



COMMUNE DE CHADRAC
Département de la Haute-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4



PIÈCE N° 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Anne-Laure MERIAU
Urbaniste
18 rue Waldeck Rousseau
69006 Lyon
E-mail : anne-laure.meriau@wanadoo.fr
T : 06.87.29.44.38



25 MAR. 2025



SOMMAIRE

- 1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE : p.1
- 2 - HISTORIQUE DES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME : p.12
- 3 - ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE : p.12
- 4 - CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE : p.13
- 5 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE : p.13
- 6 - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU SITE : p.14
- 7 - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : p.16

1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE :



La commune de CHADRAC est une commune urbaine, située dans l'unité urbaine du Puy-en-Velay, au sein de son aire d'attraction, et de son bassin de vie dynamique.

Le territoire de la commune de CHADRAC est situé en limites des communes, au nord et à l'est du Monteil, au sud Le Puy-en-Velay, au sud Aiguilhe, à l'ouest Polignac.

La centralité de l'agglomération du Puy-en-Velay est à 2 kilomètres de première polarité centrale de CHADRAC localisée dans la traversée du quartier de La Renaissance.

Elle est traversée par le plus grand fleuve sauvage d'Europe, la Loire, qui prend sa source dans le département de l'Ardèche sur la commune de Sainte-Eulalie, et la rivière de La Borne.

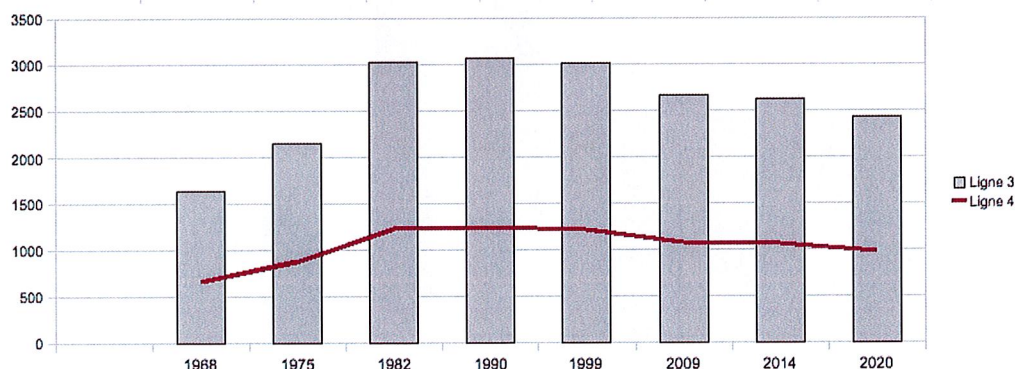
D'un point de vue administratif, et de la coopération intercommunale, CHADRAC appartient à la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay qui regroupe 72 communes.

La densité de population est forte et en croissance constante depuis 1968 en corrélation avec la production de logements, et l'augmentation mesurée du nombre d'habitants, dans un territoire dont **la superficie est de petite taille**.

La densité de 660,5 habitants au Km² en 1968, s'élève à 979,4 habitants au km² d'après les chiffres du dernier recensement de la population de 2020.

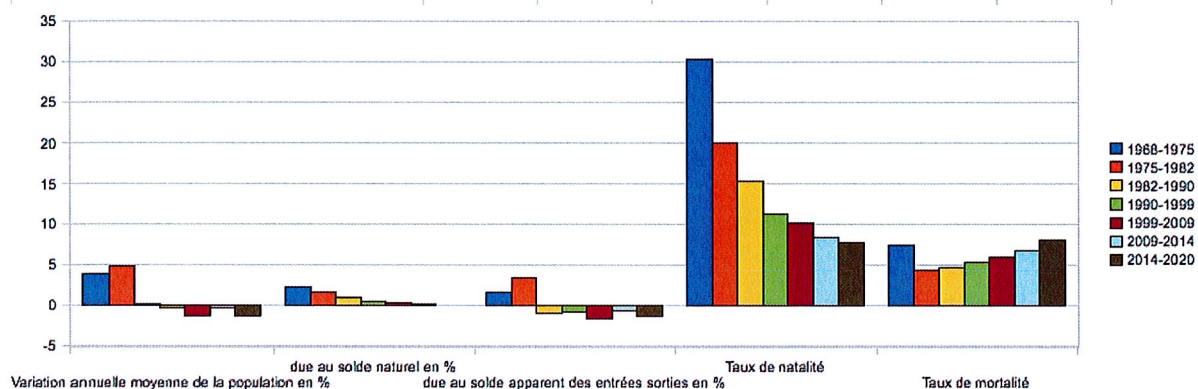
Cette densité moyenne a baissé entre 1990 où elle était de 1 239,90 hab/km²) et 2020. Parallèlement à la chute constante du nombre d'habitants entre 1990 et 1999 (- 64), entre 1999 et 2009 (- 345), et entre 2014 et 2020 la commune continue de perdre des habitants soit -191 selon les chiffres estimatifs du dernier recensement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1638	2158	3031	3075	3011	2666	2620	2429
Densité moyenne	660,5	870,2	1222,2	1239,9	1214,1	1075	1056,5	979,4



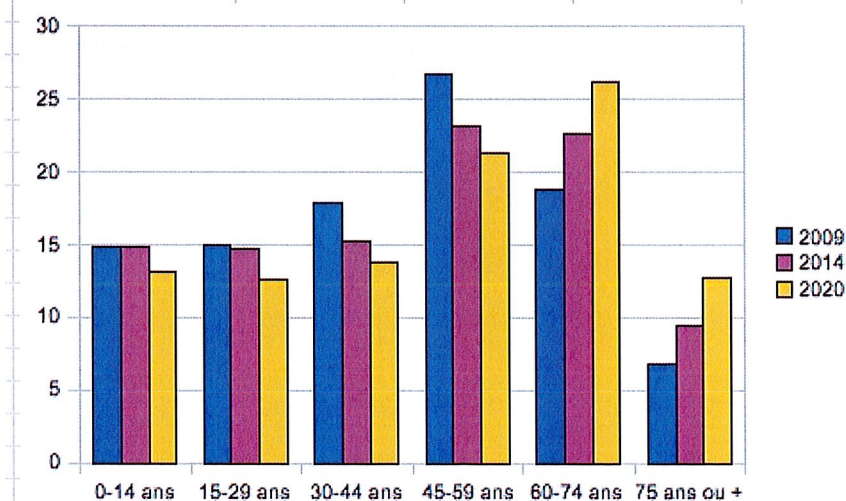
L'évolution démographique : Cette décroissance démographique, et la permanence d'un taux de variation annuelle moyenne de la population négatif à partir de la période 1990-1999, et jusqu'à la dernière période 2014-2020 sont dûs principalement à la baisse du solde naturel, du taux de natalité, et à l'augmentation du taux de mortalité. Ce phénomène n'est pas compensé par l'installation sur la commune de nouveaux habitants en raison d'une chute continue du solde migratoire.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	4	4,9	0,2	-0,2	-1,2	-0,3	-1,3
due au solde naturel en %	2,3	1,6	1,1	0,6	0,4	0,2	0
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,7	3,4	-0,9	-0,8	-1,6	-0,5	-1,2
Taux de natalité	30,4	20,1	15,4	11,3	10,2	8,5	7,8
Taux de mortalité	7,5	4,4	4,8	5,4	6	6,8	8,1



La pyramide des âges : Parallèlement à cette baisse constante d'habitants, la population connaît une tendance au vieillissement, qui se traduit par une augmentation des générations âgées, des tranches d'âge de 60 à 74 ans, et de 75 ans et plus. La part des jeunes de 0 à 14 ans est inférieure aux générations plus âgées de 60 à plus de 75 ans. Toutefois, la proportion des jeunes est relativement stable sauf dans la dernière période de recensement, la part de la tranche des 0 à 14 ans est en régression de - 1,6, point et la tranche des 15 à 29 ans de - 2,1 points.

