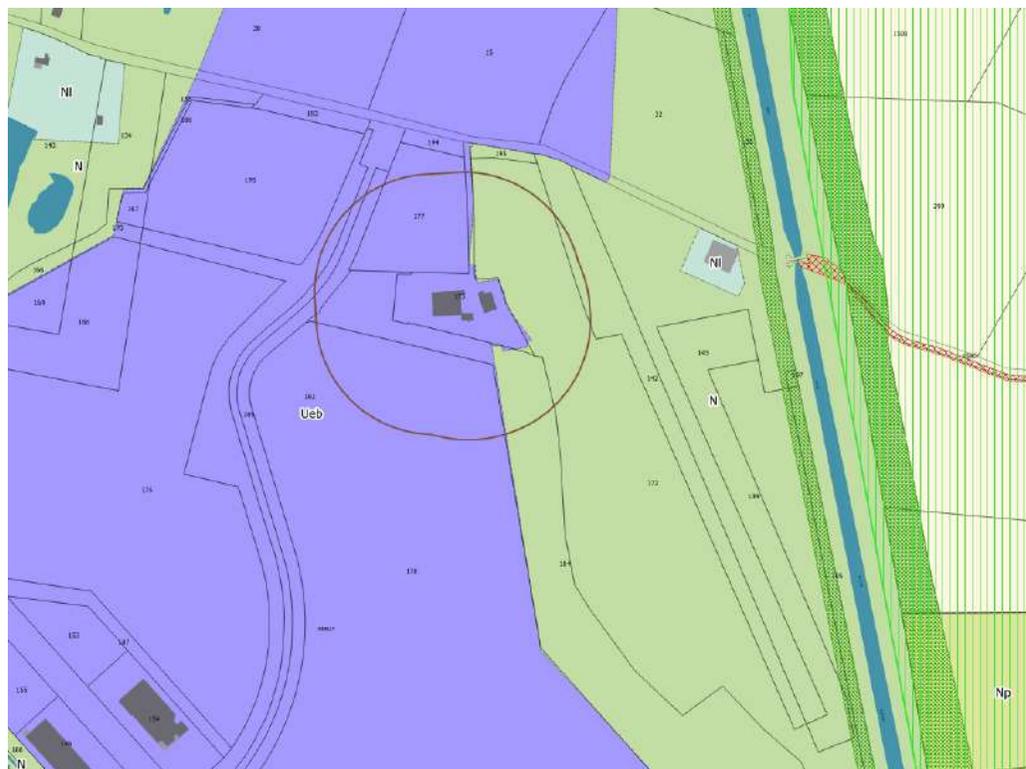
A. L'exposé des motifs

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.

