



MODIFICATION N°1

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'urbanisme :

Approbation le 18 Septembre 2013

Révision et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 5 Mars 2014

Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 30 Août 2022



SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	5
Rappel du contexte communal	7
Présentation du contexte communal	7
L'évolution démographique depuis l'approbation du PLU	7
Rappel des règles qui s'imposent à la commune	9
Les règles générales de l'urbanisme	9
Les documents supra-communaux.....	10
Analyse des résultats du Plan Local d'Urbanisme.....	17
Analyse des permis de construire.....	17
Les perspectives d'évolution actuelle.....	23
Les perspectives d'évolution projetée après modification du PLU	26
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.....	27
Le PADD du PLU.....	27
Les besoins en foncier	30
Un projet qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du PLU	30
Les modifications du P.L.U.	31
Modification du plan de zonage	31
Evolution des superficies :	36
Modification des orientations d'aménagement et de programmation	37
Modification du règlement.....	39
La prise en compte de l'environnement.....	47
Les enjeux environnementaux.....	47
L'absence d'impact sur les protections environnementales.....	51
Les risques et contraintes.....	52
L'absence d'impact sur l'activité agricole	54
Conclusion	56
Glossaire.....	57
Annexes.....	58
Arrêté prescrivant la modification n°1.....	58

Délibération motivée justifiant de la nécessité de l'ouverture des zones à urbaniser strictes du bourg.....60

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-Lespinnasse a été approuvé le 18 septembre 2013. Il a fait l'objet d'une évolution depuis son approbation : modification simplifiée n°1 en date du 5 mars 2014 (évolutions du règlement de la zone UE).

La présente modification a pour objectifs :

- La modification du zonage des zones à urbaniser strictes (AU) pour les faire évoluer en zone à urbaniser opérationnelle,
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation pour offrir un développement de l'habitat cohérent à l'échelle du bourg, pour favoriser une urbanisation respectueuse des orientations réglementaires, pour favoriser le parcours résidentiel des ménages en prenant notamment en compte un projet d'habitat sénior,
- La modification du règlement pour y inscrire la possibilité de faire des extensions et annexes pour les habitations localisées en zone agricole et naturelle,
- La modification du règlement et du zonage pour mettre en place un périmètre permettant de protéger les linéaires commerciaux en centre bourg,
- La modification du règlement pour adapter les règles concernant les clôtures,
- L'ajout d'une annexe relative au zonage d'assainissement élaboré par la Roannaise de l'Eau.

Le présent dossier fait l'objet de la modification n°1 du PLU.

La procédure de modification peut être utilisée à condition de :

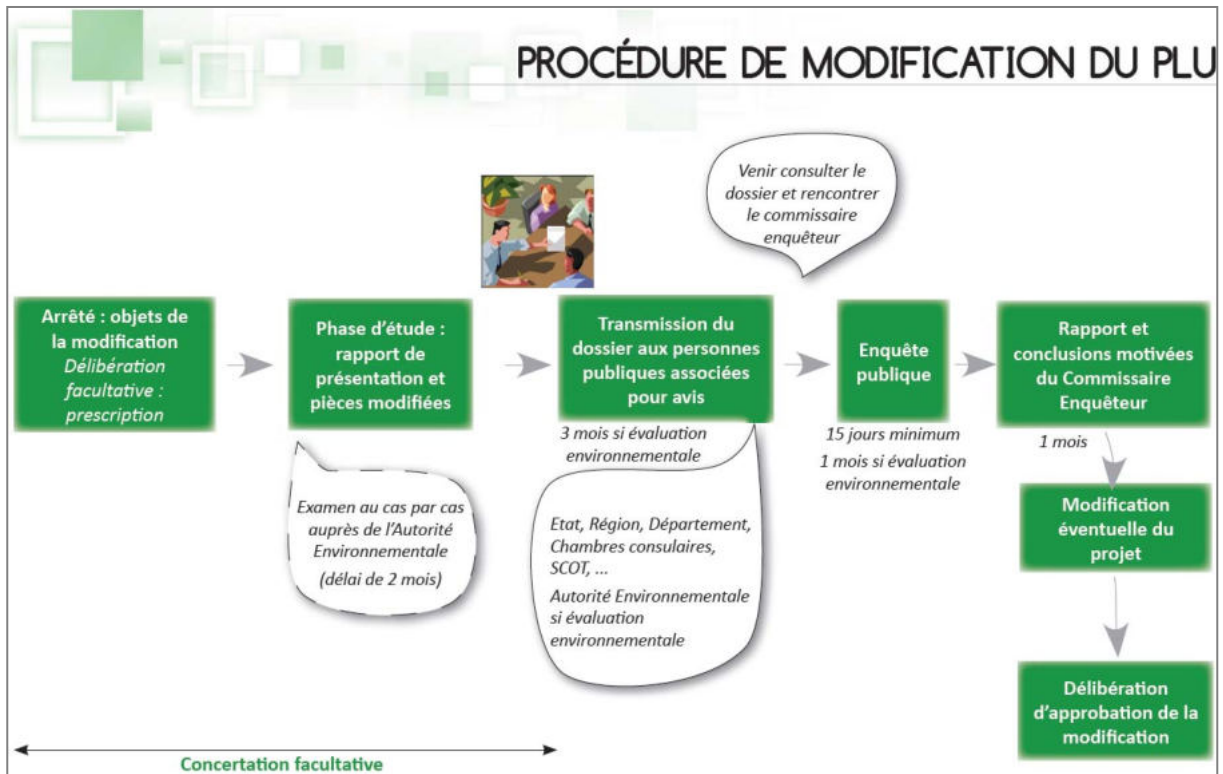
- « Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Il est précisé que cette procédure de modification ne permet pas de réduire des zones naturelles et agricoles et donc de revoir l'ensemble du projet communal en termes d'habitat. Il s'agit uniquement d'adaptations en lien avec le projet communal et les évolutions de réglementation.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

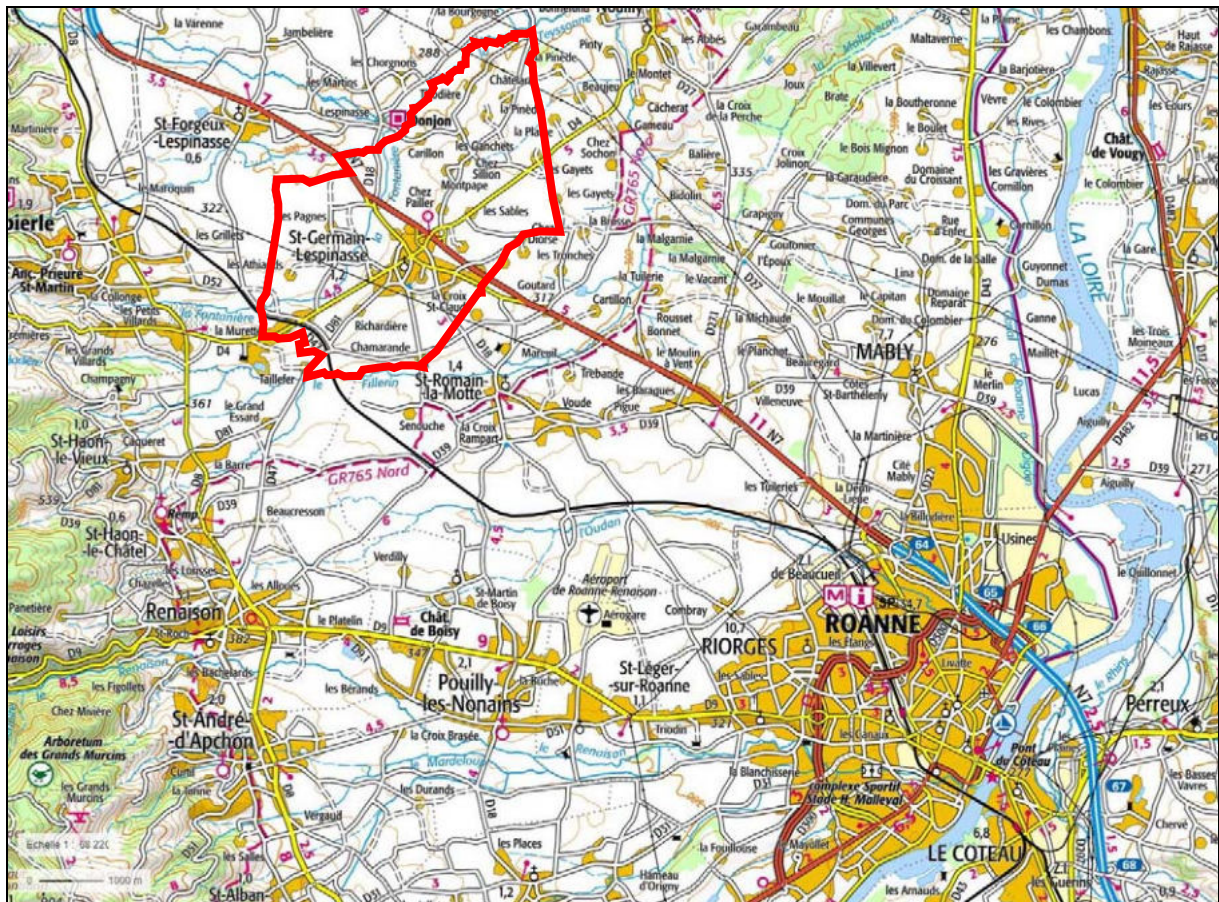
L'arrêté de prescription de la modification n°1, la délibération motivée justifiant de la nécessité de l'ouverture des zones à urbaniser strictes du bourg, sont joints en annexe du présent rapport.

Un arrêté du Maire a défini les objets de la présente modification, a été affiché, et la mention publiée dans un journal diffusé dans le département. Cet arrêté est joint en annexe du présent rapport. La collectivité, vu la faible importance de la modification, a fait le choix de ne pas réaliser de concertation.



RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL



La commune de Saint-Germain-Lespinnasse (1 249 habitants) est située au Nord-Est du département de la Loire. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Roannais Agglomération et se localise à une quinzaine de kilomètres de la ville centre qu'est Roanne.

Le bourg de Saint-Germain-Lespinnasse s'inscrit au carrefour de la RN7 et de la RD4, lui conférant une bonne desserte vis du cœur d'agglomération, de la côte roannaise, mais également à plus grande échelle, du département de l'Allier et de l'A89.

Le territoire communal s'étend sur 15 km² environ et est bordé par les communes limitrophes d'Ambierle, Saint-Forgeux-Lespinnasse, Saint-Haon-le-Vieux, Noailly et Saint-Romain-la-Motte.

L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS L'APPROBATION DU PLU

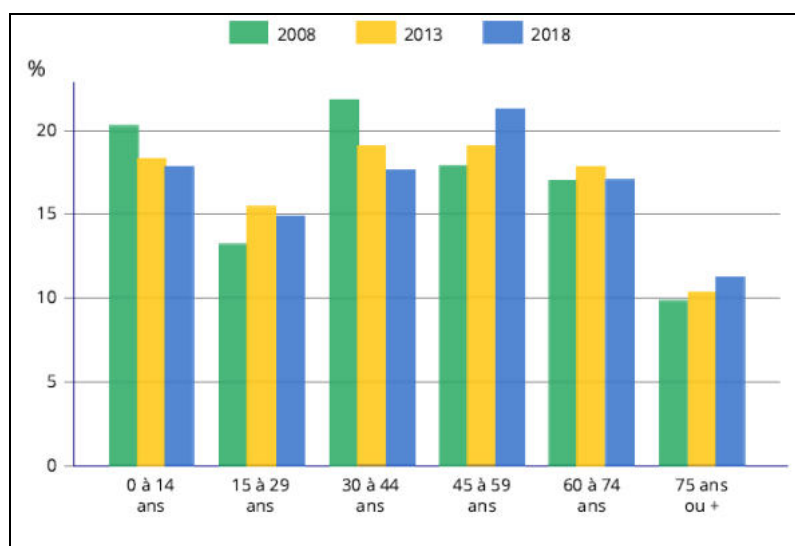
L'évolution démographique constatée ces dernières années montre une hausse du nombre d'habitants. Les derniers chiffres INSEE du recensement principal font état de 1 249 habitants en 2018.

Source : Insee 2018	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	1 135	1 160	1 186	1 063	1 101	1 157	1 180	1 249

Source : Insee 2018

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0.3	0.3	-1.4	0.4	0.6	0.4	1.1
due au solde naturel en %	0.8	0.3	0.2	0.4	0.5	0.1	0.1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.5	0	-1.6	0	0.1	0.3	1.0

Cette évolution démographique s'appuie majoritairement sur le solde migratoire. Dans une moindre mesure le solde naturel constamment positif participe également à la hausse du nombre d'habitant. Sa diminution est liée à un renouvellement de population moins marqué que par le passé. Dans ce contexte les signes d'un vieillissement de la population sont aujourd'hui perceptibles.



RAPPEL DES RÈGLES QUI S'IMPOSENT A LA COMMUNE

LES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Saint-Germain-Lespinnasse est concernée par les documents supra-communaux suivants :

LE SCOT DU ROANNAIS

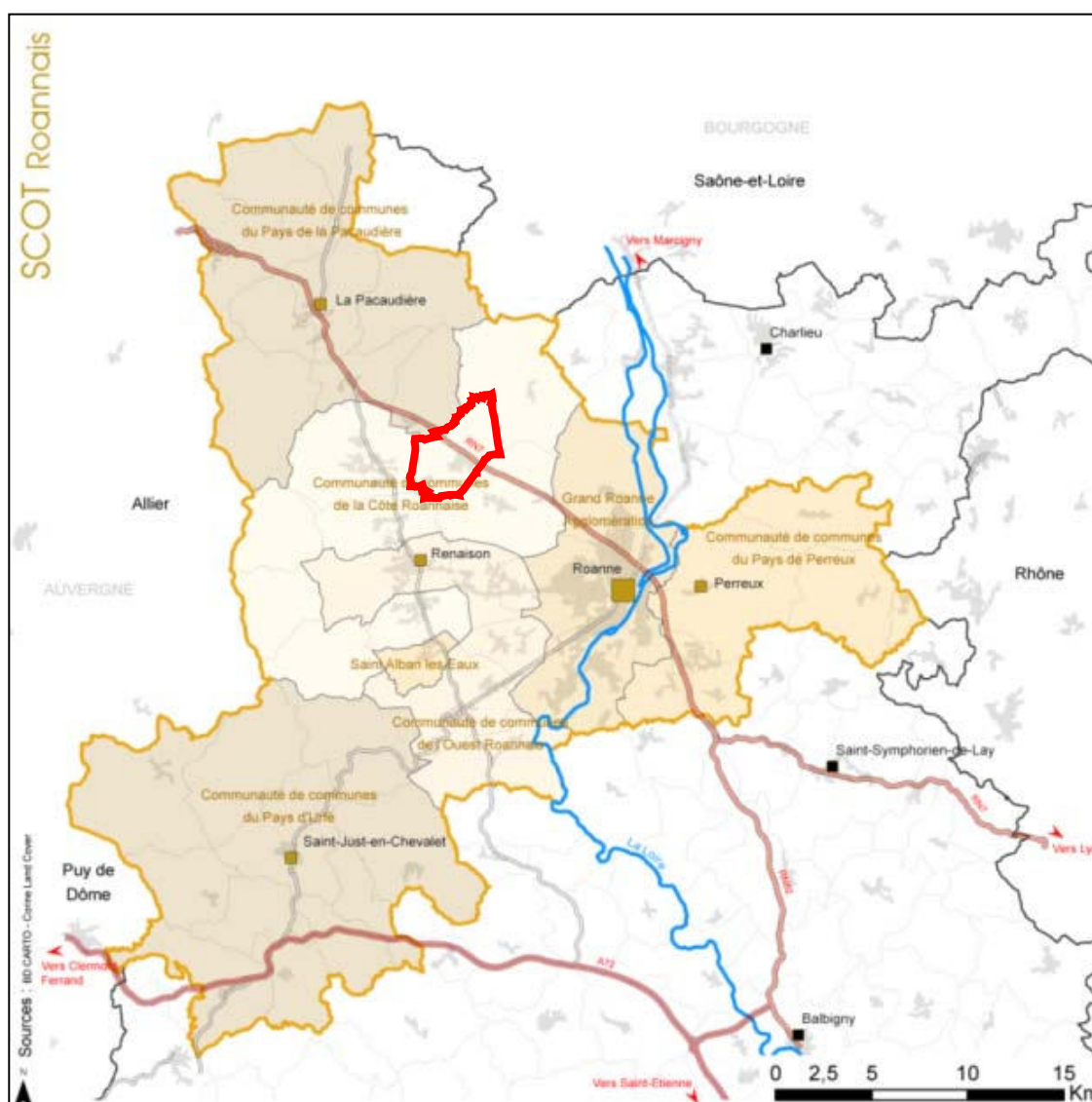
La commune, membre de Roannais Agglomération, est inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Roannais.

Le bassin de vie dans lequel s'inscrit le SCOT comprend une population de plus de 100 000 habitants répartis sur 51 communes.

Le SYEPAR (Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Territoire) est l'autorité compétente pour piloter la mise en œuvre du SCOT.

Le SCOT a été approuvé le 4 avril 2012. Il a fait l'objet d'une Modification n°1 approuvée le 10 décembre 2015, et portant sur les orientations en matière d'aménagement commercial. Enfin une révision approuvée en octobre 2017 a permis une « grenellisation » du document.

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) traduit le PADD et comporte des éléments prescriptifs, avec lesquels les documents de rang inférieur doivent être compatibles.



Le DOO du SCOT du Roannais se décompose en 2 axes principaux :

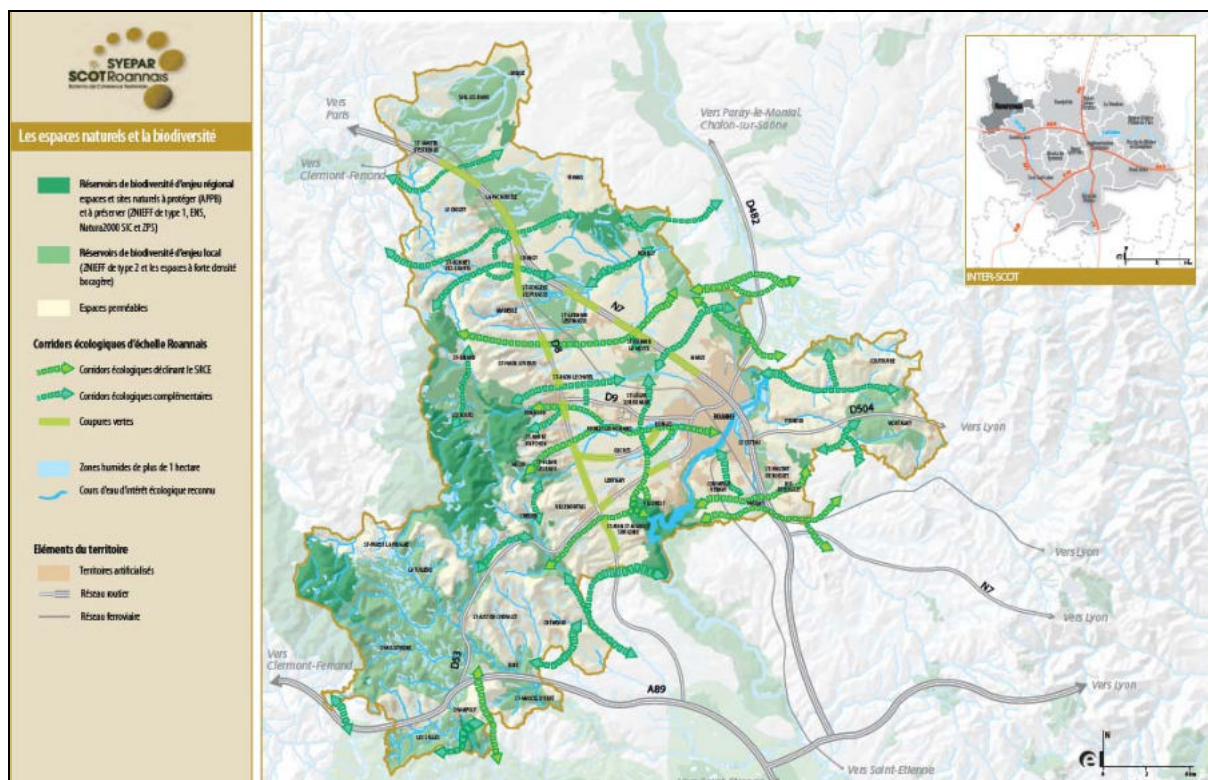
1 - Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable

- Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial

Il s'agit de protéger les réservoirs de biodiversité, de garantir la fonctionnalité des corridors écologiques, de valoriser la nature ordinaire, de préserver les massifs forestiers et la trame verte et bleue. Enfin des coupures vertes à l'urbanisation sont identifiées, de même que des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

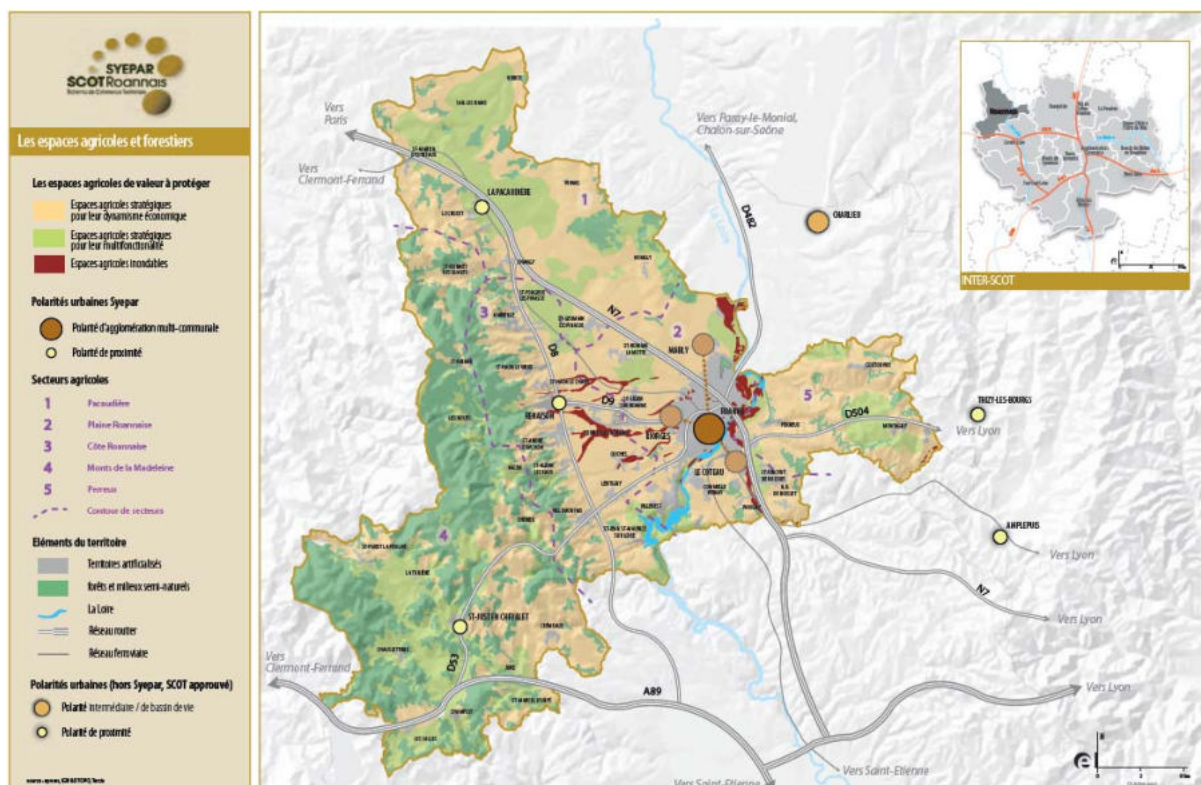
Saint-Germain-Lespinnasse n'est concernée par aucun site identifié au titre de Natura 2000 ou des ZNIEFF.