En %	2009	2014	2020
0-14 ans	14,8	14,8	13,2
15-29 ans	15	14,7	12,6
30-44 ans	17,9	15,2	13,8
45-59 ans	26,7	23,2	21,4
60-74 ans	18,8	22,6	26,2
75 ans ou +	6,8	9,5	12,7

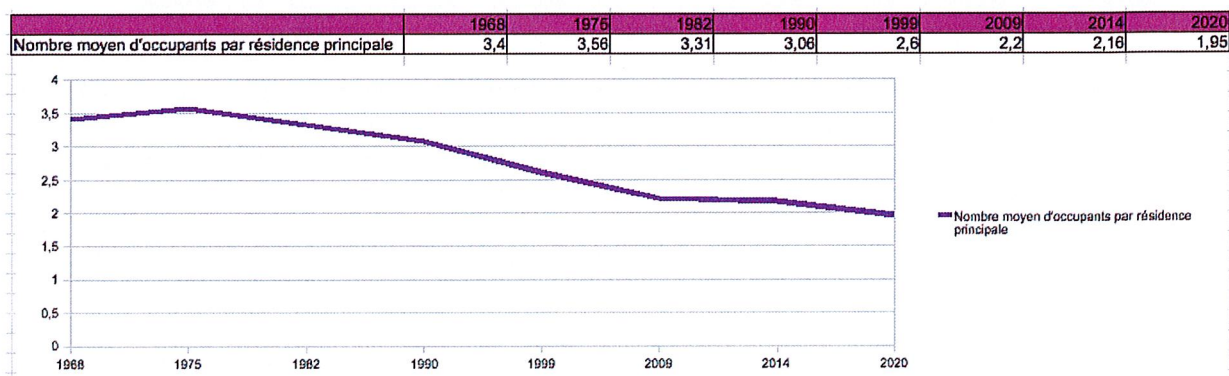


Les ménages :

Le nombre des ménages est en augmentation entre 2009 et 2020. Leur nombre passe de 1 195 à 1 220. En revanche, leur taille diminue, en relation notamment avec le vieillissement de la population. Le nombre des ménages composés d'une seule personne est en augmentation. Les femmes vivantes seules 287 en 2020, et plus nombreuses que les hommes (206) en lien avec une espérance de vie plus longue. Le nombre des couples sans enfant (368) est plus important que les couples avec enfant (221). Le nombre de familles monoparentales de 118 en 2020, augmente depuis 2009.

	2009	2014	2020
Ensemble	1195	1186	1220
Ménages d'une personne	369	395	493
Hommes seuls	149	148	206
Femmes seules	220	247	287
Autres ménages sans familles	12	20	20
Ménages avec famille dont la famille principale est	814	771	707
Un couple sans enfant	399	398	368
Un couple avec enfant	309	286	221
Une famille monoparentale	106	87	118

La taille des ménages diminue progressivement depuis 1990 pour passer de 3,06 à 1,95 en 2020. Cette tendance est à mettre en relation avec une baisse de la natalité, du nombre d'enfants par couple, le vieillissement de la population, et l'augmentation des personnes âgées vivant seules et en couple.



Les principaux enjeux :

Pour remédier à une chute démographique, garantir le renouvellement de la population et son rajeunissement, permettre le fonctionnement des équipements notamment de l'école, la production des logements adaptés à l'accueil de jeunes ménages pourraient être construits sur les parcelles encore disponibles dans les enveloppes urbaines existantes.

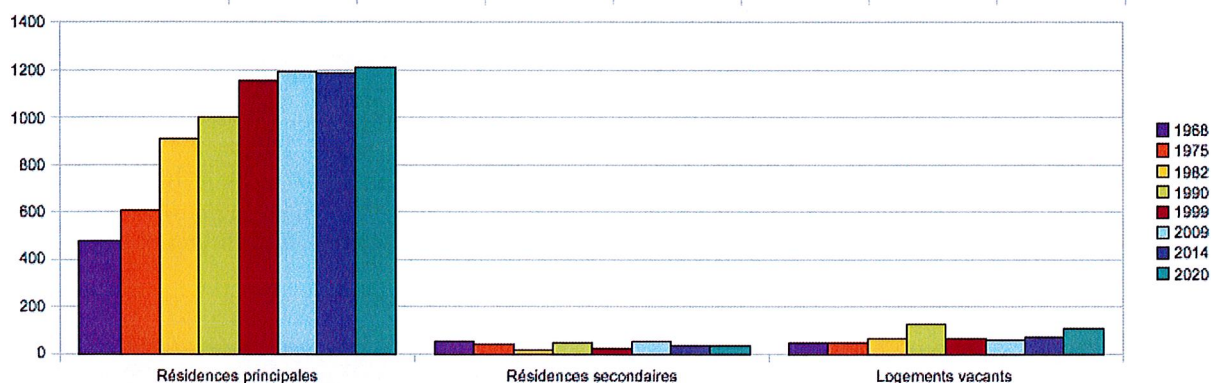
Ainsi, le transfert de la parcelle n° 28 située au sein du secteur classé ULrg dans le règlement graphique du PLU, dans le secteur à dominante d'habitats pavillonnaires classé UCrg, serait favorable à la création de nouveaux logements pour favoriser l'installation de jeunes ménages.

L'évolution des caractéristiques du parc de logements : Entre 1968 et 2020, les secteurs destinés à l'accueil de constructions du Plan d'Occupation des Sols transformé en Plan Local d'Urbanisme en 2012, ont permis la réalisation de 780 logements.

Les résidences principales occupées par des habitants permanents restent majoritaires par rapport aux résidences secondaires et aux logements vacants. Les logements sont destinés aux actifs du bassin d'emploi et du bassin de vie du Puy-en-Velay où sont présents de nombreux emplois.

La commune n'a pas une vocation touristique même si elle compte 33 résidences secondaires en 2020. Le nombre de logements vacants augmente fortement entre 1968 et 2020. Elle compte sur son territoire 111 logements vacants en 2020. Ces logements, pourraient après la réalisation de programmes de travaux de réhabilitation et d'amélioration, accueillir des couples et personnes seules. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay. Le Programme Local de l'Habitat prévoit également la création de logements.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	578	689	995	1176	1239	1307	1289	1358
Résidences principales	477	606	912	1004	1153	1195	1184	1214
Résidences secondaires	54	39	18	46	24	55	33	33
Logements vacants	47	44	65	126	62	56	72	111

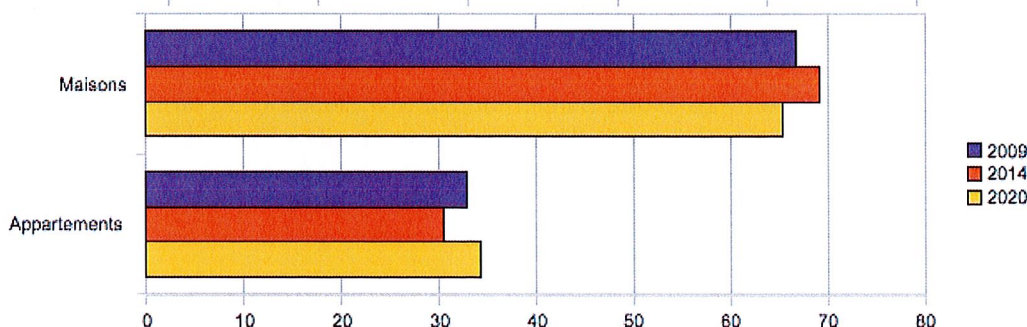


Les documents d'urbanisme ont permis la diversification de l'offre de logements, la construction d'habitats collectifs, et avec une forte densité de logements en particulier sur le plateau, dans le centre, à proximité des équipements publics, et dans le quartier des grands ensembles de la Bouteyre. La part de maisons individuelles est et reste majoritaire, et représente 65,4 % en 2020.

