

Préambule : Objet de la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Veauchette

Le POS de Veauchette a été approuvé le 9 septembre 1977. La commune a souhaité procéder à une modification de son POS afin de l'adapter aux évolutions intervenues.

Cette modification porte sur le zonage et le règlement notamment pour permettre d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs situés dans une zone destinée à une urbanisation future (zone NA).

Par ailleurs, d'autres adaptations seront effectuées dans le cadre de la modification du POS, à savoir :

- une modification du règlement des zones UC, NAa et NDd applicable à l'ensemble des secteurs concernés sur la commune
- une modification du zonage sur le secteur de Chazet

De manière générale, ces diverses adaptations :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U.
- ne réduisent pas un Espace Boisé Classé
- ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le contenu de modification de la zone NA de La Varenne pour ouverture partielle à l'urbanisation

La zone NA au POS en vigueur représente environ 48 ha dont environ la moitié en emplacement réservé destiné à un aménagement touristique.

La création d'une zone UC

Zonage :

Afin de répondre aux besoins de la population, la commune souhaite permettre le développement de l'urbanisation sur la partie centrale de la zone en l'affectant en zone UC, zone réservée principalement à l'habitat au POS, comme indiqué au plan joint au dossier.

Cette zone UC représente une superficie totale de l'ordre de 7 ha, soit 14 % de la superficie totale de la zone NA initiale.

Cette orientation s'inscrit dans le cadre des orientations du Programme Local de l'Habitat visant à promouvoir un développement harmonieux et diversifié de l'habitat.

Il est précisé que la partie de la zone située à l'est est classée en zone bleu clair du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) du fleuve Loire sur laquelle des prescriptions sont applicables, celle-ci ne présentant cependant pas de risques majeurs.

Règlement :

Parallèlement, la commune souhaite modifier le règlement de la zone UC, applicable sur l'ensemble de la commune, afin de supprimer à l'article 5 les surfaces minimales de terrains, d'une part, et de porter le coefficient d'occupation des sols (COS) maximal de 0,20 à 0,30 à l'article 14, d'autre part, sachant qu'il ne sera pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le contenu de l'article 15 (dépassement du COS) sera supprimé.

La réduction de l'emplacement réservé n°2

La commune souhaite réduire sur une très faible partie l'emplacement réservé n°2 destiné à un aménagement touristique, partie située dans la zone UC projetée à l'ouest. Cette réduction porte sur une surface de 0,5 ha environ (soit 2% de la superficie totale).

La création d'un secteur NAI à usage de loisirs

Dans le cadre de sa politique touristique, la commune souhaite réserver un petit secteur pour l'aménagement de structures de loisirs au nord de la RD 54 et de l'étang. Inscrit en emplacement réservé au POS en vigueur, celui-ci porte sur 1 hectare environ.

Le projet de règlement modifié introduit une zone NAI destinée à permettre, dans le cadre du POS, l'accueil d'activités de loisirs et notamment les habitations légères de loisirs.

Celle-ci peut être urbanisée dans le cadre du POS sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Pour ce faire, un chapitre du règlement du POS (titre III - chapitre III) sera inséré pour définir les dispositions applicables à la zone NAI ainsi créée (cf éléments de règlement modifié joint au dossier).

Remarques sur les parties des zones UC et NAI du secteur de La Varenne

Il est à préciser que les parties de la zone UC situées au nord de la RD 54 projetée ainsi que la zone NAI sont incluses dans un site Natura 2000¹, avec notamment une zone de protection spéciale relevant de la directive européenne (directive 79/409/CEE « oiseaux » FR8212024/ZPS32 Plaine du Forez).

Cependant, les occupations des sols autorisées sur ce secteur ne sont pas de nature à porter atteinte, de manière directe ou indirecte, à l'intégrité des sites, ces parties n'étant pas en outre identifiées comme ayant des enjeux écologiques forts au vu du diagnostic et des documents d'objectifs en cours d'élaboration sur la plaine du Forez.

¹ Natura 2000 : réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Dans les zones de ce réseau, les Etats Membres s'engagent à maintenir les habitats et espèces concernés dans un état de conservation favorable. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Les autres adaptations du POS

Comme il a été précisé en plus haut, d'autres adaptations seront effectuées dans le cadre de la modification du POS.

Modification du règlement de la zone UC

Les adaptations du règlement de la zone UC mentionnées plus haut concernant la zone NA de La Varenne seront applicables à l'ensemble des secteurs en zone UC concernés sur la commune, à savoir :

- la suppression à l'article 5 des surfaces minimales de terrains (article 5)
- le coefficient d'occupation des sols (COS) porté à 0,30 à l'article 14, sachant qu'il ne sera pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la suppression du contenu de l'article 15 (dépassement du COS).

Modification du règlement des zones NAa et NDd

- Le coefficient d'occupation des sols (COS) sera porté à 0,30 à l'article 14, sachant qu'il ne sera pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le contenu de l'article 15 sera supprimé (dépassement du COS).

Modification du zonage sur le secteur de Chazet

Le projet consiste à transférer ce secteur actuellement classé en zone UD, zone admettant l'assainissement individuel, en zone UC, dans son règlement futur, sachant que la zone sera pourvue d'assainissement collectif à la date d'application de la procédure de modification du POS.

Le contenu du dossier

Le présent dossier est constitué des pièces suivantes :

- la délibération du conseil municipal
- la présent rapport de présentation exposant le projet de modification
- un extrait du zonage du POS en vigueur
- un extrait du zonage du projet de modification du POS
- le règlement du projet de POS modifié : zone NAI
- les éléments du règlement du POS modifié : zone UC, zone NAa et zone NDd.