Sur le territoire de Saint-Germain-Lespinnasse, la trame bleue est identifiée (la Teysonne, la Fontanière, le Fillerin), mais également un corridor écologique du SRCE en limite Sud du territoire (le Fillerin), un corridor écologique complémentaire (la Teysonne), des coupures vertes au droit de la RN7. Aucun réservoir de biodiversité d'enjeu régional n'est identifié.



Source : DOO du SCOT révisé en octobre 2017

- Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditions de développement de l'activité
Il s'agit de préserver le foncier agricole mais également de soutenir l'ensemble de la filière.
Saint-Germain-Lespinnasse est concernée par l'espace agricole stratégique. L'objectif est de préserver un capital foncier agricole en urbanisant prioritairement dans la continuité des villages en évitant l'urbanisation linéaire.



Source : DOO du SCoT révisé en octobre 2017

- Renforcer la qualité urbaine
Il s'agit d'inciter à une prise en compte et une meilleure traduction de la trame végétale au sein des enveloppes urbaines. Cette amélioration du cadre de vie passe également par un traitement paysager des entrées de ville et la préservation du patrimoine et de l'architecture locale.
La protection des ressources, et plus particulièrement de la ressource en eau, participe à la qualité urbaine en ce qu'elle est un élément indispensable au cadre de vie des habitants. Cela implique également une meilleure gestion des déchets.

- Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire
Cela passe par une politique en faveur des économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable

- Gérer les risques et nuisances
La logique est la diminution de l'exposition aux risques et nuisances notamment en ce qui concerne les inondations et le ruissellement pluvial.

2 - Construire un territoire structuré et solidaire :

- Renforcer et structurer l'armature territoriale
- La définition des besoins en logements à l'horizon 2030
- Limiter l'étalement urbain
- Développer des formes urbaines variées
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbains

Afin de cadrer le développement du territoire, le SCoT a défini une armature territoriale composée de plusieurs niveaux bénéficiant de possibilités de développement particulières.

Il existe trois niveaux :

- o Le niveau 1 : polarité d'agglomération et de la ville centre (Roanne, Riorges, Mably, Le Coteau)

- Le niveau 2 : Charlieu (hors périmètre SCoT)
- Le niveau 3 : La Pacaudière, Renaison, Saint-Just-en-Chevalet ; Le niveau 3 hors SCoT

Enfin, hors niveau, il existe les communes rurales, et les communes intermédiaires ou périurbaines dans laquelle est intégrée la commune de Saint-Germain-Lespinnasse. L'objectif est d'organiser la croissance qui a été forte ces dernières années, en travaillant sur la qualité urbaine. Le SCoT préconise également de préserver les espaces agricoles où les tensions sont fortes en termes de foncier.

L'objectif pour le territoire du SCoT est de gagner 6 000 habitants d'ici 2030, de façon organisée en fonction de la structuration urbaine définie précédemment. Les projections INSEE estiment une perte de 7 000 habitants d'ici l'échéance du SCoT. L'enjeu est donc, à travers le SCoT, de faire levier pour gagner 13 000 habitants.

Le SCoT se donne pour objectif de développer et de diversifier les formes urbaines.

En espace intermédiaire/périurbain, il s'agit de tendre vers 15% de collectif et que la part de l'individuel (maison isolée, en procédure, maisons en bande, jumelées) s'abaisse à 85 % dans le total du parc.

Saint-Germain-Lespinnasse devra respecter en moyenne 15 logements par hectare (densité brute) sur le total des nouvelles opérations. Afin d'atteindre cet objectif, le SCoT conseille les formes urbaines suivantes : petit collectif en centre-bourg, habitat intermédiaire, individuel groupé, maisons en bande.

Pour ces communes, un objectif recommandé de 10 % de logement social est affiché.

- Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée

Localisation préférentielle au sein des ZACO des commerces « importants » (surface de vente > 300m² et ensembles commerciaux > 1 000m² de surface de vente). Les commerces existants en dehors de ces localisations dont la surface de vente est supérieure à ce seuil (ou pouvant le dépasser par le biais d'une extension) peuvent bénéficier d'une extension limitée. Aucune nouvelle implantation ou extension de plus de 1 000 m² ne pourra être créée en dehors de la ZACO, les équipements d'une superficie inférieure doivent s'implanter dans le tissu urbain ou dans la ZACO.

Localisation préférentielle du commerce de proximité (< 300m² de surface de vente) au sein des centralités urbaines (centre-bourg). En dehors, les nouvelles implantations sont à éviter.

Aucune ZACO n'est identifiée à Saint-Germain-Lespinnasse.

Même si un secteur est à dominante d'habitat, le règlement de doit pas exclure des implantations de services, commerces, activités compatibles avec la vocation résidentielle.

- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs du territoire
- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif
- Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationaliser les déplacements
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local
- Mieux articuler la politique des transports avec l'urbanisme
- Construire un territoire économe en espace et solidaire

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE ROANNAIS AGGLOMERATION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique permettant à une communauté d'agglomération de définir pour 6 ans la stratégie en termes d'habitat à mettre en place. Il est la déclinaison opérationnelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur la thématique de l'habitat. La portée juridique du PLH est un rapport de compatibilité avec les Plans Locaux d'Urbanisme.

La révision du PLH de Roannais Agglomération a été actée par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2013.

Afin de répondre aux enjeux locaux qui devront trouver des transcriptions opérationnelles dans le temps du 1^{er} PLH 2016-2021, les orientations suivantes sont retenues :

1. Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités

- Mise en œuvre d'interventions lourdes de démolition sur le cœur urbain et certains centre-bourgs, pour lutter contre la vacance et l'insalubrité.
- Intervention en faveur de l'adaptation et de l'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire.
- Soutien auprès des bailleurs sociaux pour la réhabilitation de leur parc existant
- Accompagnement des communes dans la réhabilitation de leurs logements communaux, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle

2. Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels

- Accompagner le développement de nouvelles formes urbaines qui sauront concilier les attendus d'un logement individuel (espace, jardin, intimité, garage, rangement...) sur un foncier disponible de plus en plus contraint, tout en étant en priorité en adéquation avec les capacités financières des ménages.
- Soutenir le développement de nouveaux logements innovants et qualitatifs, la communauté d'agglomération mènera aussi une intervention sur le foncier.
- Poursuivre un développement maîtrisé et territorialisé du logement social,
- Encourager le développement d'une offre locative privée conventionnée.
- Avoir une connaissance précise et à jour de l'offre et de la demande pour ces ménages.
- Poursuivre la gestion et l'entretien des aires d'accueil et de grands passages, et mènera également un travail de veille sur la question de la sédentarisation

3. Promouvoir des solutions innovantes de logements pour les personnes âgées

- Promouvoir les aides existantes en matière d'adaptation du logement au vieillissement,
- Encourager le développement d'opérations de logements intermédiaires pour les personnes âgées
- Jouer un rôle de veille et d'alerte tout au long des 6 années de mise en œuvre du PLH

4. Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

- Structurer, dans un premier temps, un dispositif d'observation et d'évaluation,
- Mettre en place des instances de pilotage dédiées avec un lien renforcé avec les communes.
- Renforcer des partenariats avec les opérateurs intervenant directement en faveur de la production de logements que sont les bailleurs sociaux, les opérateurs privés présents sur le territoire mais aussi de nouveaux opérateurs, extérieurs au territoire.
- Simplifier l'accès aux informations dédiées à l'habitat et au logement pour les particuliers

Pour Saint-Germain-Lespinnasse, identifiée comme commune de première couronne, un objectif de production maximum de 22 logements a été défini pour la période 2016-2021.

Communes	Objectifs du SCOT 2012-2020	Objectifs du SCOT 2021-2030	Objectif total 2016-2021
Saint-Germain-Lespinnasse	43	43	22

SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. Il vient se substituer, à compter de son approbation, aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Les SCoT (à défaut PLU(i), cartes communales ou les documents en tenant lieu), ainsi que les PDU, PCAET et chartes de PNR doivent :

- prendre en compte les objectifs du SRADDET,
- être compatibles avec les règles du SRADDET.

Le SRADDET fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Le SRADDET s'organise autour de six grands thèmes :

- Aménagement du territoire et de la montagne
- Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports
- Climat, air, énergie
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets
- Risques naturels

Ce document a notamment pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Le SRADDET identifie sur la commune de Saint-Germain-Lespinnasse :

- **Des espaces perméables**

L'essentiel du territoire de Saint-Germain-Lespinnasse participe aux espaces perméables liés aux milieux terrestres. La commune ne comporte aucun périmètre identifié au titre des réservoirs de biodiversité.

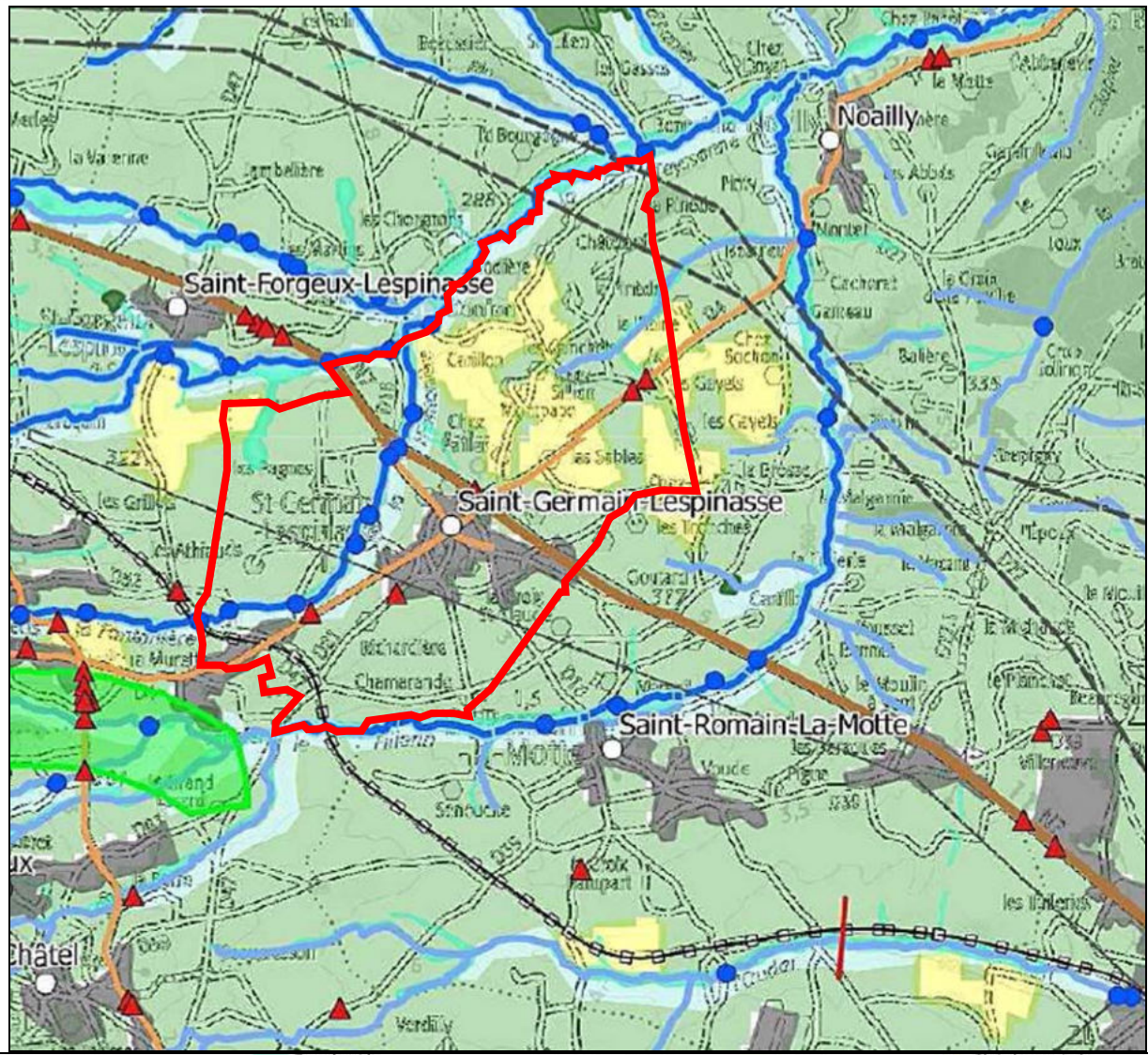
- **Une trame bleue**

Cette trame bleue porte sur une part importante du réseau hydrographique avec les cours d'eau que sont la Teysonne, le Fillerin et la Fontanière.

Ce réseau hydrographique, constituant la trame bleue sur le territoire, est associé à des zones humides.

- **Des obstacles linéaires ou ponctuels à la trame verte et à la trame bleue**

Quatre obstacles ponctuels à la trame verte sont identifiés aux abords du réseau routier (RD4 et RD81). Des obstacles ponctuels à la trame bleue sont également recensés.



<p>Trame verte</p> <ul style="list-style-type: none"> Reservoirs de biodiversité Corridors surfaciques <p>Trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau de la trame bleue 	<p>Zones humides (inventaires départementaux)</p> <p>Espaces permeables relais</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces permeables liés aux milieux terrestres Espaces permeables liés aux milieux aquatiques Autres cours d'eau 	<p>Infrastructures</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones artificialisées Lignes électriques de très haute tension Lignes électriques de haute tension Autoroutes 	<p>Nationales</p> <p>Départementales</p> <p>Voies ferrées</p> <p>Obstacles</p> <ul style="list-style-type: none"> Obstacles linéaires de la trame verte Obstacles ponctuels de la trame verte 	<p>Obstacles ponctuels de la trame bleue (ROE)</p> <p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> Limites des départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes Grands espaces agricoles
---	--	--	--	---

ANALYSE DES RÉSULTATS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Cette analyse permet d'apporter des justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones à urbaniser, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et à urbaniser.

L'analyse du plan local d'urbanisme selon l'article L.153-27 du code de l'urbanisme

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

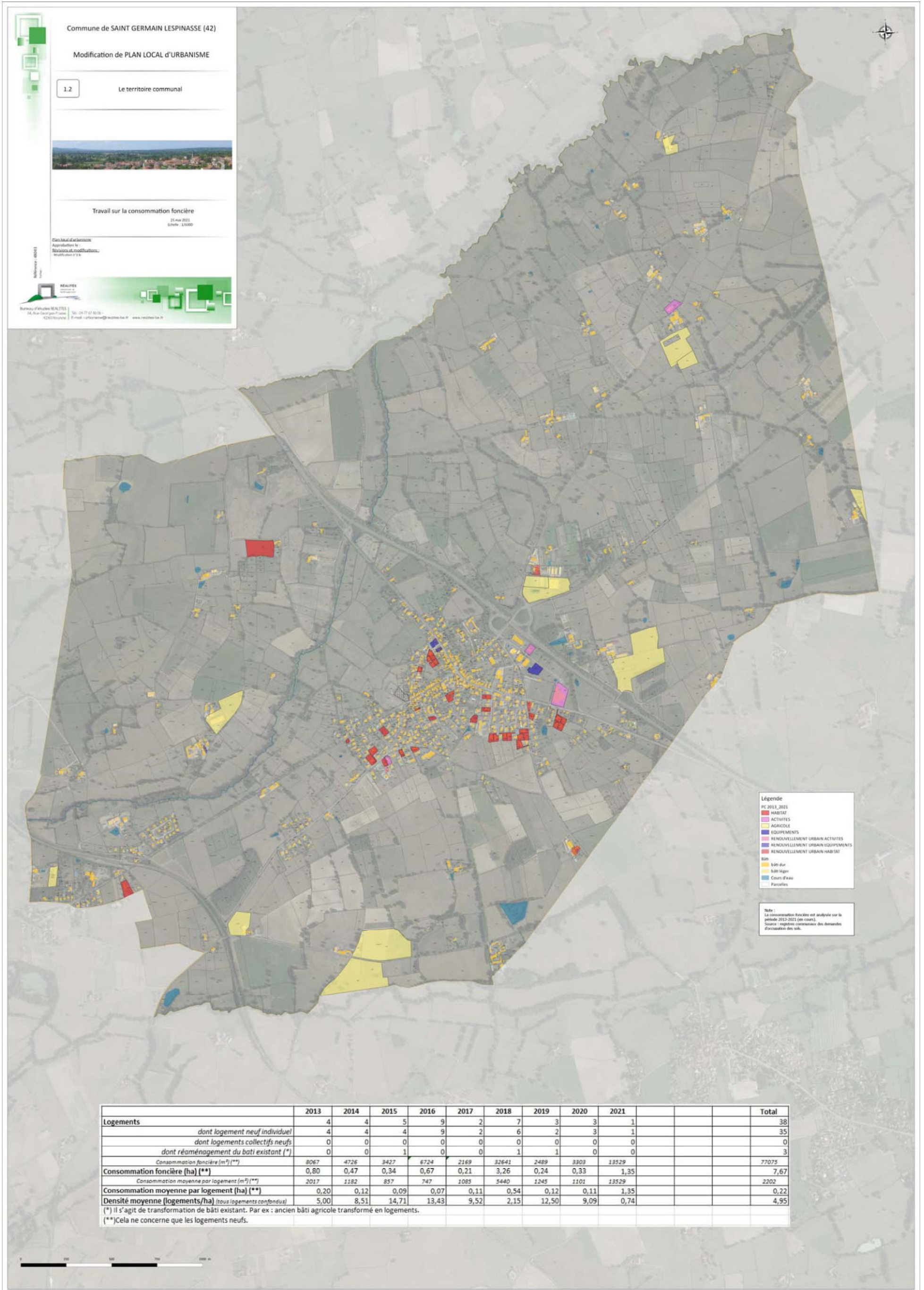
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

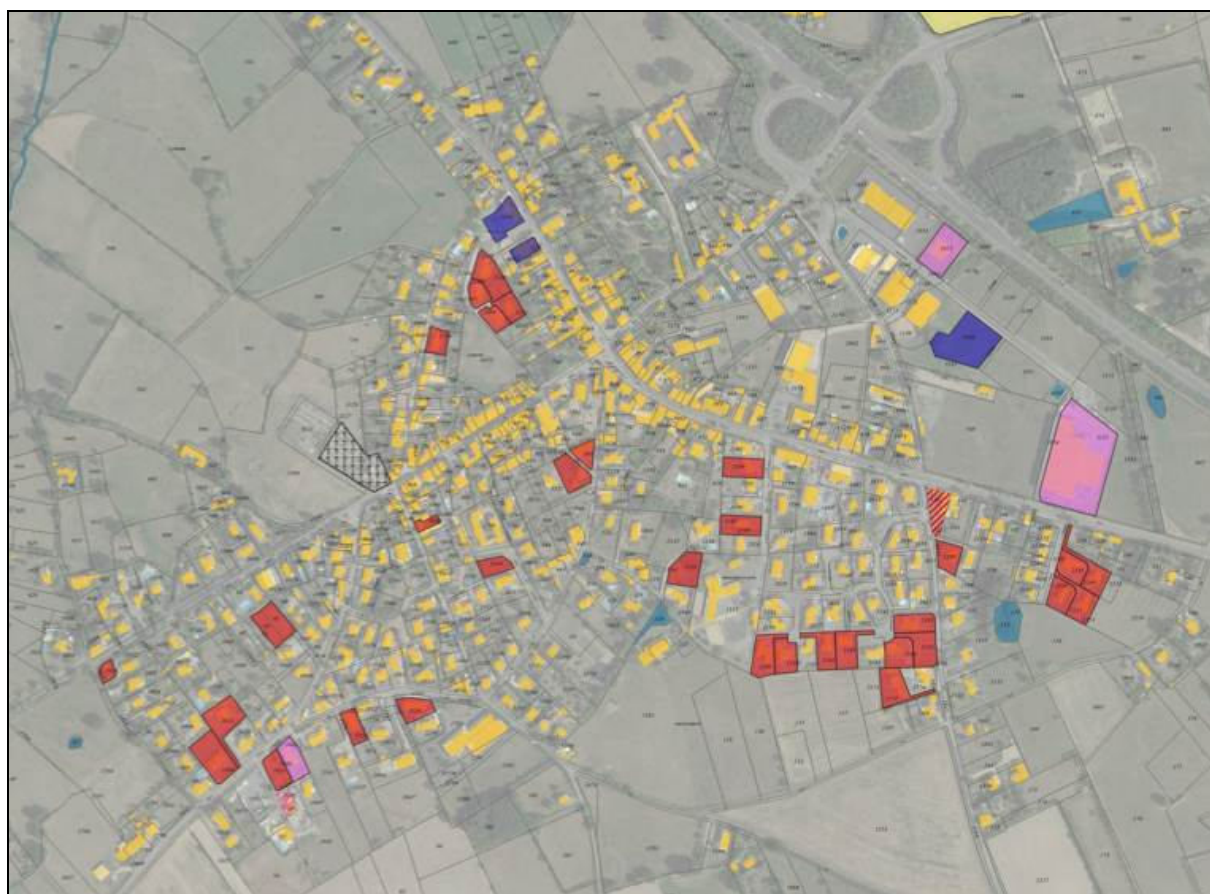
La méthode employée pour la réalisation de l'analyse

L'analyse réalisée et le bilan qui en découle sont basés sur les permis de construire accordés pour la réalisation de logements au cours des années passées depuis l'approbation du PLU : de 2013 à 2021 (inclus).