Les résidences principales ont une taille importante en 2020 : 44,3 % des logements possèdent 5 pièces. Les logements de petite taille sont peu représentés : 0,8 % ont une pièce, 6 % deux pièces, 16,6 % possèdent trois pièces, et 32,3 % quatre pièces.

Le parc est ancien : 586 résidences principales, principalement des maisons individuelles ont été construites entre 1971 et 1990 soit 48,2 % de la totalité, 277 résidences principales entre 1946 et 1970 soit 22,8 %, 103 entre 2006 et 2017 dont 56 maisons et 47 appartements, et 153 entre 1991 et 2005, 129 maisons et 25 appartements.

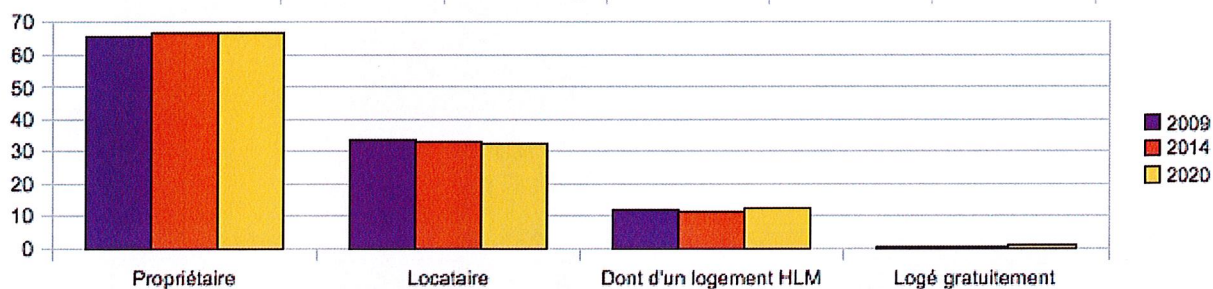
	2009	%	2014	%	2020	%
Maisons	872	66,7	891	69,2	889	65,4
Appartements	429	32,9	394	30,5	467	34,3





Le parc de logements est composé majoritairement de propriétaires occupants, et cette situation est stable entre 2009 et 2020. La part des logements locatifs est inférieure à celle des logements occupés par leurs propriétaires. Toutefois, le parc dispose d'une offre de logements locatifs (32,5 % en 2020), notamment 152 logements HLM principalement localisés dans le quartier de La Bouteyre.

	2009%		2014%		2020%	
Propriétaire	787	65,8	786	66,4	808	66,6
Locataire	400	33,5	391	33	395	32,5
Dont d'un logement HLM	141	11,8	137	11,5	152	12,5
Logé gratuitement	9	0,7	7	0,6	11	0,9



La population active de 15 à 64 ans :

La part des actifs est supérieure par rapport à celle des inactifs, et elle augmente de + 2,3 points entre 2009 et 2020. 70,9 % de la population est active. Ce pourcentage est significatif, le bassin de vie dispose d'un tissu économique dynamique et diversifié qui propose aux habitants des emplois.

Le nombre d'emplois dans la commune est de 858 en 2020. 844 des actifs bénéficient d'un emploi dans la zone. L'indicateur de concentration est de 101,6.

89,3 % des actifs ont un emploi de salarié, principalement dans la fonction publique (655 emplois).

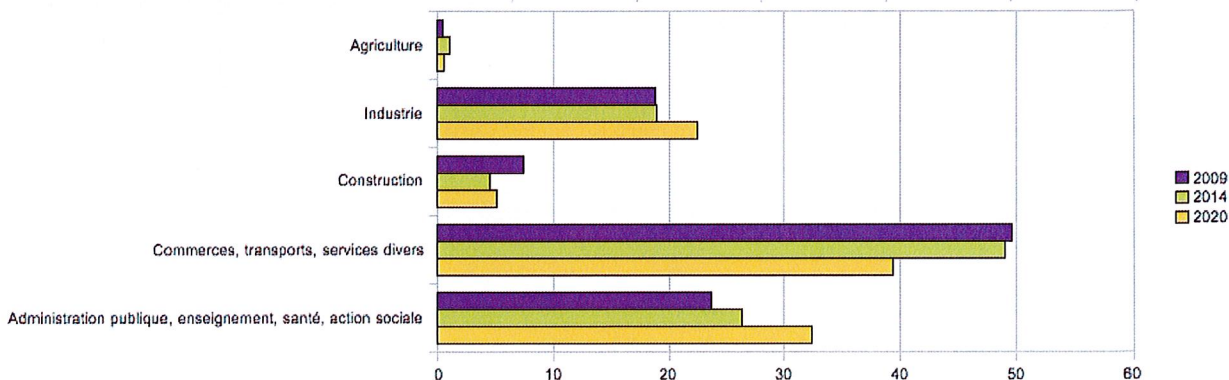
En 2020, 60,6 % des actifs possèdent un emploi.

La part des chômeurs parmi les actifs augmente de + 2,4 points, de 7,9 % en 2009, leur pourcentage est de 10,3 % en 2020.

La part des inactifs est en baisse. Elle comprend des élèves, des étudiants et stagiaires représente 7,7 %, des retraités 12 %, et des autres inactifs 9,4 %.

En 2020, sur les 800 emplois par CSP, 5 sont des exploitants agricoles, 60 des artisans, commerçants, chef d'entreprise, 41 des cadres et professions intellectuelles supérieures, 164 des professions intermédiaires, 331 des employés, et 200 des ouvriers. La TANNERIE DU PUY est une entreprise de la commune pourvoyeuse d'une main d'oeuvre de salariés. Les 2 grandes surfaces (Lidl et Intermarché), et la Direction Eau et Assainissement (DEA) sont des établissements qui génèrent des emplois salariés.

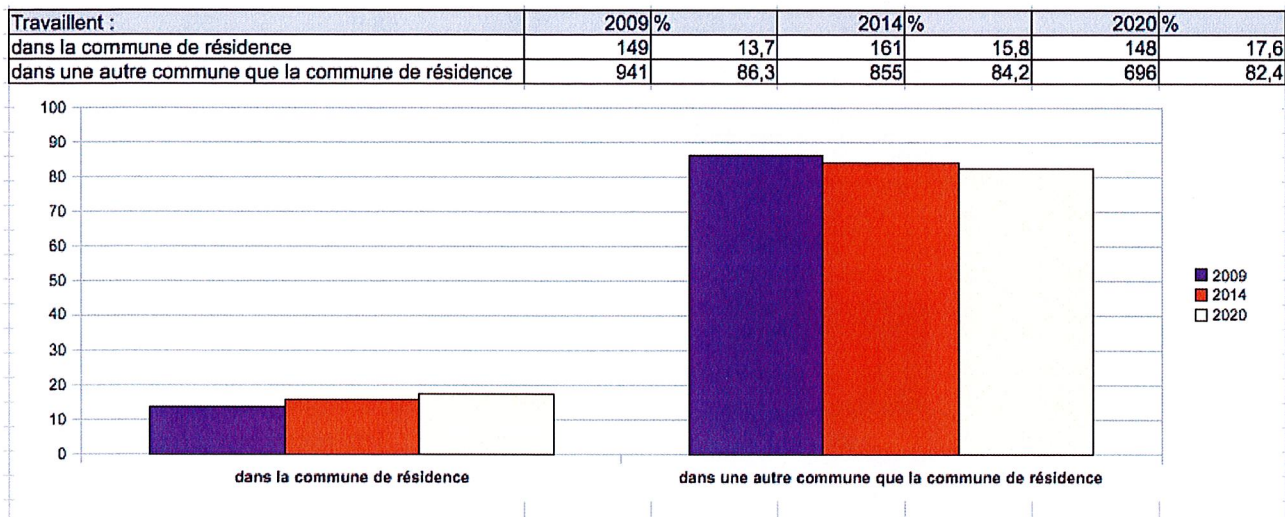
Emplois selon secteur d'activité	2009%		2014%		2020%	
Ensemble	905		1018		800	
Agriculture	4	0,5	11	1,1	5	0,6
Industrie	170	18,8	193	18,9	180	22,5
Construction	67	7,4	47	4,6	41	5,1
Commerces, transports, services divers	449	49,7	500	49,1	316	39,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	215	23,7	268	26,3	259	32,4





