

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DU SUD LOIRE
BUREAU

Extrait du registre des délibérations

SEANCE DU 26 AVRIL 2018 A 12H30

DELIBERATION B012-2018
AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GALMIER
EN TANT QUE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le bureau a été convoqué le 18 avril 2018

Nombre de membres du bureau en exercice : 9

Nombre de présents : 7

Nombre de pouvoirs : 1

Nombre de voix délibératives : 8

Dépôt en Préfecture le : 18/05/18

Délibération affichée le : 18/05/18

Notification : 18/05/18

Membres titulaires présents :

M. Alain BERTHEAS

M. Jean-Michel MERLE

M. Jean-Louis BARIOT

M. Gilles THIZY

M. Patrick ROMESTAING

M. Sylvain DARDOULLIER

M. Jean-Pierre BERGER

Membres titulaires absents excusés :

M. Gaël PERDRIAU

Mme Sylvie FAYOLLE

Pouvoirs :

De Mme Sylvie FAYOLLE à M. Gilles THIZY

En l'absence de M. Gaël PERDRIAU, Président excusé, Monsieur Alain BERTHEAS, 1er Vice-président, assure la présidence de l'assemblée.



Saint-Etienne-Métropole a transmis, au Syndicat Mixte du SCOT Sud Loire son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération le 7 décembre 2017.

Le dossier a été reçu au Syndicat Mixte le 28 février 2018 ; dans le cadre de l'association à la révision du PLU, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte dispose de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour formuler un avis sur le projet de PLU arrêté.

Le bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres :

Note le travail mené par la commune qui s'est fixée pour objectifs de diminuer les surfaces urbanisables de son ancien document d'urbanisme.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire émet un avis favorable au projet sous conditions que les dispositions suivantes soient prises en compte.

- l'appréciation de la conséquence de l'urbanisation sur les secteurs d'extension vis-à-vis des enjeux agricoles, et, si besoin, que des mesures correctives soient prises ;
- les modifications à apporter pour modérer la consommation de l'espace en :
 - ne permettant pas les extensions non justifiées, en particulier l'extension urbaine de Gord,
 - programmant l'ouverture dans le temps de l'extension de Charpinrière ou en la transformant en zone AU,
 - maîtrisant d'autres secteurs non bâtis et en supprimant les CES,
 - resserrant les constructions à attendre sur la zone ULr de l'aérodrome uniquement en extension des constructions existantes et de manière limitée ;
- la limitation des débits de rejet des eaux pluviales à une valeur et une occurrence précises ;
- le complément nécessaire au projet sur le thème des trames vertes urbaines ;
- le complément nécessaire pour conditionner l'ouverture des nouveaux secteurs urbanisables à l'amélioration des équipements des réseaux humides si besoin ;
- le complément nécessaire pour une réelle prise en compte du déplacement en mode doux

Nous attirons l'attention sur le fait que si les conditions ci-dessus ne sont pas prises en compte, l'avis sera réputé comme défavorable.

De plus, il demande que les dispositions ci-dessous soient prise en compte pour, d'une part, améliorer son rapport de compatibilité, et d'autre part, conforter les choix de la commune pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux :

- le complément à apporter pour la préservation des corridors écologiques locaux ;

- le règlement doit mieux limiter les constructions en zones A (surface d'habitation par exploitation) ;
- la limitation des changements de destination des bâtiments agricoles à ceux ne créant pas de nouveaux périmètres de réciprocité et ne nécessitant pas d'investissements publics;
- le complément à apporter pour assurer une production de logements accessibles socialement plus soutenue ;
- des éléments réglementaires à intégrer pour permettre les installations d'énergie renouvelable ;
- l'intégration des constructions à vocation économique de la zone UE en zone UFb ;
- le complément nécessaire pour rendre plus qualitative l'extension de la zone des Flaches.

Propose que les autres remarques et demandes soulevées soient étudiées par la commune

Donne son accord pour notifier ces observations à Saint-Etienne Métropole comme contribution du syndicat mixte du SCoT Sud Loire en tant que Personne Publique Associée

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Galmier

Projet arrêté le 08-02-2018

Avis du SM du SCOT Sud Loire




Rappel :

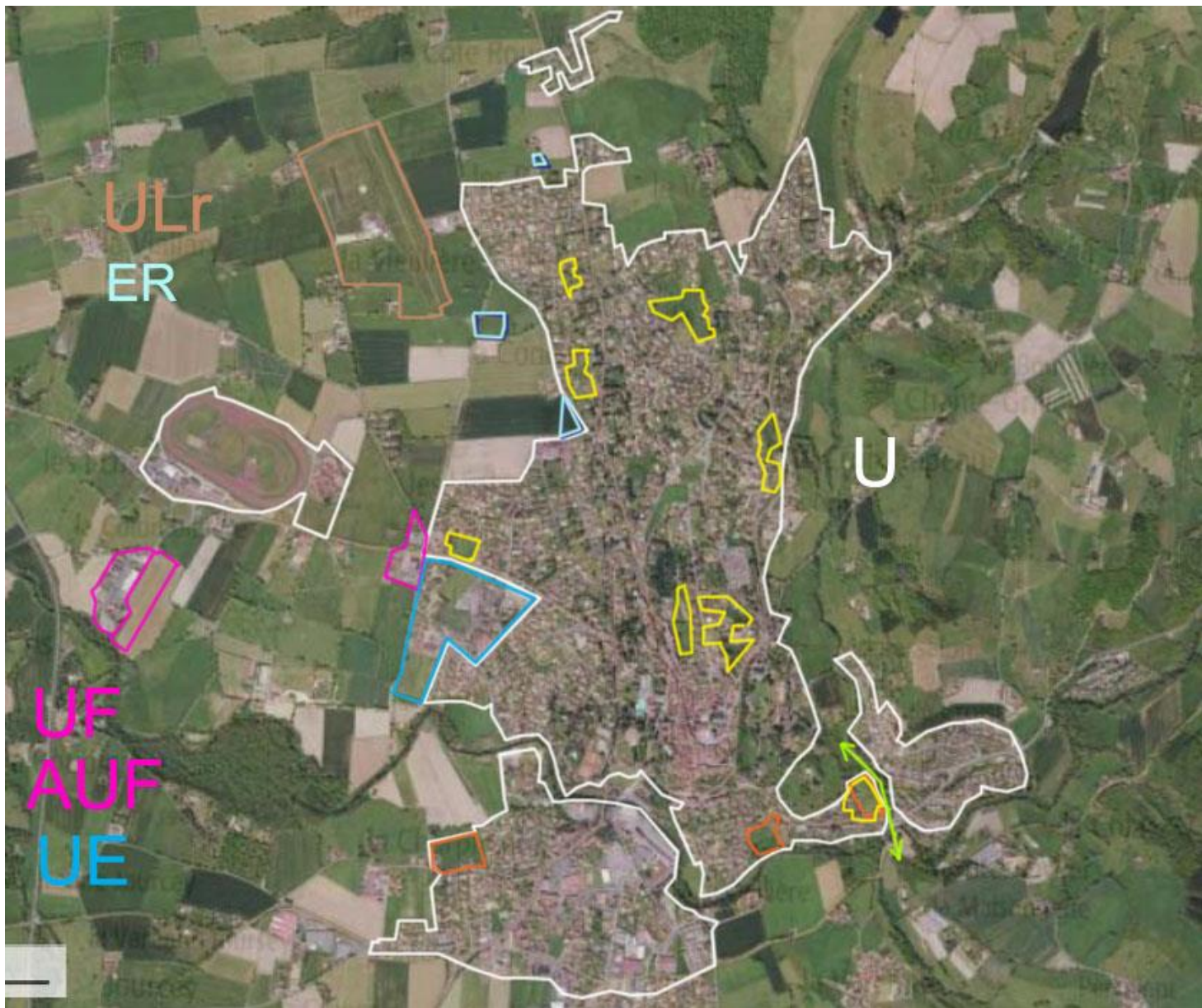
- Surface communale : 1 947 hectares
- Nombre d'habitants : 5 669 (en 2014)
- Nombre de logements : 2 587 (en 2014), 71% du parc est du type maison individuelle, 73% a plus de 3 pièces et 8,5% est du type social

