

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LAPRADE



P.L.U.

Modification simplifiée n°5

○ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

BUREAU D'ETUDES REALITES & DESCOEUR

49 rue des Salins, 63000 Clermont Fd

T : 04.73.35.16.26 / M : scp.descoeur@wanadoo.fr

1. Intitulé du projet et état d'avancement

Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Modification simplifiée n°5 du PLU
Quelle est la commune concernée par le projet ?	Commune de SAINT GERMAIN LAPRADE (43)
En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	Sans objet
Date prévisionnelle d'arrêt du projet ?	Sans objet

2. Identification de la personne publique responsable

Identification du demandeur	
Qui est la personne publique responsable ?	Monsieur le Maire
Coordonnées :	Mairie 1 place du bourg 43 700 Saint-Germain-Laprade
Identification de la personne ressource	
Bureau d'études	Bureau d'études REALITES & DESCOEUR
Coordonnées :	49 rue des Salins, 63 000 Clermont Fd Tél : 04.73.35.16.26 Mail : realitesetdescoeur@realites-be.fr

3. Caractéristiques générales de votre projet

Si votre territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme tel que SCoT, PLU ou carte communale : ce document en vigueur sur votre territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur pour un projet de PLUi) a (ont)-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?		
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	SCoT du Puy-en-Velay

Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?	
Au dernier recensement général de la population, combien d'habitants sont concernés ?	3 634 habitants en 2017 (source INSEE)
Quelle est la superficie de la commune ?	2 811 hectares
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles.	Superficie des surfaces PLU : - Zones urbaines : 436.05 ha - Zones à urbaniser : 66.84 ha - Zones agricoles : 1 212.30 ha - Zones naturelles : 1 084.20 ha

Quelles sont les objectifs du projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?	
Par arrêté en date du 17 juin 2021 (voir annexe 1), la commune de Saint-Germain-Laprade a reconnu l'intérêt de procéder à la modification simplifiée n°5 de son PLU. Cette modification simplifiée est principalement motivée afin de mieux encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le quartier de Naquera.	
Quelles sont les grandes orientations d'aménagement ?	
Cette modification simplifiée concerne 4 points : <ul style="list-style-type: none">• créer un secteur UCh défini spécifiquement au futur aménagement au sein de la zone UC,• apporter une précision à la définition d'un emplacement réservé,• intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement supplémentaire,• ajuster les règles d'urbanisme en matière d'implantation des constructions et de hauteur sur le nouveau secteur UCh	

Le projet est-il en lien avec d'autres procédures ?	
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :	<i>Non.</i>
Le projet fera t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?	<i>Non.</i>

Quel est le contexte du projet ? Est-il concerné par....	
Une zone NATURA 2000 (ZICO, ZPS, ZCS) ?	<i>Oui. La commune de Saint-Germain-Laprade est concernée par le site NATURA 2000 ZPS « Gorges de la Loire » (FR8312009).</i>
Les dispositions de la loi Montagne ?	<i>Oui</i>
Les dispositions de la loi Littoral ?	<i>Non</i>
Un SCoT ou un projet de SCoT ?	<i>SCoT du Puy-en-Velay</i>
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ?	<i>Le SDAGE Loire Bretagne adopté le 4/11/2015 par le comité de bassin Le SAGE Loire Amont approuvé par arrêté inter préfectoral 22 décembre 2017</i>
Autres :	<i>Non</i>

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Le projet en quelques chiffres		
Pour les PLU, le projet de PADD affiche-t-il un objectif de réduction de la consommation d'espace ?	Oui <i>mais objectif non chiffré au PADD</i>	Non