En 2020, sur les 844 actifs de 15 ans et plus ayant un emploi, 148 travaillent dans leur commune de résidence, et 696 dans une autre commune. Cette tendance reste stable entre 2009 et 2020.

En outre, d'après le graphique relatif à la répartition des modes de transport utilisés pour se rendre au travail de 2020, 85,9 % des déplacements sont effectués quotidiennement en automobile.



D'après les chiffres de la démographie des entreprises et des établissements, 20 entreprises ont été créées sur le territoire de CHADRAC en 2021.

Ce sont les entreprises du secteur du commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration qui connaissent le chiffre le plus important de création d'entreprises (35 %), viennent ensuite les entreprises avec des activités spécialisées, scientifiques et techniques, et les activités de services administratifs et de soutien (15 %).

Sur ces 20 nouvelles entreprises qui ont vu le jour en 2021, 14 sont des entreprises individuelles dont les activités appartiennent aux secteurs suivants :

- 2 du secteur de l'industrie manufacturière, industries extractives et autres.
- 2 du secteur de la construction.
- 4 du secteur du commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration.
- 3 du secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques, et les activités de services administratifs et de soutien.
- 1 du secteur de l'administration publique, enseignement, santé humaine et sociale.
- 2 sont des autres activités des services.

D'après les données INSEE sur le nombre d'établissements par secteur d'activités au 31 décembre 2020 ce sont les établissements du secteur du commerce de gros, de détail, du transport, de l'hébergement et de la restauration qui sont les plus nombreux, et qui reflètent le dynamisme économique de ce domaine d'activités. Globalement, les activités économiques du territoire sont diversifiées.

Ensemble	166	en %
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	13	7,8
Construction	19	11,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	43	25,9
Information et communication	5	3
Activités financières et d'assurance	9	5,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	19	11,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	38	22,9
Autres activités de services	15	9
Activités immobilières	5	3

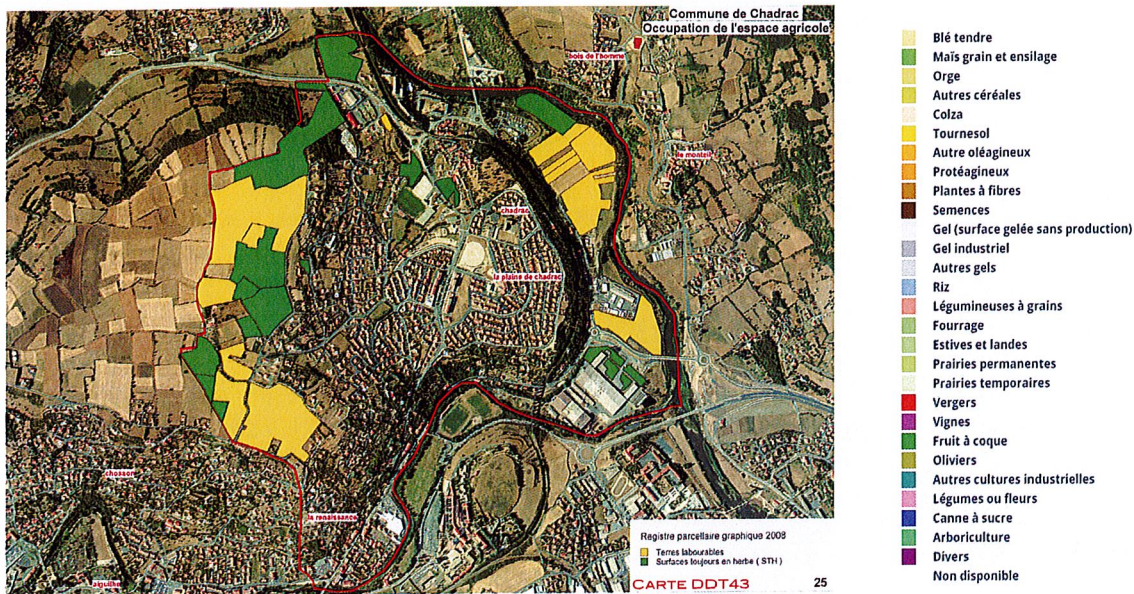


L'agriculture : Les fermes situées dans ce bassin du Puy-en-Velay et cette région sont tournées vers des activités d'élevage mixte, la polyculture et le polyélevage, et l'élevage bovin pour le lait.

Dans l'espace de la Plaine de Figeon, située dans le prolongement de la Plaine de Rome partie intégrante de la commune limitrophe de Polignac, l'utilisation des terres résulte d'une économie agricole principalement tournée vers l'élevage. Les vallées alluviales fertiles de la Borne et de la Loire sont occupées majoritairement par la culture de la lentille verte du Puy et quelques cultures maraîchères.

D'après le recensement agricole de 2020, les 2 exploitations agricoles dont les sièges sont implantés sur la commune de CHADRAC sont principalement orientées vers l'activité de l'élevage bovin pour la production de viande. Entre 2010 et 2020, la commune a perdu 2 exploitations.

La surface Agricole Utilisée (SAU) en 2020 représente 63,4 % du territoire. Celle-ci représente en 2010 86,28 %. En 2020, la SAU couvre 97 hectares. Entre les recensements agricoles de 2010 et 2020, cette activité a perdu - 7,8 % de production brute standard (PBS).