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU affiche 4 objectifs :

1. Permettre le développement résidentiel de la commune dans le respect de son environnement
2. Préserver le patrimoine naturel, agricole et urbain identitaire de Saint-Galmier
3. Valoriser les forces économiques et affirmer la place de Saint-Galmier dans la vie économique locale
4. Promouvoir un développement durable du territoire

Au regard du SCoT Sud-Loire approuvé le 19 décembre 2013, l'analyse du projet de PLU ci-après est menée selon la présentation suivante :

-  Thématique qui nécessite une modification du projet pour être compatible avec le ScoT Sud-Loire
-  Thématique qui nécessite une amélioration du projet pour être compatible avec le ScoT Sud-Loire
-  Thématique qui est compatible avec le SCoT Sud-Loire



Projet PLU

Les éléments du projet urbain

➤ Les espaces environnementaux

Le PADD se donne comme objectif la confortation de l'activité agricole en limitant l'étalement urbain.

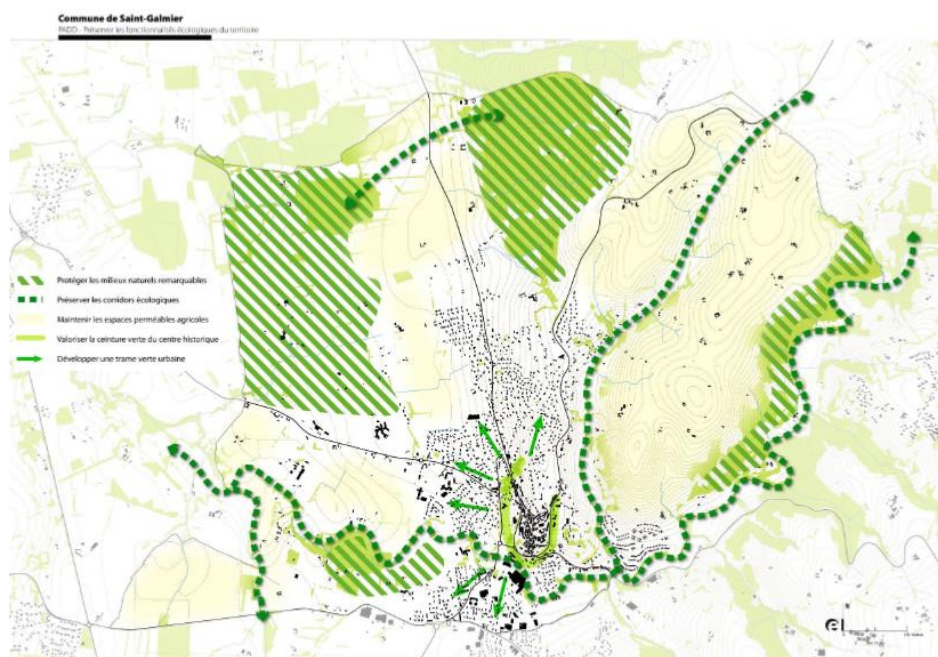
Deux espaces naturels remarquables sont recensés dans la commune : une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 (Bois de la Boudinière) et un espace naturel sensible (l'étang de Cuzieu). Ces espaces sont préservés par un zonage approprié (N).

Un inventaire des zones humides est donné dans le projet et ces espaces sont identifiés. Certains d'entre eux font l'objet d'un zonage spécifique (Nzh) et que le règlement protège. Par contre l'ensemble des mares identifiées ne font l'objet d'aucune préservation.

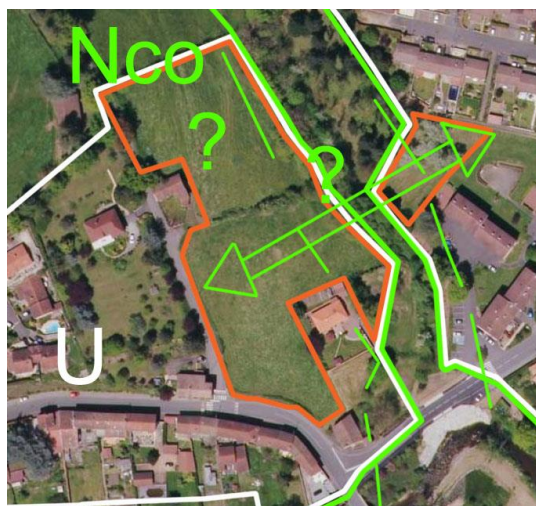
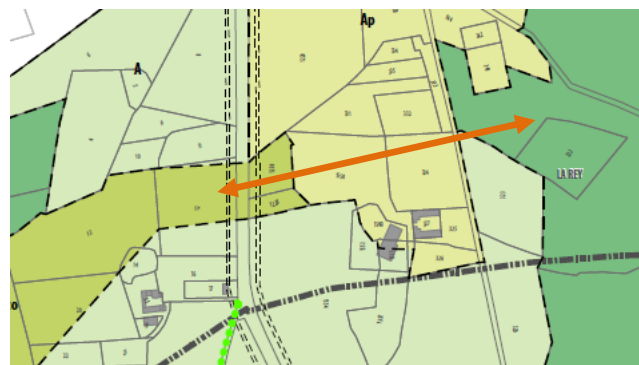
Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le dossier soit complété pour la protection de ces espaces.

Le règlement protège les zones humides identifiées (zone Nzh).

Le projet identifie plusieurs corridors écologiques terrestres locaux qui sont traduits dans le projet par des zones Nco.



Toutefois, le corridor en partie nord n'est pas traduit totalement par une zone Nco, il est interrompu par une zone Ap, qui, même si elle interdit toutes constructions, ne donne pas l'image d'une continuité qui est propre au corridor.



De plus, le corridor NCo de la partie Est est fortement soumis à la pression de l'urbanisation future à attendre sur ce secteur, alors qu'il a une véritable fonction de coupure verte entre les deux tissus urbain. Le syndicat mixte demande de réduire de chaque côté les zones urbaines pour élargir la zone Nco à cet endroit.

Enfin, le règlement de la zone Nco (relative aux corridors écologiques terrestres) interdit toutes construction hormis les équipements collectifs ou des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus il est également admis des abris pour animaux de moins de 30 m2.

La condition donnée pour la réalisation des constructions admises est très difficilement exploitable par les services d'instruction. De plus il est demandé dans le SCoT Sud-Loire que certaines conditions soient respectées qui n'ont pas été pris en compte (DOO page 30).

De ce fait il est demandé d'interdire tout équipement collectif dans cette zone et de compléter le corridor de la zone nord par un indice « co » sur la partie A avec les mêmes exigences réglementaires.

Le projet identifie des éléments naturels à préserver (ripisylves, haies, bosquets, alignements d'arbres, jardin, ...) qui contribue à une meilleure préservation de la biodiversité par l'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en interdisant leurs destructions.

Eléments de compatibilité : le projet de la commune identifie les zones humides et corridors terrestres. Le syndicat demande à parfaire cette protection réglementaire, en intégrant les mares, en assurant la continuité du corridor terrestre nord et en interdisant les équipements collectifs dans les zones Nco.