Cette analyse s'est réalisée à partir du registre des autorisations d'urbanisme présent en Mairie, en étudiant chaque dossier d'autorisation d'urbanisme.

Elle distingue le nombre de logements supplémentaires, à savoir si ce sont des logements issus de l'aménagement du bâti existant ou bien des logements issus de la construction neuve et leur typologie (individuel ou collectif).





Légende

PC 2013_2021

- HABITAT
- ACTIVITES
- AGRICOLE
- EQUIPEMENTS
- RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIVITES
- RENOUVELLEMENT URBAIN EQUIPEMENTS
- RENOUVELLEMENT URBAIN HABITAT

Bâti

- bâti dur
- bâti léger
- Cours d'eau
- Parcelles

Tableau des permis de construire

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Logements	4	4	5	9	2	7	3	3	1	37
<i>dont logement neuf individuel</i>	4	4	4	9	2	6	2	3	1	34
<i>dont logements collectifs neufs</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont réaménagement du bâti existant (*)</i>	0	0	1	0	0	1	1	0	0	3
Consommation foncière (ha) (**)	0,80	0,47	0,34	0,67	0,21	0,66	0,24	0,33		3,72
Consommation moyenne par logement (ha) (**)	0,20	0,12	0,09	0,07	0,11	0,11	0,12	0,11		0,11
Densité moyenne (logements/ha) (tous logements confondus)	5,00	8,51	14,71	13,43	9,52	10,61	12,50	9,09		9,95

(*) Il s'agit de transformation de bâti existant. Par ex : ancien bâti agricole transformé en logements.

(**) Cela ne concerne que les logements neufs.

La production de logements

Au cours des 9 années de vie du PLU de Saint-Germain-Lespinnasse, sur la période 2013 à 2021, 37 logements ont été réalisés se répartissant en :

- 34 logements neufs individuels,
- 0 logements neuf collectif,
- 3 réhabilitations

soit un rythme d'environ 4,1 logements par an.

Le PADD du PLU de Saint-Germain-Lespinnasse indique des objectifs chiffrés :

- Offrir une capacité d'accueil de 36 logements à l'horizon 2020 à raison de 15 logements/ha et de 43 logements entre 2021 et 2030,
- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation de foncier en continuité des espaces urbanisés du bourg à moins de 1 ha/an.

Le résultat du bilan des 9 années de vie du PLU met en évidence un rythme de production de logements cohérent avec les ambitions du PLU.

Ce rythme d'environ 4,1 logements par an apparait légèrement supérieur au rythme moyen de production affiché dans le PLH (3,7 logements par an). Il traduit une production légèrement supérieure sur la période 2016-2021 : 25 logements contre 22 logements attendus.

Les orientations du SCOT du Roannais en matière de production de logement portent sur 43 unités entre 2012 et 2020. Sur cette période, en prenant en compte les logements produits en 2012, le reste à produire est de 36 logements. D'après les données communales, sur la période 2012-2020, 44 logements ont été produits. Le rythme de production de logements apparait ainsi cohérent avec les orientations du SCOT.

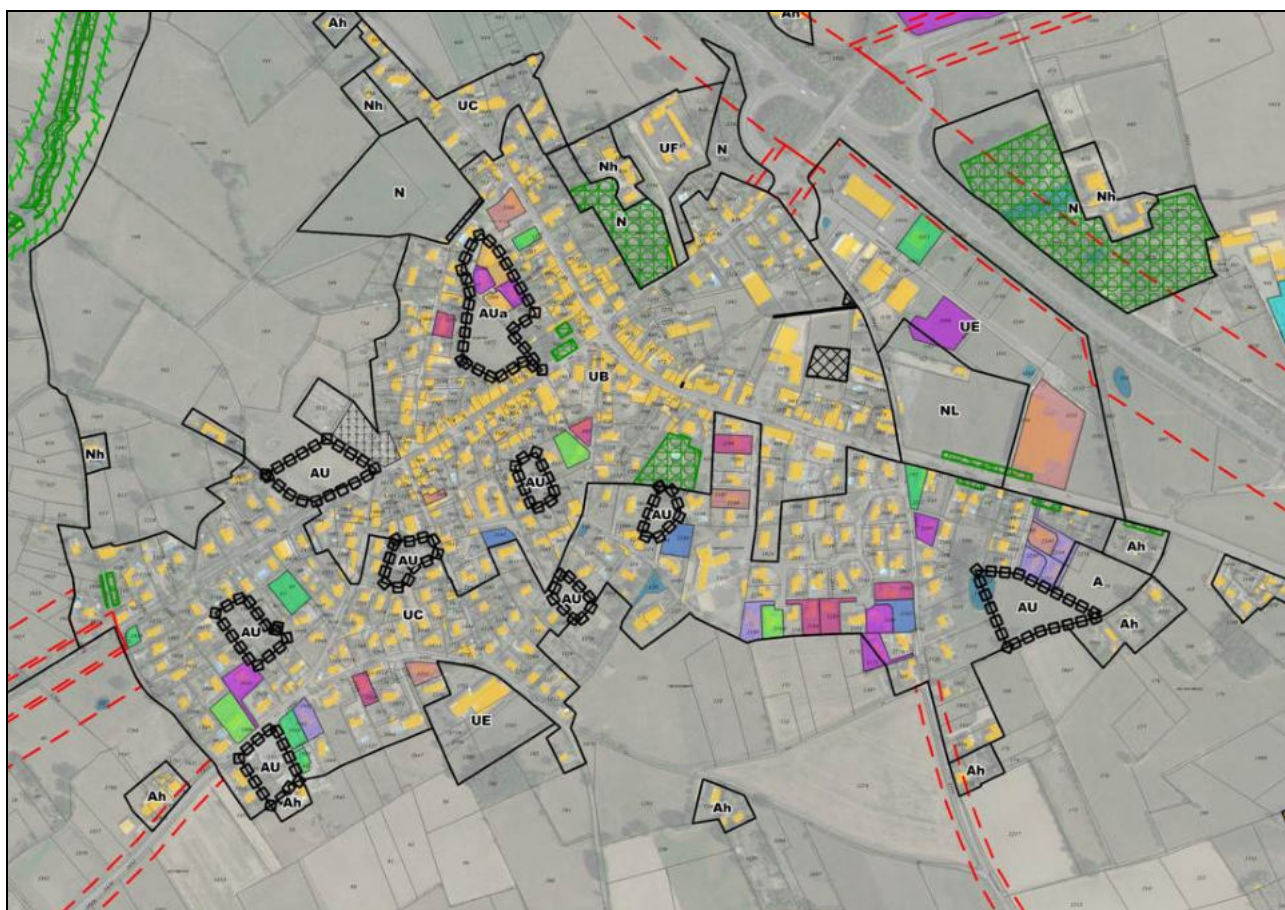
La nature des logements et leur localisation

Parmi les logements réalisés, 3 l'ont été en réaménagement du bâti existant, soit une moyenne de 0,3 logements/an. 2 sont localisés à l'extérieur du bourg sur les secteurs de la route de Saint-Romain et de chez Pailler.

Concernant la construction neuve, 34 logements ont été créés, très majoritairement dans des zones urbaines. Ils ont été créés en zones UB, UC mais également en zone UC, laquelle offre un tissu urbain plus lâche que dans la zone centrale (UB).

A noter qu'une opération d'ensemble (4 logements individuels) a été réalisée sur une partie de la zone AUa du bourg, que des nouvelles habitations ont été construites en dehors du bourg : 1 sur le secteur de la Pensée en lien avec une exploitation agricole, 1 en zone UE en lien avec une activité sur le secteur de la Tuilerie.

Ainsi les constructions sont principalement réalisées au coup par coup.



Légende

PC 2013_2021 :

- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021

ZONE_URBA

- Bâtiment agricole dont le changement de destination est autorisée
- Corridor écologique
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Marge de recul Autre RD de 15 m par rapport à l'axe
- Marge de recul RD4 Nord de 25 m par rapport à l'axe
- Marge de recul RD4 Nord de 35 m par rapport à l'axe
- Marge de recul RD4 Sud de 20 m par rapport à l'axe
- Marge de recul RD4 Sud de 25 m par rapport à l'axe
- Marge de recul RD4 Sud de 75 m par rapport à l'axe
- Marge de recul RN7 de 75 m par rapport à l'axe
- OAP

Bâti

- bâti dur
- bâti léger
- Cours d'eau
- Parcelles

La typologie des logements

La typologie des logements apparaît déséquilibrée. Les logements neufs ont été réalisés pour 92% en logements individuels (34 logements) et pour 8% en réaménagement du bâti existant (3 logements). Cette répartition apparaît toutefois cohérente avec le caractère de la commune et la trame urbaine existante à l'approbation du PLU en 2013, favorable à des constructions au coup par coup.

Au regard des données statistiques (<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>), il s'avère que la commune dispose de 17 logements locatifs sociaux en 2020, contre 12 en 2013, soit environ 3% du parc de résidences principales. Le bilan de cette période fait donc apparaître une légère progression du parc d'habitat social sur la commune, s'inscrivant ainsi en cohérence avec les orientations du PLH lequel ambitionne 10% de logements sociaux au sein de la production de logements ; avec les orientations du PLU qui projetait la production de 7 logements sociaux.

Ainsi, le bilan du PLU met en avant l'intérêt de poursuivre la diversification du parc de logements au regard des recommandations du PLH, en matière de logements accessibles socialement.

La consommation foncière et la densité

La production de logements neufs a consommé 3,72 ha de terrains libres depuis la mise en place du PLU. Ainsi, la consommation foncière est de l'ordre de 0,46 ha/an (0,11 ha/logement neuf), soit une densité moyenne de 9,95 logements/ha.

Ces résultats affichent un respect des orientations du PLU en matière de consommation annuelle d'espace (1 ha maximum/an). Toutefois, la densité moyenne observée apparaît inférieure aux orientations du SCOT et du PLU (densité moyenne de 15 logements/ha).

Une amélioration de la densité bâtie apparaît donc comme un enjeu dans l'évolution du parc de logements.

La vacance

Le taux de logements vacants sur la commune est en léger repli au cours des dernières années. Avec un taux de 7,6% en 2018 selon les données INSEE, contre 8,3% en 2013, il apparaît limité.

Néanmoins, le SCOT demande de prendre en compte le phénomène de vacance à partir du moment où les logements vacants représentent au moins 7% du parc de logements existants. Un coefficient minimum de réhabilitation de 10% doit être appliqué, ce taux pouvant évoluer au regard du contexte communal.

La vacance sur la commune s'explique par des problèmes de succession. Elle est concentrée sur le bourg. Avec un taux de 7,6%, elle avoisine une représentativité pouvant être qualifiée de vacance naturelle. Ainsi, à l'horizon du PLU, seul un coefficient de 10% est retenu, soit 4 logements.

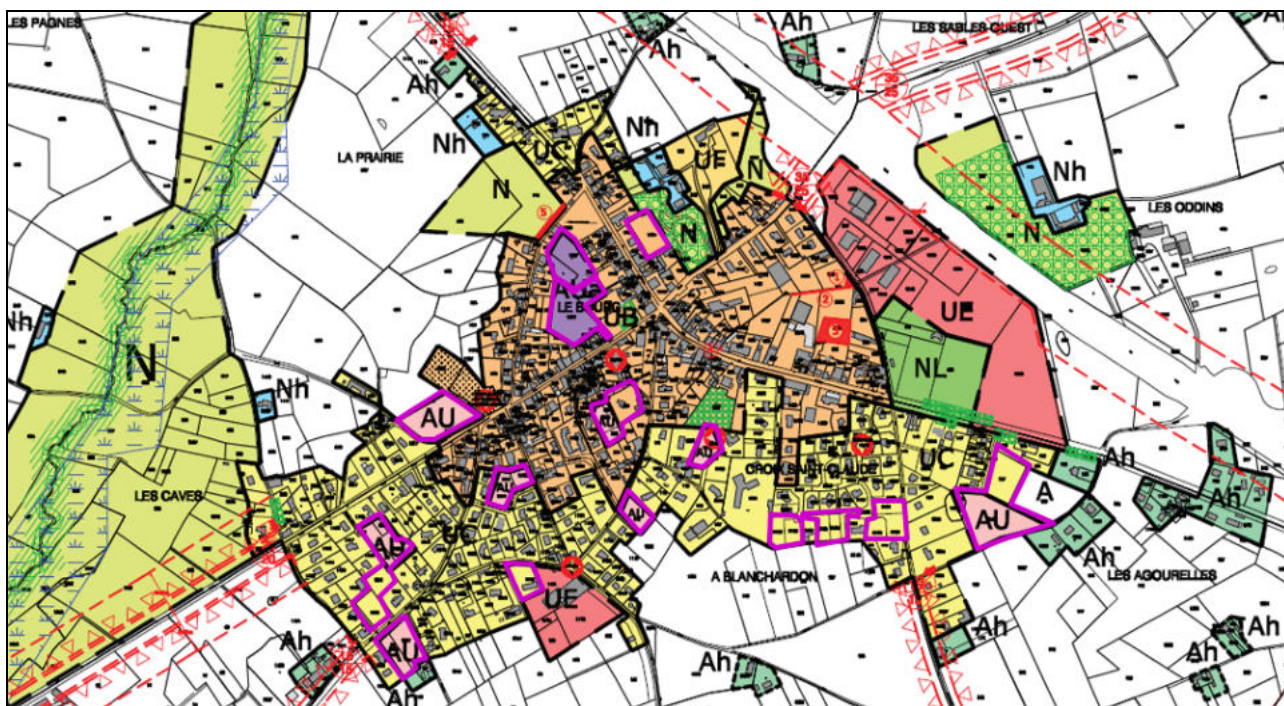
CONCLUSION :

L'analyse de la mise en œuvre du PLU depuis son approbation en 2013, met en avant plusieurs éléments :

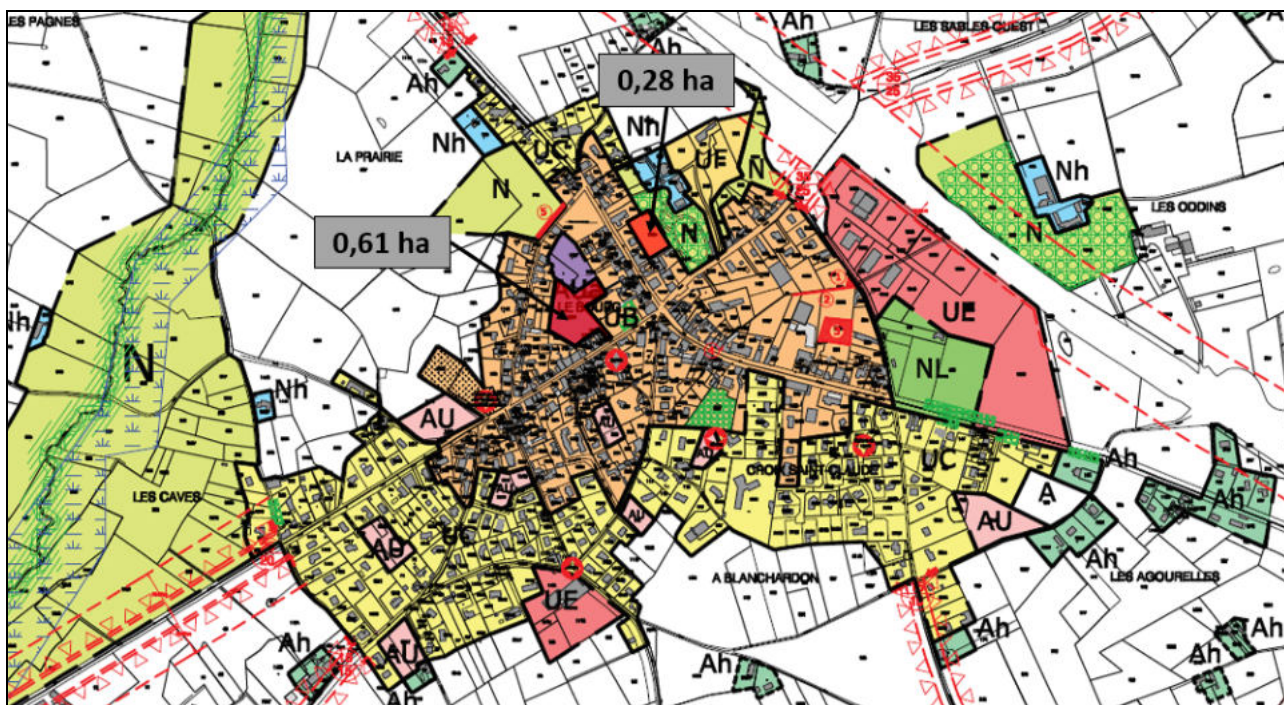
- Un rythme de production de logements conforme aux orientations du PLU et proche de celles du PLH et du SCOT,
- Un développement majoritairement diffus, ponctuellement au sein d'opération d'ensemble,
- Un mode de développement favorable à la production de logements individuels,
- Une nécessaire diversification au regard des orientations projetées du SCOT, en matière de typologie et de densité.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ACTUELLE

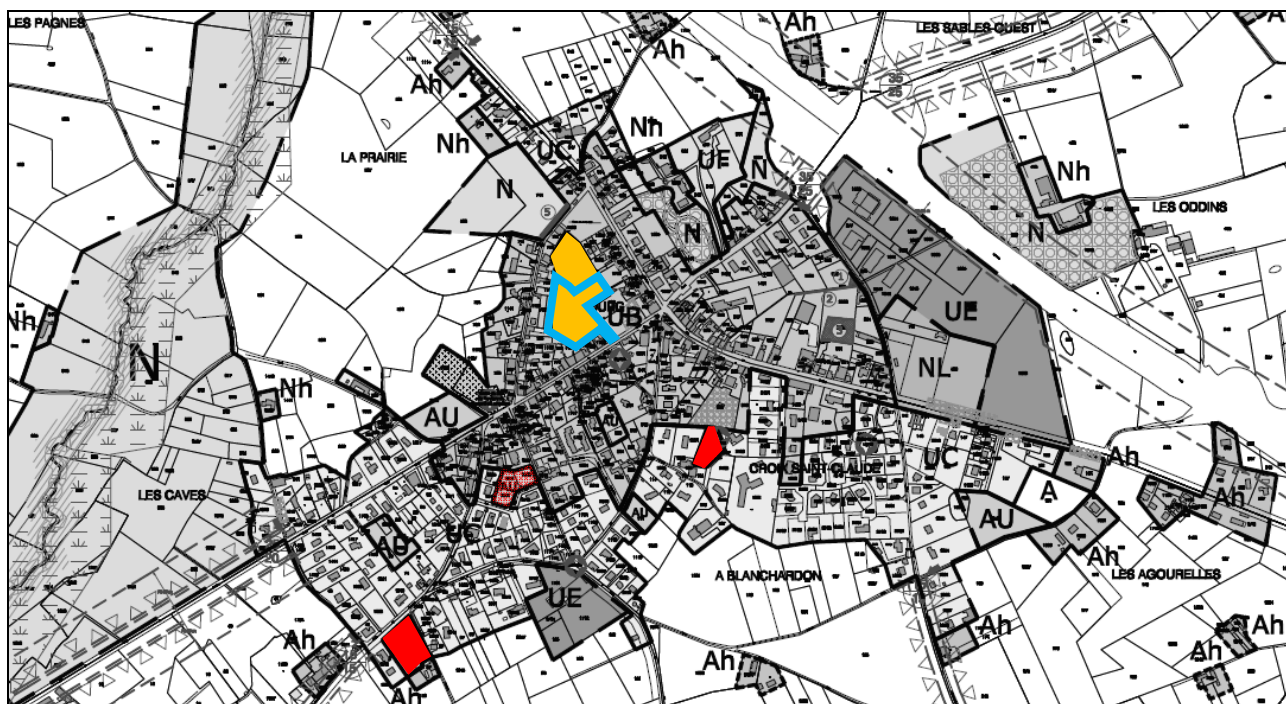
Le potentiel d'accueil offert par le plan de zonage en 2013 était de 6,85 ha dont 3,19 ha immédiatement constructibles. Il se répartissait comme suivant :



Le potentiel d'accueil offert aujourd'hui par le plan de zonage apparait localisé comme suivant :



Le PLU définit 8 zones AU strictes (en rouge sur la carte) et 1 zone AUa opérationnelle (en jaune sur la carte). Cette zone AUa est aujourd'hui partiellement urbanisée, 0,61 ha restant disponibles (périmètre bleu). Elle se destine à l'accueil d'un projet d'habitat adapté pour les séniors, ceci dans une logique de diversification du parc de logement et de mise en œuvre de la volonté de la commune de favoriser un parcours résidentiel complet sur son territoire.