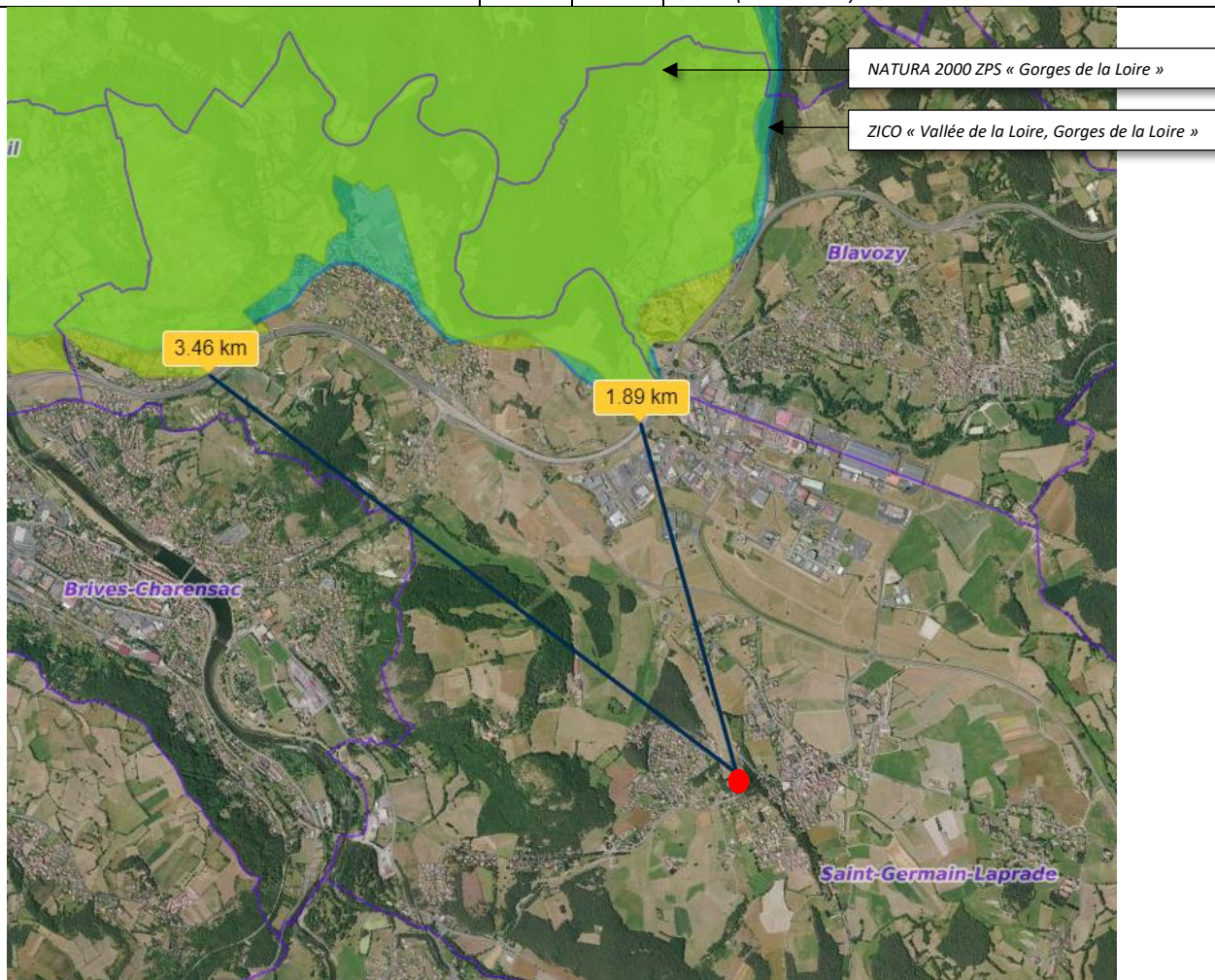
Si votre projet permet la création de logements, précisez :	
Sur au moins trois recensements, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?	<i>Une évolution démographique en constante augmentation. 1982 : 2 169 1990 : 2 739 1999 : 2 992 2007 : 3 354 2012 : 3 471 2017 : 3 634</i>
Combien d'habitants supplémentaires le projet permettra-t-il d'accueillir ? A quelle échéance ?	<i>L'aménagement du quartier de Naquera permettra la construction d'au moins 60 logements, dont au moins 50 % de logements sociaux, à l'échéance 2030, soit environ 150 nouveaux habitants.</i>
Combien de logements vacants y-a-t-il sur la commune ?	<i>108 en 2017 (source Insee)</i>
Quel taux de rétention foncière le projet applique-t-il ?	<i>Sans objet</i>
Quel nombre moyen de personnes par ménage le projet applique-t-il ?	<i>2.48 (données Insee 2017)</i>
Quelle est approximativement, la superficie des zones que le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation ?	<i>La superficie du secteur Uch défini au sein de la zone UC est de 2.58 hectares.</i>
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	<i>Préconisations SCoT : au minimum 12 logements hectares, soit environ 833 m² / logement.</i>
Par quels moyens le projet prévoit-il de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ?	<i>Il s'agit uniquement de redéfinir au sein de la zone urbaine UC existante, un secteur Uch réservé à la réalisation de logements et/ou d'hébergements pour personnes âgées.</i>

Espaces agricoles ou forestiers ?			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces boisés classés ?		x	
Des espaces mentionnés au titre de la réglementation des boisements ?		x	
Des espaces agricoles		x	

Des zones identifiées comme naturelles ou boisées dans un document d'urbanisme antérieur ?		x	
--	--	---	--

Milieux naturels sensibles et biodiversité.

Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Quels sont les enjeux identifiés ?
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	
Une zone Natura 2000 (ZICI, ZPS, ZCS) à proximité ?	x		<ul style="list-style-type: none"> - ZICO « vallée de la Loire, Gorges de la Loire » - NATURA 2000 ZPS « Gorges de la Loire » (FR8312009)