➤ Le paysage et le patrimoine

Du point de vue architectural et patrimonial, la ville est marquée par la forte prédominance du vieux Saint-Galmier qui s'est développé sur le début du vallon et qui domine la plaine du Forez. Le développement urbain de la fin du XXème siècle s'est essentiellement exprimé par une banalisation de la périphérie en particulier du bas des coteaux avec des zones pavillonnaires réalisés sans grands efforts d'intégration paysagère.

■ La commune est concernée par un site Patrimonial Remarquable (ancienne ZPPAUP) qui préserve les qualités patrimoniales de la commune.

Le PADD se donne comme objectif la confortation d'une trame verte urbaine.

Le tissu urbain comporte des trames vertes et le centre historique est ceinturé par un écrin végétal qui participe à la mise en valeur patrimoniale du centre-ville. Ces derniers sont donc à préserver et à renforcer.

■ Un ensemble d'espaces verts ont été repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ceux-ci structurent le maillage vert du tissu aggloméré existant et créent ainsi une véritable armature de trame verte.

Enfin, le syndicat mixte demande la création de trames vertes urbaines préparant à atténuer le réchauffement climatique des zones urbaines (environnement minéral) et à créer des espaces conviviaux indispensables à une densification du tissu urbain.

■ Il est à noter que la thématique « trame verte urbaine », traitée comme des espaces verts collectifs, n'est abordée que dans 3 des 8 orientations d'aménagement et de programmation (dont un parc urbain) et de toutes les opérations d'habitats de plus de 5 000 m².

▲ Il est important que la trame verte urbaine ne soit pas traitée comme une réponse réglementaire mais comme un élément central de la composition urbaine attendue, dans l'optique de réalisation d'un projet qualitatif répondant aux besoins des habitants. Ainsi des exemples pourraient être fournis. De plus, le SCoT demande que toutes les opérations de plus de 5 000m² de surface de plancher et pour toutes les ZAC, un minimum de 20% de la surface d'assiette de l'opération concernée, soit destiné à une trame verte urbaine (espace vert collectif utile) pour les opérations à destination d'habitat ; ce seuil est ramené à 10% pour les opérations à vocation d'activité. Une réponse réglementaire doit être apportée dans les orientations d'aménagement et/ou, dans le règlement (par exemple demander des trames vertes urbaines dans toutes les opérations de plus de 5 logements).

Éléments de compatibilité : Le projet affiche une volonté de préservation des éléments paysagers. Toutefois, le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire demande de compléter le projet sur le thème des trames vertes, éléments essentiels à la lutte contre les îlots de chaleur et à la réalisation de formes urbaines qualitatives.

Éléments de correction : le repérage du patrimoine naturel parcs et jardins à protéger du cartouche du plan graphique ne fait pas référence à la protection émise au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

➤ Les ressources

Le SCoT Sud-Loire demande que les documents d'urbanisme s'assurent, **préalablement à toute ouverture à l'urbanisation**, du bon fonctionnement des réseaux et de leurs capacités.

Le projet indique que l'alimentation en eau potable est assurée ainsi que sa sécurisation en temps de crise.

Par contre il ne donne pas de description ni d'analyse des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Le rapport indique uniquement que la station d'épuration a de nombreux dysfonctionnements liés aux eaux claires parasites et aux eaux pluviales. 34 déversoirs d'orage existent sur le réseau. Un programme de travaux a été établi pour améliorer la situation.

Ainsi, les choix du projet ne sont pas confortés par une analyse technique permettant d'assurer le bon fonctionnement des équipements.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande qu'une programmation dans le temps soit mise en place pour les nouvelles urbanisations, le temps de réaliser des travaux de confortation si nécessaire. Compte tenu des dysfonctionnements constatés, il est posé la question de l'infiltration des eaux pluviales à imposer dans le règlement.

Le PADD se donne comme objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La commune est également concernée par des périmètres de protection d'eau potable et d'eaux minérales liées à des servitudes publiques qui s'appliquent.

Éléments de compatibilité : Le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire remarque que les thématiques abordées dans ce chapitre ne sont pas entièrement traitées. Il est donc nécessaire de compléter le projet par la prise en compte des améliorations nécessaires des réseaux humides, et par la nécessité de conditionner l'ouverture de zones urbaines, si besoin, à l'amélioration des équipements.

➤ Les risques et nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation de la Coise, un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est en cours de réalisation. Les secteurs inondables constatés ont été pris en compte dans le projet et intégrés dans les zones Nco.

L'annexe sanitaire indique l'existence d'un réseau de défense incendie mais annote qu'un diagnostic a été engagé pour connaître l'état de celui-ci. Aussi, le syndicat demande que l'ouverture à l'urbanisation des extensions soit conditionnée à la création ou à l'amélioration des équipements nécessaires.

Eléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le rapport soit complété sur l'analyse des moyens de défense incendie et que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée, si besoin, à la création ou à l'amélioration des équipements de protection incendie.

➤ Les tissus agglomérés

La partie urbanisée est constituée d'un habitat dense au centre-ville et d'un tissu d'habitat récent pavillonnaire de type périurbain. Le tissu aggloméré principal est assez compact.

La commune a connu une stagnation de sa population entre 2007 et 2014 après une croissance de 32% entre 1999 et 2007 (+1,9% par an).

Le PADD indique une consommation de l'espace de **16,9 hectares** entre 2005 et 2015, dont 12,9 pour le résidentiel. A cela se rajoutent 2,8 hectares de consommation d'espaces libres urbains dont 2,4 pour le résidentiel, soit une consommation totale de l'ordre de 19,7 hectares dont 15,3 pour l'habitat.

Le PADD se donne comme objectif de renforcer le tissu urbain existant en priorisant le développement des réhabilitations, la densification et l'arrêt de l'étalement urbain pavillonnaire en extension.

Il indique un objectif de diminution de consommation des espaces agri-naturels de -38% pour les activités économiques et -23% pour le résidentiel.

Il est remarqué que les extensions en espaces agri-naturels des zones urbaines représentent de l'ordre de **15 hectares** (voir chapitre sur les espaces agricoles dans la deuxième partie) donc sans comptabiliser les espaces urbanisables au sein du tissu aggloméré existant. Ce chiffre ne reflète pas une réelle volonté de modération de la consommation des espaces agri-naturels.

En effet, le projet ne justifie pas totalement ses objectifs d'occupation des espaces :

- extensions de l'aérodrome de 4,5 hectares qui se rajoutent aux 12,36 hectares du reste des parcelles non bâties (piste) qui sont urbanisables totalement ;
- extensions de la zone UE de 1,51 hectares ;
- Extensions des zones UF de 0,27 hectares ;
- Extensions de la zone UCa du Gord de 0,95 hectare, au vu du nombre de logements attendus (8) pour une faible occupation de l'espace (les zones N seront urbanisées pour de l'agrément du fait du parcellaire existant) et en incohérence avec le PADD qui se donne comme objectif l'arrêt de l'étalement pavillonnaire en extension ;
- Extensions de la zone UC de Pont Chambon de 2,2 hectares sans maîtrise urbaine

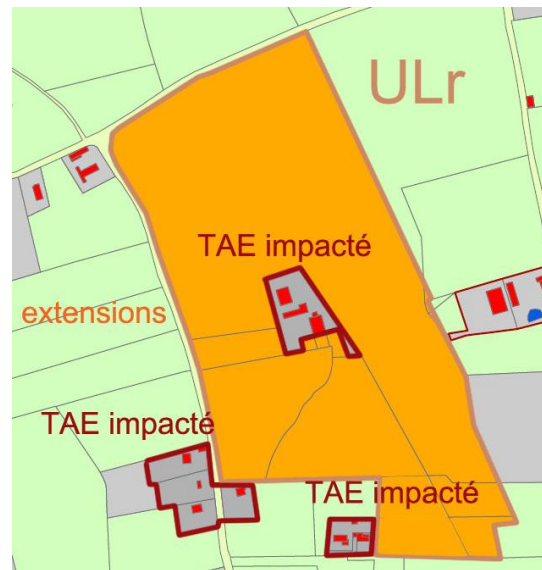
Pour ce qui est de l'emprise urbaine, le choix du projet se porte sur le renforcement de la ville, mais également sur les périphéries des équipements existants (zone économique des Flaches, aérodrome et hippodrome).