La localisation des zones à urbaniser définies par le PLU était justifiée par la volonté de phaser le développement de l'urbanisation et d'optimiser le foncier disponible au niveau du bourg, par une densification et un épaississement de la trame urbaine via des projets d'ensemble. Les zones AU sont toutes localisées sur le bourg. Elles sont au nombre de 8 et constituent des dents creuses pour 6 d'entre elles et une extension limitée du tissu urbain pour les 2 autres.

Au terme de la première période de vie du PLU, l'analyse des permis de construire, ainsi que l'urbanisation de la quasi-totalité des disponibilités recensées lors de l'élaboration du PLU, conduisent aujourd'hui la commune à vouloir ouvrir à l'urbanisation le foncier inscrit en zone à urbaniser stricte.

Ceci dans une logique de développement progressif et d'organisation de l'activité de construction sur la seconde période de vie du PLU qui court sur 2021-2030, en mettant en place un planning d'urbanisation.

En synthèse :

- Selon les orientations du PLU (densité de 15 logements/ha et rétention de 20%) :
 - o Le potentiel en zone U serait de 3 logements
 - o Le potentiel en zone d'urbanisation future opérationnelle serait de 7 logements
 - o Le potentiel en zone d'urbanisation future stricte serait de 43 logements
- La zone AUa présente un potentiel restant de 7 logements, tandis que le projet de logements séniors en prévoit 16, et que le foncier restant présente une capacité de 3 logements.

A noter que concernant le potentiel du projet de logements séniors, la doctrine « *Roannais Agglomération / Etat* » pour le décompte des logements définit des modalités de mise en œuvre en matière de logements comptabilisés : 1 logement est comptabilisé pour 3.

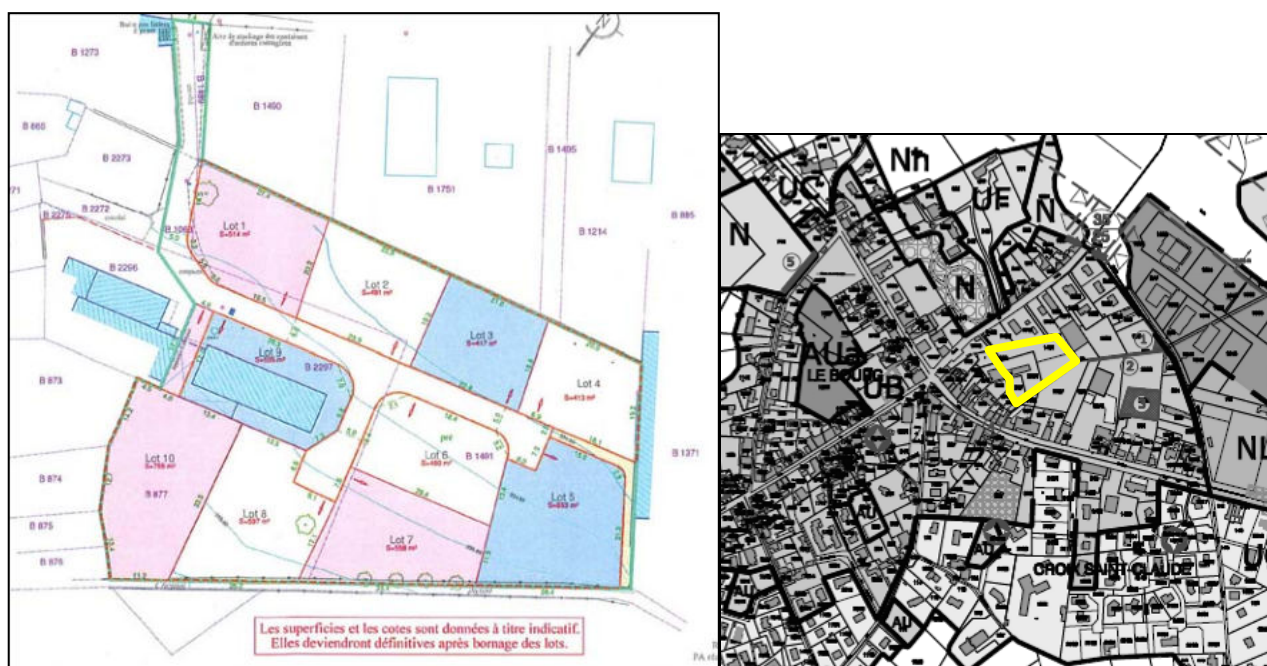
Ainsi au regard des orientations du PLU et du SCOT en matière de densité (objectif de 15 logements/ha) et de la prise en compte du phénomène de rétention définie dans le PLU (20%), le potentiel constructible théorique apparaît alors comme suivant :

	(ha)	Potentiel d'accueil théorique - Densité (15 logt/ha)	Avec rétention – 20%	Avec prise en compte du projet de logements séniors
Foncier en U	0,28	4	3	3
Foncier en AUa	0,61	9	7	(16/3) 5 + 3
Foncier en AU	3,64	54	43	43
TOTAL	4,53	67	53	54

Ce potentiel apparaît supérieur au potentiel du PLU pour la période 2021-2030 (43 logements projetés). Cet écart s'explique par les dynamiques observées sur la période 2013-2020.

En effet, 44 logements ont été réalisés et 10 pourraient encore l'être sur le foncier disponible. Ainsi des constructions se sont réalisées sur du foncier qui n'avait pas été identifié comme disponible, préservant de fait le potentiel foncier opérationnel de 0,89 ha (0,61 + 0,28 ha) aujourd'hui mesuré.

A noter qu'un nouveau projet d'habitat est appelé à voir le jour dans le cœur de bourg sur le secteur de la route de Noailly. Il s'agit d'un permis d'aménager de 10 lots (autorisation accordée) en zone UB, sur une emprise de 0,6 ha. Le tènement concernée n'avait pas été identifié comme une disponibilité dans le PLU.

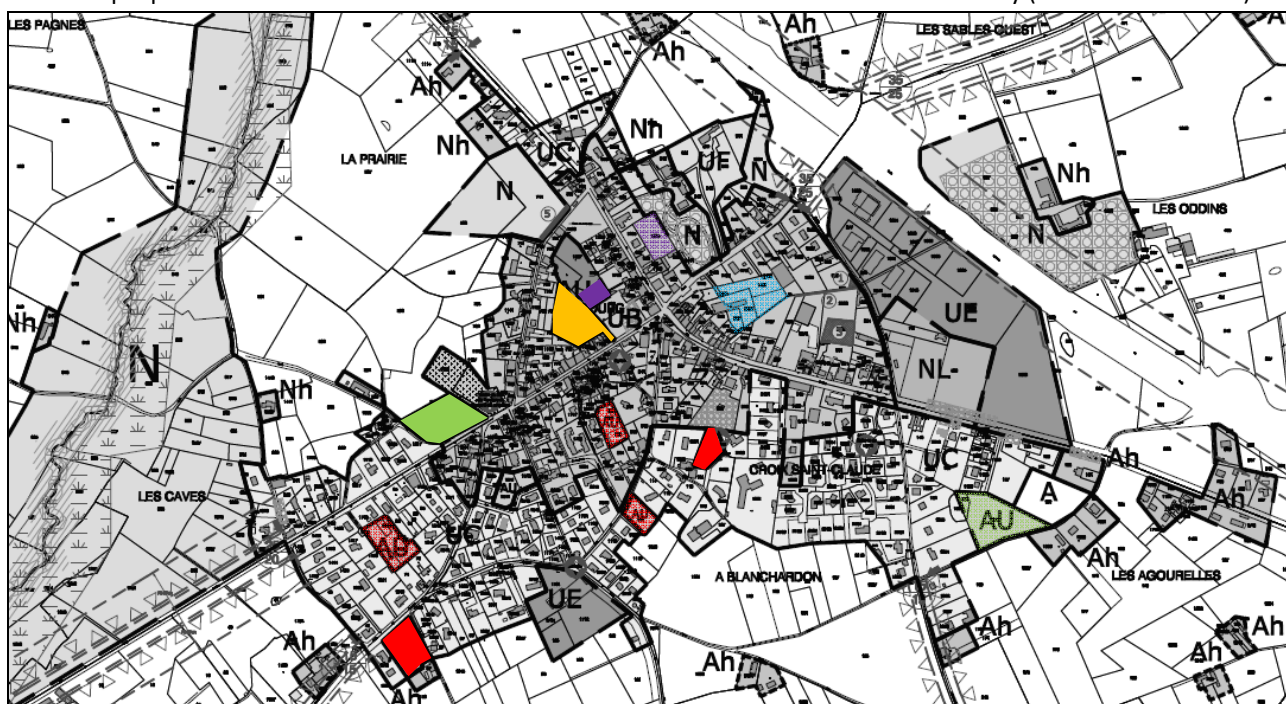


A ce potentiel, s'ajoutent les réhabilitations potentielles de logements vacants, soit 4 logements, **portant à 68 (54 + 10 + 4) logements le potentiel théorique de développement du parc de logements à caractère de résidences principales, au lieu de 43 projetés sur la période 2021-2030.**

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION PROJÉTÉE APRÈS MODIFICATION DU PLU

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU, le potentiel théorique restant du PLU évolue en liens avec les modifications apportées au plan de zonage :

- Réduction du périmètre de la zone AUa, aux limites du tènement ciblé pour de l'accueil de sénior (zone 1AUa, en jaune sur la carte), une parcelle non bâtie au sein du lotissement est reclassée en zone UB. Elle présente un potentiel de 0,09 ha qui vient s'ajouter au potentiel de 0,28 ha identifié sur le reste de la zone UB (en violet sur la carte),
- Reclassement des zones d'urbanisation futures dite stricte (AU) (en rouge sur la carte), inscrite au cœur de l'enveloppe urbaine, en zone d'urbanisation future dite opérationnelle (2AUa),
- Reclassement des autres zones d'urbanisation future dites strictes en zone agricole (en vert sur la carte), dans un objectif de compensation à l'urbanisation appelée à se réaliser zone UB alors que non identifiée en tant que potentiel dans le PLU : PA de 10 lots accordé sur le secteur de la route de Noailly (en bleu sur la carte).



	(ha)	Potentiel d'accueil théorique - Densité (15 logt/ha)	Avec rétention – 20%	Avec prise en compte du projet de logements séniors
Foncier en U	0,37 + 0,60	5 + 10	4 + 10	14
Foncier en 1AUa	0,52	9	7	(16/3) 5 + 3
Foncier en 2AUa	1,66	25	20	20
Remise sur le marché de logements vacants	-	4	4	4
TOTAL	3,15	53	45	46

Le potentiel théorique restant au PLU est diminué de 1,38 ha (4,53 – 3,15), soit une réduction de près de 30%. Il apparaît alors comme suivant :

- En zone U : 0,97 ha soit 14 logements potentiels,
- En zone d'urbanisation future : 2,18 ha soit 28 logements potentiels.

Soit un total de 42 logements potentiels au regard des orientations du PLU, hors remise sur le marché de 4 logements vacants. Ce potentiel apparaît ainsi cohérent avec les objectifs affichés par le PLU sur la période 2021-2030. Il s'inscrit également en compatibilité avec les orientations du SCOT du Roannais et les ambitions du PLH.

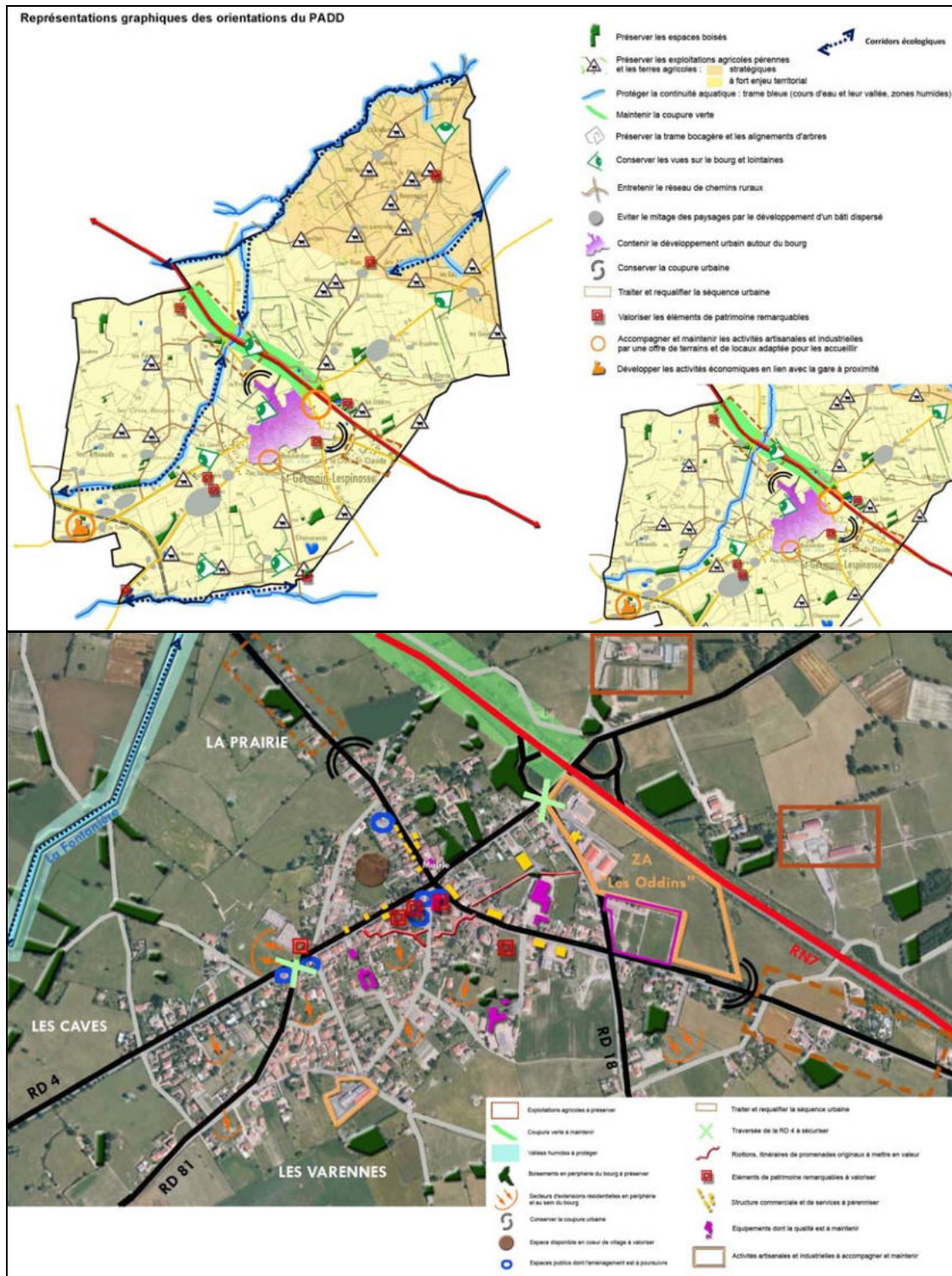
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

LE PADD DU PLU

La modification du PLU n'affecte pas les orientations générales du PADD et l'économie générale du document d'urbanisme.

Enjeu n°1		Les orientations du PADD	
DEFIN° 1 : CONFORTER LE RÔLE DE VILLAGE RELAIS	Pérenniser le bon niveau de commerces, services et équipements		
	CONSTATS : La commune de SAINT GERMAIN LESPINASSE possède une bonne structure commerciale et de services et est considérée comme un village relais de proximité. Son influence s'étend sur plusieurs communes comme Saint-Forgeux-Lespinnasse, Saint-Haon-le-Vieux, Ce tissu commercial et de services dont les activités liées à la santé, fort d'une vingtaine d'établissements est essentiellement réparti le long de l'ancienne RN 7. A cela s'ajoute un bon niveau d'équipements publics (mairie, salle d'animation, médiathèque, école...) et sportifs (salle omnisport...) ainsi que des équipements pour les personnes âgées et la petite enfance. Il convient donc d'assurer la pérennité de cette offre, indispensable pour créer les conditions d'une attractivité résidentielle favorables au maintien et à l'accueil de nouveaux habitants.	ORIENTATIONS	COMMERCES/SERVICES/EQUIPEMENTS <ul style="list-style-type: none"> ➢ Assurer la pérennité de la structure commerciale et attirer de nouveaux commerces : <ul style="list-style-type: none"> ↳ par la constitution d'une association de commerçants et artisans ↳ en étoffant l'offre de locaux commerciaux uniquement dans des locaux commerciaux de proximité et de taille adaptée ↳ en étant vigilant sur les transferts ou créations ➢ Maintenir les services notamment médicaux : <ul style="list-style-type: none"> ↳ réfléchir aux successions ↳ conforter l'offre ➢ Maintenir la qualité des équipements : <ul style="list-style-type: none"> ↳ groupe scolaire par un entretien régulier (isolation, matériaux économes en énergie...), ↳ liés aux services petite enfance, enfance, ↳ liés aux services pour les personnes âgées
	OBJECTIFS : Pérenniser le bon niveau de commerces, services et d'équipements doit permettre de : <ul style="list-style-type: none"> - attirer de nouveaux habitants et en particulier des jeunes pour contribuer à la vitalité de la commune, - accompagner le vieillissement de la population, - conserver une bonne qualité de vie. 	VIE ASSOCIATIVE : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Développer l'offre de locaux susceptibles d'accueillir des associations ➢ Accompagner la gestion de la vie associative 	
DEFIN° 1 : CONFORTER LE RÔLE DE VILLAGE RELAIS	Maintenir les caractéristiques démographiques et économiques de la commune		
	CONSTATS : Après avoir perdu plus de 10% de son poids démographique (-123 habitants) entre 1982 et 1990, la population communale a augmenté de 3,3% (+35 habitants) entre 1990 et 1999 et de 5,6% (+61habitants) entre 1999 et 2009 passant de 1063 à 1159 habitants. Le vieillissement est modéré comme l'illustre la part relativement importante des moins de 20 ans : 26,1% contre 20,3% de personnes âgées de 65ans ou plus. Au 9% d'augmentation de la population sur les vingt dernières années correspond une hausse de 25% des ménages, une augmentation de 97 résidences principales et la construction d'une soixantaine de nouvelles habitations. Corrélativement à ces évolutions démographiques positives, la population active occupée a augmenté de 8% par rapport à 1990. En matière économique, outre un tissu commercial riche, une dizaine d'artisans sont présents sur la commune. De plus, la zone d'activités les Oddins accueille 6 entreprises. Le tissu économique se compose également d'ateliers partagés et de la société SFE (Société de Fabrication Electronique). L'enjeu est donc de soutenir et accompagner les activités économiques existantes sur le territoire communal.	ORIENTATIONS	HABITAT <ul style="list-style-type: none"> ➢ Recenser les logements vacants et informer leurs propriétaires sur les possibilités de restauration/réhabilitation (aides) afin de favoriser leur retour sur le marché immobilier ➢ Contenir les possibilités de constructions nouvelles dans la continuité des secteurs urbanisés du bourg et en lien avec la capacité des équipements collectifs (réseau d'assainissement, d'eau potable) ➢ Offrir une capacité d'accueil de 36 logements à l'horizon 2020 à raison de 15 logements/ha et de 43 logements entre 2021 et 2030 ➢ Renforcer l'accessibilité foncière pour les jeunes ménages, favoriser l'accession sociale de logements neufs ou réhabilités ➢ Développer l'offre de logements locatifs sociaux et libres en particulier de plain-pied (projet de 7 logements en cœur de bourg) ➢ Favoriser la location par les bailleurs privés ➢ Proposer des maisons évolutives adaptées aux besoins des personnes âgées (opération de la cure)
	OBJECTIFS : Maintenir les caractéristiques démographiques et économiques de la commune doit permettre de : <ul style="list-style-type: none"> - poursuivre la dynamique démographique actuelle, - maintenir voire renforcer le tissu économique et les emplois liés, - favoriser le maintien des jeunes actifs sur le territoire et donc limiter les déplacements vers les agglomérations voisines. 	COMMUNICATION/DEPLACEMENTS <ul style="list-style-type: none"> ➢ Développer les liaisons en transport en commun ou le covoiturage (place du 8 mai 1945) 	ARTISANAT/INDUSTRIE <ul style="list-style-type: none"> ➢ Accompagner le tissu artisanal en proposant une offre de locaux adaptée ➢ Maintenir la diversité des entreprises présentes sur le territoire grâce à une offre foncière et immobilière suffisante