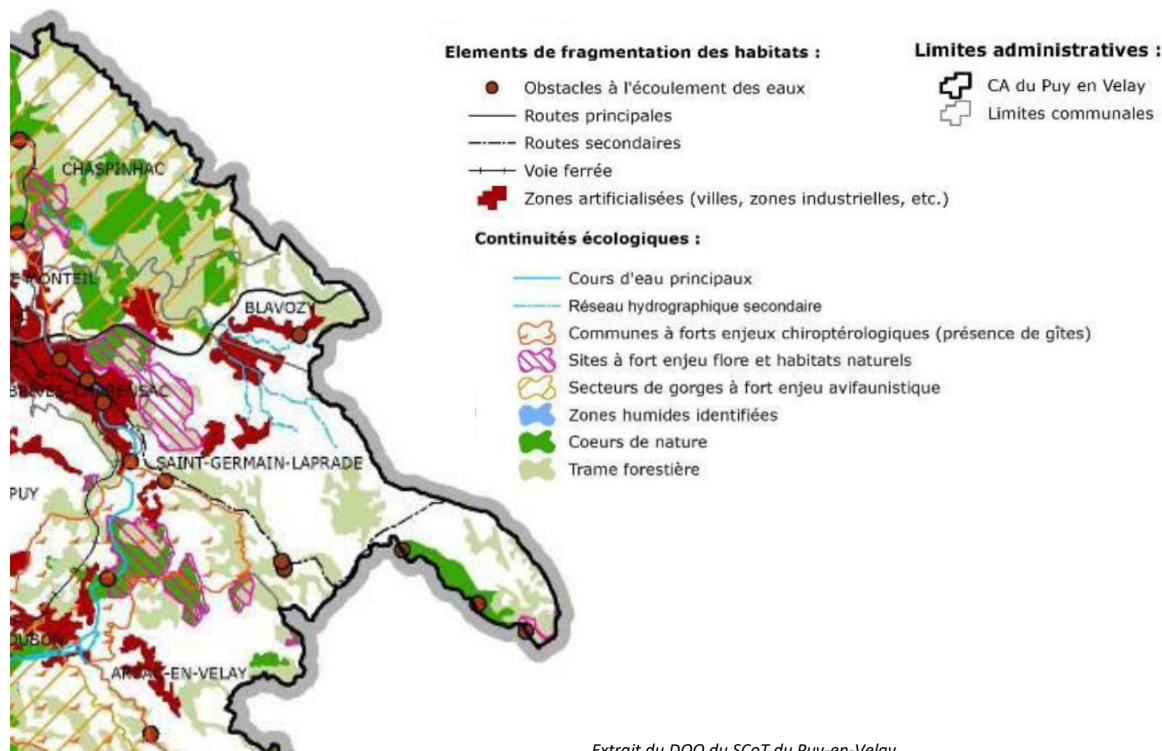
Distance entre le secteur de projet (en rouge) et les zones NATURA 2000 et ZICO (Source : Geoportail.gouv.fr)

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type I ou II ?	x		La commune est concernée par : <ul style="list-style-type: none"> - 4 ZNIEFF de type 1 : « Gorges de la Gagne », « Plateau de La Chaud », « Gorges de la Sumène » et « Mont Brunelet ». - 3 ZNIEFF de type 2 « Haute vallée de la Loire », « Bassin du Puy – Emblavez » et « Mezenc – Meygal »
---	---	--	--

Continuité écologiques

Y-a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés sur la commune ? Enjeux identifiés par le SCoT du Puy-en-Velay sur le territoire du Puy-en-Velay (incluant Saint-Germain-Laprade) : « Ce territoire se caractérise par la présence de sites à forts enjeux d'habitats naturels et de flore aux alentours du Puy (reliefs sédimentaires marneux) et par des pressions foncières importantes sur ces milieux sensibles. Au niveau de la 1ère couronne de l'agglomération, l'enjeu porte sur la réintroduction de la biodiversité dans l'urbain. »
--	-----	----------------	--

Dans la 2ème couronne, les modalités de l'expansion doivent aujourd'hui être réfléchies en intégrant les enjeux de biodiversité. » Extrait du RP du SCoT, tome 2



Extrait du DOO du SCoT du Puy-en-Velay

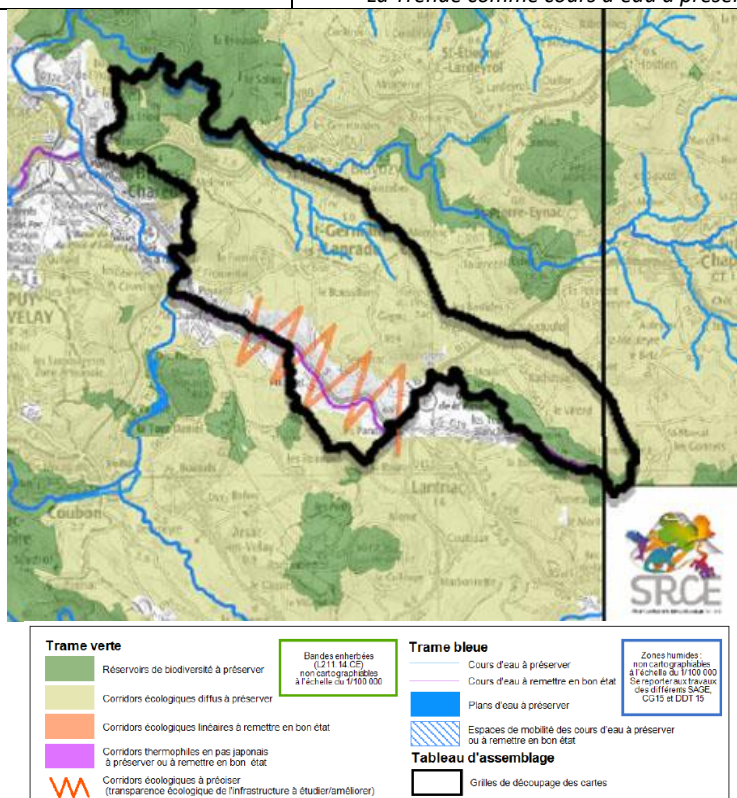
Dans le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

- Quels éco-paysages sont identifiés sur votre commune ou à proximité ?
- Quels sont les éléments de la trame verte ?

La commune de Saint-Germain-Laprade est située dans la région naturelle du Velay, région agropastorale marquée par l'éco-paysage de prairies permanentes.