La commune est concernée par différents espaces déterminés dans le SCoT Sud-Loire :

- Un espace aggloméré où l'urbanisation nouvelle est attendue.
- Un cœur vert où aucune urbanisation nouvelle n'est attendue.

- Un espace à préserver pour la biodiversité et les paysages d'échelle Sud-Loire où aucune urbanisation nouvelle n'est attendue.
- Un espace périurbain à dominante rurale et couronnes vertes d'agglomération à préserver de l'urbanisation.

Dans cet espace, les secteurs de l'aérodrome sont concernés par des extensions. Au titre du SCoT Sud-Loire elles doivent être limitées (la surface urbanisable des terrains non bâtis doit représenter moins de 15% de la surface des terrains bâtis situés à l'intérieur des tissus agglomérés existants). Or, l'espace constructible en extension du tissu aggloméré existant est de 6,86 hectares soit représentant 952% de la surface bâtie des tissus agglomérés existants impactés par ces extensions, ce qui est très largement supérieur à 15% .



Le SCoT Sud-Loire demande de plus, que le développement des extensions soit en continuité du tissu aggloméré existant.

L'ensemble des extensions urbaines se situent bien en continuité des tissus agglomérés existants.

Enfin, le SCoT demande que l'urbanisation de sites de renouvellement urbain soit privilégiée par rapport à de nouvelles extensions, et que ces dernières soient justifiées. Or les extensions ne sont pas toutes justifiées pour la durée donnée au projet (12 ans).

Éléments de compatibilité : Le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire salue la volonté affichée de limiter l'emprise urbaine de la commune. Toutefois, compte tenu du bilan de la consommation des espaces possible et au vu de ce qui est envisagé sur certains de ces espaces (pavillonnaires), il demande à modérer encore plus celle-ci en ne permettant pas d'urbanisations nouvelles qui ne sont pas justifiées.

➤ Les objectifs de production de nouveaux logements

La Loi SRU demande que les PLU mettent en œuvre les conditions nécessaires pour assurer une politique de l'habitat visant le renouvellement et la diversification de l'offre résidentielle pour assurer un développement équilibré et solidaire d'un territoire.

71% du parc est affecté à de la maison individuelle et 27% du parc a moins de 3 pièces. En 2014, la commune comptait 8,5% de logements sociaux.

Le PLU de la commune doit être en cohérence avec les projections qui ont pu être données dans le cadre de l'intégration de la commune à Saint-Etienne Métropole avec le volume de production de logements réparti entre EPCI et en particulier celui de la communauté de commune du Pays-de Saint-Galmier inscrit dans le SCoT Sud-Loire. L'objectif de production de la commune n'est pas encadré par un PLH opposable.

L'objectif affiché par le projet est la réalisation de 34 à 36 logements par an sur la durée du PLU.

Cet objectif est compatible avec ce qui est attendu pour une centralité intermédiaire telle qu'elle est définie dans le SCoT Sud-Loire.

Cela revient à dire que sur la période 2014-2029 (soit pour une période comprise entre la date de référence de la mise en œuvre du SCoT Sud-Loire, le 1^{er} janvier 2014, et la fin théorique donnée par le projet de l'application du PLU de 12 ans), il serait nécessaire de réaliser 544 logements. Compte tenu des 165 déjà réalisés depuis le 1^{er} janvier 2014, et les 83 en cours de réalisation, il resterait à produire sur le restant de l'exercice **296 logements**.

Le rapport de présentation intègre une étude d'estimation de la capacité de création de nouveaux logements qui indique la possibilité de réalisation de 298 logements en tenant compte du renouvellement urbain, des divisions parcellaires et en tenant compte de la rétention foncière. Cette estimation est donc compatible avec les équilibres attendus.

Le SCoT Sud-Loire, dans le cadre de l'objectif du développement prioritaire dans les tissus agglomérés existants, demande pour la commune qu'au moins 30% de la production nouvelle de logements soit située dans le tissu aggloméré existant du centre-ville. Le projet de PLU prend en compte cette orientation puisque que la majorité des logements attendus seront situés dans le tissu aggloméré.

Pour ce qui concerne les objectifs de densité, le SCoT Sud-Loire, sur la partie agglomérée de la commune, demande que l'objectif minimal moyen à atteindre soit de 25 logements par hectare et cela à compter du 1^{er} janvier 2014.

Le rapport indique que les logements réalisés ou en cours de réalisation depuis le 1^{er} janvier 2014 représentent une densité de 23,5 logements par hectare (165 + 83 logts pour 5,97 + 4,58 ha d'emprise). Sur les 296 logements à attendre, 213 sont maîtrisés pour une densité projetée de l'ordre de 30 logements par hectare (en tenant compte des surfaces d'emprise et non uniquement urbanisables) et représentant 72 % de la production attendue. Ce choix semble tendre vers la densité minimale demandée par le SCoT Sud-Loire.

Toutefois, un secteur interroge: le « Gord ».

En effet, la consommation de l'espace semble excessive pour la réalisation de seulement 8 logements en tenant compte de l'ensemble de la surface d'impact (c'est à dire le parcellaire correspondant même si une partie des terrains n'est pas classée en zone U et qui ne restera pas agricole ou naturel) de 0,95 hectares (soit 8,4 logst/ha). Ce secteur contribuant à l'extension du tissu urbain, sur des terrains agricoles et pour un très faible enjeu urbain (très faible densité t pas d'impact sur la capacité globale), il est demandé de ne pas urbaniser cet espace.



Aucune programmation n'a été prise en compte pour échelonner dans le temps les ouvertures à la construction, plus particulièrement pour prioriser les opérations de densification. Il est proposé de ne permettre l'ouverture des secteurs en extension qu'à partir de la seconde période de l'application du PLU, ou de les transformer en zones AU, en particulier le secteur de la Charpinière. Cela permettra également d'avoir à disposition des secteurs d'urbanisation qui pourront être modifiés en fonction du bilan tiré de la première période vis-à-vis des objectifs

attendus (en terme de quantité, de qualité, de formes urbaines).



Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte constate une ambition forte de produire du logement avec une volonté de diversification du parc, mais demande de réduire les extensions urbaines et de maîtriser leur devenir en programmant leur ouverture dans le temps.

Éléments de correction : Il est proposé d'utiliser l'outil de servitude de mixité sociale pour les OAP.

➤ Les sites économiques d'activités

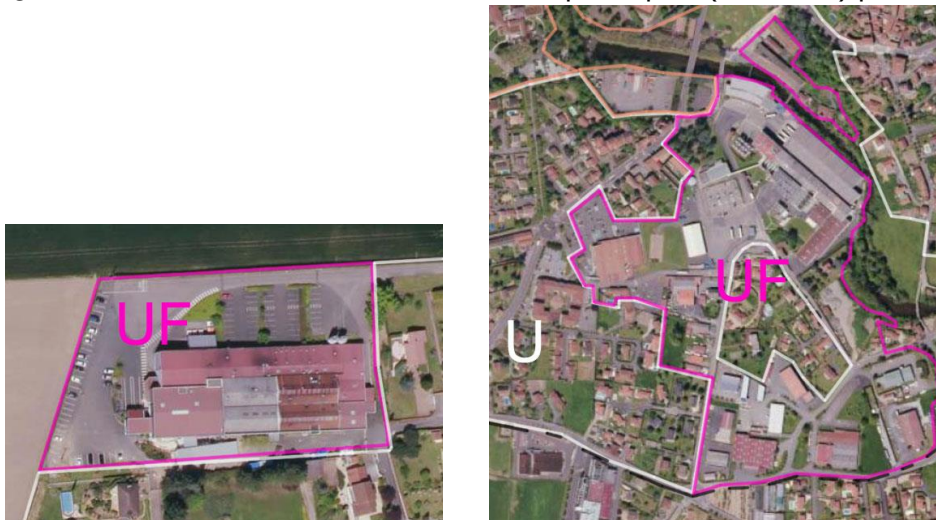
La commune est concernée par un tissu artisanal et industriel important sur des secteurs d'activités existants.