<p>DEFINITION N° 2 :</p> <p>MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET NON BATI COMMUNAL</p>	<p>Enjeu n°1</p>	<p>Accompagner le dynamisme de l'activité agricole et préserver la qualité des paysages</p>
	<p>CONSTATS :</p> <p>Le territoire de SAINT GERMAIN LESPINASSE qui s'étend sur environ 1500 hectares se situe dans la vallée de la Loire entre le fleuve Loire et la Côte Roannaise et appartient à deux unités paysagères distinctes : la Plaine Roannaise et la Côte Roannaise. Le relief, est donc modéré et présente un léger vallonnement causé par le passage de plusieurs cours d'eau dont la Teyssonne. Sa situation offre des paysages divers : ouvert de plateau, semi-fermé de bocage et urbanisé du bourg ainsi que des milieux naturels de qualité : des haies bocagères, les fonds des vallées des cours d'eaux et les milieux humides associés. Elle offre également des vues remarquables : à la fois lointaines sur les Monts de la Madeleine et du Lyonnais et plus fermées par le bocage. Ces milieux qui sont le support d'une richesse écologique contribuent à la qualité du cadre de vie et par conséquent doivent être préservés.</p> <p>Préservation à laquelle participe la vingtaine d'agriculteurs présents sur la commune notamment par l'entretien des prairies et des haies et la dominante de l'élevage bovins charolais.</p> <p>Il convient donc d'accompagner le dynamisme de l'activité agricole, activité économique importante, dont le nombre d'exploitations s'est maintenu entre 2000 et aujourd'hui.</p>	<p>ORIENTATIONS</p>
	<p>OBJECTIFS :</p> <p>Accompagner le dynamisme de l'activité agricole et préserver la qualité des paysages doivent permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger les espaces agricoles et naturels relevant des valeurs d'identité de la commune, - entretenir et valoriser le patrimoine bâti et non bâti agricole et naturel, - maintenir et préserver la biodiversité sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser le maintien du dynamisme de l'activité agricole qui valorise une grande partie du territoire communal et participe grandement à la qualité des paysages et comme activité économique à part entière > Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation de foncier en continuité des espaces urbanisés du bourg à moins de 1 ha/an > Protéger les milieux naturels (zones humides, cours d'eaux...) et la trame bocagère > Préserver les espaces boisés et les alignements d'arbres > Conserver les vues lointaines en direction des Monts de la Madeleine et du Lyonnais et celles sur le bourg > Améliorer le réseau d'eaux claires parasites, d'eaux pluviales, entretenir les fossés > Eviter le mitage des paysages afin d'anticiper des problèmes de cohabitations entre activités agricoles et secteurs résidentiels, sources de contraintes pour le développement des exploitations agricoles et de nuisances pour les résidents > Entretien le réseau de chemins ruraux
<p>DEFINITION N° 2 :</p> <p>MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET NON BATI COMMUNAL</p>	<p>Enjeu n°2</p>	<p>Préserver le caractère de village rural, poursuivre l'aménagement du bourg et valoriser le patrimoine rural</p>
	<p>CONSTATS :</p> <p>La qualité du cadre de vie repose également sur la richesse patrimoniale de la commune : l'Eglise, le Château de Chamarande et son parc, le pigeonnier, le grand couvert, les croix... .</p> <p>Richesse qui doit être valorisée pour préserver le caractère rural de la commune et l'image de son centre-bourg implanté sur une partie haute du plateau, traversé par l'ex RN7 et situé à la croisée des différentes routes départementales qui desservent la commune.</p> <p>Sa particularité est la présence de riuotons, passages très étroits et bordés de murs, qui cheminent à l'intérieur du bourg offrant des itinéraires de promenades et espaces originaux.</p> <p>L'aménagement du centre-bourg est à poursuivre pour renforcer sa mise en valeur et continuer d'offrir une bonne qualité de vie aux habitants.</p>	<p>ORIENTATIONS</p>
	<p>OBJECTIFS :</p> <p>Préserver le caractère de village rural, poursuivre l'aménagement du bourg et valoriser le patrimoine rural doivent permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conforter et améliorer l'image et le cadre de vie de la commune, - préserver les éléments de patrimoine, vecteurs d'image et d'identité de la commune - valoriser les espaces non urbanisés du bourg. 	<p>CADRE DE VIE</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer le cadre urbain et l'image du centre bourg : <ul style="list-style-type: none"> ->procéder à des aménagements qualitatifs de certains espaces publics (place du 8 mai...) ->revoir le plan de stationnement et de déplacements ->sécuriser la traversée de la RD 4 ->revoir la signalétique de l'aire de campings cars -> inciter les propriétaires à la restauration des façades et reconquérir le bâti dégradé constituant des points noirs dégradant l'image du centre bourg ->valoriser les espaces disponibles en cœur de village ->favoriser la mise en valeur du bâti et procéder à des réhabilitations -> favoriser l'aménagement des espaces en friche ou sous valorisés en cœur de village <p>TOURISME</p> <ul style="list-style-type: none"> > Créer un site internet comme vitrine de la qualité de vie et des richesses de la commune pour développer l'attractivité en matière touristique et économique > Mettre en valeur et faire connaître les richesses patrimoniales de la commune : <ul style="list-style-type: none"> ->mettre en place une signalétique touristique (dont parcours commentés) ->valoriser le patrimoine rural (grand couvert...) et le petit patrimoine par le biais de partenariats avec des associations -> mettre en valeur la présence de riuotons comme itinéraires originaux de découverte du centre-bourg > Créer un réseau de circuits de randonnées balisés raccordé au réseau de la CCCR



LES BESOINS EN FONCIER

L'objectif de production de logement à partir de 2013 et à l'horizon 2030 sur Saint-Germain-Lespinnasse est de 79 logements. Seul l'objectif 2013-2020 est identifié en zonage opérationnel dans le PLU :

- Offrir une capacité d'accueil de 36 logements à l'horizon 2020 à raison de 15 logements/ha et de 43 logements entre 2021 et 2030,
- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation de foncier en continuité des espaces urbanisés du bourg à moins de 1 ha/an.

Le besoin foncier théorique représente :

- 2,4 hectares jusqu'en 2020 pour la réalisation théorique de 36 logements
- 2,9 hectares jusqu'en 2030 pour la réalisation théorique de 43 logements

Soit un total d'environ 5,3 ha et 79 logements.

UN PROJET QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Les évolutions envisagées dans la modification n°1 du PLU en matière d'urbanisation ne remettent pas en cause les orientations du PADD. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU s'inscrit dans la programmation du développement communal tel qu'il a été envisagé dans le PADD. La mise en place d'un échancier permettra d'organiser ces ouvertures à l'urbanisation dans le temps.

Les autres points visés dans le cadre de la modification n°1 ne portent également pas atteintes aux orientations du PADD. En effet, ils s'inscrivent dans le cadre des orientations suivantes :

Points de la modifications	Orientations du PADD
La modification du zonage des zones à urbaniser strictes (AU) pour les faire évoluer en zone à urbaniser opérationnelle et en zone agricole,	<p>Contenir les possibilités de constructions nouvelles dans la continuité des secteurs urbanisés du bourg et en lien avec la capacité des équipements collectifs (réseau d'assainissement, d'eau potable)</p> <p>Offrir une capacité d'accueil de 36 logements à l'horizon 2020 à raison de 15 logements/ha et de 43 logements entre 2021 et 2030</p>
La modification des orientations d'aménagement et de programmation pour offrir un développement de l'habitat cohérent à l'échelle du bourg, pour favoriser une urbanisation respectueuse des orientations règlementaires, pour favoriser le parcours résidentiel des ménages en prenant notamment en compte un projet d'habitat sénior,	<p>Proposer des maisons évolutives adaptées aux besoins des personnes âgées</p> <p>Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation de foncier en continuité des espaces urbanisés du bourg à moins de 1 ha/an</p>
La modification du règlement et du zonage pour mettre en place un périmètre permettant de protéger les linéaires commerciaux en centre bourg,	<p>Assurer la pérennité de la structure commerciale et attirer de nouveaux commerces : en étoffant l'offre de locaux commerciaux uniquement dans des locaux commerciaux de proximité et de taille adaptée en étant vigilant sur les transferts ou créations</p>
La modification du règlement pour adapter les règles concernant les clôtures,	Améliorer le cadre urbain et l'image du centre bourg
L'ajout d'une annexe relative au zonage d'assainissement élaboré par la Roannaise de l'Eau.	Améliorer le réseau d'eaux claires parasites, d'eaux pluviales, entretenir les fossés

LES MODIFICATIONS DU P.L.U.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

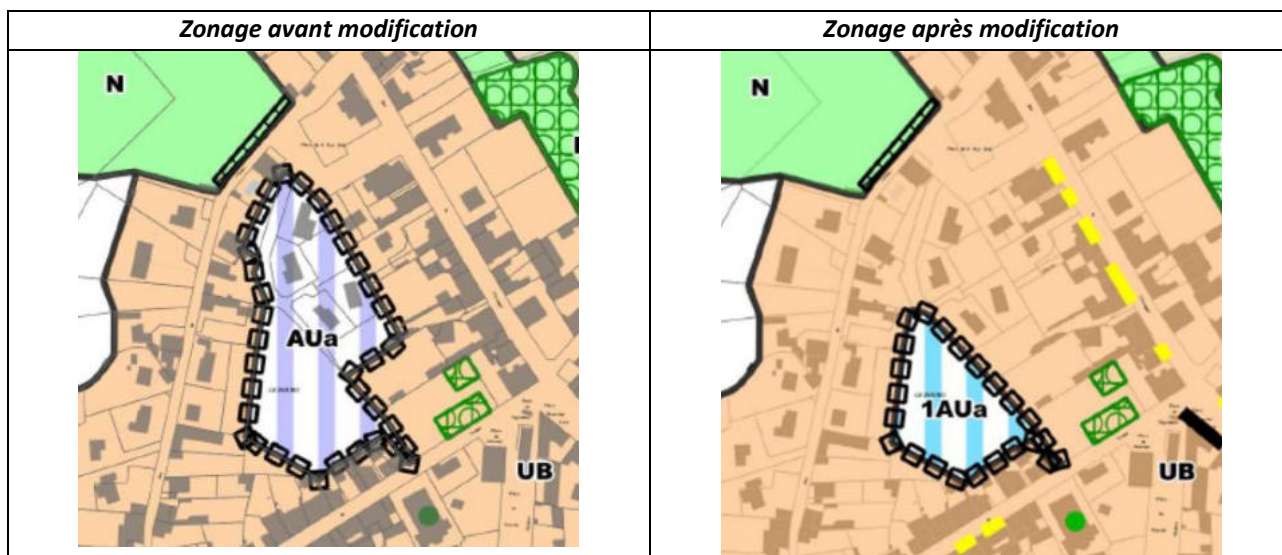
La modification n°1 du PLU entraîne une modification de zonage consistant à l'ouverture à l'urbanisation de 6 zones AU et à la modification du périmètre de la zone AUa :

- Reclassement des zones AU en zone 2AUa et zone A
- Reclassement de la zone AUa en zone 1AUa et UB

Ces évolutions de zonage témoignent de la volonté de conserver un développement cohérent du bourg avec le cadre réglementaire et les objectifs initiaux du PLU.

Ces évolutions se traduisent par :

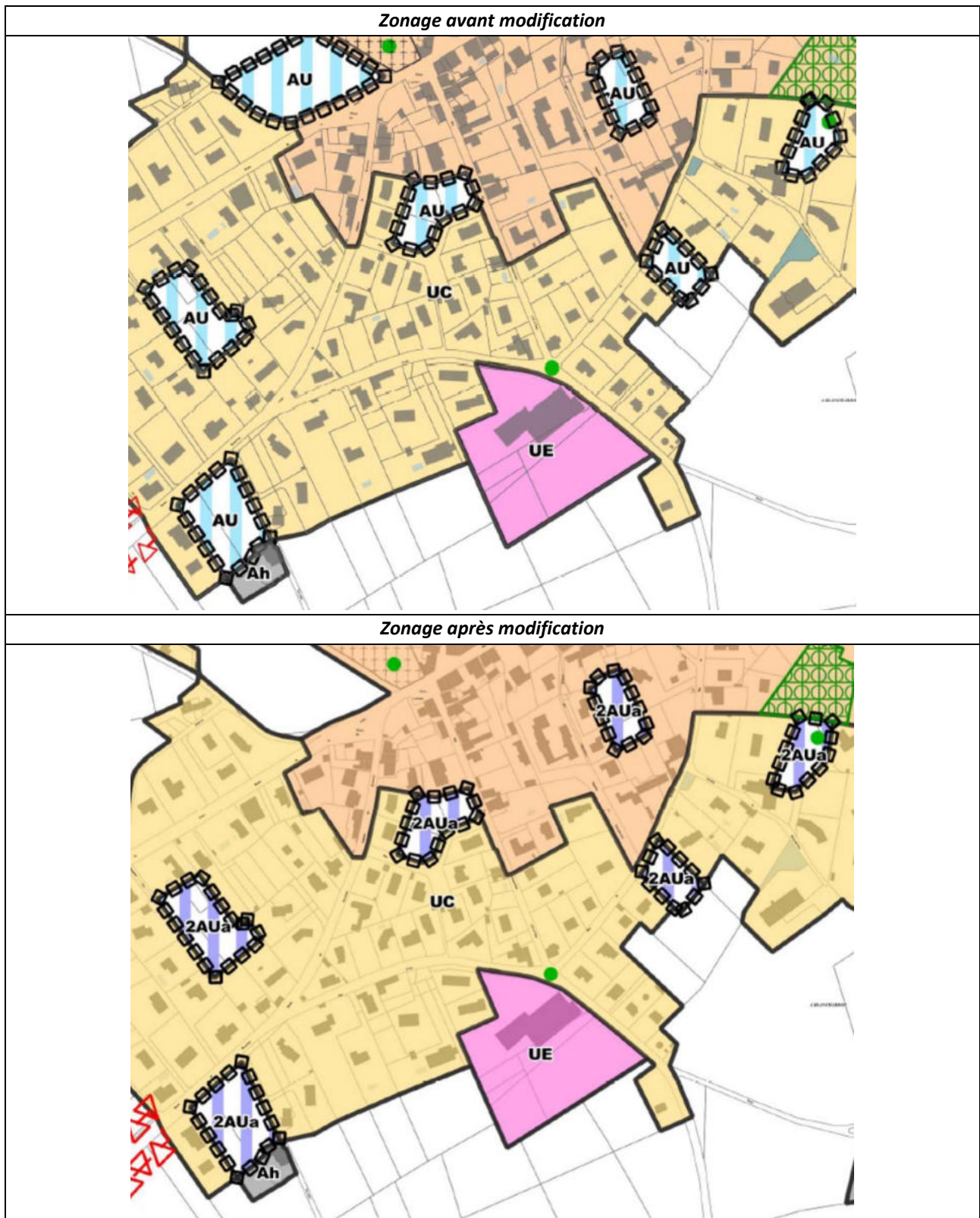
- Une réduction du périmètre de la zone AUa, aux limites du tènement ciblé pour de l'accueil de sénior, une parcelle non bâtie au sein du lotissement est reclassée en zone UB. Elle présente un potentiel de 0,09 ha qui vient s'ajouter au potentiel de 0,28 ha identifié sur le reste de la zone UB,



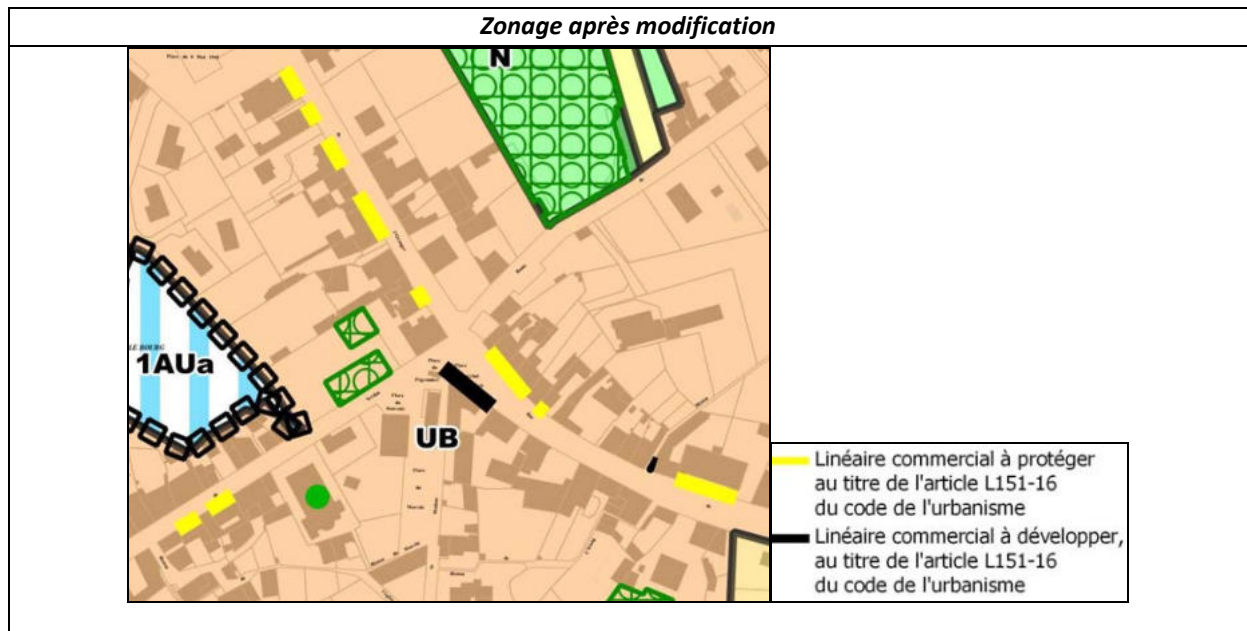
- Reclassement en zone agricole des autres zones d'urbanisation future dites strictes, inscrites en limites d'enveloppe urbaine et aujourd'hui déclarées à la PAC, dans un objectif de compensation à l'urbanisation appelée à se réaliser zone UB alors que non identifiée en tant que potentiel dans le PLU : PA de 10 lots accordé sur le secteur de la route de Noailly ; mais également dans un objectif de recentrage de l'urbanisation.