Le SRCE identifie :

- La quasi-totalité de la commune comme corridor écologique diffus à préserver ;
- Le nord-ouest et le sud-est comme réservoirs de biodiversité à préserver ;
- La Gagne comme cours d'eau à remettre en bon état ;
- La Trende comme cours d'eau à préserver.



Extrait du SRCE Auvergne, Atlas cartographique, 2014 – Zoom sur le territoire de Saint-Germain-Laprade

Paysage, patrimoine bâti.			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Eléments majeurs du patrimoine bâti ?	x		<i>Eglise Saint-Germain classée MH le 23/10/1907 Château du Villard inscrit MH partiellement le 8/06/1979 Château du bourg inscrit partiellement le 22/03/1983 Ancienne abbaye de Doue classé partiellement MH le 2/09/1994 - Inscrit partiellement MH les 10/09/1990 et 14/01/2019 – Le secteur de projet est concerné par le périmètre de protection du Château du bourg et par celui de l'église Saint-Germain.</i>
Site classé ou projet de site classé ?		x	Non
Site inscrit ou projet de site inscrit ?		x	
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) ?		x	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc.... ?	x		<i>Pas de perspectives paysagères particulières identifiées par le SCoT du Puy-en-Velay sur le territoire de Saint-Germain-Laprade, mais un niveau d'enjeu d'intégration paysagère en ce qui concerne les perceptions depuis l'extérieur en direction du bourg de Saint-Germain-Laprade.</i>

Ressource en eau			
Captages			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	
Autres captages prioritaires ?		x	

Usages			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Dans les deux cas, précisez.....
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ?	x		<i>La production d'eau potable est gérée par le Syndicat d'Eau et d'Assainissement du Velay Rural (SEAVR) La commune de Loubeyrat est alimentée par le réseau du syndicat intercommunal d'adduction des eaux du Besson Roulon. La ressource en eau potable est suffisante. Selon la fiche qualité de l'eau de l'ARS pour 2020, l'eau est de bonne qualité bactériologique et conforme aux limites réglementaires pour les paramètres chimiques mesurés.</i>
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ?	x		<i>L'assainissement collectif et non collectif est géré par le Syndicat d'eau et d'assainissement du Velay Rural (SEAVR). Les eaux usées de la commune de Saint Germain-Laprade sont traitées par 4 stations d'épuration : - Blavozy – Les Gravières, exploitée par le Syndicat de gestion des Eaux du Velay. Capacité nominale 8400 EH – Charge max en 2019 : 3300 EH. Mise en conformité en 1994. Conforme en équipement et performance au 31/12/2019. - St Germain Laprade ville, exploitée par le Syndicat de gestion des Eaux du Velay. Capacité nominale 300 EH – Charge max en 2019 : 140 EH. Conforme en équipement au 31/12/2019 - Pébellit, exploitée par le Syndicat de gestion des Eaux du Velay. Capacité nominale 1667 EH –</i>

			<p><i>charge max en 2019 : 361 EH – Conforme en équipement et performance au 31/12/2019</i></p> <p>- <i>Servissac, exploitée par le Syndicat de gestion des Eaux du Velay. Capacité nominale 170 EH – Charge max en 2019 : 143 EH - Conforme en équipement et performance au 31/12/2019.</i></p> <p><i>Le système d'assainissement présente une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire.</i></p>
--	--	--	--

Sols et sous-sol							
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?				
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ?		X					
Anciens sites industriels et activités de service ?	X		10 anciens sites industriels sont recensés sur le territoire communal par la banque de données BASIAS :				
	AUV4300467	Entreprise PERRIN	Carrière d'Argile PERRIN	Malescot	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	B08.I2Z	En activité
	AUV4300468	Entreprise GRAS	Ancienne Carrière de Granite	Coursière la	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	B08.I1Z	Activité terminée
	AUV4300468	Entreprise GRAS	Ancienne Carrière de Granite	Coursière la	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	B08.I1Z	Activité terminée
	AUV4300469	SCI CAPUCINE	Publicité par l'Objet	Fay la Triouleyre	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	C18.1	En activité
	AUV4300470	Entreprise TEGELEP	TEGELEP	Montagnac	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	C25.1	Activité terminée
	AUV4300471	Entreprise VACHER SA	Centrale Electrique	Moulinet le	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	D35.41Z	En activité
	AUV4300472	VELAY PLASTIQUE; Entreprise PERRIERE	Ancienne Fabrique de Tuiles	Malescot	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	C20.16Z C23.3	En activité
	AUV4300473	SOC ARVEL	Ancienne Carrière d'Argile	Suc Pelé le	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	B08.I2Z	Activité terminée
	AUV4300474	Cie MSD (MERCK SHARP ET DOME)	Usine de produits Pharmaceutiques MSD		SAINT-GERMAIN-LAPRADE	C21.10Z	En activité
	AUV4300816	COMMUNE	Déchetterie		SAINT-GERMAIN-LAPRADE	E38.I1Z	En activité
	AUV4300885	Commune	Ancienne Décharge communale	Peyrard	SAINT-GERMAIN-LAPRADE	E38.I1Z	Activité terminée
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrière ?		X					

Risques et nuisances			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	X		Selon le site Georisques.gouv.fr :
<p>Inondation</p> <p>Inondation - Par ruissellement et coulée de boue</p> <p>Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)</p> <p>Mouvement de terrain - Glissement de terrain</p> <p>Mouvement de terrain - Tassements différentiels</p> <p>Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)</p> <p>Radon</p> <p>Risque industriel</p> <p>Séisme Zone de sismicité : 2</p> <p>Transport de marchandises dangereuses</p>			

Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'approbation ?	x		<i>PPR « Naturels » :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>PPR inondation de la Trende à Saint Germain Laprade, approuvé le 19/10/2016</i> - <i>PPR Inondation du Bassin du Puy pour la Loire, la Borne, le Dolaizon et leurs affluents, approuvé le 28/09/2015</i> - <i>PPR Retrait-Gonflement es argiles, approuvé le 30/09/2014</i> <i>PPR « Technologique » :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>PPRT MSD à Saint Germain Laprade, approuvé le 18/12/2012 – Aléa « Effet de surpression. Effet toxique ».</i>
Nuisances ?	x		<i>La RN 88 est classée en catégorie 2 compte tenu de son niveau sonore.</i> <i>Les RD 15 et RD 535 sont classées en catégorie 3.</i>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	x		<ul style="list-style-type: none"> - <i>Arrêté préfectoral n° E2009-249 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières de statut autoroute et route nationale du département de la Haute-Loire.</i> - <i>Arrêté préfectoral n° E2009-250 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières de statut route départementale et voie communale du département de la Haute-Loire.</i>

Air, énergie, climat			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		x	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		x	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

5. Annexes

Elaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI.	<input type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur.	<input type="checkbox"/>
	Le cas échéant, une première version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration.	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet impactant un PLU.	Le dossier de projet tel que prévu pour la réunion d'examen conjoint.	<input type="checkbox"/>
Pour tous.	Délibération prescrivant la procédure.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Annexe 1</i>
Pour tous.	Cartographie du PADD ou esquisse du plan de zonage si elle existe et autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, EBC, risques...).	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Annexe 2</i>
Autres, précisez...	Modifications envisagées dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée n°3 -Document provisoire-	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Annexe 3</i>

Arrêté de prescription de la Modification simplifiée n°5 du PLU de Saint-Germain-Laprade**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE**
COMMUNE DE SAINT GERMAIN LAPRADE**ARRETE N° 98/2021****PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de la commune de Saint Germain Laprade,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37,
Vu le schéma de cohérence territoriale SCoT DU PAYS DU VELAY approuvé le 3 septembre 2018,
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 15 novembre 2007,

CONSIDÉRANT QUE la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet :

- de modifier le plan de zonage afin de permettre la création d'un secteur UCh identifiant spécifiquement le futur quartier durable de Naquera (objet n° 1),
- d'apporter une précision à la définition de l'emplacement réservé LO1 (objet n° 2),
- d'intégrer une Orientation d'Aménagement au PLU afin de définir certains principes d'aménagement assurant la parfaite intégration du futur quartier dans la ville, conformément aux prescriptions du Scot (objet n° 3),
- de modifier le règlement d'urbanisme en ajustant les règles en matière d'implantation des constructions et de hauteur sur le nouveau secteur UCh.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28,

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

AR Prefecture

043-214301805-20210617-AR98_2021-AR
Reçu le 18/06/2021
Publié le 18/06/2021

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Germain-Laprade est prescrite,

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur :

- La modification du plan de zonage afin de permettre la création d'un secteur UCh identifiant spécifiquement le futur quartier durable de Naquera (objet n° 1),
- L'apport d'une précision à la définition de l'emplacement réservé LO1 (objet n° 2),
- L'intégration d'une Orientation d'Aménagement au PLU afin de définir certains principes d'aménagement assurant la parfaite intégration du futur quartier dans la ville, conformément aux prescriptions du Scot (objet n° 3),
- D'une modification le règlement d'urbanisme en ajustant les règles en matière d'implantation des constructions et de hauteur sur le nouveau secteur UCh.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Saint-Germain-Laprade, le 17 juin 2021

