



SAINT- ETIENNE METROPOLE

Commune de TARTARAS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Notice explicative

Table des matières

Contexte de la modification.....	3
1. Contexte local	3
1.1. Une procédure de modification pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser	3
1.2. Déroulement de la procédure	4
2. Objet de la modification	5
2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU Combemartin	5
2.2. Un projet d'ouverture à l'urbanisation justifié au regard des capacités	6
2.3. La modification du zonage.....	8
2.4. Un projet qualitatif accompagné d'une Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur	9
3. Annexes	10

Contexte de la modification

1. Contexte local

La Communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole devenue Métropole depuis le 01 janvier 2018 est compétente en matière de « plan local d'urbanisme » depuis le 01 janvier 2016. Elle est donc seule compétente pour engager la procédure d'évolution des documents communaux sur son territoire. La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de la Métropole qui établit le projet de modification après avoir été sollicité par le Maire. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La commune de Tartaras a sollicité le Président de Saint Etienne Métropole pour une modification du PLU.

1.1. Une procédure de modification pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser

Le code de l'urbanisme régit les procédures d'évolution du PLU.

- L'article L 153-36 du code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure est mise en œuvre dans les cas suivants :

Sous réserve des cas où la procédure de révision ne s'impose pas en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme peut être modifié si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier :

- le règlement,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le programme d'orientations et d'actions.

Dans tous les cas de figure, le projet de modification sera :

- notifié au préfet,
- notifié aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique,

La procédure de modification avec enquête publique est régie par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification s'applique dans les cas suivants :

Si le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au regard des modifications apportées au plan local d'urbanisme de la commune de Tartaras, le projet relève d'une procédure de modification.

De plus la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser stricte située dans le secteur de Combemartin. 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 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 ».

Une délibération prescrivant la procédure de modification du PLU et justifiant de la nécessité d'ouvrir cette zone a été prise par le Conseil métropolitain le 07 février 2019.

La procédure de modification initiée à Tartaras, consiste précisément à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU de Combemartin, constituée d'un tènement foncier cadastré section AA193 (2527m²), AA194 (3122m²) et AA210 pour partie (2500m²), d'une superficie totale de 8149 m²,
- Réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui viendra contraindre l'urbanisation du secteur et garantir un aménagement cohérent du site.

1.2. Déroulement de la procédure

La procédure se déroule de la façon suivante :

Mai 2019 : Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, Département, Chambre de commerce et d'industrie,...) avant le début de l'enquête publique ;

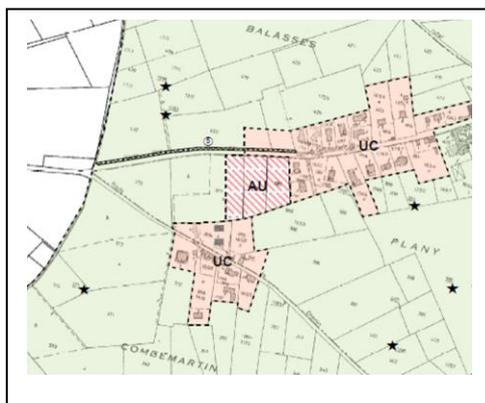
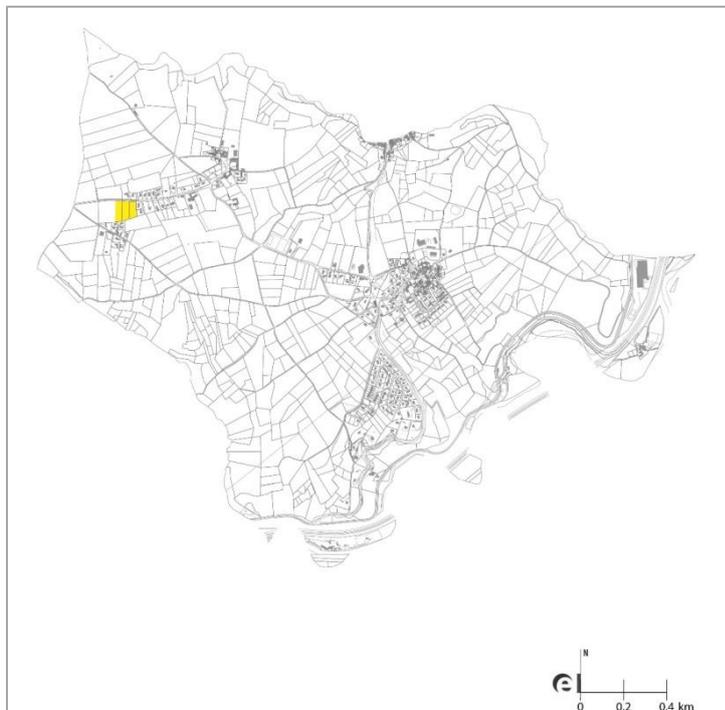
Juin-Juillet 2019 : Enquête publique sur le projet de modification, 1 mois minimum (Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement); Le bilan des observations recueillies est établi ;

Automne 2019 : le Conseil métropolitain délibère pour approuver la modification du PLU.