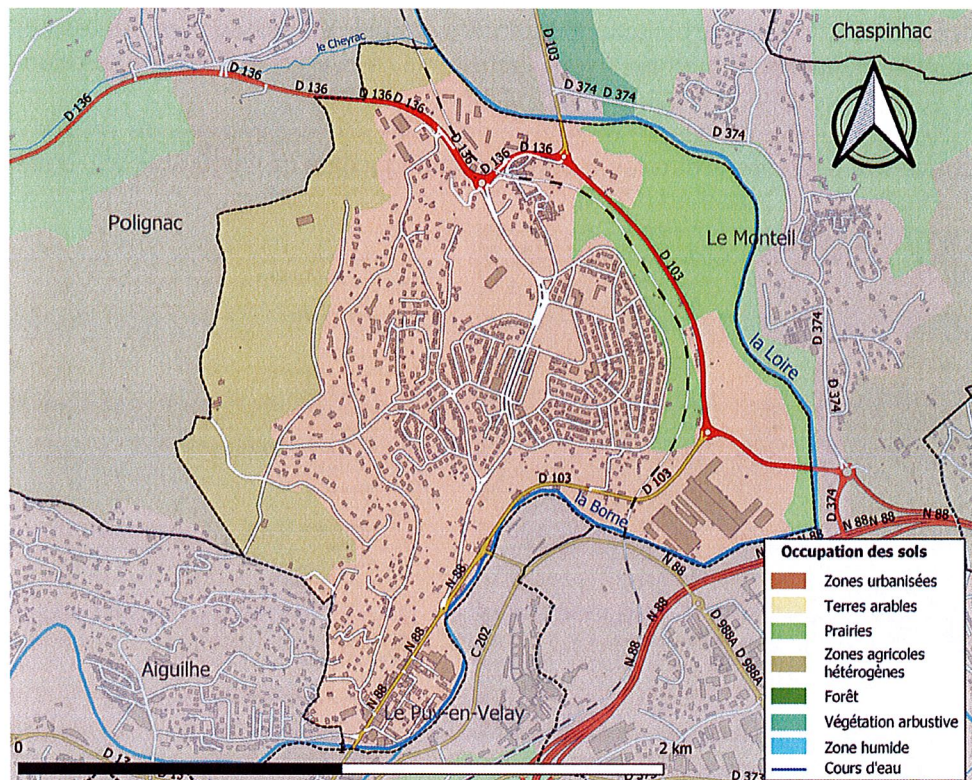


Parcelle à intégrer dans le secteur UCrg, actuellement utilisé en prairies de fauche. Elle couvre une petite surface, et elle est cernée par des secteurs urbanisés.

Ci-dessus, la carte de la répartition des surfaces agricoles de 2008 réalisée par la DDT 43 et la carte du registre parcellaire de 2021 présentée sur le site du Géoportail IGN, montrent le type de cultures implantées sur les différentes parcelles agricoles : Terres labourables, prairies de fauche et de pâture.

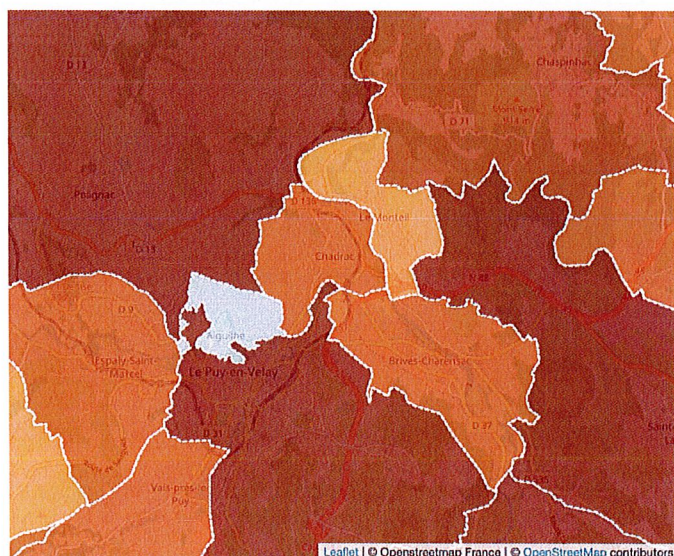


La superficie de CHADRAC est de petite taille. Celle-ci couvre 249 hectares. D'après la carte d'occupation des sols établie en corrélation avec le zonage du Plan Local d'Urbanisme, le territoire de CHADRAC est principalement occupé par des espaces urbanisés qui représentent 58,4 % de la superficie globale. 19,1 % sont des surfaces agricoles, 12,5 % sont destinés à des cultures de prairies de fauche et de pâture, 9,2 % aux activités industrielles, commerciales et artisanales, et 0,8 % est réservé aux espaces verts.



Carte réalisée d'après les données Corine Land Cover publiée sur le site Wikipedia

D'après le portail de l'artificialisation des sols, la consommation foncière pour la période 2009-2021 en m² est de 60 045 m² ce qui représente 2,41 % de la surface communale, dont 58 744 m² pour de l'habitat, 0 m² pour des activités, dont 1 301 m² pour des usages mixtes.

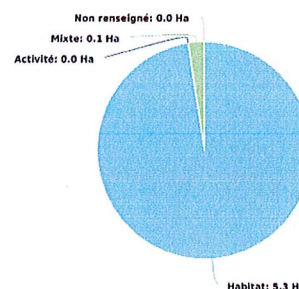


de 0 à 10 000 m² (entre 0 et 1 ha)
de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

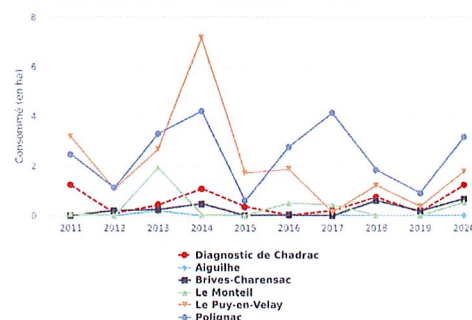
Carte portail artificialisation des sols
Graphiques <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/project/18905/>

Déterminants de la consommation

Sur la période



2.2.1. Consommation brute annuelle des territoires voisins





CHADRAC demeure une commune attractive en raison de ses nombreux atouts, et de sa place et de son rôle au sein du bassin de vie du Puy-en-Velay.

La commune possède :

- des paysages exceptionnels aux unités paysagères du Bassin du Puy-en-Velay, de la vallée et des gorges de la Haute-Loire, et du site inscrit Puy-Polignac, des paysages particuliers et ouverts du Plateau de Figeon qui offrent des vues panoramiques et des cônes de vues exceptionnels,
- des traces d'une histoire ancienne en particulier un château et un bourg castral de l'époque Médiévale,
- des milieux naturels et une biodiversité liée notamment à la présence de cours d'eau,
- une vie sociale développée, et un tissu associatif important,
- un bon niveau en équipements publics administratifs, éducatifs, de sports et de loisirs, destinés à la vie collective,
- une desserte en transports collectifs assurée par la ligne n°3 de bus TUDIP «Chadrac-Le-Puy-en-Velay-Vals»,
- une accessibilité par des voies routières structurantes (RN88, RN102, RD103 et RD136), la commune **est un carrefour stratégique, et elle est traversée par des flux de déplacements,**
- **un tissu économique diversifié constitué par un nombre significatif de commerces et de services,** des activités artisanales, une entreprise de taille importante (Les Tanneries du Puy), et une zone d'activités accueillant principalement des activités artisanales et commerciales,
- un espaces agricole, principalement tourné vers des activités de l'élevage, et deux exploitations sont encore en activité, permettant une valorisation économique des terres avec un potentiel agronomique du Plateau de Figeon, et la plaine alluviale et fertile de la Loire et de la Borne.

Pour répondre à des besoins de logements dans le bassin d'emplois, d'habitat et de vie, remédier à une baisse de la population et au vieillissement des ménages, la municipalité souhaite permettre la réalisation d'une opération de logements sur la parcelle n°28 classée en ULrg dans le PLU, et couverte par un emplacement réservé destiné au développement des équipements de sports et de loisirs. Pour permettre la **construction de ces logements, le règlement graphique du PLU nécessite des modifications mineures** en conformité avec les orientations du PADD.