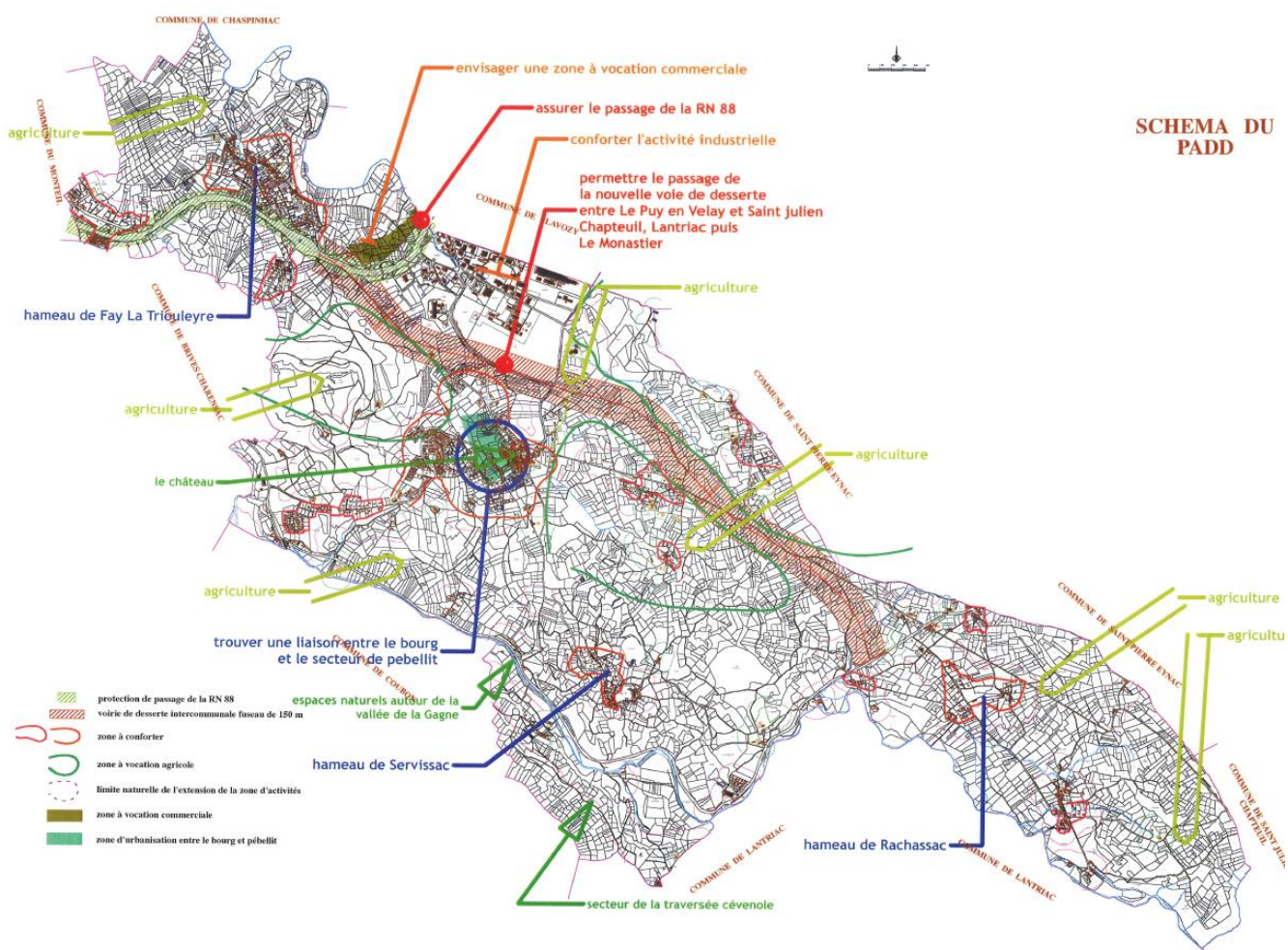
Le Maire,

Guy CHAPELLE



AR Prefecture

043-214301905-20210617-AR98_2021-AR
Reçu le 18/06/2021
Publié le 18/06/2021



Projet de modifications envisagées dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée n°5 du PLU de Saint-Germain-Laprade

La commune de Saint-Germain-Laprade étudie actuellement la faisabilité de la création d'un lotissement dans le cadre de l'aménagement d'un quartier durable située en bordure de la rue de Naquera, en extension Nord-Ouest du centre-ville avec l'objectif de diversifier l'offre de logements de la commune (habitat individuel, logements collectifs, logements à destination des personnes âgées...).

Dans cette optique et afin de cadrer au mieux l'aménagement du secteur concerné, la commune souhaite :

- modifier le plan de zonage afin de permettre la création d'un secteur UCh identifiant spécifiquement le futur quartier durable de Naquera (objet n°1),
- apporter une précision à la définition de l'emplacement réservé LO1 (objet 2),
- intégrer une Orientation d'Aménagement au PLU afin de définir certains principes d'aménagement assurant la parfaite intégration du futur quartier dans la ville (objet n°3) conformément aux prescriptions du SCoT :

Orientation 4 : Une urbanisation de qualité

PRESCRIPTIONS

- ❖ Réaliser une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour tout secteur de projet en **urbanisation nouvelle** et préciser les principes d'aménagements retenus.

RECOMMANDATION

- ❖ Favoriser la réalisation de documents d'urbanisme communaux et intercommunaux ;
- ❖ Réaliser une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tout secteur de projet de plus de 5 000 m² d'un seul tenant** au sein de l'enveloppe bâtie afin de favoriser une conception d'ensemble lors des projets d'aménagement et limiter l'urbanisation « au coup par coup ». Définir, au sein de l'OAP, les principes d'aménagements retenus en matière :
 - De densité de logements à atteindre ;
 - De diversification des typologies de logements ;
 - D'insertion urbaine et paysagère ;
 - D'accessibilité routière et de liaisons douces.
- ❖ Sur les secteurs de projet en urbanisation nouvelle, préciser les objectifs retenus au sein des OAP en matière de :
 - Diversification des typologies de logements ;
 - Limitation des coûts de raccordement aux réseaux.

Extrait du DOO du SCoT

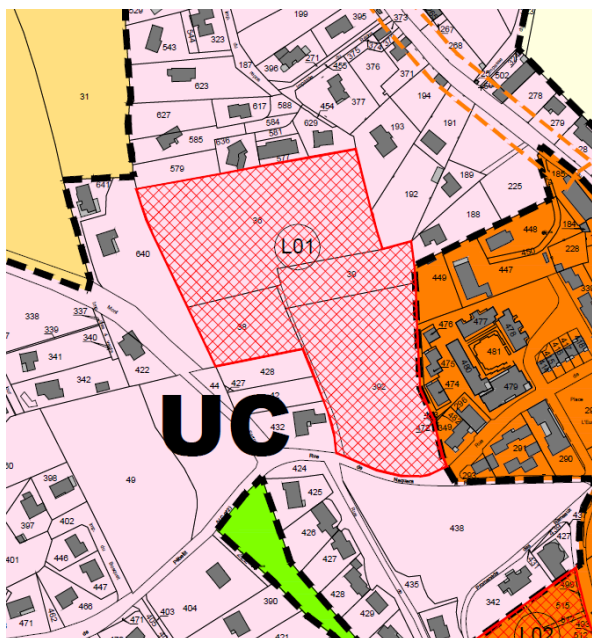
- modifier le règlement d'urbanisme de la zone UC afin de définir des règles d'implantation et de hauteur spécifiques sur le secteur UCh (objet n°4).