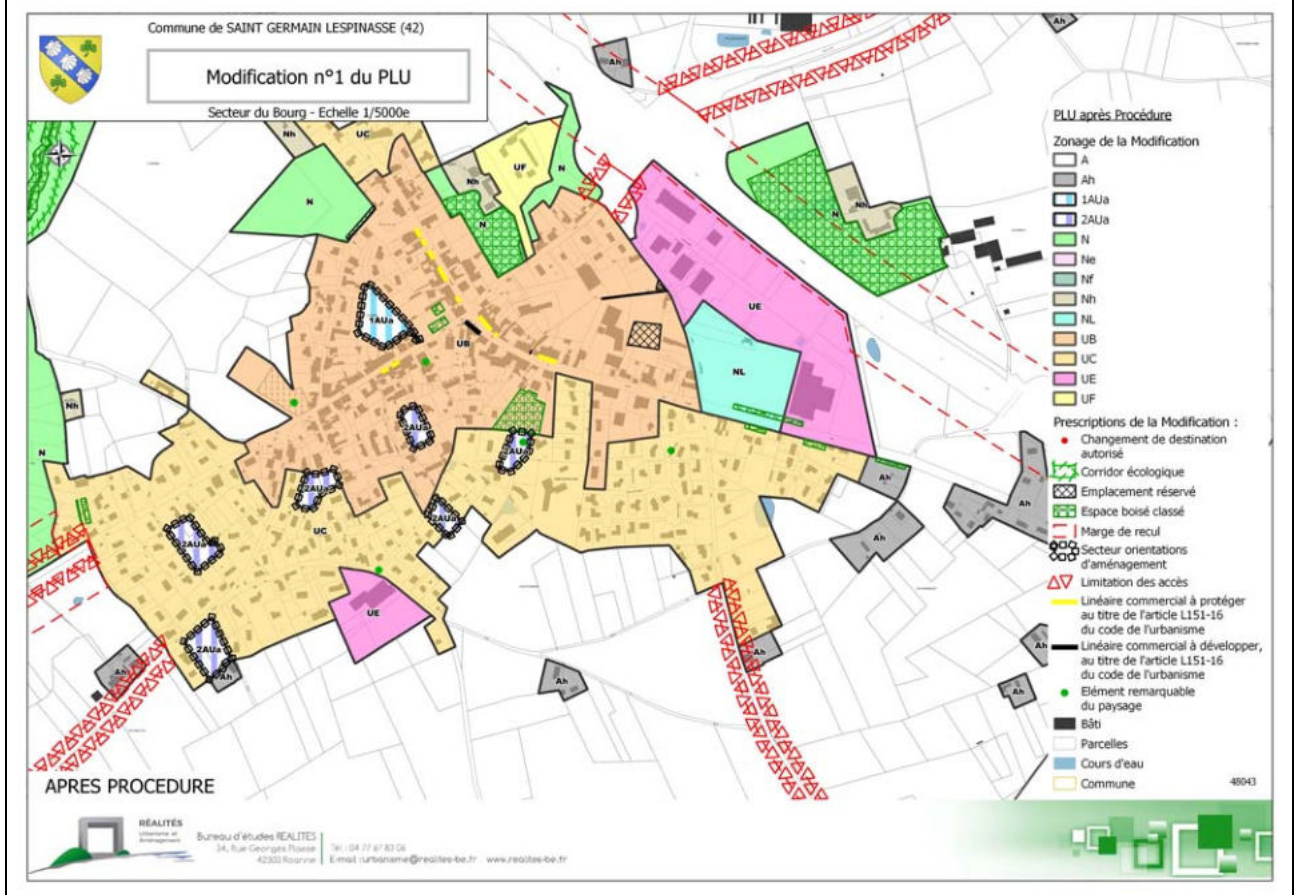
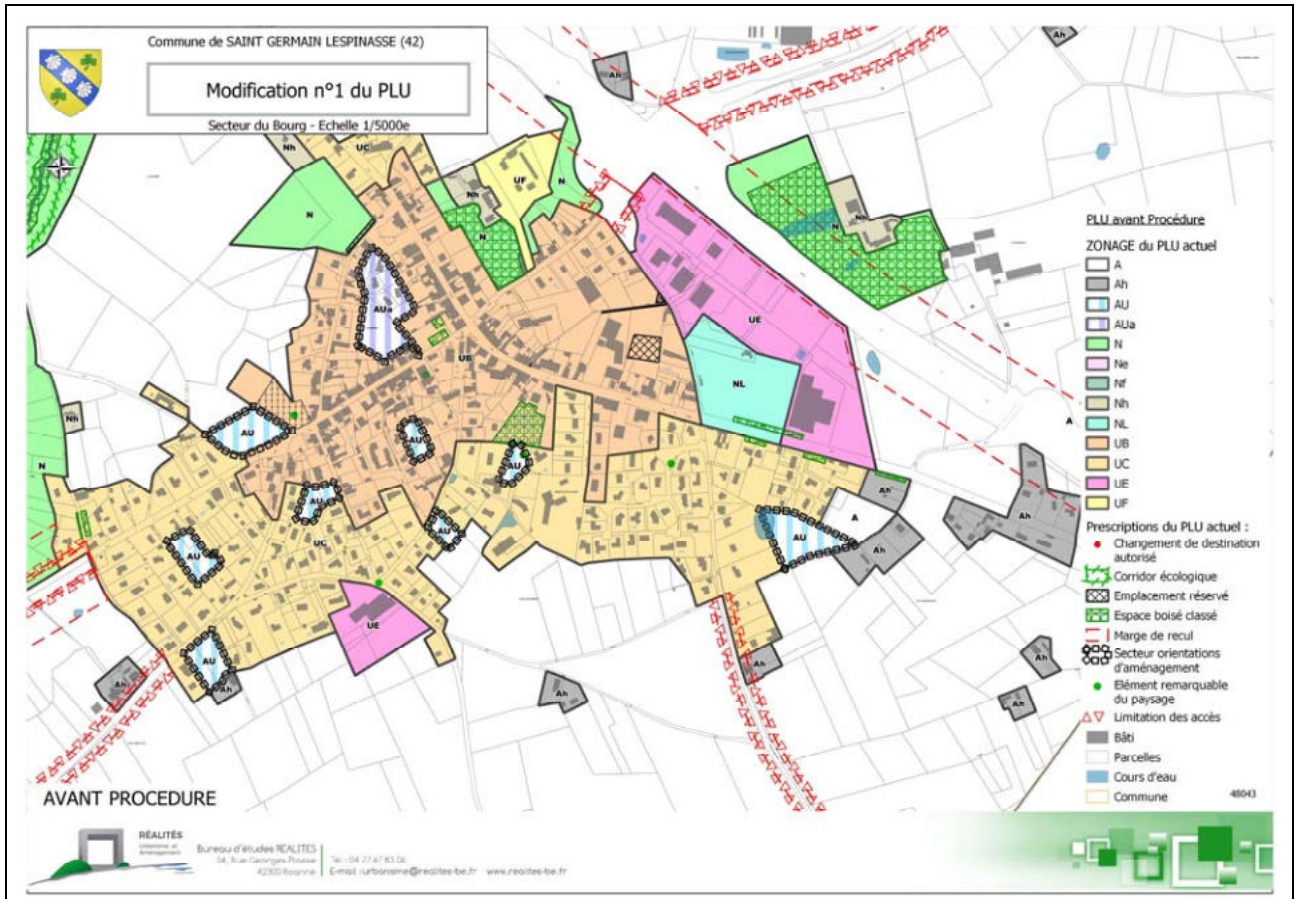


- Reclassement des zones d'urbanisation futures dite stricte (AU), inscrite au cœur de l'enveloppe urbaine, en zone d'urbanisation future dite opérationnelle (2AUa),



La modification du plan de zonage concerne également la mise en place d'une protection des linéaires commerciaux en centre bourg, en zone UB, afin d'éviter la transformation de locaux commerciaux et de permettre une densification par l'identification de rez-de-chaussée bâtis n'étant pas actuellement à vocation commerciale.





Evolution des superficies :

Les surfaces des différentes zones U, AU, A et N évoluent comme suivant :

Zone du PLU	Superficie du PLU actuel (en ha) – SIG	Superficie du PLU modifié (en ha) – SIG	
Zones urbaines			
UB	23,76	24,35	+0,59
UC	33,68	33,68	<i>inchangé</i>
UE	13,87	13,87	<i>inchangé</i>
UF	1,40	1,40	<i>inchangé</i>
TOTAL	72,72	73,31	+0,59
Zones à urbaniser			
AUa	1,11	2,18	+1,07
1AUa	0,00	0,52	+0,52
2AUa	0,00	1,66	+1,66
AU	2,98	0,00	-2,98
TOTAL	4,09	2,18	-1,91
TOTAL U et AU	76,81	75,49	-1,32
Zones agricoles			
A	1 156,31	1 157,63	+1,32
Ah	23,07	23,07	<i>inchangé</i>
TOTAL	1 179,38	1 180,70	+1,32
Zones naturelles			
N	213,52	213,52	<i>inchangé</i>
Ne	1,52	1,52	<i>inchangé</i>
NL	2,84	2,84	<i>inchangé</i>
Nf	0,83	0,83	<i>inchangé</i>
Nh	3,64	3,64	<i>inchangé</i>
TOTAL	222,36	222,36	<i>inchangé</i>
TOTAL A et N	1 401,74	1 403,07	+1,32
TOTAL	1 478,55	1 478,55	

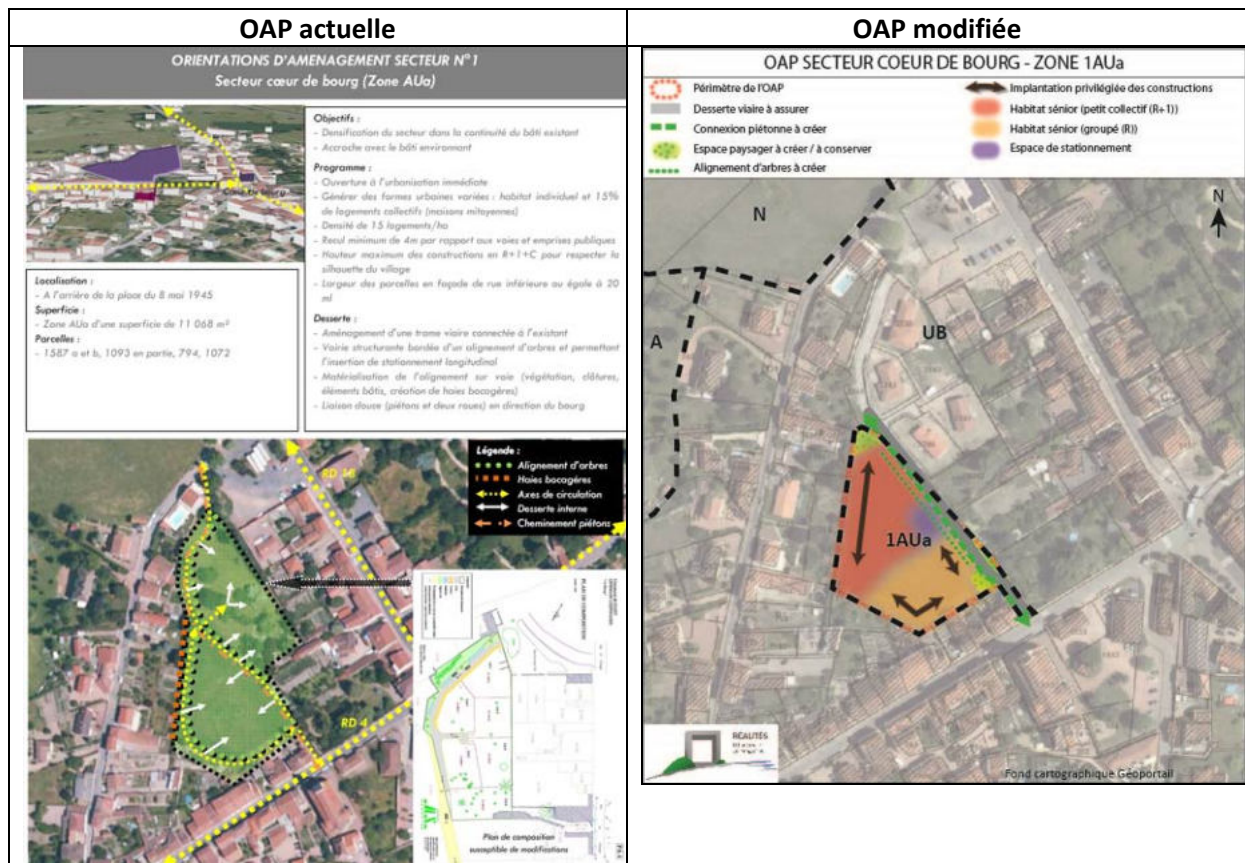
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

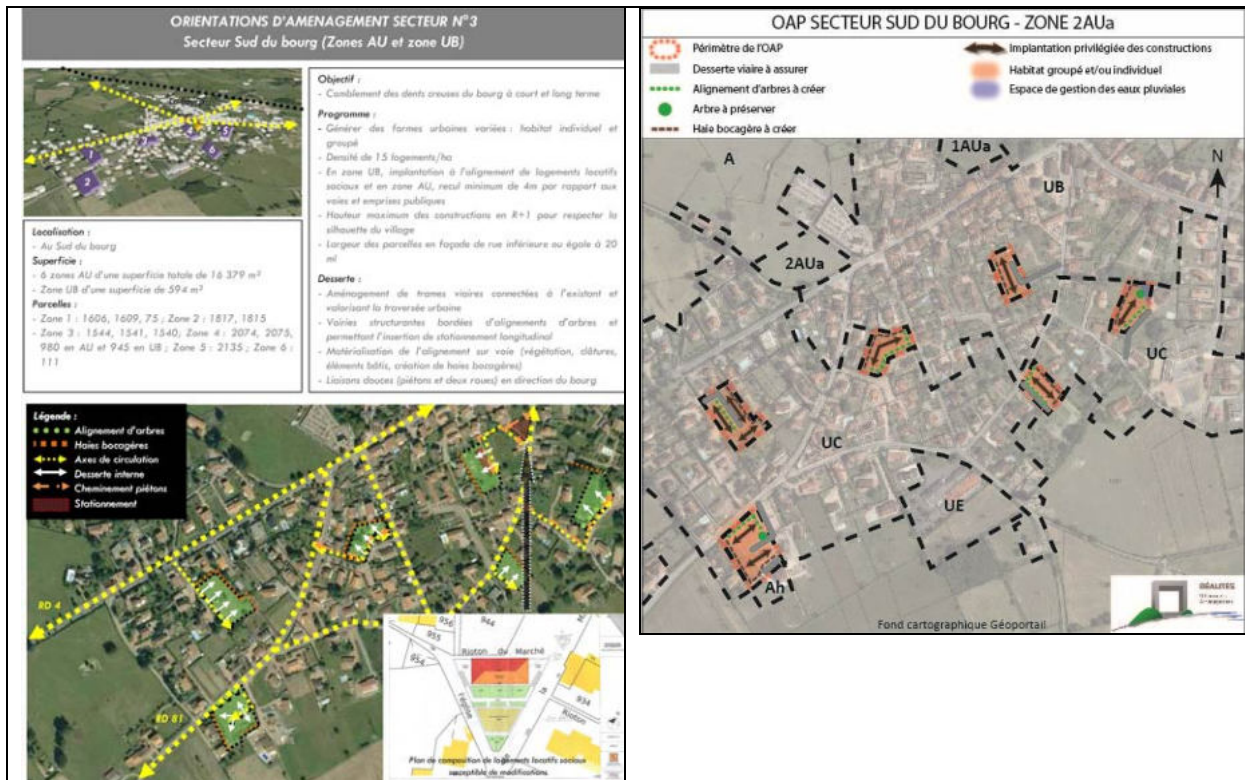
De façon générale, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui concernent l'ensemble des zones AU reclassées en zone AUa, ont fait l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Il va permettre d'organiser les ouvertures à l'urbanisation et de planifier l'évolution urbaine à l'échéance du PLU :

Zone 1AUa Secteur 1 - cœur de bourg	Zone 2AUa Secteur 2 - Sud du bourg
OAP : 1	OAP : 2
Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone	Ouverture à l'urbanisation sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, à partir du :
Immédiatement constructible	OAP 2.1 : 01/01/2030
	OAP 2.2 : 01/01/2028
	OAP 2.3 : 01/06/2030
	OAP 2.4 : 01/01/2024
	OAP 2.5 : 01/01/2024
	OAP 2.6 : 01/01/2024

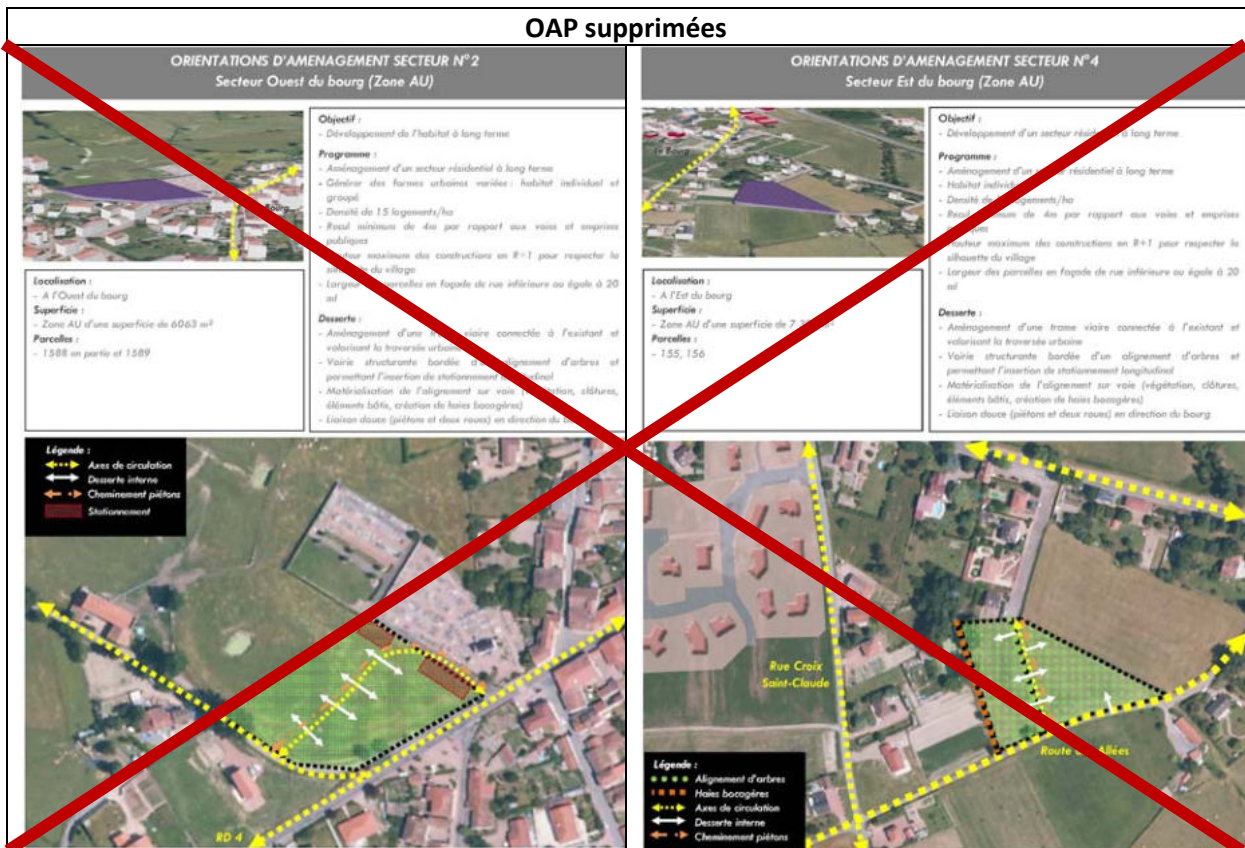
L'ensemble des OAP a fait l'objet de modifications :

- Concernant la zone 1AUa, son périmètre a été réduit pour exclure l'urbanisation déjà réalisée. L'organisation du site a été revue de manière à réduire les emprises viaires et à favoriser une mixité de projet concernant l'hébergement des séniors.
- Concernant les zones 2AUa, leur périmètre a été conservé. Toutefois, l'implantation des constructions et les principes de desserte ont été précisés. Les alignements arborés à créer et les arbres à préserver ont été également adaptés. Un espace de gestion des eaux pluviales a été intégré pour le secteur 2.2, afin de prendre en compte l'organisation actuelle du site. Chaque secteur doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.





Les OAP des zones AU qui ont été reclassées en zone A, ont été supprimées.



MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. visent :

- A mettre en place un périmètre permettant de protéger les linéaires commerciaux en centre bourg (zone UB),
- A adapter les règles concernant les clôtures (dispositions générales),
- A intégrer les dispositions en matière d'aménagement commercial du SCoT Roannais révisé en 2017, afin de limiter les implantations commerciales en dehors du centre-bourg,
- A intégrer les dispositions en matière d'assainissement édictées par la Roannaise de l'Eau (dispositions générales),
- A supprimer le règlement de la zone AU en cohérence avec l'évolution du plan de zonage,
- A modifier le règlement de la zone AUa pour intégrer un échancier d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec l'évolution des OAP,
- A préciser les conditions de reconstruction des bâtiments en zones A et N.

[~~xxxx~~ texte supprimé, ~~xxxxx~~ texte ajouté]

Mise à jour des dispositions générales
Article DG 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX
<p>Assainissement :</p> <p><u>Eaux usées :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute construction nouvelle ou changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; 2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants ou, à défaut, à un dispositif de rétention adapté ; Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. <p>Si le rejet ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales seront orientées vers un réseau séparatif eaux pluviales et en derniers recours et sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.</p> <p>L'aménagement justifiera impérativement son choix. Dans le cadre d'un raccordement direct ou indirect sur un réseau unitaire l'aménageur démontrera qu'aucune autre solution de rejet n'a pu être mise en œuvre.</p> <p>Dans tous les cas, que le rejet s'effectue dans une eau superficielle, dans un fossé ou dans un réseau, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 30 m². Les bâtiments agricoles sont exclus de cette disposition.</p> <p>Une distinction est faite entre les projets individuels et les opérations d'ensemble.</p>

➤ Projets individuels

Pour rappel, sont considérés comme projets individuels, tous les aménagements (construction nouvelle ou extension) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 30 m² et inférieure à 300 m², et une superficie cadastrale inférieure à 2000 m².

Un ouvrage de rétention d'un volume de rétention/régulation minimale de 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture sera mis en œuvre (en complément du dispositif de récupération). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2l/s (orifice de 25 à 30 mm selon la hauteur de la cuve) maximum quelque soit la surface du projet.

Dans le cadre des projets individuels, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse, ne sont pas soumis à une obligation de rétention. Ces eaux pourront être collectées puis évacuées vers le milieu naturel, par défaut vers un réseau séparatif d'eaux pluviales et en dernier ressort vers un réseau unitaire (sous réserve d'accord de la collectivité).

L'aménageur joindra à son dossier de permis de construire une note de dimensionnement de l'ouvrage de rétention attestant de la prise en compte des règles formulées ci-dessus.

Les eaux de piscine seront rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux traitées au chlore nécessiteront un temps de séjour préalable avant vidange d'au moins une semaine afin de permettre un abattement et une dégradation du chlore.

➤ Opérations d'ensemble

Pour rappel, sont considérées comme opérations d'ensemble, les projets d'une superficie supérieure à 2000 m² (projet+bassin versant intercepté) ou présentant une surface imperméabilisée supérieure à 300 m².