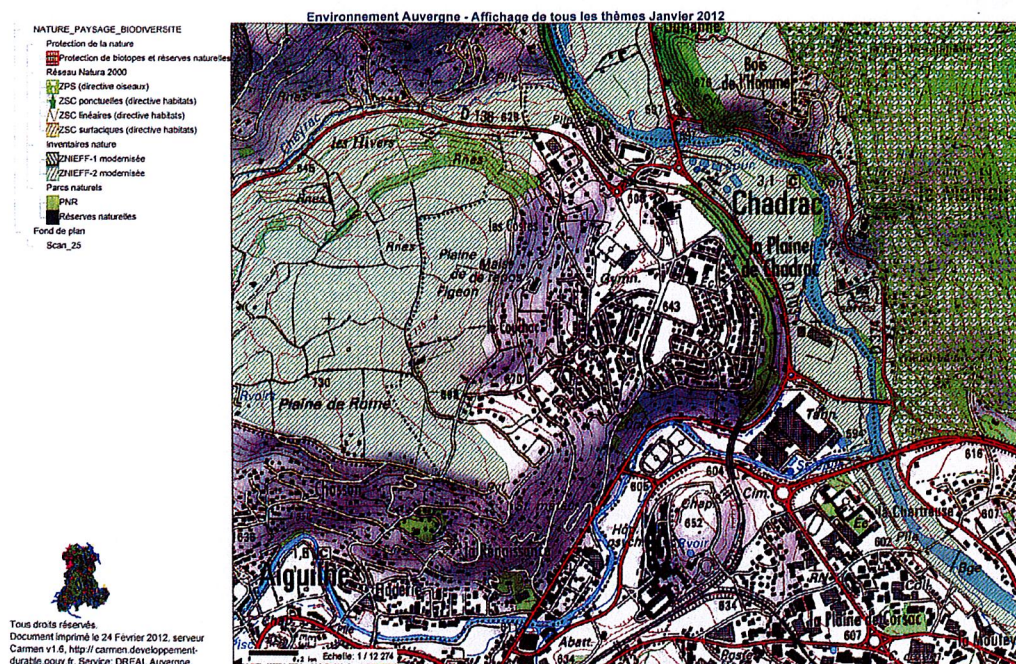
La modification simplifiée du PLU prend en compte les documents de planification supra-communaux en vigueur, les contraintes, les servitudes, et ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les documents de planification sont les suivants :

- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRAD-DET) Auvergne Rhône-Alpes adopté par le Conseil Régional le 19 et 20 décembre 2019, et approuvé par arrêté du Préfet de région le 10 avril 2020,
- Territoires à Énergie Positive TEPOS,
- Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET),
- Territoires à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV),
- Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2022-2027,
- SAGE Loire Amont,
- **Zone sensible 04217 La Loire en amont et sa confluence avec le Beuvron code Sandre FR_SA_CM_04217**
- Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Velay approuvé en 11 juillet 2012,
- Programme Local de l'Habitat 2020-2025,
- Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) 2019-2026 : 460 logements concernés.

Les données et les contraintes environnementales qui concernent le territoire de CHADRAC, et les inventaires, mesures, et les protections environnementales sont les suivants :

- PNA-PRA répartition des chauves-souris, PNA-PRA cours d'eau occupés ou potentiellement occupés par la Loutre d'Europe (la Borne, la Loire, et le Dolaizon), PNA-PRA répartition de la pie grièche, PNA-PRA répartition du Milan Royal, et PNA-PRA répartition du Sonneur à ventre jeune.
- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 2 n°830020587 «Bassin du Puy-Emblavez» et n°830007470 «Haute Vallée de la Loire».



- Les risques naturels et technologiques qui affectent le territoire de CHADRAC, et mentionnés dans le Document d'Information Communal :

- Les sites industriels de production :

- Carrière de granulats, volcanites (sauf pouzzololane), volcanoclastites (brèches, ignimbrites, ponces, cendres, etc).
- TANNERIES DU PUY SAS, tannage des cuirs, préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes et bleues), ICPE soumis à autorisation,

Le territoire de CHADRAC est affecté par des Servitudes d'Utilité Publiques :

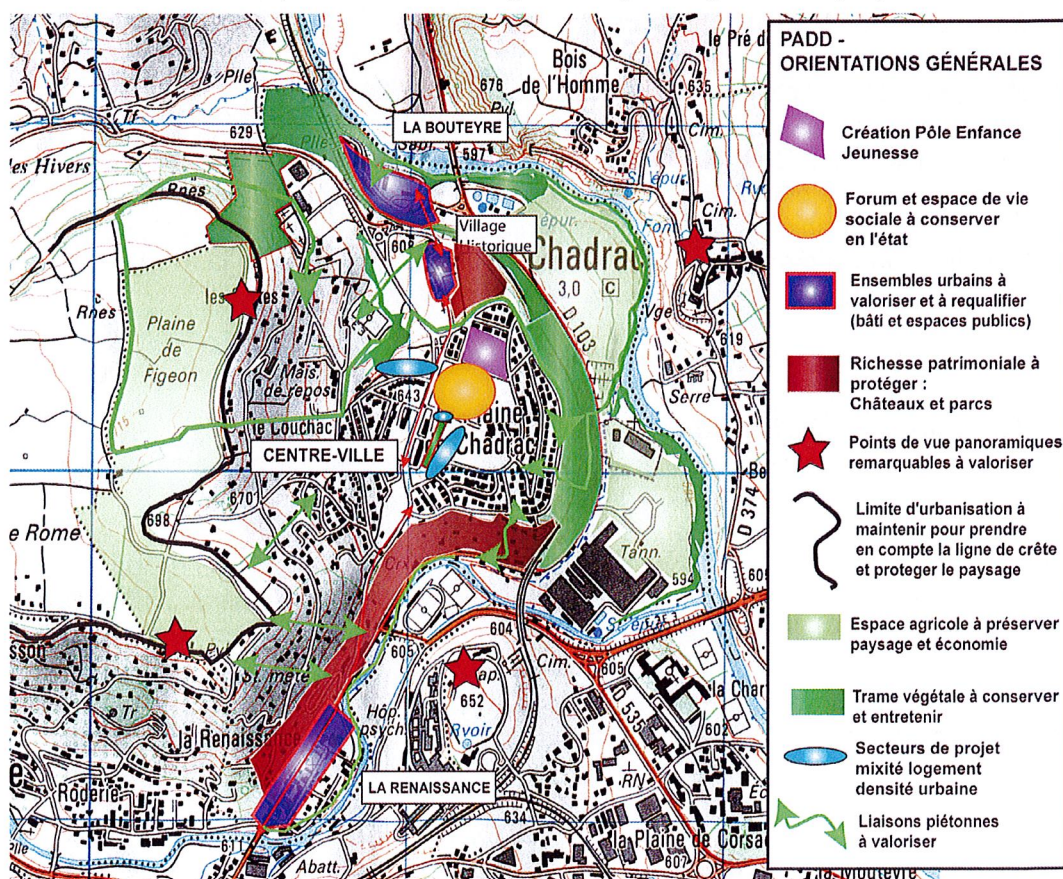
- 10

Rappel des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) :

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de CHADRAC comprend 9 orientations stratégiques. Le changement du zonage de parcelles n°28 de ULrg en UCrg, la suppression de l'emplacement réservé n°4, et la réduction de l'emplacement n°6 sont en conformité avec les orientations suivantes :

- Orientation n°1 – Utiliser de façon optimale le foncier et l'immobilier disponibles (communal et privé) notamment dans la perspective de réduire la consommation foncière, de densifier le centre de la ville tout en permettant la réalisation de programmes diverses de logement.
- Orientation n°2 - Mettre en place les conditions pour améliorer l'accueil de nouveaux habitants aux composantes diverses tant d'un point de leur niveau social que de leur âge pour enrayer les phénomènes concomitants de vieillissement et de déclin démographique.
- Orientation n°3 – Préserver les paysages remarquables et significatifs, favoriser leur découverte et leur contemplation.
- Orientation n°4 - Relier les différents pôles urbains par des aménagements qualitatifs des espaces publics.
- Orientation n°5 - Prendre en compte les risques naturels, technologiques, et les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres.
- Orientation n°6 - Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel.
- Orientation n°7 – Garantir le maintien l'agriculture face à la pression urbaine grandissante et empêcher une dégradation de la qualité des paysages agricoles.
- Orientation n°8 - Maintenir le potentiel économique, artisanal et commercial de la commune et améliorer la qualité paysagère des entrées de ville.
- Orientation n°9 - Développer les modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture individuelle.