Le PADD se donne comme objectif de la mise en place d'une nouvelle offre foncière destinée à l'artisanat en cohérence avec un schéma d'accueil économique pour environ 2,3 ha.

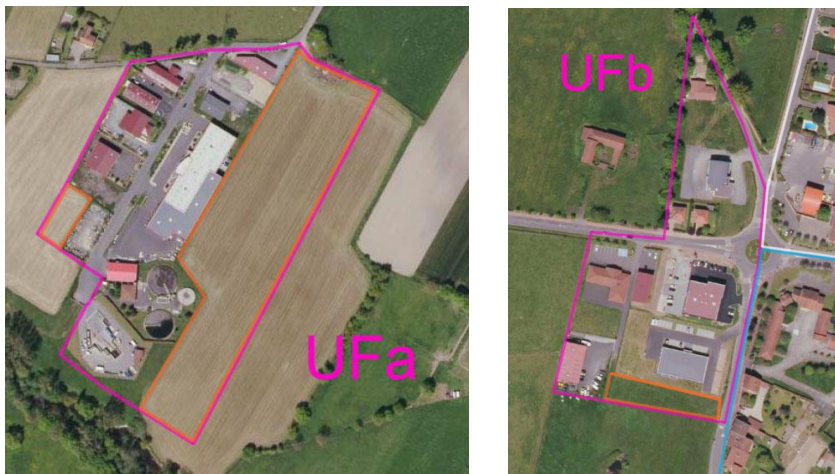
Le SCoT Sud-Loire n'identifie pas sur la commune de site stratégique économique de niveau Sud-Loire, ces zones sont donc de niveau local.

En ce qui concerne l'activité artisanale, le règlement ne permet pas cette activité en zones urbaines. Il limite le commerce aux seuls « show-rooms » et aux extensions limitées de ceux existants (25%) sur les zones UF.

Quatre secteurs artisanaux et industriels spécifiques (zones UF) peuvent être identifiés :



Ces deux secteurs concernent des activités existantes



Ces deux dernier secteurs intègrent des extensions (0,16 ha et 2,39 ha).

L'extension de la zone UFb (0,16 ha) n'est pas justifiée pour un besoin économique et concerne une partie de parcelle actuellement exploitée pour l'agriculture. Le syndicat mixte demande de laisser cette partie de tènement agricole en zones A.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande de laisser en zone A l'extension non justifiée de la zone UFb.

➤ Les sites économiques commerciaux

Le PADD se donne pour objectif de renforcer le commerce de centre-ville en évitant une dispersion de l'offre commerciale et en préservant les rez-de-chaussée commerciaux.

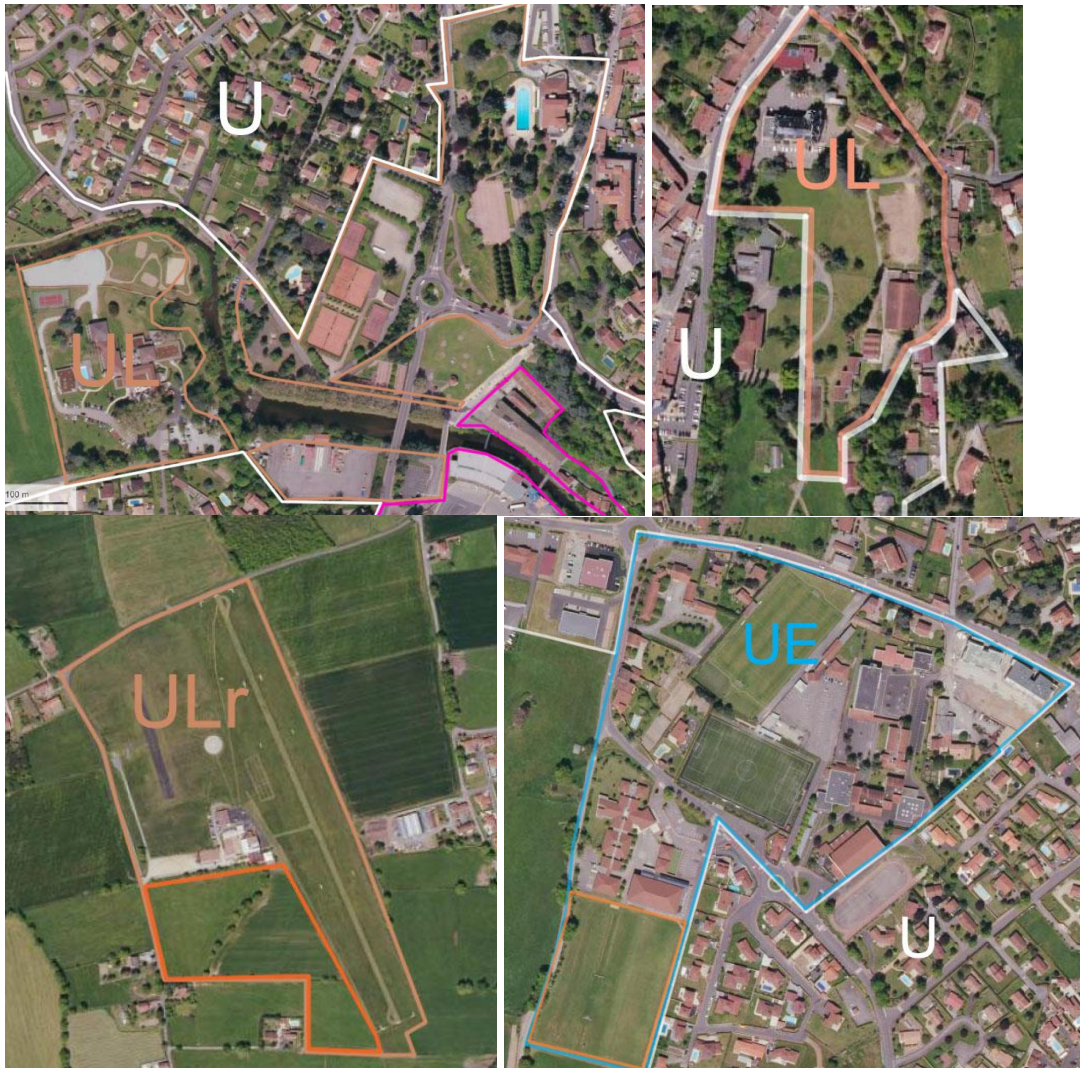
Le projet instaure des périmètres de préservation et de développement de la diversité commerciale dans lequel l'implantation « d'artisanat et de commerces de détails » (au sens des sous-destinations du code de l'urbanisme) est autorisée. En dehors de ces périmètres, le commerce est limité (extensions de 25% de la surface de vente existantes et les show-rooms).

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte remarque que le choix de la commune est bien la préservation du commerce de centre-ville.

➤ Les sites d'activités touristiques, de loisirs, d'hébergements et de grands équipements

Les sites d'équipements sont très importants sur la commune du fait de sa vocation de ville « d'eau ». Ainsi, Saint-Galmier possède un Casino, un hippodrome, plusieurs parcs d'agrément et un aérodrome. Des zones UE et UL reprennent les périmètres de ces derniers pour leurs évolutions et leurs préservations.