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

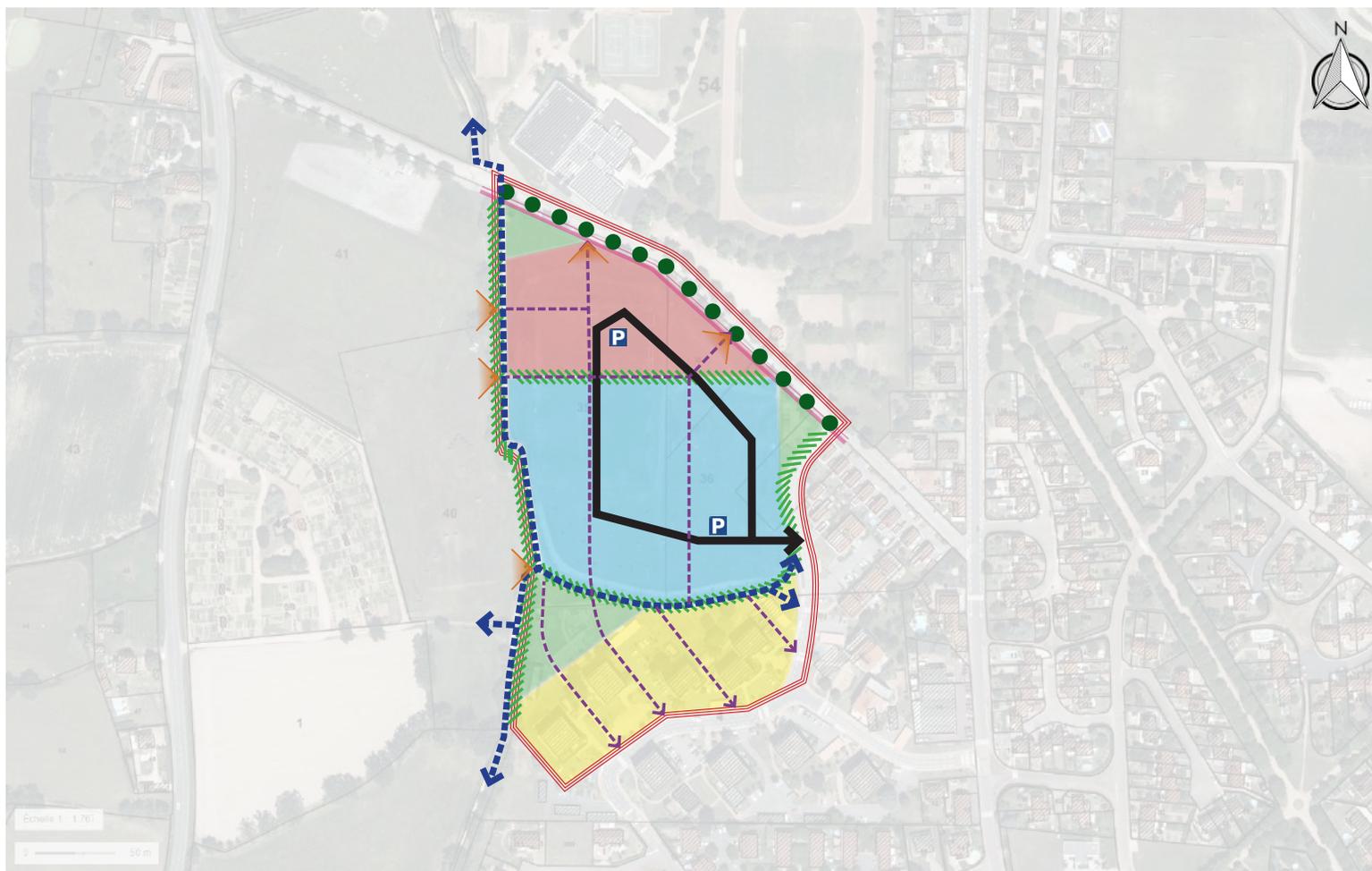


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

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

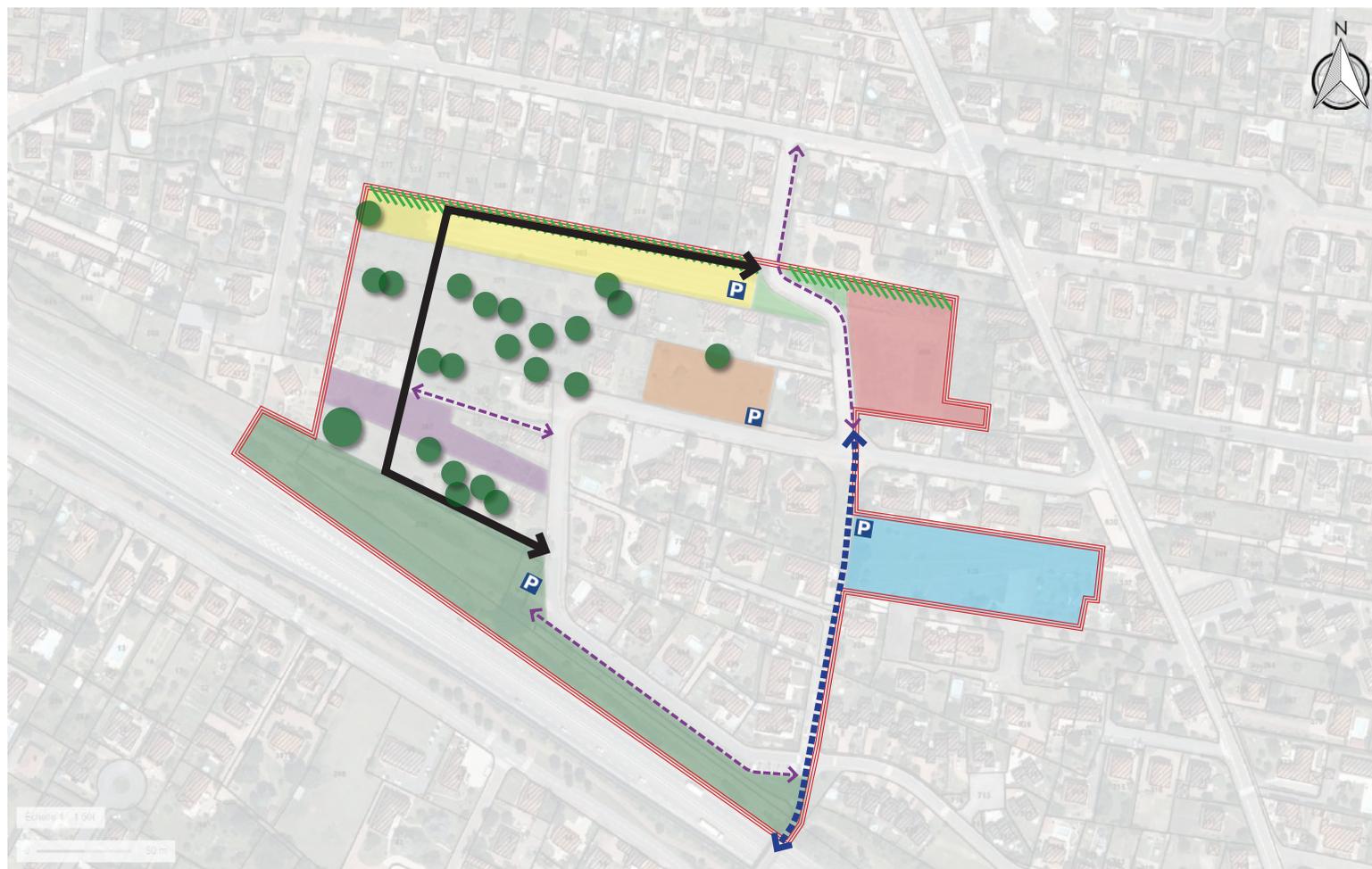


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

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

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre de la ZAC
-  Périmètre 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
-  Dispositif de collecte des eaux pluviales : bassin (1) et noue (2), avec un accompagnement paysager de proximité à programmer

OAP - LES TUILERIES

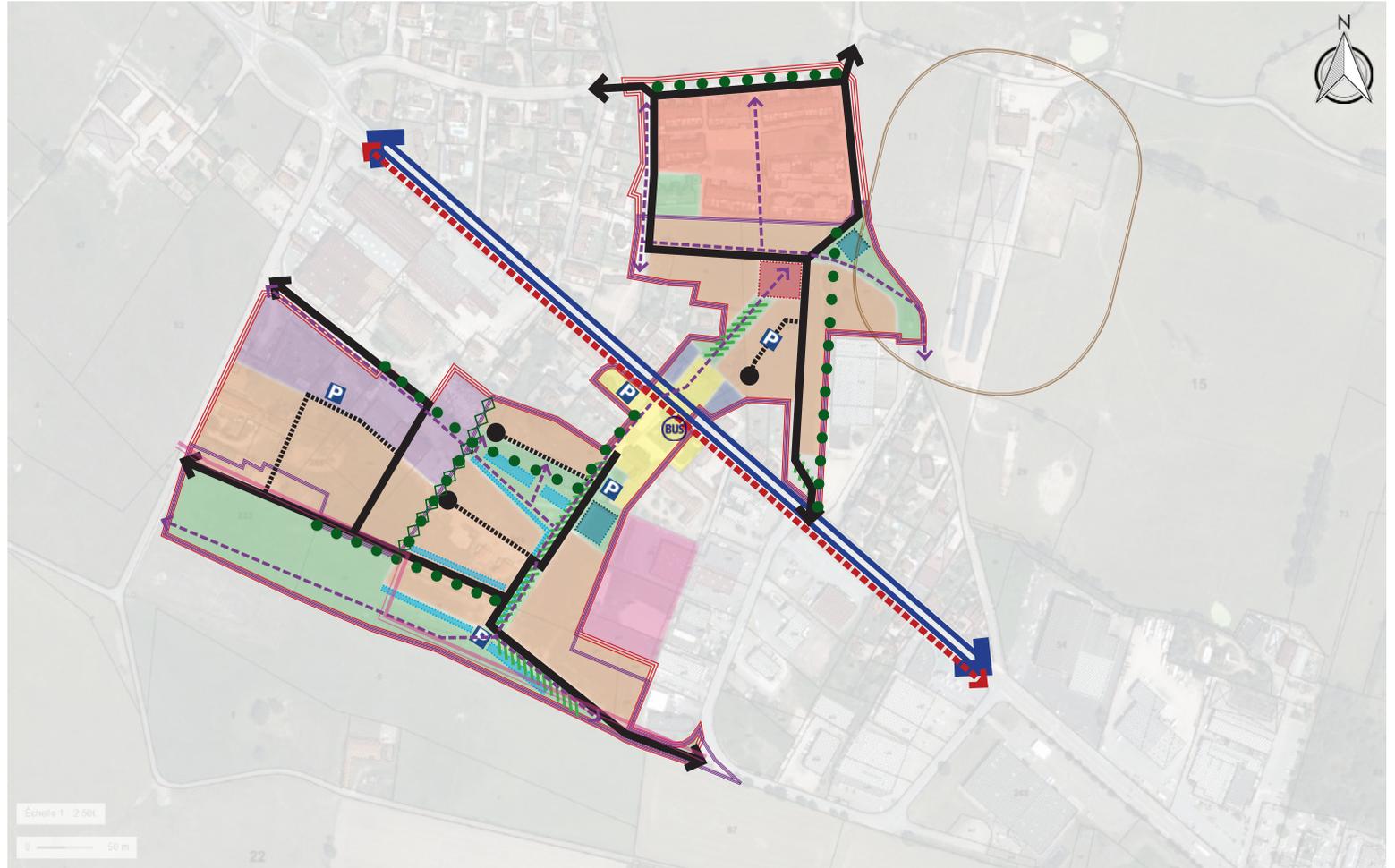


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Programme à réaliser, à minima :