Sur le schéma des orientations générales, la parcelle n°28 est concernée par un principe d'aménagement et de « liaisons piétonnes à valoriser ». Cette parcelle, située à l'interface entre le plateau et la vallée de la Loire, bordée par un ravin, son cordon de ripisylve, destiné à accueillir l'écoulement des eaux pluviales, devra prévoir une liaison douce pour circuler le long d'un espace agréable et propice à la détente.





2 - HISTORIQUE DES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHADRAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2012.

Depuis son application, le PLU a fait l'objet d'une mise à jour et de trois modifications :

- Mise à jour le 21 février 2013,
- **Modification n°1 approuvée par délibération en date du 29 novembre 2013 pour apporter des adaptations au règlement afin de permettre l'aménagement et l'urbanisation d'une zone UCrg du Quartier de Figeon précédemment classée en zone agricole dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune approuvé en 1978, suppression des deux derniers paragraphes du règlement, et la suspension de la ligne de crête dans la zone concernée car considérée après réflexion sans impact négatif visuel des constructions sur le paysage, les terrains se trouvant dans une «cuvette» par rapport à la Route de Figeon et le Chemin de la Brise,**
- **Modification n°2 approuvée par délibération en date du 21 avril 2017 portant sur une erreur matérielle de rédaction de l'article UC10 du règlement du PLU pour les zones UC et UCrg «le quartier de Figeon» afin de permettre la construction de logement R+1.**
- **Modification n°3 approuvée par délibération en date du 29 septembre 2020 portant sur la rédaction de certains articles du règlement qui paraissaient inadaptés compte tenu de l'environnement bâti notamment des zones autour du stade/plateau de CHADRAC.**

3 - ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-45 à L.153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-411,
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.



A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le **projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée**. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.»

Déroulement de la procédure :

La mise en oeuvre de la procédure de modification se déroule selon les étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal pour lancer la procédure, et pour préciser les modalités de la concertation, et de la mise à disposition du public,
- **Établissement du projet de modification simplifiée,**
- **Notification du projet aux différentes personnes publiques associées (PPA) qui peuvent émettre un avis sur le projet.**
- Lancement de la mise à disposition du publique (1 mois) avec la publication d'un avis, 8 jours avant la mise à disposition des documents au public,
- Analyse et prise en compte éventuellement des avis, des remarques, et des suggestions,
- Présentation par le Maire du bilan de la concertation du public, et délibération du conseil municipal pour **approbation de la modification simplifiée,**
- **Mesures de publicité (1 mois), affichage en mairie, au siège de la CA du Puy-en-Velay, publication dans un journal local, et publication au registre des actes administratifs.**

4 - CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

Le dossier de la modification n°4 comprend :

- Pièce n°1 - Le rapport de présentation.
- Pièce n°2 - Le règlement graphique.

5 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

Le Conseil Municipal, représenté par Madame le Maire de la commune de CHADRAC, souhaite engager une **procédure de modification simplifiée n°4, conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme**. La procédure de modification simplifiée a pour objet, dans le respect de L.153-45 du code de l'urbanisme, «la rectification d'erreurs matérielles», et la **modification de dispositions du règlement graphique**. Compte tenue de l'évolution de la commune et de projets de développement en cohérence avec les orientations du PADD, et dans le respect de son économie générale, la correction de ces erreurs est apparue nécessaire à la municipalité.

Les modifications apportées ont pour principaux objectifs et finalités suivantes :

- La réduction de la surface de la zone ULrg à vocation de sports et de loisirs, et le retrait de ce secteur de la parcelle n°28 pour être intégrée au secteur UCrg destiné à des habitations à dominante pavillonnaire, indiquée « rg », soumise à des risques liés aux mouvements de terrain et cavités souterraines avec présomption d'instabilité moyenne à très élevée indiqués en jaune et orange sur la carte des aléas au 1/10 000° de mars 2001 annexée au dossier de PLU et qui de plus, correspond à un espace dont l'urbanisation est marqué par un habitat individuel groupé ou isolé au milieu de parcelle de jardins privés. Il s'agit d'un tissu urbain diffus.
- La suppression de l'emplacement réservé ER4 institué sur le secteur ULrg pour permettre l'extension des équipements et des espaces de sports et de loisirs.
- La réduction de l'emplacement réservé ER6 destiné à l'aménagement d'une voie de desserte.
- La **modification du tableau relatif aux emplacements réservés qui figure sur le plan du règlement graphique, document n°4 dans le dossier du PLU.**

6 - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU SITE :

La réduction de la surface de la zone ULrg à vocation de sports et de loisirs, et le retrait de ce secteur de la parcelle n°28 pour l'intégrer au secteur UCrg :

La commune ne souhaite pas continuer à développer ses équipements de sports et de loisirs sur cette zone dont le niveau est suffisant, et qui répondent pleinement aux besoins des habitants.

La parcelle n°28 est située dans l'enveloppe urbaine et dans la continuité du tissu urbain récent à dominante pavillonnaire. Cette parcelle est couverte par l'emplacement réservé ER 4.

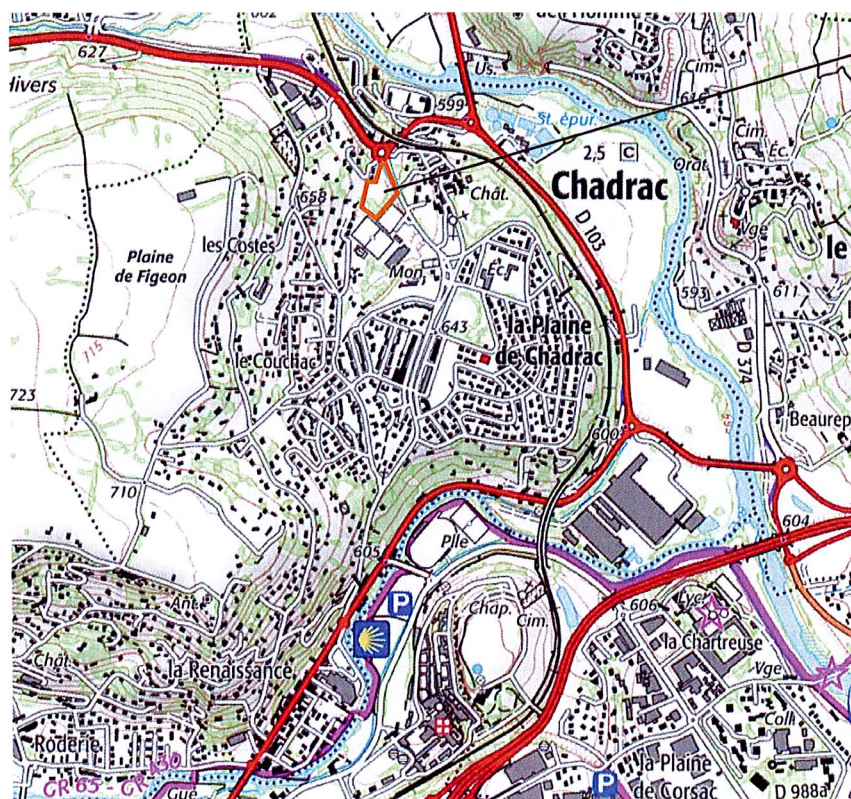
La parcelle n°28 est aujourd'hui utilisée par un agriculteur pour la production de plantes fourragères. Cette parcelle située au creux d'un petit vallon au contact de la vallée de la Loire, est difficilement accessible aux engins agricoles, et elle est cernée par des espaces urbanisés. Celle-ci constitue une opportunité pour développer une offre de logements dans un site de qualité, avec une bonne exposition, à proximité du centre, ses équipements, ses commerces et ses services.