Dans le cadre d'opérations d'ensemble dont le rejet des eaux pluviales s'effectue dans le milieu superficiel, dans le réseau pluvial ou éventuellement dans un réseau unitaire, l'aménageur mettra en œuvre des dispositifs de rétention/régulation.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée, feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence.

Les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet de la manière suivante, et ce quelque soit la destination des eaux pluviales :

— Superficie cadastrale du projet comprise entre 0,2 et 1 ha :

Débit maximal de 5 l/s.

— Superficie cadastrale du projet comprise entre 1 et 4 ha :

Débit maximal de 5 l/s.ha.

— Superficie cadastrale du projet comprise entre 4 et 7 ha :

Débit maximal de 20 l/s.

— Superficie cadastrale du projet supérieure à 7 ha :

Débit maximal de 3 l/s.ha

Les valeurs de débit retenues correspondent globalement au débit moyen généré sur les parcelles naturelles de la commune pour une pluie de période de retour 5 ans (estimé à 5 l/s.ha).

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale. L'aménageur joindra à son

dossier de permis de construire une note de dimensionnement de l'ouvrage de rétention attestant de la prise en compte des règles formulées ci-dessus.

A noter que les projets drainant une superficie supérieure à 1 ha sont soumis à la loi sur l'eau.

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs de rétention, les règles suivantes seront respectées.

2. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales ;
- il n'est pas permis d'aggraver l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Zone sensible

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m²
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zone peu sensible

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

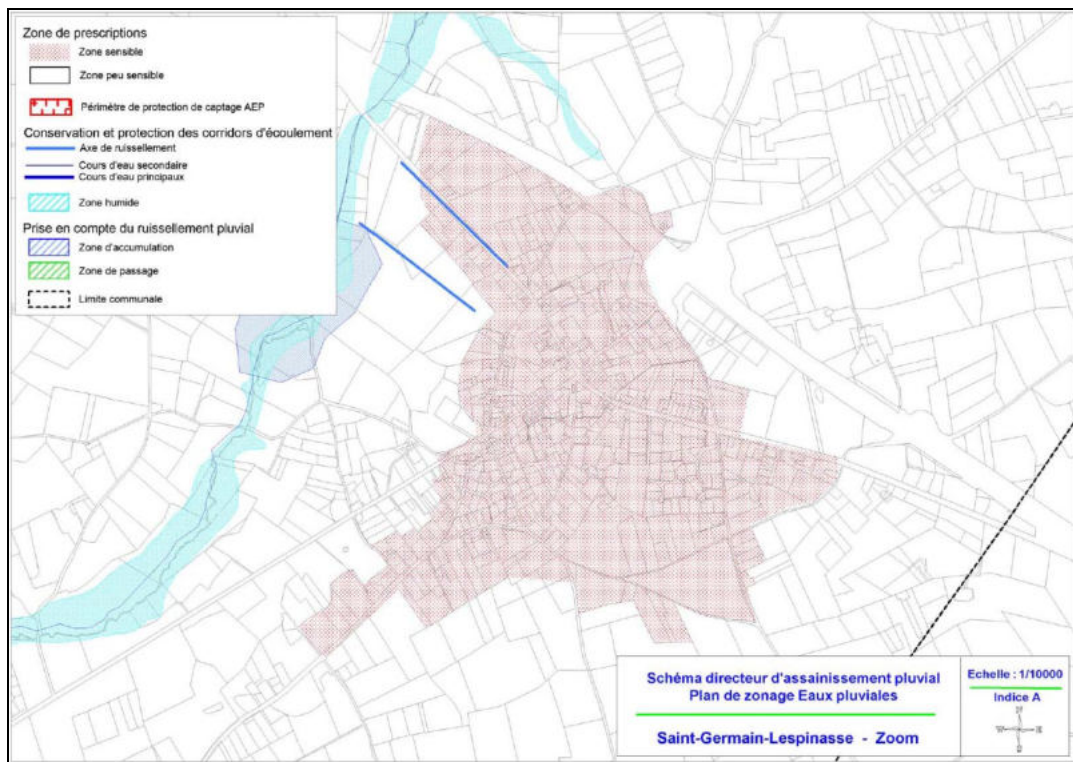
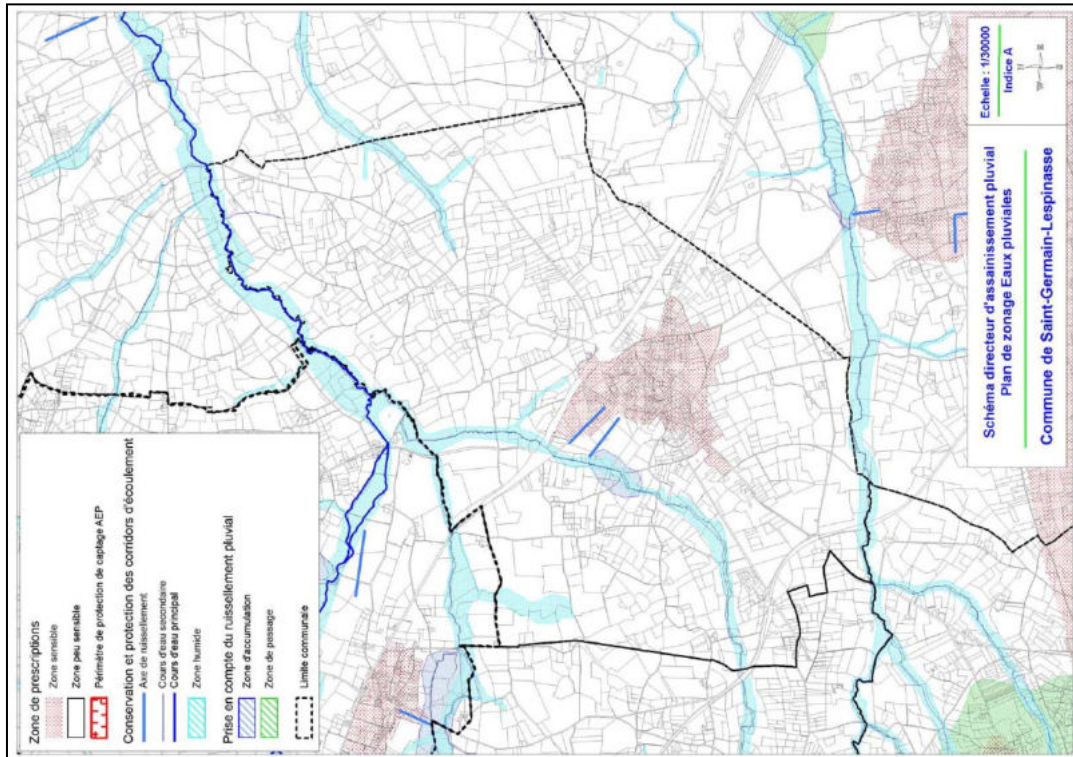
Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.



Il s'agit d'intégrer les dispositions en matière d'assainissement édictées par la Roannaise de l'Eau, visant une meilleure gestion des eaux pluviales pour chaque projet.

Article DG 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

5 - Clôtures

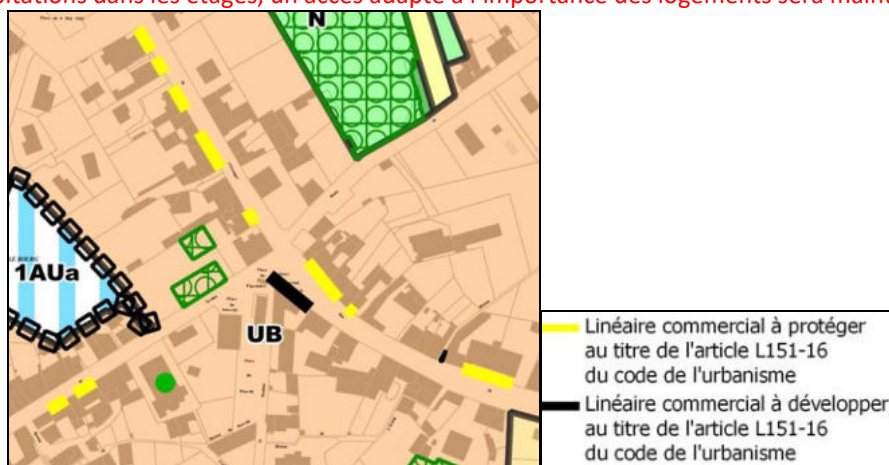
- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.
- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée, brise vue et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.
En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, béton grossier...), y compris côté voie et emprise publics.
- En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.
- La hauteur maximale de la clôture qu'elle soit pleine (mur), végétale, en bois, éventuellement composée d'un grillage, grille, ferronnerie ne peut excéder 1,80 m. Les murets surmontés de grille ou grillage doublé de végétation ne pourront excéder 80 cm pour la partie pleine.
- Les bâtiments agricoles sont exclus de ces dispositions.

Les dispositions générales relatives aux clôtures sont précisées pour garantir un meilleur suivi des projets par la collectivité, mais également pour rappeler des règles facilitant la bonne insertion des clôtures dans le paysage de proximité.

Mise en place d'une protection des linéaires commerciaux en centre bourg, en zone UB

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Le long de la RD18 et de la RD4, pour les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits, sauf pour un usage d'hébergement hôtelier et/ou de bureaux. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.
3. Le long de la RD18, pour les linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou tout changement de destination, devra destiner les rez-de-chaussée à vocation de commerce et/ou d'hébergement hôtelier et/ou de bureaux. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.



Une délimitation d'un linéaire en cœur de bourg est mise en place afin d'éviter la transformation de locaux commerciaux, sauf pour un usage hôtelier et/ou de restauration et/ou de services. Il s'agit également de permettre cette densification par l'identification de rez-de-chaussée bâtis ne pouvant qu'évoluer vers ces mêmes destinations.

Limitation du seuil maximal de surface de plancher commercial en zone UC et en zone UE

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et occupations du sol à usage d'activité industrielle, artisanale, les activités liées à la filière bois, les activités liées à la plateforme ferroviaire et à usage d'entrepôts ;
- ~~2. Les activités de commerce ne pourront être admises que si elles sont complémentaires à l'activité artisanale ou industrielle de l'entreprise ;~~
 Les activités de commerce ne pourront être admises que si elles sont en lien avec une activité artisanale, de production ou de réparation dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone et qu'elles soient incluses dans le bâtiment d'activités ;
4. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction des annexes qui leur sont liées ;
5. Les affouillements et exhaussement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ;
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
8. Les parcs de stationnement de véhicules ;

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les commerces d'une surface de vente supérieure à ~~1000 m²~~ 100 m² ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

Il s'agit d'intégrer les dispositions en matière d'aménagement commercial du SCoT Roannais révisé en 2017, afin de limiter les implantations commerciales en dehors du centre-bourg.

Suppression du règlement de la zone AU et modification du règlement de la zone AUa

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

De telles zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu' à partir de 2021 et leur urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles UC 3 à UC 16.~~

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

La zone AUa est destinée à accueillir des habitations. Elle comprend deux sous-zones :

- La zone 1AUa est une zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible,
- La zone 2AUa est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du :
 - o 01/01/2024 pour les secteurs 2.4 / 2.5 / 2.6
 - o 01/01/2028 pour le secteur 2.2
 - o 01/01/2030 pour les secteurs 2.1 / 2.3

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les commerces d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 1AUa et 2AUa, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU et le reclassement en zone A des autres, implique de modifier le règlement du PLU de manière à faire disparaître le règlement de la zone AU et à modifier le règlement de la zone AUa.

Précision des conditions de reconstruction des bâtiments en zones A et N.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au

<p>bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes (cf. annexe 1) ;</p> <ol style="list-style-type: none">3. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme) à condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole ;4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante (camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes...etc.), par aménagement de bâtiments existants de caractère, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² ;5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics dont ferroviaire ;6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans ;7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
<p>ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En zone N :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans ;3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
<p><i>Il s'agit de se conformer au Code de l'Urbanisme en matière de conditions de reconstructions.</i></p>

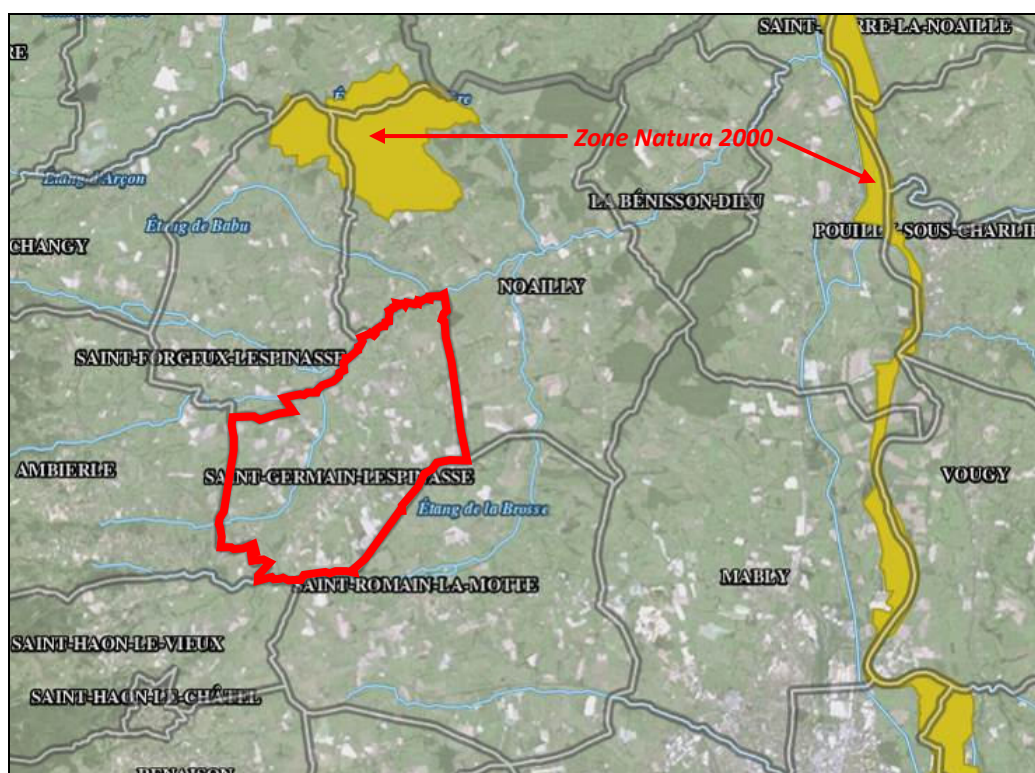
LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les inventaires environnementaux – zones Natura 2000

La commune de Saint-Germain-Lespinnasse ne comporte pas de zone Natura 2000. Les zones Natura 2000 les plus proches sont celles :

- des "Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire", elle concerne partiellement, en limite Est, les communes de Mably et Briennon, à une dizaine de kilomètres à l'Est de Saint-Germain-Lespinnasse,
- du « Bois de Lespinnasse, de la Bénisson-Dieu et de la Pacaudière », elle concerne partiellement, au Nord-Ouest, les communes voisines de Saint-Forgeux-Lespinnasse et de Noailly, au Nord de Saint-Germain-Lespinnasse.

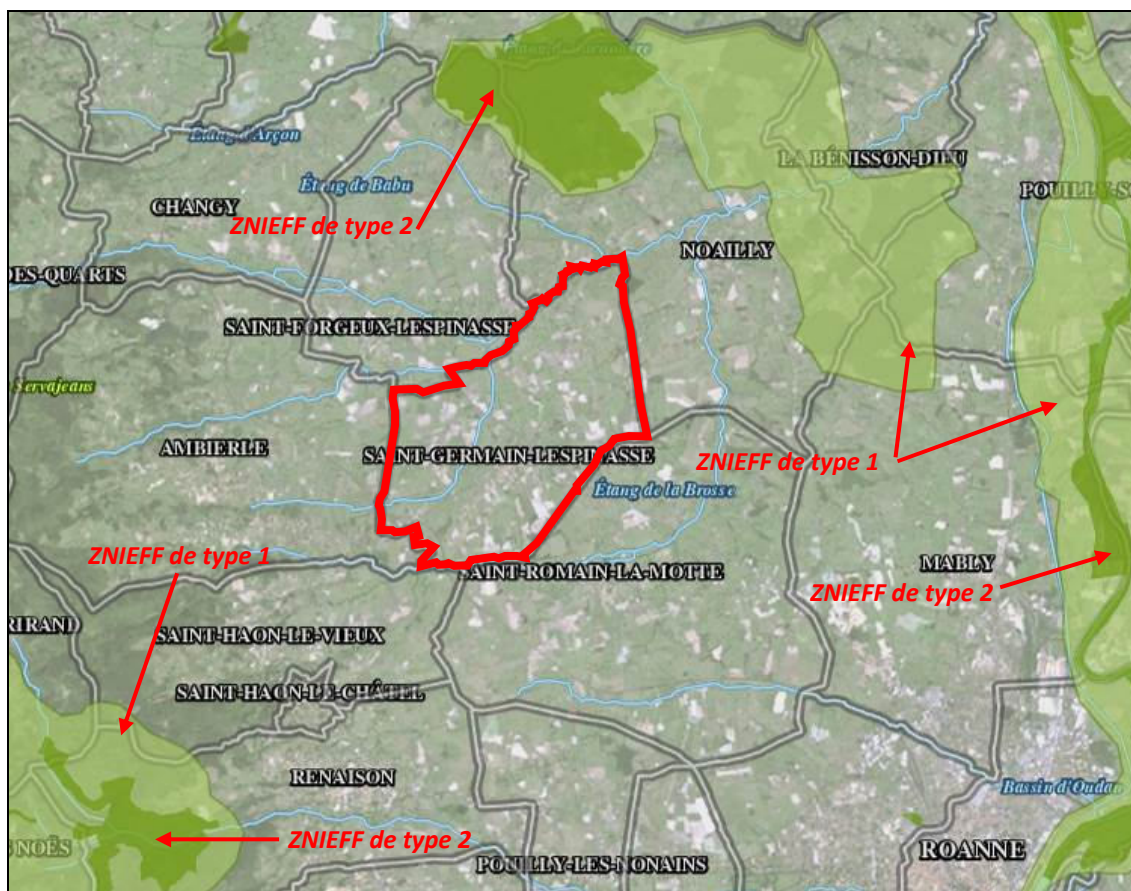


Les inventaires environnementaux à proximité

Des inventaires existent sur les communes environnantes : Les ZNIEFF de type 1 ou 2 les plus proches se situent sur les communes voisines de Noailly au Nord, de Mably à l'Est, Saint-Haon-le-Vieux et Renaison au Sud-Ouest.

Il s'agit de :

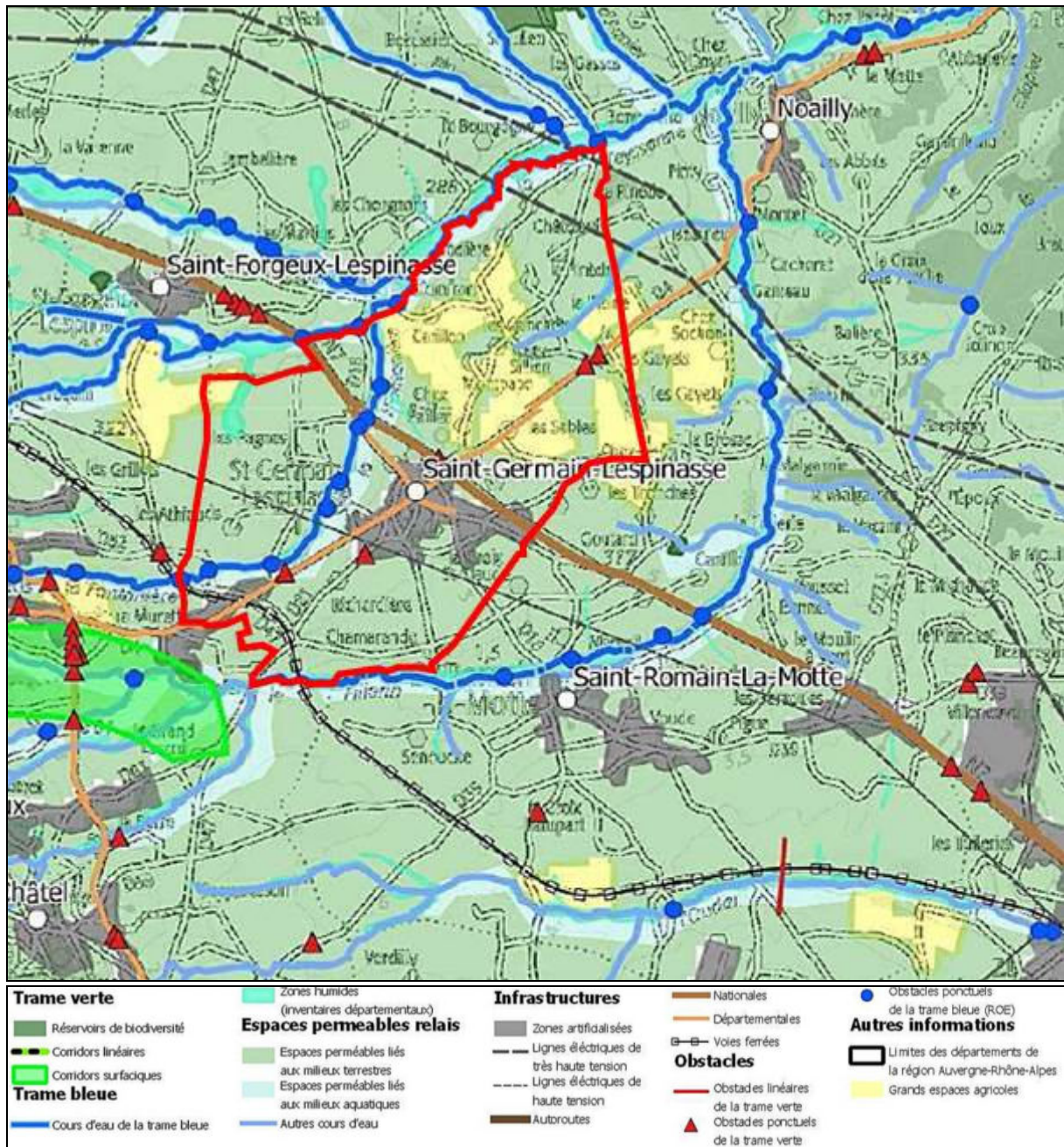
- ZNIEFF de type 2 :
 - o Massif forestier de l'Espinasse et la Bénisson-Dieu
 - o Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest
 - o Monts de la Madeleine
- ZNIEFF de type 1 :
 - o Forêt de Lespinasse
 - o Barrage et vallée du Renaison
 - o Bords de Loire de Roanne à Briennon



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET identifie la grande majorité du territoire de la commune de Saint-Germain-Lespinnasse comme un espace perméable lié aux milieux terrestres, mais également en grands espaces agricoles. Il n'y a pas de corridors ou de réservoirs de biodiversité identifiés.

La trame bleue est identifiée sous la forme de cours d'eau (le Fillerin) et de zones humides notamment associées au cours d'eau.



Le SCOT du Roannais

Le SCOT identifie des enjeux environnementaux en cohérence avec le SRCE Rhône-Alpes, dont la trame verte et bleue a été reprise dans le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes. La commune de Saint-Germain-Lespinnasse est plus particulièrement concernée par des cours d'eau d'intérêt écologique reconnu et par la présence de zones humides de plus de 1 ha. Un corridor écologique s'appuyant sur le cours d'eau le Fillerin est également identifié en limite Sud du territoire, tout comme des coupures vertes au droit de la RN7.

Dans le cadre de cette modification, le zonage en termes d'enveloppe urbaine futur montre une réduction par rapport à l'emprise actuelle. Le projet de zonage ne constitue pas une dégradation de la prise en compte de l'environnement dans le PLU tel qu'il a été approuvé.



Source : DOO du SCOT révisé en octobre 2017

La traduction des enjeux environnementaux dans le PLU actuel

Le réseau de zones humides, haies bocagères et alignements d'arbres n'a pas été identifié au plan de zonage. En revanche, les choix qui ont prévalu en matière de protection de l'environnement sont transcrits par les mesures de préservation suivantes :

- Le classement des espaces naturels et paysagers sensibles en zone Naturelle de protection :
 - o Des principaux espaces boisés : l'objectif est de préserver les boisements intéressants sur le plan paysager et dans la mesure où ils constituent des habitats naturels importants quant à la préservation de la faune et de la flore sur le territoire. Par ailleurs, leur rôle en termes de gestion des écoulements des eaux de pluies et de corridor biologique mérite que ces boisements soient préservés.
 - o De la vallée des cours d'eau : ces milieux constituent des zones humides parfois accompagnés par une ripisylve plus ou moins conséquente qu'il convient de préserver. La ripisylve est donc identifiée comme EBC.
 - o Des secteurs sensibles d'un point de vue paysager dont la butte à Chatelard afin que la ligne de crête ne soit pas brisée et rompe l'harmonie du paysage ou des secteurs offrant des vues remarquables sur l'environnement et les paysages de la Côte roannaise (ex : fenêtre sur la Côte roannaise depuis la rue de l'Enfer) ou des Monts de la Madeleine.
 - o Des parcs et jardin d'agrément de grandes propriétés dont les parties boisées sont classées en EBC.

L'ABSENCE D'IMPACT SUR LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Germain-Lespinasse n'affecte aucun des secteurs identifiés comme présentant des enjeux environnementaux. La modification ne vient également modifier aucune des mesures de préservation mises en place pour assurer la protection de l'environnement.

Les secteurs à enjeux environnementaux restent donc intégralement préservés.

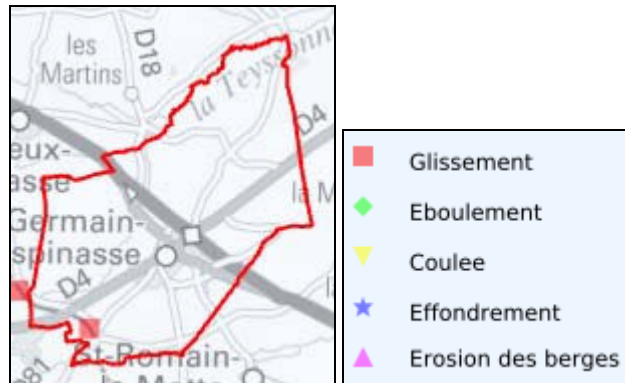
LES RISQUES ET CONTRAINTES

La commune de Saint-Germain-Lespinnasse est impactée par plusieurs risques ou nuisances, toutefois aucun secteur objet de la présente modification du PLU n'est concerné :

➤ **Engins de guerre**

➤ **Mouvement de terrain - Glissement de terrain / Tassements différentiels**

Un glissement de terrain a eu lieu au niveau de la voie ferrée traversant la pointe Sud de la commune.



➤ **Radon**

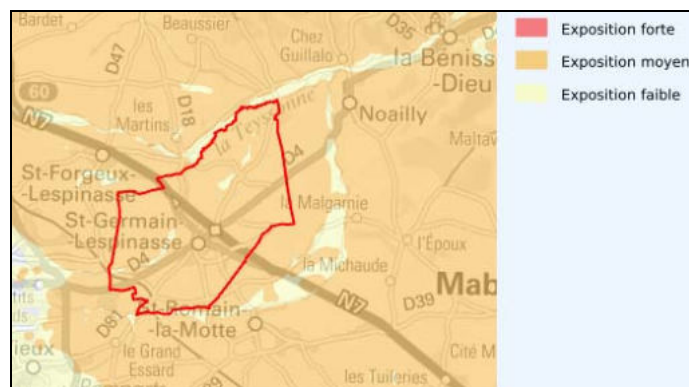
Le potentiel radon de la commune de Saint-Germain-Lespinnasse est faible.

➤ **Séisme**

L'ensemble de la commune de Saint-Germain-Lespinnasse est classé en zone de sismicité 2, à savoir un risque faible.

➤ **Le risque retrait et gonflement des argiles**

Un aléa de retrait-gonflement des argiles faible et moyen est présent sur la totalité du territoire communal.



➤ **Les nuisances sonores**

La commune est traversée par 2 infrastructures de transports terrestres générant un périmètre affecté par le bruit :

- La RN7, axe routier classé en catégorie 3 : largeur affectée par le bruit de 100 m,
- La ligne SNCF 750000 : St Etienne/Le Coteau/Saint-Martin-d'Estréaux, voie ferroviaire classée en catégorie 3 : largeur affectée par le bruit de 100 m.

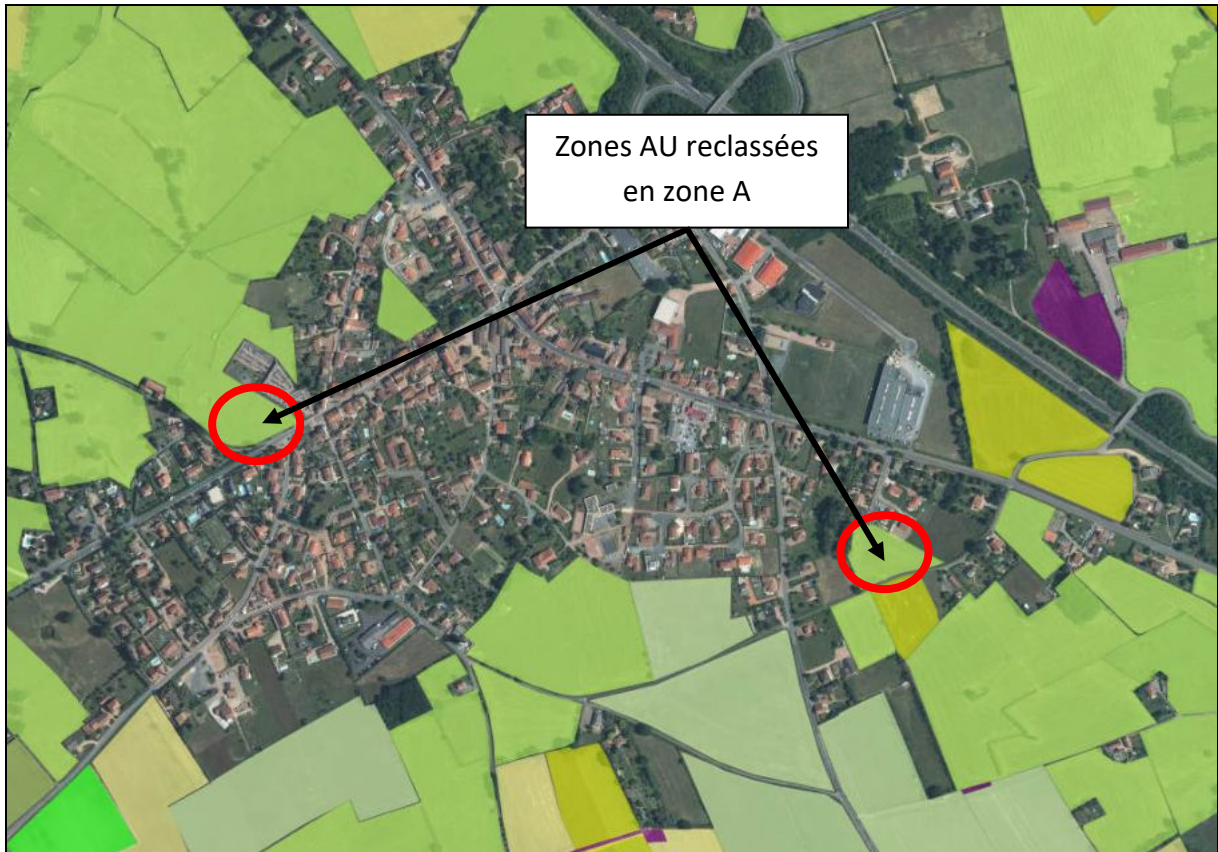


L'ABSENCE D'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune de Saint-Germain-Lespinnasse se caractérise par une activité agricole orientée vers l'élevage bovins. Les terres agricoles sont composées essentiellement de prairies. Quelques parcelles concernent du maïs ensilage, du triticale d'hiver, des fruits et légumes, des pépinières.



Deux des huit zones AU du PLU actuel concernent des terrains déclarés à la PAC (2019) en tant que prairies. Il est à noter que ces zones sont reclassées en zone A dans le cadre de la présente procédure, permettant ainsi la préservation de leur usage agricole. La zone 1AUa est également déclarée à la PAC, toutefois son inscription au cœur du bourg limite fortement son potentiel.



Aucune exploitation agricole ou construction à usage agricole n'est présente sur les secteurs faisant l'objet d'un classement en zone à urbaniser opérationnelle.

La commune est intégrée au périmètre de l'AOC « Bœuf de Charolles ».

CONCLUSION

Cette procédure de modification n°1 du PLU engendre une évolution du document précédent, principalement par l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser stricte. Les autres évolutions consistent en des adaptations du règlement et des OAP, à l'ajout du zonage d'assainissement et eaux pluviales.

La procédure ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ni du PLU et ne comportent pas de graves risques de nuisances. L'ouverture à l'urbanisation ne concerne pas de terrains déclarés à la PAC, en lien avec une inscription au sein de l'enveloppe urbaine.

La traduction de la trame verte et bleue telle qu'elle a été travaillée lors de l'élaboration du PLU, n'est absolument pas remise en cause puisqu'aucune protection n'a été modifiée ou supprimée. Des éléments relatifs à la trame verte urbaine ont été introduits dans chaque OAP.

GLOSSAIRE

DOO	Document d'orientation et d'objectifs
EH	Equivalent habitant
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIG	Système d'Information Géographique
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et pour l'Egalité des Territoires
TVB	Trame Verte et Bleue
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ANNEXES

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1

Mairie de Saint Germain Lespinasse

30, rue de l'Oranger

42640 SAINT GERMAIN LESPINASSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ DU MAIRE

Domaine : URBANISME

De la commune de SAINT GERMAIN LESPINASSE

ARRETE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LESPINASSE

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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

Vu le plan local d'urbanisme de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE, approuvé le 18 septembre 2013 par le Conseil municipal,

Vu la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme approuvée le 5 Mars 2014,

Vu la délibération motivée du 31 août 2021 relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg,

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour ouvrir à l'urbanisation du foncier aujourd'hui inscrit en zone AU, pour répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces zones AU et à la zone AUa du centre bourg, afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat, mais également de favoriser un développement qui participe activement aux respects des objectifs réglementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour mettre en œuvre de la possibilité de faire des extensions et annexes pour les habitations localisées en zone agricole et naturelle.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour intégrer le zonage d'assainissement élaboré par la Roannaise de l'Eau.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour mettre en place un périmètre permettant de protéger les linéaires commerciaux en centre bourg.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour adapter le règlement concernant les clôtures.

Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

Considérant que la procédure de modification n°1 est menée à l'initiative de Monsieur le Maire de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE,

ARRETE

Article 1 :

En application des dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE est prescrite.

Article 2 :

Le projet de modification n°1 porte sur :

- La modification du zonage des zones à urbaniser strictes (AU) pour les faire évoluer en zone à urbaniser opérationnelle,
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation pour offrir un développement de l'habitat cohérent à l'échelle du bourg, pour favoriser une urbanisation respectueuse des orientations réglementaires, pour favoriser le parcours résidentiel des ménages en prenant notamment en compte un projet d'habitat sénior,
- La modification du règlement pour y inscrire la possibilité de faire des extensions et annexes pour les habitations localisées en zone agricole et naturelle,
- La modification du règlement et du zonage pour mettre en place un périmètre permettant de protéger les linéaires commerciaux en centre bourg,
- La modification du règlement pour adapter les règles concernant les clôtures,
- L'ajout d'une annexe relative au zonage d'assainissement élaboré par la Roannaise de l'Eau,

Les modifications du PLU concernent donc le plan de zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les annexes.

Article 3 :

Le projet de modification n'est pas soumis à la concertation (article L103-2 du code de l'urbanisme), mais fera l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle les habitants pourront s'exprimer.

Article 4 :

Le dossier de modification n°1 sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme. Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique avant d'être approuvé en conseil municipal.

Article 5 :

Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du code de l'urbanisme.

Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Mention de cet arrêté sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète.

Affiché-Notifié le 19 novembre 2021

Transmis au sous-préfet, le 19 novembre 2021

Fait SAINT GERMAIN LESPINASSE, le 19 novembre 2021

Le Maire



DÉLIBÉRATION MOTIVÉE JUSTIFIANT DE LA NÉCESSITÉ DE L'OUVERTURE DES ZONES À URBANISER STRICTES DU BOURG

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL													
DÉPARTEMENT 42 - LOIRE		De la commune SAINT GERMAIN LESPINASSE													
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Nombre de conseillers</th> </tr> <tr> <td>• en exercice</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>• présents</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>• votants</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>• absents</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>• exclus</td> <td>0</td> </tr> </table>		Nombre de conseillers		• en exercice	15	• présents	15	• votants	15	• absents	0	• exclus	0	Séance du 31 août 2021 à 20 heures 30	
Nombre de conseillers															
• en exercice	15														
• présents	15														
• votants	15														
• absents	0														
• exclus	0														
<table border="1"> <tr> <td>Date de convocation : 24 août 2021</td> <td>Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :</td> </tr> </table>		Date de convocation : 24 août 2021	Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :												
Date de convocation : 24 août 2021	Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :														
<table border="1"> <tr> <td>Date d'affichage : 24 août 2021</td> <td></td> </tr> </table>		Date d'affichage : 24 août 2021													
Date d'affichage : 24 août 2021															
<table border="1"> <tr> <td>Objet</td> <td>M. COISSARD PIERRE</td> </tr> </table>		Objet	M. COISSARD PIERRE												
Objet	M. COISSARD PIERRE														
<table border="1"> <tr> <td>PLU</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg</td> <td>Étaient présents :</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Étaient présents : Pierre COISSARD, Josiane CHARPENET, Christophe LOPPIN, Annick DUVAUCHELLE, Isabelle SOUCHON, Laurent BOIREAU, Dominique BERGER, Yolande VERNASSIERE, Grégory PERRIER, Geneviève MORIN, Gérard DONVAL, Nadine PELARDY, Roseline ROLLET, Michel MOREL</td> </tr> </table>		PLU		Ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg	Étaient présents :		Étaient présents : Pierre COISSARD, Josiane CHARPENET, Christophe LOPPIN, Annick DUVAUCHELLE, Isabelle SOUCHON, Laurent BOIREAU, Dominique BERGER, Yolande VERNASSIERE, Grégory PERRIER, Geneviève MORIN, Gérard DONVAL, Nadine PELARDY, Roseline ROLLET, Michel MOREL								
PLU															
Ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg	Étaient présents :														
	Étaient présents : Pierre COISSARD, Josiane CHARPENET, Christophe LOPPIN, Annick DUVAUCHELLE, Isabelle SOUCHON, Laurent BOIREAU, Dominique BERGER, Yolande VERNASSIERE, Grégory PERRIER, Geneviève MORIN, Gérard DONVAL, Nadine PELARDY, Roseline ROLLET, Michel MOREL														
		Secrétaire de séance :													
		Mme PELARDY Nadine													
		<p>Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Septembre 2013 Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 5 Mars 2014 Vu la mise en conformité du PLU approuvée le 8 juillet 2015 Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-Lespinnasse a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 Septembre 2013. Depuis son approbation, il a fait l'objet d'une procédure d'évolution : une modification simplifiée n°1 en date du 5 Mars 2014 et une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en date du 8 juillet 2015.</p> <p>La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>La commune souhaite notamment ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones à urbaniser stricte sur le secteur du bourg.</p> <p>Le PLU étant approuvé depuis moins de 9 ans, une procédure de modification est suffisante conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui stipule que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de</p>													
Accusé de réception - Ministère de l'intérieur 042-214202319-20210831-2021-54-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 06/09/2021 Affichage : 06/09/2021															

l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de zones AU :

Une analyse du développement de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2013 a été réalisée et mise en parallèle avec les orientations du PLH de Roannais Agglomération et du SCOT du Roannais et les orientations projetées du PLU.

Il en ressort un rythme de production de logements conforme aux orientations du PLU et proche de celles du PLH et du SCOT, un développement majoritairement diffus, ponctuellement au sein d'opération d'ensemble, un mode de développement favorable à la production de logements individuels, une nécessaire diversification au regard des orientations projetées du SCOT, en matière de typologie et de densité.

En conclusion, cette analyse permet de montrer le besoin de favoriser le développement d'opérations d'ensemble, participant activement aux respects des objectifs réglementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties ; mais aussi de participer au développement de l'habitat sur des secteurs inscrits en centre bourg, pour certains partiellement enclavés et concourant à étoffer le tissu urbain existant plutôt que de favoriser une urbanisation en extension. Il apparaît donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation du foncier aujourd'hui inscrit en zone AU.

Le PLU de Saint-Germain-Lespinnasse compte 8 zones à urbaniser stricte.

Une analyse a permis de déterminer un phasage de leur ouverture à l'urbanisation pour répondre au besoin en logements projeté pour le développement de la commune. Les critères pris en compte ont été la superficie de la zone, la localisation de la zone, les conditions de desserte de la zone, la facilité de la réalisation de l'opération d'urbanisme : il convient de tenir compte du contexte de la zone, de sa configuration, son morcellement... et d'étudier si la zone peut être mobilisée rapidement.

Il apparaît par ailleurs au regard de fonctionnement de l'enveloppe urbaine et de la localisation de ces zones, vis-à-vis de l'environnement et en particulier des sites Natura 2000 les plus proches, que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU envisagée dans le cadre de la modification du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000.

Les principes d'aménagement généraux de ces zones seront en cohérence avec les orientations du SCOT du Roannais, du PLH et du PLU, à savoir une densité de 15 logements à l'hectare, une diversité de l'habitat favorable à une production complémentaire à la production en individuel avec une part de logements en petits collectifs ou individuels groupés, mais également une valorisation du paysage et des mobilités douces.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg et propose à la Commune de lancer une procédure de modification du PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214202319-20210831-2021-54-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/09/2021

Affichage : 06/09/2021

De ce fait, il est proposé que la Commune de Saint-Germain-Lespinnasse lance cette procédure. Pour rappel, la modification est une procédure soumise à enquête publique.

Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ces motifs, les avis émis par les personnes publiques associées et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune.

Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et répondre aux différentes observations et interrogations du public.

Celles-ci seront enregistrées et conservées. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU du bourg.

Où il cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'affirmer la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg.
- De prescrire la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-Lespinnasse
- De charger Monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-préfecture De ROANNE le 31 août 2021.

Publié ou notifié le 06 septembre 2021.

Fait SAINT GERMAIN LESPINASSE, le 31 août 2021

Le Maire