La modification sera adoptée par délibération du Conseil métropolitain après un mois minimum d'enquête publique. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de département.

2. Objet de la modification

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Combemartin, constituée d'un tènement foncier cadastré section AA193 (2527m²), AA194 (3122m²) et AA210 pour partie (2500m²), d'une superficie totale de 8149 m² :



2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU Combemartin

Le plan local d'urbanisme ne dispose plus de capacité d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et propose une offre de logement principalement tournée vers l'habitat individuel.

L'ouverture de la zone à urbaniser de Combemartin répond à un besoin identifié. L'offre de logement sur Tartaras est essentiellement constituée de pavillons ce qui ne répond pas aux besoins de tous les habitants. Il s'agit ainsi en proposant de nouveaux produits : de favoriser des « parcours résidentiels » en permettant l'installation de jeunes ménages et de personnes âgées.

L'urbanisation de la zone propose une offre de logements diversifiée avec de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel, pour répondre aux objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'objectif de l'OAP est de garantir un aménagement cohérent de la zone dans le respect du futur programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole.

La zone se situe à proximité immédiate des hameaux de Murigneux, de Balasses et du Plany. Suite à l'urbanisation des hameaux du Plany et de Combemartin, l'aménagement de ce secteur permettra de marquer l'entrée ouest de Tartaras. Cette modification propose un aménagement qualitatif du site et vise aussi à travailler sur la qualité paysagère de l'entrée du hameau.

La zone de Combemartin est desservie en voirie et réseaux avec des extensions et renforcement qui pourront s'avérer nécessaires. En voirie la zone est desservie par la route de Roussillière, une seule entrée donne accès à l'ensemble du site. En matière d'eau potable, la ressource semble suffisante et plusieurs canalisations sont présentes à proximité. En matière d'assainissement le réseau est présent à proximité de la parcelle et la capacité de la station semble suffisante. Pour le traitement des eaux pluviales, le projet envisagé sur la zone intégrera les préconisations du schéma directeur de Saint-Etienne Métropole. La desserte électrique est assurée sur la parcelle.

2.2. Un projet d'ouverture à l'urbanisation justifié au regard des capacités

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Combemartin a fait l'objet d'une analyse des capacités d'urbanisation inexploitées sur la commune. Cette étude menée par l'agence d'urbanisme Epures a confirmé la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone de Combemartin pour permettre à la commune de poursuivre son développement.

Le plan local d'urbanisme en vigueur offre peu de disponibilités de construction. Or, les terrains concernés par ce projet, se situent dans l'immédiate proximité des hameaux de Murigneux, de Balasses et du Plany.

Suite à l'urbanisation des hameaux du Plany et de Combemartin, l'aménagement de ce secteur permettra de marquer l'entrée ouest de Tartaras.

Tableau de synthèse de l'étude menée par l'agence d'urbanisme d'Epures :

Estimation en nombre de logements	Logements vacants	Gisements « 2009 »	Tènements susceptibles de muter vers un usage résidentiel	Parcelles bâties susceptibles de faire l'objet de division	Espaces libres (parcelles non bâties)	Déclarations préalables en cours ou récentes	Total
Le bourg	0	1	0	1	6	2	10 logements
Murigneux	0	0	Potentiel existant, non estimé	3	2	2	Au moins 7 logements
Le Roule	0	0	0	0	0	0	0
Route de Dargoire	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	1	Potentiel existant, non estimé	4	8	4	Au moins 17 logements

Le PLH3 de Saint-Étienne Métropole prévoit un objectif de 3 logements par an pour la commune de Tartaras, soit 18 logements sur la durée du PLH.

