

SAINT-GERAND-LE-PUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 - rapport de présentation

1/Exposé des motifs des changements apportés

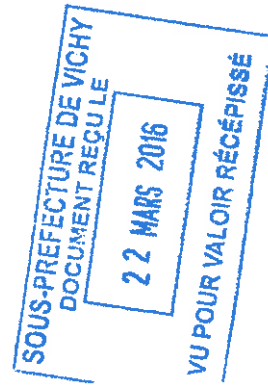
La commune de Saint-Gérand-le-Puy dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 24 août 2011, et modifié par délibération du 16 juillet 2012.

La commune a défini différents secteurs destinés à être aménagés à plus ou moins long terme et classés en zone AU et AUa. Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé une orientation d'aménagement destinée à assurer la cohérence d'ensemble des opérations, en lien avec les constructions existantes.

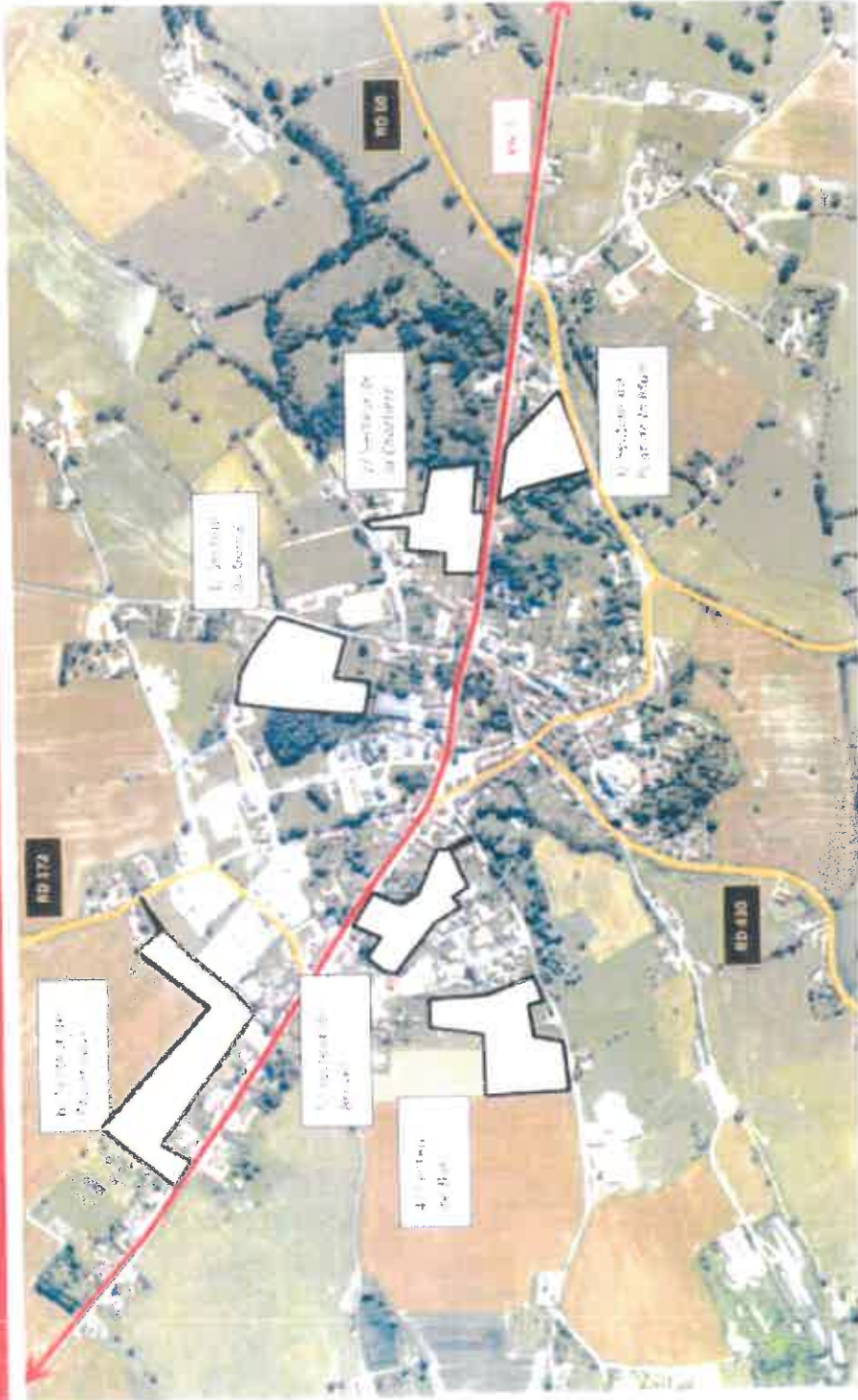
Les principes d'aménagement généraux communs à l'ensemble de ces secteurs sont issus des principes du développement durable.