La parcelle n°28 est bordée à l'est par un écoulement ponctuel, et son cordon de ripisylve. La commune envisage la conservation de cette ripisylve qui pourrait servir de support à un cheminement pour les piétons comme le schéma des orientations générales du PADD le prévoit, pour créer une liaison verte entre le plateau sportif et la vallée.

Une étude est en cours pour le repérage des réseaux afin de pouvoir réaliser des aménagement adaptés au site, sa morphologie, sa topographie, et permettre la gestion optimale des eaux pluviales.

La parcelle sera viabilisée et divisée en lots qui seront laissés à la libre accession privée. Les nouvelles constructions, essentiellement des maisons individuelles seront implantées de façon judicieuse par rapport à la pente, aux contraintes de vis à vis, et à des espaces publics de qualité.

La circulation interne au site sera définie par l'aménageur avec un accès aménagé en relation avec la présence du rond-point et son fonctionnement, et selon les normes techniques pour garantir la sécurité et la fluidité de la circulation.



Extrait de la carte IGN et localisation de la parcelle n°28

Un second accès à la parcelle n°28 pourrait être prévu en relation avec la voirie anciennement privée du lotissement et devenue communale, située en limite nord-ouest de la parcelle. Pour créer une connexion entre la voirie publique du lotissement, et aménager la voie d'accès au futur ensemble pavillonnaire, l'emplacement réservé ER6 nécessite d'être réduit.



Parcelle n°28



Cordon de ripisylve en limite de la parcelle n°28, entre la limite de la RD 103, et le plateau des équipements de sports et de loisirs.



Voirie interne du lotissement, sa jonction avec le rond-point, et la RD 103

- **La suspension de la ligne de crête sur les parcelles AL59 et AL68 situées Route de Figeon** afin de prendre en compte le faible impact visuel de deux constructions dans la topographie et le paysage en raison de leur position dans le creux du petit vallon présent entre les plateaux de Rome et de Figeon.

7 - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

Les modifications apportées sont les suivantes :

- La suppression de l'emplacement réservé ER4 institué sur la limite nord du secteur ULrg destiné à l'extension des équipements de sports et de loisirs, et la réduction de l'emplacement réservé ER6 prévu pour l'aménagement d'une voirie d'accès et de desserte interne d'un lotissement.

Cet emplacement réservé ER4 est supprimé car la municipalité n'a pas pour projet d'utiliser la parcelle n°28 pour continuer à développer davantage les équipements de sports et de loisirs présents dans le secteur ULrg.

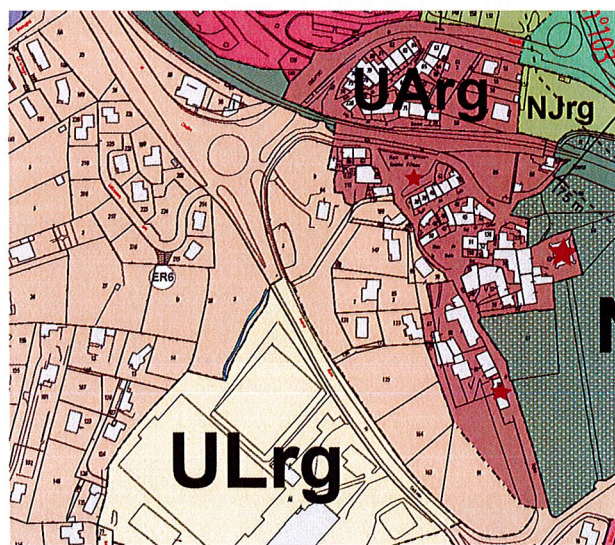
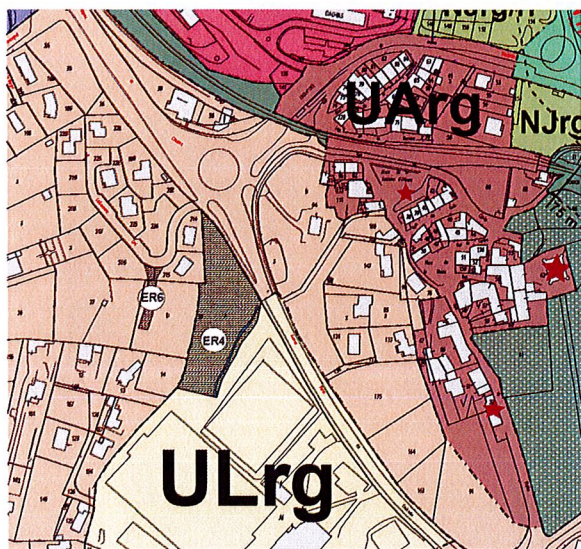
De plus, cette parcelle est plus appropriée au développement de l'habitat pavillonnaire déjà présent de part et d'autre de la zone ULrg du plateau du centre de la commune.

- La modification des limites des zones ULrg et UCrg :

La parcelle n°28 est extraite de la zone ULrg pour être intégrée à la zone UCrg afin de poursuivre l'extension du secteur d'habitat pavillonnaire, et permettre de répondre à la demande de logements.

- La réduction de l'emplacement réservé ER6 :

Cet emplacement réservé était prévu dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Cette voirie devenue communale sera reliée à la nouvelle voirie de desserte interne du futur ensemble pavillonnaire programmé sur la parcelle n°28.



Dans le tableau qui figure sur le plan du règlement graphique, la ligne inhérente à l'emplacement réservé ER4 est supprimée.

N°	Maître d'ouvrage	Affectation
ER1	Commune	Equipements et espaces de sports et de loisirs
ER2	Commune	Aménagement d'une plate-forme de retournement et élargissement sur 2,50 m de la Route de Figeon
ER3	Commune	Aménagement d'une voie avec une plate-forme de 6 mètres
ER4	Commune	Extension des équipements et des espaces de sports et de loisirs
ER5	Commune	Aménagement d'un point de vue panoramique
ER6	Commune	Aménagement d'une voie de desserte

— Suppression ER4



Dans le tableau de répartition des surfaces présenté à la page 88 du rapport de présentation, les surfaces relatives aux secteurs UCrg et ULrg sont modifiées :

POS	Surface	PLU	Surface
Zones urbaines			
UA	2,5 ha	UArg	3,4 ha
UB	28 ha	UB1,UB2rg et ri, UB3 et UB3ri, UB4 et UB4rg	20,3 ha
UC	39 ha	UC et UCrg	73 ha + 0,4071 ha
UD	41 ha	UDrg	17,1 ha
		UL et ULrg	4,6 ha - 0,4071 ha
UI	2ha	UIrg	2 ha
Total	108,5 ha		121 ha
Zones naturelles			
ND	76,5 ha	N, Nrg, Nri, NSri, Njrg et NJri	59,7 ha
		dont EBC	17,5 ha
NB	11,5 ha		
Zones agricoles			
NC	47,5 ha	AN, Anrg, ANri et AC	67,3 ha
Total	139,5 ha		127 ha

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN INSTITUÉ DANS LES ZONES U PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU