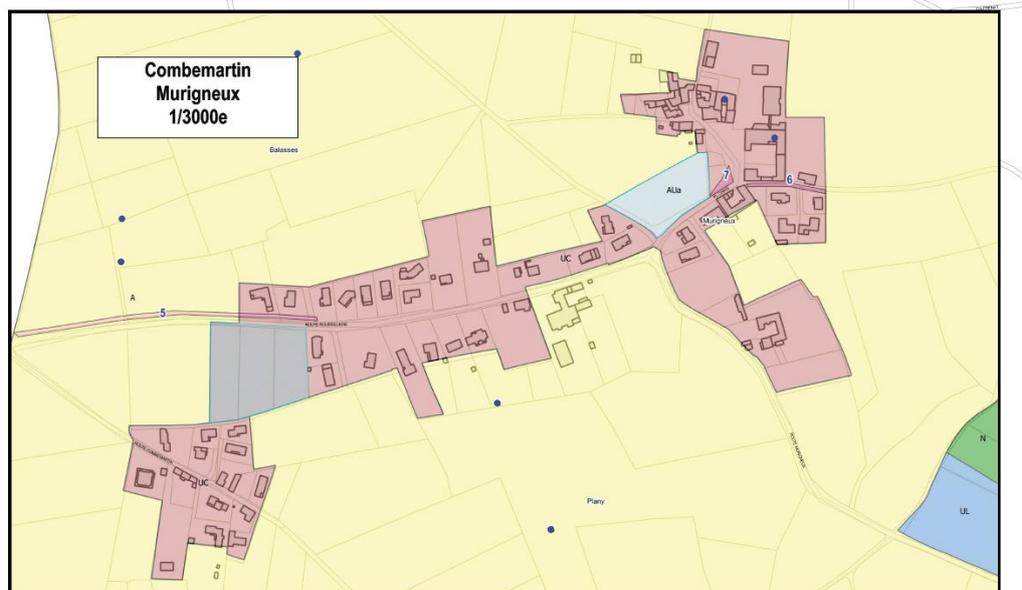
Au regard de la présente estimation, le potentiel des zones étudiées apparaît juste suffisant pour une durée de 6 ans. Le bilan des capacités vient confirmer la nécessité d'ouvrir cette zone.

Le PLU de la commune de Tartaras sans l'ouverture de la zone ne lui permet pas de se développer dans la logique des objectifs fixés par le PLH. Toutefois afin de garantir une urbanisation mesurée et progressive de la zone, l'urbanisation de la zone se fera en plusieurs phases.

2.3. La modification du zonage

L'objet de cette procédure de modification est donc l'ouverture à la construction de la zone AU de Combemartin.

Le règlement applicable à ce secteur sera celui de la zone UC et une orientation d'aménagement et de programmation est créée. Le règlement graphique est modifié en conséquence.



2.4. Un projet qualitatif accompagné d'une Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur

Le tènement présente une légère pente de Nord-Ouest à Sud-Est. Il bénéficie de vues lointaines remarquables sur les Monts du Lyonnais et sur le Massif du Pilat. Au Sud et à l'Est, il jouxte les extensions récentes du hameau de Murigneux, réalisées sous forme d'habitat pavillonnaire de part et d'autre de la Route de la Roussillière et de la Route de Combemartin. A l'Ouest et au Sud-Est, le tènement est directement au contact de terrains agricoles. La commune est desservie par un service de bus à la demande, dont un arrêt est situé au hameau de Murigneux.

Afin de garantir une urbanisation cohérente et harmonieuse du site une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur le site. Les principes d'aménagement généraux de la zone sont en cohérence avec les orientations du SCOT Sud Loire, à savoir une densité de 15 logements à l'hectare, une diversification des formes d'habitat, une mixité sociale et une trame verte urbaine intégrée au projet d'aménagement représentant un minimum de 20% de la parcelle.

Principes d'aménagement :

Le secteur d'OAP sera organisé autour d'une placette centrale donnant accès aux différentes opérations de logements, et permettant le retournement.

Un espace vert partagé assurera la transition avec le groupe de constructions voisines (Route de Combemartin).

Les bâtiments seront implantés et conçus en prenant en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Le secteur d'OAP devra accueillir au minimum 20 logements, sous 3 formes différentes :

- habitat collectif R+1 dont les volumes reprendront les gabarits des fermes traditionnelles du Jarez
- habitat individuel groupé R+1, s'inspirant des maisons de village
- habitat individuel R et R+1 (dans la limite de 20% du programme).

Il serait intéressant que 20% au moins du programme puisse être réalisé en accession sociale (type PSLA).

Tartaras - Secteur de Combemartin

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Continuité de cheminement à assurer
-  Principe de plantations à créer
-  Accès unique à aménager pour le secteur de l'OAP
-  Clôtures harmonisées à créer (muret doublé d'une haie végétale diversifiée)
-  Accès futur à préserver
-  Lisière végétale à créer (arbres, arbustes)
-  Espace vert partagé à aménager (jeux, plantations...)
-  Espace de desserte des opérations et de stationnement visiteur
-  Secteur de logements à développer (petits collectifs ou habitat groupé)
-  Secteur de logements à développer (habitat individuel)



Echelle : 1:750

Logiciel : QGIS 3.4.4-Madeira
 Source : Cadastre Données DGFIP 2019
 CRAIG 2017



SÉM
SAINT-ÉTIENNE
 la métropole

Edité le 16/05/2019 (11ème modification)

Dématérialisé le : 16/5/2019
 Par : Service Planification
 SAINT ETIENNE METROPOLE

3. Annexes

- Délibération de prescription de la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Tartaras du 7 février 2019,
- Analyse des capacités, Etude menée par l'agence d'urbanisme Epures,
- Orientation d'aménagement et de programmation modifiée,
- Plan de zonage modifié