Il s'agit de :

- optimiser l'espace par la création d'un maillage urbain continu avec le réseau viaire existant de manière à éviter l'enclavement des terrains ;
- diversifier l'offre de logements et sortir du lotissement pavillonnaire classique ;
- prendre en compte les modes de transport doux : piétons, deux roues dans l'aménagement des zones ;
- créer des espaces communs propices au lien social.



Localisation des secteurs concernés par les orientations d'aménagement



Afin d'aménager certains de ces secteurs, et plus particulièrement le secteur n°5 dit du Brevet, une étude de faisabilité est actuellement menée par la commune.

Ce secteur du Brevet est classé pour partie en zones AU et AUa dans le PLU. L'orientation d'aménagement définie dans le PLU est la suivante :

SECTEUR 5
Dossier AU et AUa - Le Brevet

Superficie totale :
11 240 m² (0,72 ha) pour la zone AU, et
51 700 m² pour la zone AUa
Superficie totale : 62 940 m²
51 700 m²

Localisation :
Ce secteur se situe entre le
subsecteur du Brevet et la via 2

Emprise d'aménagement :
Actes posés de la zone 2 et de la zone
communale de Saint Germain de
Serraval

La zone AUa correspond au parcelaire communal est vouée à une opération de logement collectif.

La zone AU correspond au parcelaire communal est vouée à une opération de logement individuel.



La zone AUa, d'une superficie de 51 700 m², est située au cœur du bourg, à côté du secteur pavillonnaire à vocation sociale de France Loire. Elle est immédiatement constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations d'aménagement ci-dessus définies. L'étude de faisabilité de ce secteur permet aujourd'hui d'affiner l'orientation d'aménagement.

L'objet de la présente modification du PLU est de préciser les conditions d'accès piétons et motorisés à cette zone et de prévoir un espace public de qualité.

Cette zone ne sera pas forcément vouée à une opération de logements locatifs, et il apparaît judicieux de supprimer cette disposition.

La nouvelle orientation d'aménagement du secteur du Brevet sera donc la suivante :

**SECTEUR 5 :
Zones AU et AUa « le Brevet »**

Superficie totale :

11 240m² (50 Parcelles) pour la zone AU et
5270 m² pour la zone AUa.

Superficie bâtie :

5770m²

Localisation :

Cet espace se situe entre le
quartier du Brevet et la zone P.

Principe d'aménagement :

Les accès seront réalisés par "Impasse
du Brevet" et par le Lotissement
"Quartier le Brevet".

L'accès à la zone AU devra rester libre.
Il devra être prévu un espace public de
qualité.

Une liaison douce doit être possible
entre "Impasse le Brevet" et "Quartier le
Brevet".

La zone AU composée du parking
d'agrement de la propriété n'a pas vocation à être urbanisée mais pourrait
permettre de créer des liaisons douces avec la zone AU de droit.



2/Justification de la procédure de modification simplifiée :

Cette rectification de l'orientation d'aménagement du quartier du Brevet est menée par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

En effet, elle n'a pas pour effet de changer les orientations du PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou une protection édicte en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Par ailleurs, elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans l'ensemble de la zone, ni de diminuer les possibilités de construire ou de réduire une zone U ou AU.