Objet n°1 : Modification du plan de zonage

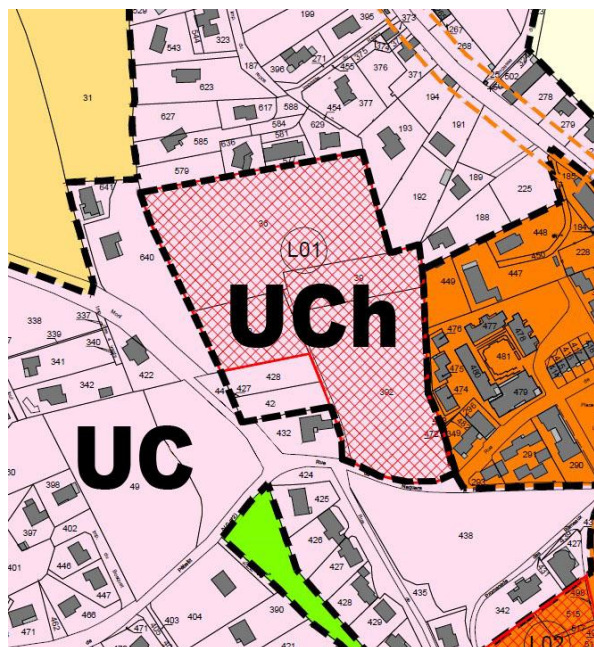
La zone UC est une zone de moyenne à faible densité urbaine, correspondant aux secteurs à vocation majoritairement résidentielle de la commune, où les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu. Sont distingués un secteur UCa, où l'assainissement autonome est autorisé et un secteur UCe destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU, il est proposé la création d'un secteur supplémentaire dénommé UCh, strictement délimité pour recevoir les aménagements du futur quartier durable de Naquera.

Ainsi, il convient de modifier le plan de zonage du PLU comme suit :



Extrait du plan de zonage PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage PLU en vigueur

APRES Modification Simplifiée n°5

Le tableau des surfaces est inchangé.

Objet n°2 : Modification de la destination d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé LO1 situé sur la quasi-totalité du secteur UCh préalablement délimité, est défini comme « emplacement réservé pour des opérations de mixité sociale plutôt à vocation d'accueil de personnes âgées ».

Cette description supposée est sujette à interprétation et le terme « plutôt » reste vague quant à la part du secteur réservé à l'accueil des personnes âgées. Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, la question peut légitimement être soulevée.

Afin de lever toute ambiguïté et ne pas léser un futur programme d'aménagement, il est proposé de modifier la destination de l'emplacement réservé LO1 comme suit :

*LO1 : Emplacement réservé pour des opérations de mixité sociale **notamment** pour l'accueil de personnes âgées.*

Objet n°3 : Intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement au PLU

Conformément aux orientations du SCoT du Pays du Velay, l'objectif de cette OA est de garantir un développement cohérent du nouveau quartier afin d'assurer son intégration au sein de l'espace bâti de la ville.

OA secteur de Naquera :

DESCRIPTIF

- Secteur situé au nord-ouest du centre-ville de Saint-Germain-Laprade.
- Secteur UCh au PLU.
- Superficie : 2,58 hectares.

ENJEUX

- Exploiter au mieux un vaste tènement libre en accroche du centre-ville et installé au sein d'un espace déjà construit.
- Proposer des formes d'habitat pouvant répondre au parcours résidentiel des habitants.
- Favoriser le développement de la nature en ville.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la construction de ce nouveau quartier.

OUVERTURE A L'URBANISATION

- Ouverture sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

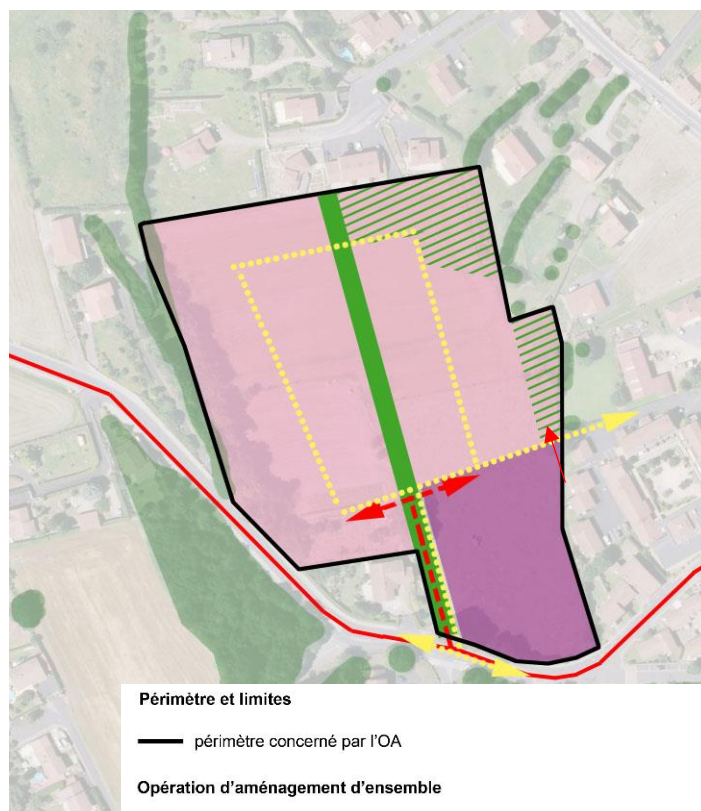
- La destination principale de la zone est dédiée à la réalisation de logements et/ou d'hébergements pour les personnes âgées.

TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- La zone sera aménagée selon un principe de dégradé de densité (hors espaces publics, voirie et espaces paysagers) :
 - Une densité plus élevée en accroche du centre-ville, au minimum 30 logements à l'hectare ;
 - Une densité plus faible sur le reste de la zone, au minimum 12 logements à l'hectare conformément aux prescriptions du SCoT.
- Secteur d'habitat avec :
 - Au moins 60 logements ;
 - Au moins 50% de logement social.
- Organiser l'implantation et la volumétrie des constructions de manière à favoriser un bon ensoleillement des espaces intérieurs.

INSERTION PAYSAGERE

- Les structures paysagères existantes au pourtour du secteur serviront d'accroche paysagère pour l'aménagement du futur quartier.
- Créer un ou des lieux de rencontre intergénérationnel, à l'usage de tous les habitants à l'intérieur du nouveau quartier (espaces paysagers, jardins potagers, mail paysager...).
- L'aménagement du futur quartier respectera la topographie du site (adaptation des constructions à la pente) et limitera les mouvements de terrain.
- Les eaux pluviales seront gérées pour partie sous domaine privé et pour partie dans l'aménagement de la zone et il sera privilégié la réalisation de noues paysagères et la rétention en toiture pour les toitures-terrasses végétalisées.
- Les espaces communs / publics, comme les espaces privatifs devront privilégier les essences locales et variées.



- La desserte interne viendra en prolongement de la Rue de Naquera (Sud de la zone) et ponctuellement permettra l'accès à la zone sud de densité maximale en accroche du centre-ville.
- Un principe de voirie partagée sera privilégié. Les flux routiers seront apaisés et la voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (principe de « liaison verte »).
- L'ensemble de la zone devra privilégier la création d'une liaison piétonne en direction du centre-ville et de ses services et équipements.
- Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et végétalisés.

Objet n°4 : Modification du règlement d'urbanisme

Actuellement, le règlement de la zone UC impose :

- Une implantation des constructions à une distance minimale de 6 m de l'axe de voie (article 6) ;
- Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour les constructions édifiées en limite séparative, le linéaire bâti en limite ne devra pas excéder 8 mètres de longueur (article 7) ;
- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 7m à l'égout de toiture et à 10m au point le plus haut. Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur mesurée au point le plus haut est limitée à 3,5m sur une profondeur de 3m par rapport à la limite séparative (article 10).

Dans le cadre de l'aménagement du secteur UCh, et afin de satisfaire à une recherche de densité conformément à la diversification de l'offre de logements souhaitée sur le secteur UCh, il est proposé :

- D'autoriser l'implantation à l'alignement des voies ou avec un recul minimal de 3 mètres (article 6) ;
- D'autoriser sans conditions, l'implantation en limite séparative (article 7) ;
- D'augmenter d'un étage, les hauteurs des constructions (article 10).

Ainsi :

- le chapeau de la zone est complété comme suit :

Cette zone de moyenne à faible densité urbaine, correspond aux secteurs à vocation majoritairement résidentielle de la commune, où les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu.

On distingue :

- un secteur Uca, où l'assainissement autonome est autorisé ;

- un secteur Uce, destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

- un secteur UCh –secteur Naquera- destiné à la diversification de l'offre de logements de la commune (habitat individuel, logements collectifs, logements à destination des personnes âgées...).

- l'article UC 06 « Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » est complété comme suit :

06-01 Les constructions devront respecter les marges de reculement indiquées sur le règlement graphique (zonage).

06-02 Sauf indication contraire portée sur le règlement graphique, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 6 m de l'axe de la voirie.

06.03 En secteur UCh, l'implantation des constructions se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 m.

06-03 04 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

- l'article UC 07 « Implantation par rapport aux limites séparatives » est complété comme suit :

07-01 Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

*Pour les constructions édifiées en limite séparative, le linéaire bâti en limite ne devra pas excéder 8 mètres de longueur, **sauf en secteur UCh où il n'est pas limité.***

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

- L'article 10 « Hauteur » est complété comme suit :

- 10-01 La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 7m à l'égout de toiture et à 10m au point le plus haut.*
- 10-02 Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur mesurée au point le plus haut est limitée à 3,5m sur une profondeur de 3m par rapport à la limite séparative.*
- 10-03 En secteur UCe : La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, est fixée à 20m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.*
- 10.04 En secteur UCh, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 10 m à l'égout de toiture et à 13 m au point le plus haut. Les mesures se feront au point médian des bâtiments. Les constructions ne dépasseront pas le R+2+C.*

Le reste des articles de la zone UC est inchangé.