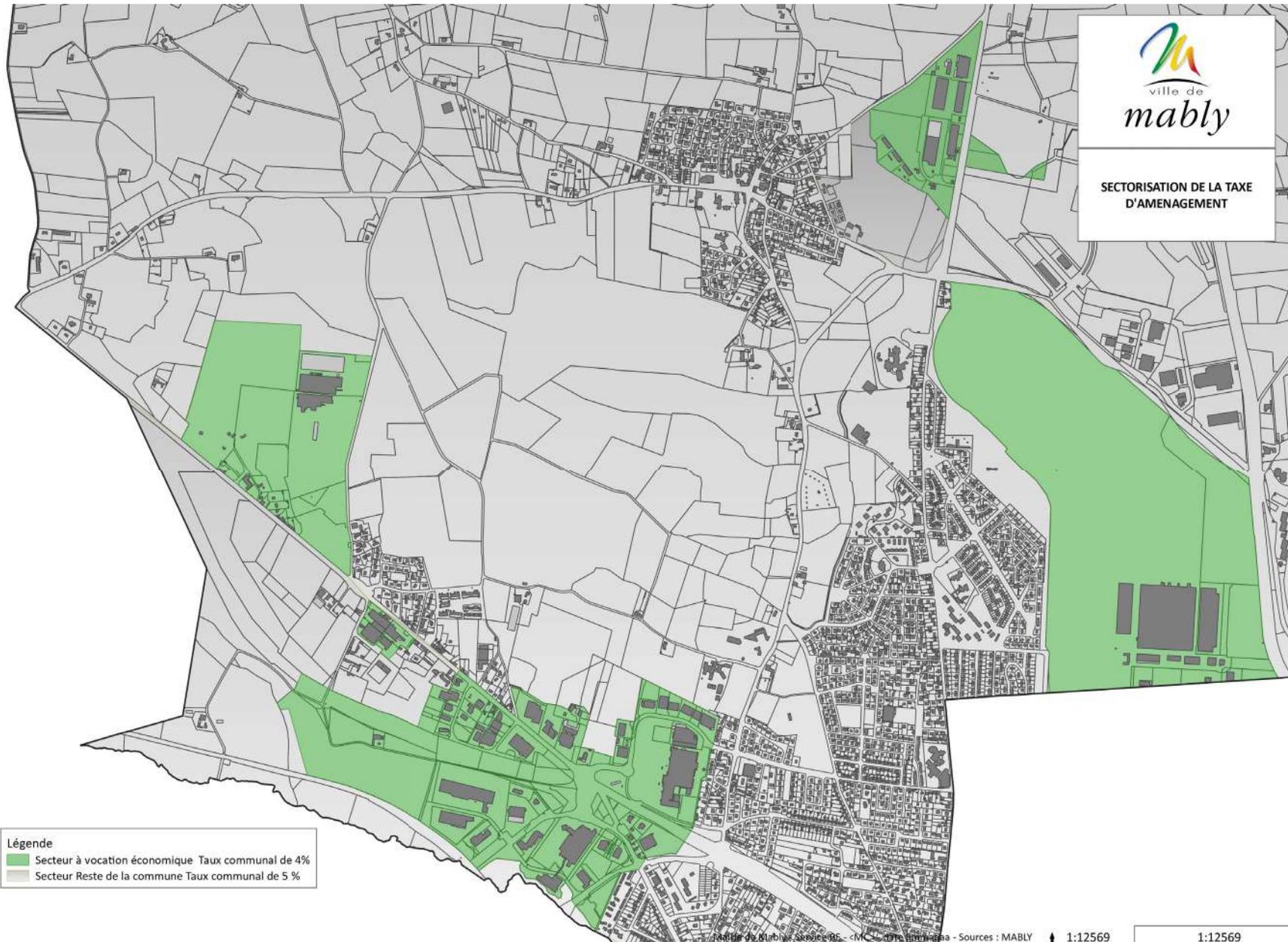
- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 195 logements minimum sur l'ensemble de l'opération dont 160 pour la ZAC ;
- 50% de formes denses (collectifs et individuels groupés) ;
- 30% de logements sociaux.

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, RENAISON, 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-SAINT-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-SAINT-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 hausse 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^{ER} :

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 319m² et de 1822m², 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, 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 la 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
GENESTE Jacky	VILLARD Xavier
DIAT Marie-Thérèse	BARROSO Martine
SAUNIER Michel	SAUNIER Marlène
VIEILLY Charlotte	LACOTE Clément

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^{ère} fois par conseil municipal du 12 décembre 2018 et une 2^{nde} fois par conseil municipal du 14 février 2020 et mis à jour une 1^{ère} fois par arrêté municipal du 11 avril 2019 et une 2^{nde} 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. Délibération du CM approuvant la modification n°3 du PLU