- Toutefois, l'extension de la zone ULr (4,5 ha) n'est pas justifiée dans le rapport. De fait, le syndicat mixte demande que, si aucun projet ne sous-tend cette extension, le périmètre de cette zone soit modifié pour ne prendre en compte que l'existant.
- De plus, le règlement permet dans la zone ULr (aérodrome) toutes les constructions liées à l'aérodrome, c'est-à-dire de la restauration, des hôtels, des habitats légers de loisir, ... sur les 17 hectares de la zone ... Cela risque de créer une nouvelle polarité d'urbanisation. Le syndicat mixte demande que les constructions autorisées sur cette zone soient limitées aux seules extensions limitées des bâtiments existants en respectant les conditions d'extensions limitées prescrites par le SCoT Sud-Loire dans ce type d'espace.

■ Le projet permet les activités d'agro-tourisme en zones A.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte Sud-Loire demande que les extensions de la zone ULr soit justifiée au regard d'un projet existant. Sinon, il demande qu'elle soit reclassée en zone A.

➤ **Les dessertes en transports**

La commune est desservie par du transport collectif départemental (TIL) par la ligne 103. Un service à la demande est en cours d'expérimentation.

Des voiries importantes traversent la commune dont les RD 6, 10 et 12 et la voie ferrée reliant Saint-Etienne à Roanne passe par la commune, sans gare.

Le PADD se donne comme objectif de renforcer un urbanisme des courtes distances et des alternatives à la voiture individuelle.



Un schéma de cheminement piéton est donné dans le rapport et 3 sur 8 des orientations d'aménagement traitent également du sujet. Toutefois le projet n'aborde pas réellement le sujet des modes doux sécurisés (le règlement ne prévoit ces types de cheminements qu'en connexion de ceux existants, sauf que la commune n'en possède pas).

Aucun schéma de déplacement ou orientation d'aménagement et de programmation mode doux n'est donné. Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande la réalisation d'un schéma communal des modes doux permettant de donner une plus grande cohérence au projet (relations quartiers / centre-ville) et d'inscrire plus fortement la création de ces cheminements dans les opérations « couvertes » par des orientations d'aménagement et, ou, d'autres outils, y compris dans les zones économiques.

Éléments de compatibilité : Le projet devra être complété pour une réelle prise en compte du déplacement en mode doux, par une inscription réglementaire plus forte et par la mise en place d'un schéma de déplacement en mode doux.

Les éléments ampliatifs

➤ Les milieux agricoles et forestiers

La commune a réalisé un diagnostic agricole pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles. L'ensemble de la commune est classé en Zone Vulnérable Nitrate et concernée par des périmètres de protection de sources dont la source Badoit. Une carte permet de localiser les terres à fort potentiel.

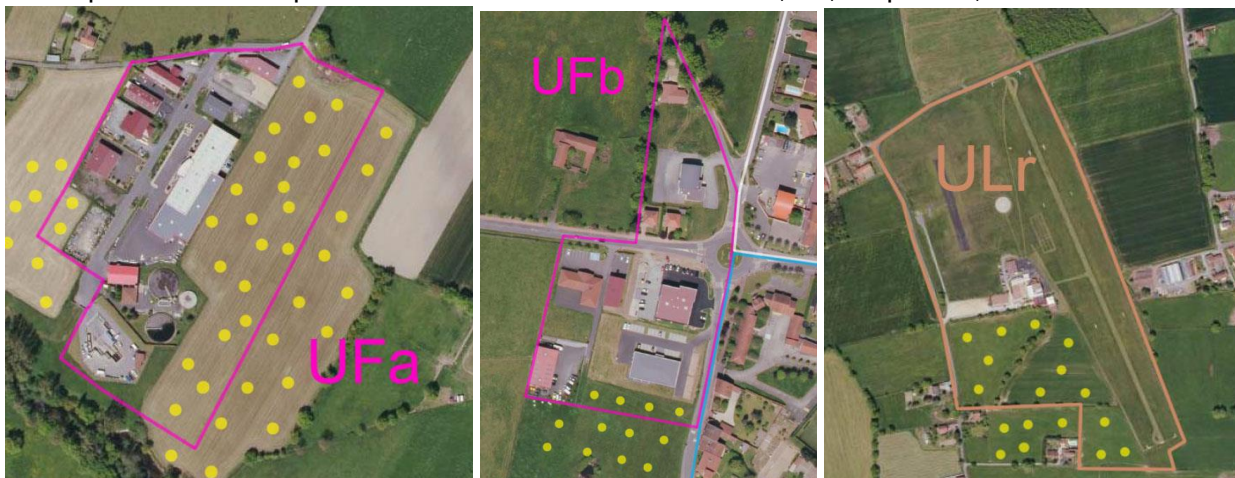
L'agriculture est une des activités économiques de la commune, 25 exploitations agricoles y ont leurs sièges. Les choix d'urbanisation n'affectent pas les bâtiments d'exploitation agricole existants.

Les espaces agricoles sont pris en compte par un classement A ou N.

Le rapport ne donne aucune précision sur les conséquences, pour les exploitations concernées, de la possible suppression de terrains exploités ou la suppression de parties de tènement exploités qui peut mettre en péril la partie restante (d'où la perte pour l'agriculture du tènement total) pour les secteurs suivants :



Les espaces réservés pour des bassins de rétention : ER24, 22, 26 pour 1,42 ha



Les extensions en zones UF pour 2,55 ha

Les extensions des zones UL pour 4,5 ha



Les extensions des zones UC pour 4,3 ha

Soit, une emprise potentielle sur le milieu agricole de l'ordre de 12,7 hectares.

Le syndicat mixte propose que les conséquences de ces choix soient appréciés et, si besoin, qu'une programmation pour l'ouverture à l'urbanisation dans le temps soit donnée pour permettre à l'exploitation de s'adapter, ou d'abandonner l'urbanisation de ces parcelles.

■ Le règlement permet, en zones A, toutes occupations des sols qui peuvent être liées à l'exploitation agricoles ou d'intérêt général. Les unités de production solaire au sol y sont toutefois interdites, également en zones N.

▲ ■ Le règlement de la zone A ne limite pas la surface des habitations, mais uniquement le nombre d'habitations, par exploitation (au nombre de 2), et le bâtiment principal d'exploitation doit être intégré au bâtiment agricole ou à une distance minimale de celui-ci. Pour rendre juridiquement opposable le règlement il est proposé de donner une surface de plancher limite à ne pas dépasser par exploitation agricole (le nombre limité d'habitations ne suffit pas) pour une seule habitation.

■ Les cheminements agricoles ont été analysés, plusieurs accès ont été répertoriés comme difficile. Toutefois l'urbanisation projetée n'accroît pas ces difficultés.

■ Les extensions des constructions existantes, en zones A et N, sont limitées (à 250 m² au total), ainsi que leurs annexes (50 m²), ces dernières devant s'implanter dans un rayon de 20 m.

■ ▲ La commune a fait le choix de repérer trois bâtiments, qui peuvent avoir un intérêt patrimonial, pour lesquels le changement de destination sera autorisé, en le limite à un logement. Pour rendre juridiquement opposable le règlement il est proposé de donner une surface de plancher limite à ne pas dépasser (le nombre limité d'habitations ne suffit pas).

▲ Toutefois aucun inventaire n'est donné pour la présentation de ces changements vis-à-vis de l'existence de réseaux et de leurs suffisances (dont la défense incendie) pour éviter des investissements des collectivités. De plus les localisations exactes des bâtis concernés ne sont pas satisfaisantes. Le syndicat mixte demande d'une part que les bâtiments agricoles à vocation de changement de destination ne créent pas de périmètre de réciprocité supplémentaire et n'engendrent pas de coûts supplémentaires aux collectivités.

