

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL d'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de Saint Rémy de Chagnat



LE CONTEXTE

La commune de Saint Rémy de Chagnat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 août 2008, modification numéro 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2012, modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2016.

La commune de Saint Rémy de Chagnat souhaite engager une modification de son document d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU proche du bourg au lieu dit « Les Communaux ».

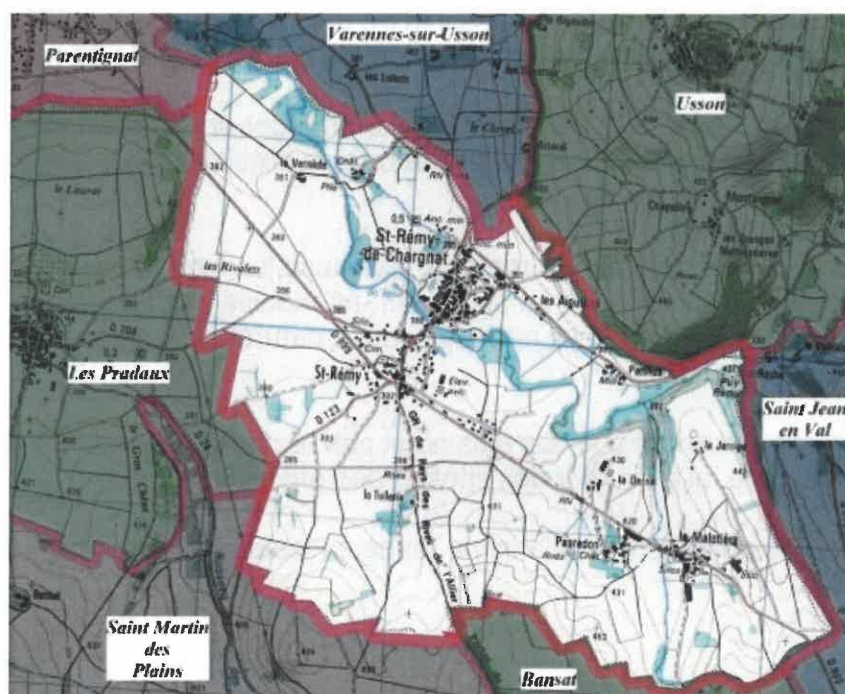
Cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est pas porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification de document d'urbanisme respecte les dispositions du Plan Local d'Urbanisme initial.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT REMY DE CHARNAT

Située à environ 42 km au sud de Clermont Ferrand, Saint Rémy de Charnat est une petite commune de 621 ha. Elle se situe au sud est d'Issoire
Elle fait partie du Pays d'Issoire pour lequel un SCOT (schéma de cohérence territoriale) est approuvé depuis le 21 juin 2013. Celui-ci est en cours de révision.



JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Cette procédure est conforme aux dispositions des articles L-153-36, L-153-40, L-153-45 et L-153-47 du code de l'Urbanisme.

