

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



→ M. Peyron (copie)
→ M. Pichard
→ M. Gerentes (cc)
→ SA Urbanisme (A)



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

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

Membres du bureau	
En exercice	26
Présents	22
Pouvoirs	1
Pour	23
Contre	0
Abstention	0

La convocation de tous les membres en exercice du Bureau communautaire a été faite le **1^{er} 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 :

Absents	Pouvoir donné à	Aucun pouvoir
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