■ Le diagnostic intègre une partie sylvicole, un bois est géré par l'ONF. Les parties boisées ont été intégrées dans un zonage N qui n'empêche pas les exploitations forestières.

Éléments de compatibilité : le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire salue la volonté exprimée dans le PADD de limiter les emprises urbaines. Par contre, pour limiter l'impact sur les activités agricoles et éviter un mitage des espaces agri-naturels, il demande :

- d'apprécier les conséquences de l'urbanisation des extensions vis-à-vis des enjeux agricoles et, si besoin, laisser le temps aux exploitations concernées de trouver des solutions si leur pérennité était engagée ;
- de limiter les constructions en zones A (surface d'habitation) ;
- de limiter les changements de destination des bâtiments agricoles à ceux ne créant pas de nouveaux périmètres de réciprocité et ne nécessitant pas d'investissements publics.

➤ Les espaces environnementaux

■ La commune est traversée par une rivière et ses affluents (la Coise, le Vérut, le Volvon).. Les continuités naturelles le long de ces cours d'eau sont conservées et protégées par un zonage approprié (Nco).

Conclusion : Le syndicat mixte note que cette thématique a bien été traitée.

➤ Le paysage et le patrimoine

■ Le rapport identifie le patrimoine bâti remarquable de la commune pour la préservation de ce dernier (église classée monument historique, château, maison du moyen-âge classée monument historique, maison galerie, puits, grangeon, croix) et interdit leur démolition.

■ L'analyse paysagère met en exergue un enjeu fort sur l'entrée sud de ville qui manque de structuration pour une meilleure « mise en scène » du promontoire. Pour ce qui est des autres entrées ouest et nord), il est noté le manque d'une cohérence urbaine qui induit des entrées peu lisibles. Par contre le projet, sur ces dernières entrées, ne prévoit pas de mesure spécifique.

▲ **Conclusion :** Le syndicat propose que l'amélioration des entrées de ville ouest et nord soient prise en compte.

➤ Les ressources

Le règlement indique que toute voie sans issue devra permettre le retournement des véhicules en marche avant ce qui facilitera la collecte des ordures ménagères.

Il pourrait être également indiqué que les opérations doivent prendre en compte un espace **libre** de stockage des conteneurs au droit de la voie publique pour que ceux-ci n'empiètent pas sur cette dernière (des containers stockés dans un local technique ne seront pas pris en compte par le service de collecte, ils nécessiteront d'être à l'extérieur pour être collectés).

Le règlement n'indique pas expressément les possibilités d'utilisation de techniques de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, ...). Il permet toutefois l'utilisation de toiture végétalisée.

Le syndicat mixte demande que le règlement soit clarifié pour permettre la mise en œuvre de l'ensemble des techniques de production et de performance énergétique.

Éléments de compatibilité : Le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire souhaite voir compléter le projet pour permettre l'installation d'équipements d'énergie renouvelable et le stockage des conteneurs d'ordure ménagère.

➤ Les risques et nuisances

La gestion des rejets des eaux pluviales est traitée, le règlement fait référence aux contraintes imposées par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de Saint-Etienne-Métropole. Cependant, ce dernier n'est pas opposable sur la commune de Saint-Galmier car le périmètre d'étude a été construit avant l'intégration de cette commune à Saint-Etienne Métropole (l'enquête publique n'a pas été ouverte sur le territoire de cette commune). Les règles prescrites dans ce document ne s'appliquant pas, le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le débit minimum de rejet des eaux pluviales donné pour la commune par le SAGE s'applique en l'absence de règlement (débit et occurrence).

De plus, il est indiqué que le schéma précité n'est pas mis à la disposition du public facilement (pas accessible sur le site internet de Saint-Etienne-Métropole et sur celui de la commune), cela ne permettrait pas au pétitionnaire d'avoir accès à toutes ces informations.

Pour les autres risques importants référencés, les servitudes publiques s'appliquent :

- Transport gaz
- Navigation aérienne


La commune est affectée par des secteurs urbains soumis à des sources de bruit du fait de la présence de la voie ferrée (catégorie 2) et la RD 12 (catégorie 3) mais cela ne concerne pas la partie agglomérée de la commune.


Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande expressément que le règlement limite les débits de rejet d'eaux pluviales.


➤ **Les objectifs de production de nouveaux logements**


Pour ce qui concerne la production de logements accessibles socialement, le SCoT Sud-Loire demande à ce qu'un minimum 30% de l'offre y soit consacrée. C'est-à-dire pour la commune, une production d'un minimum de 164 logements entre 2014 et 2028. Compte tenu des logements sociaux réalisés depuis et ceux en cours (51), il reste à produire au minimum 113 logements accessibles socialement.

Le PADD se donne comme objectif l'amélioration de la mixité sociale et la diversification de l'offre de logements.

 Le rapport de présentation indique que 72 logements (soit 33% de ce qui est attendu) devraient être produits dans le cadre des servitudes de mixité sociale. Le règlement a une prescription de production de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 15 logements, à la hauteur de 30% du nombre total. Compte tenu du nombre important attendu de production de logements qui échappera à ces règles, l'objectif de 30% risque de ne pas être atteint. De plus, compte tenu de la faible part de logements sociaux dans le parc actuel (8,5%) et compte tenu du fait que la commune devrait être éligible à la Loi SRU à court terme, la nécessité d'augmenter ce parc de manière plus conséquente semble s'imposer. Enfin, la prescription de production d'au moins 30% de logements sociaux pour toute opération de plus de 15 logements est indiquée dans « les chapeaux » des zones UA, UB et UC, c'est-à-dire que cela risque de ne pas s'imposer réglementairement (jurisprudence évolutive en la matière). Le syndicat mixte, pour rendre clairement opposable cette règle, demande à qu'elle s'inscrive dans le chapitre 2 des règlements des zones considérées ou dans un article des dispositions générales.

 Le règlement n'est pas entièrement favorable à la densité. En effet les hauteurs des constructions pour les zones UC et Uca, qui représentent plus de 60% du tissu urbain, sont très modestes : 9 et 10 m. Elles pourraient être plus favorables pour favoriser les constructions semi-collectives et cela sans impact sur la silhouette de la ville.

 De plus, le règlement impose des coefficients d'emprise au sol (CES) pour ces mêmes zones (0,3 et 0,8). Pour les zones UC, ce CES n'est pas favorable à une densification du tissu existant et à attendre dans une centralité intermédiaire et risque de ne pas optimiser le foncier encore disponible (et pour préparer l'avenir ou les contraintes d'extensions et de préservation des secteurs agri-naturels risquent d'être plus importantes). Le syndicat mixte demande à ne pas imposer de CES dans ces zones.

 La collectivité a fait le choix d'encadrer une grande partie du potentiel attendu de nouveaux logements par des orientations d'aménagement prenant en compte une diversité d'habitat autre que la maison pavillonnaire dans l'optique de réponse adéquate aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants de la commune.

Même si la réussite de l'implantation de projets mixtes (individuels groupés, habitat intermédiaire, petit collectif) tient plus à la qualité architecturale et à la composition du projet qu'à la simple transcription de volonté dans un document d'urbanisme, la réalisation des orientations d'aménagement encourage ce travail.