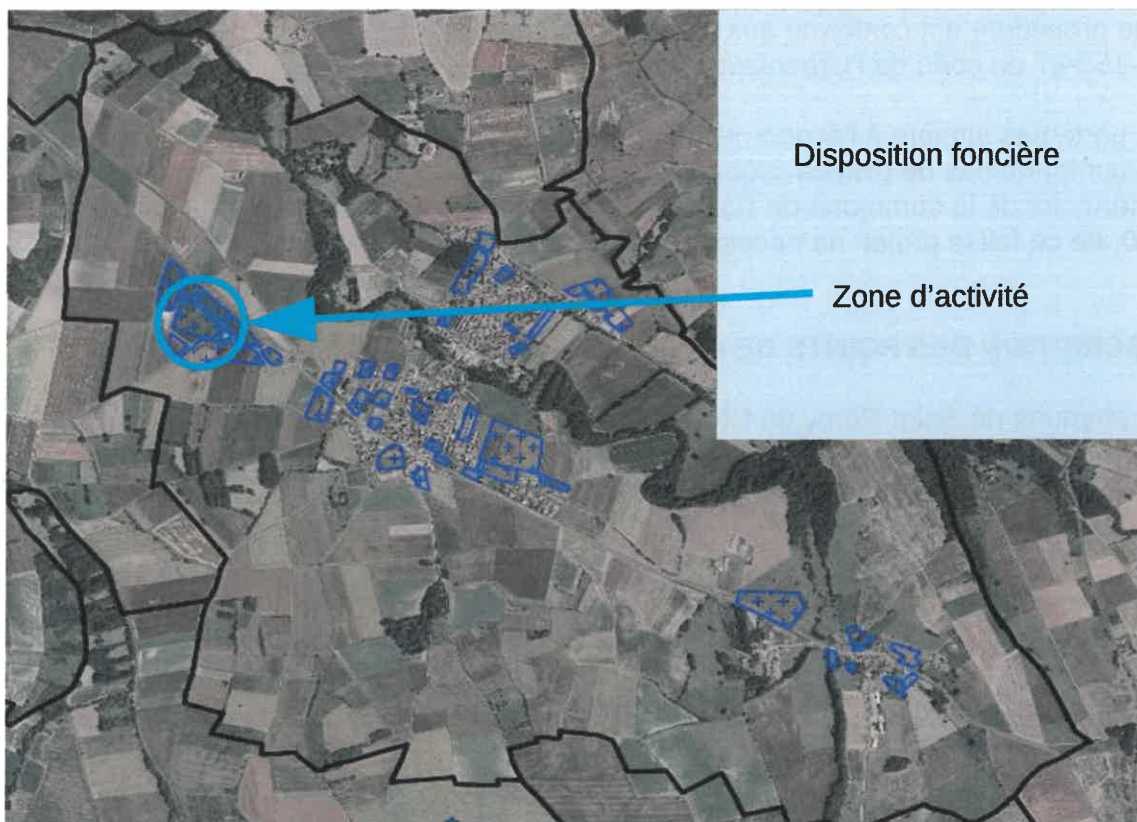
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- le territoire de la commune de Saint Rémy de Chagnat ne comporte pas de zone Natura 2000, de ce fait le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

DESCRIPTION DES POINTS DE LA MODIFICATION N°2

La commune de Saint Rémy de Chagnat souhaite engager une modification de son document d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU (parcelle ZB236) proche du bourg au lieu dit « Les Communaux ».



En effet, la rétention foncière et les activités agricoles représentent 2,9ha sur les capacités d'urbanisation possibles (3,1ha en zones Ug et Ud).



Les autres motivations de la commune sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Saint Rémy de Chagnat à savoir :

- l'offre foncière devient rare (3 terrains en vente pour une surface cumulée de 2500 m²) alors que la demande est de plus en plus forte, du fait du cadre de vie. En effet, la proximité d'Issoire, l'environnement naturel, les équipements et services proposés (école, garderie, cantine, terrains de jeux, commerces...) font de Saint Rémy une commune attrayante pour beaucoup de familles.
- l'espace ouvert sera aménagé en un lotissement communal sur 1,1 ha, d'une dizaine de maisons d'habitation, d'espaces verts arborés et d'un terrain de loisir.
- la commune de Saint Rémy de Chagnat connaît une hausse régulière de sa population depuis quelques années, en 2016 on comptait 555 habitants.
- cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations. Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est pas porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.
- cette modification de document d'urbanisme respecte les dispositions du Plan Local d'Urbanisme initial.
- le projet de modification ne comporte pas d'évolutions touchant l'économie générale des zones urbaines ou à urbaniser telles qu'elles avaient été fixées dans le PLU de la commune.
- le projet de modification se situe en zone déjà urbanisée, le projet ne consomme pas plus de terrain que tel qu'il avait été fixé dans le PLU de la commune.

Ces raisons justifient de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Saint Remy de Chagnat au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet communal.

Zonage du PLU au lieu dit « Les Communaux » avant modification :



Zonage du PLU au lieu dit « Les Communaux » après modification :





AGGLO PAYS D'ISSOIRE
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT-REMY-DE-CHARNAT
PLAN DE ZONAGE
SECTEUR DU BOURG

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 août 2008
Modification n°1 approuvée par le conseil municipal en date du 15 novembre 2012
Modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal en date du 21 mars 2016
Modification n°2 approuvée par le conseil communautaire en date du 26 septembre 2017

LEGENDE
Envoyé en préfecture le 11/10/2017
Reçu en préfecture le 11/10/2017
Affiché le 11/10/2017
017 **Limite des zones**



0 250 500 750 m