Ainsi, pour améliorer la capacité de production de nouveaux logements en répondant à la demande d'arrêt des extensions urbaines, pour améliorer les accès et également pour optimiser le foncier disponible et préparer l'avenir, il est proposé de maîtriser les secteurs suivants (de l'ordre de 6,07 ha non maîtrisés, soit une capacités de l'ordre de 150 logements) :



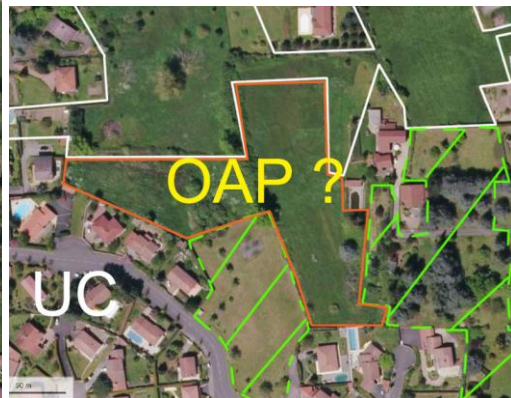
De l'ordre de 0,95 ha et 1,38 ha,



de l'ordre de 0,58 ha,



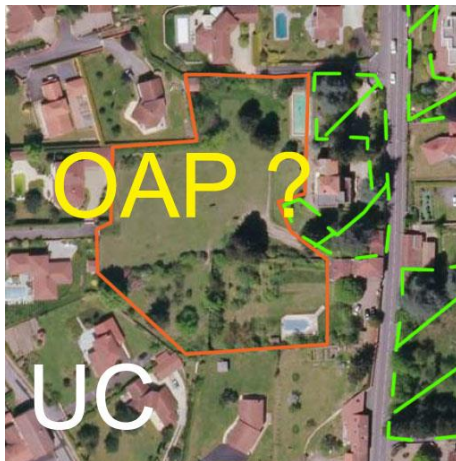
De l'ordre de 0,8ha,



de l'ordre de 1,26 ha,



de l'ordre de 0,5 ha,



De l'ordre de 0,6 ha

Pour ce qui est de la diversification résidentielle à attendre, il est proposé de prendre en compte l'insuffisance des logements de petites tailles (pour pallier au manque éventuel du parc existant) et des logements locatifs (ce qui permet la réalisation de projets plus denses notamment en pentes) pour répondre aux besoins de la population dans le cadre de ses diverses étapes de vie dans un parcours résidentiel.

En effet, la réalisation de densités plus fortes ne sera pas forcément déclinée par des ensembles immobiliers importants et pourrait rester en cohérence avec l'urbanisation existante traditionnelle, si la demande portée par les OAP permet d'atteindre l'objectif de réalisation de petits logements (F1, F2).

Le projet prend en compte des indicateurs sur l'évolution de l'habitat.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte constate une ambition forte de produire du logement avec une volonté de diversification du parc. Toutefois, il demande :

- d'améliorer la production de logements accessibles socialement attendue ;
- de sécuriser le règlement en matière de production minimale de logements sociaux ;
- de supprimer le CES pour favoriser la production de logements plus compacte ;
- de maîtriser d'autres espaces non bâtis disponibles.

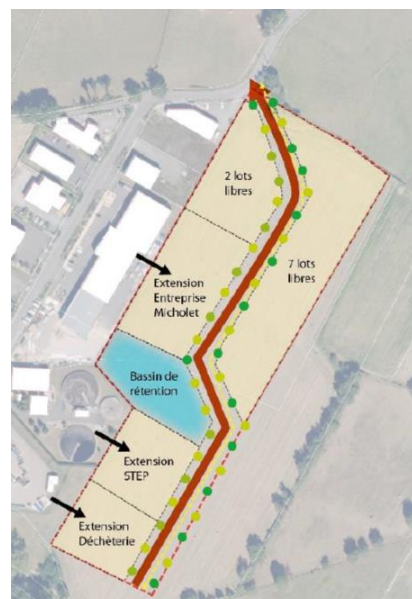
Éléments d'amélioration supplémentaires : Il est proposé de prendre en compte la création de logements locatifs et de faibles surfaces et de porter à plus de 10m la hauteur maximale des constructions dans la zone UC.

➤ Les sites économiques d'activités

L'extension principale de la zone UFa des Flaches (partie est de 2,28 ha) est justifiée dans le rapport en référence au schéma d'accueil économique de la communauté de commune du Pays de Saint-Galmier (d'intérêt intercommunal).

Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation ne prévoit aucun dispositif qualitatif pour l'aménagement de cette extension. Il est rappelé que le SCoT Sud-Loire demande que les zones d'activité soient traitées qualitativement (trames vertes urbaines, modes doux, ...).

Un certain nombre d'établissements à vocation économique sont situés en zone UE destinée aux équipements. Il est proposé de redéfinir le périmètre de la zone UFb pour intégrer les constructions à vocation économique situées en zone UE dans le projet.



Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande, pour la zone UFa, de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation par une prescription qualitative et de redéfinir le périmètre de la zone UFb pour prendre en compte l'ensemble des constructions à vocation économique.

➤ **Les dessertes en transports**

■ Pour ce qui est de favoriser l'utilisation de la bicyclette le règlement comporte des prescriptions en faveur des garages à vélo en zones U.

■ Deux espaces de covoiturage existe (ou en cours de réalisation) sur la commune pour favoriser ce type de transport.

■ Pour ce qui est du développement du réseau numérique sur la commune, le projet prévoit des prescriptions particulières (conduits, gaines) pour les nouvelles constructions.

Un bilan concernant le stationnement a été réalisé.

Éléments de compatibilité : Le projet traite les sujets abordés.

Synthèse de l'avis du syndicat Mixte du SCOT Sud Loire

Le syndicat mixte note le travail mené par la commune qui s'est fixée pour objectifs de diminuer les surfaces urbanisées de son ancien document d'urbanisme.

Le syndicat mixte du SCOT Sud-Loire émet un avis favorable au projet sous conditions que les dispositions suivantes soient prises en compte :

- l'appréciation de la conséquence de l'urbanisation sur les secteurs d'extension vis-à-vis des enjeux agricoles, et, si besoin, que des mesures correctives soient prises ;
- les modifications à apporter pour modérer la consommation de l'espace en :
 - ne permettant pas les extensions non justifiées, en particulier l'extension urbaine de Gord,
 - programmant l'ouverture dans le temps de l'extension de Charpinière ou en la transformant en zone AU,
 - maîtrisant d'autres secteurs non bâtis et en supprimant les CES,
 - resserrant les constructions à attendre sur la zone ULr de l'aérodrome uniquement en extension des constructions existantes et de manière limitée ;
- la limitation des débits de rejet des eaux pluviales à une valeur et une occurrence précises ;
- le complément nécessaire au projet sur le thème des trames vertes urbaines ;
- le complément nécessaire pour conditionner l'ouverture des nouveaux secteurs urbanisables à l'amélioration des équipements des réseaux humides si besoin ;
- le complément nécessaire pour une réelle prise en compte du déplacement en mode doux.

Nous attirons l'attention que si les **conditions** ci-dessus ne sont **pas prises en compte**, l'**avis** sera réputé comme **défavorable**.

De plus, il demande que les dispositions ci-dessous soient prise en compte pour, d'une part, améliorer son rapport de compatibilité, et d'autre part, conforter les choix de la commune pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux :

- le complément à apporter pour la préservation des corridors écologiques locaux ;
- le règlement doit mieux limiter les constructions en zones A (surface d'habitation par exploitation) ;
- la limitation des changements de destination des bâtiments agricoles à ceux ne créant pas de nouveaux périmètres de réciprocité et ne nécessitant pas d'investissements publics;
- le complément à apporter pour assurer une production de logements accessibles socialement plus soutenue ;

- des éléments réglementaires à intégrer pour permettre les installations d'énergie renouvelable ;
- l'intégration des constructions à vocation économique de la zone UE en zone UFb ;
- le complément nécessaire pour rendre plus qualitative l'extension de la zone des Flaches.

Enfin, le syndicat mixte propose que les **éléments d'amélioration supplémentaires** soulevés soient étudiés par la commune.