



Commune de SAINT-LAURENT-DU-PAPE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



1a – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	24 Juillet 2008
Mise à jour le	30 avril 2009
Arrêté prescrivant la modification n°1, le	

SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE	1
1. SITUATION.....	1
2. HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
3. LES RAISONS DE LA MODIFICATION.....	2
RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN UY	3
1. FERMETURE D'UN EQUIPEMENT SOCIO-EDUCATIF	3
2. EVOLUTION DU PLU	4
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	7
1. LES ZONES REGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES DE BIODIVERSITE.....	7
2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	9
CONCLUSION	11
1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	11
2. PIECES DU DOSSIER	11

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **commune de Saint-Laurent-du-Pape** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°1 conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

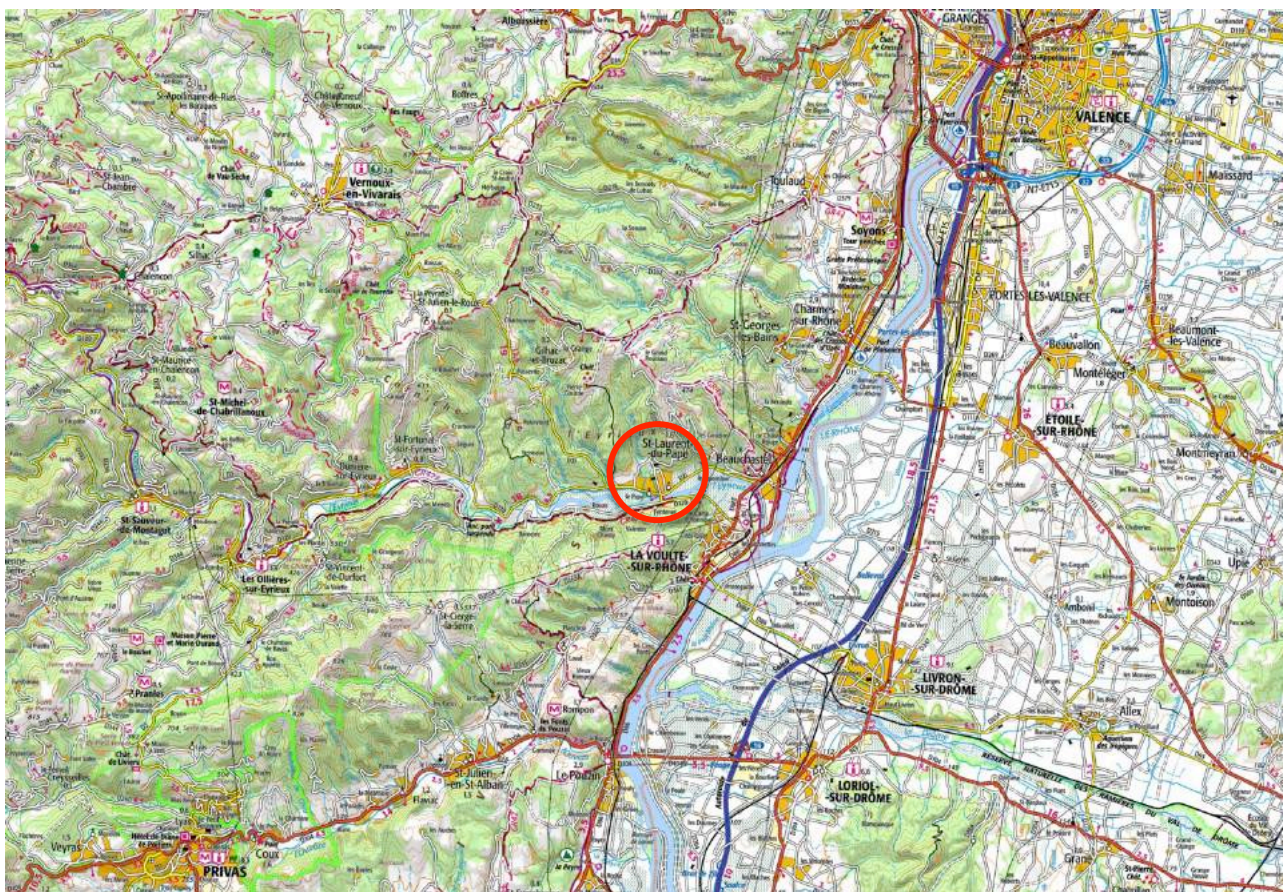
PRESENTATION GÉNÉRALE

I. Situation

La commune de Saint-Laurent-du-Pape se situe dans le département de l'Ardèche, à environ 15 km au Sud-Ouest de Valence et à environ 15 km au Nord-Est de Privas.

Population : **1 566** habitants (chiffre INSEE 2017)

Superficie : **2 010** hectares



Situation de la commune

Elle appartient à la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche qui regroupe 42 communes et dont le siège est à Privas.

Elle est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Centre Ardèche, prescrit le 1^{er} octobre 2015 et actuellement en cours d'élaboration.

2. Historique du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Laurent-du-Pape dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juillet 2008. Depuis lors, le PLU n'a connu aucune évolution en dehors d'une mise à jour en 2009.

Il est toutefois en cours de révision générale.

3. Les raisons de la modification

La commune souhaite pouvoir faire évoluer ponctuellement et rapidement son document pour réduire le secteur **UCx** de la zone **UC** qui est exclusivement destiné à « l'accueil d'équipements privés socio éducatifs et culturel ».

Une partie de ce secteur se justifiait par l'existence d'un équipement socio-éducatif à cet endroit au moment de l'approbation du PLU, équipement qui est aujourd'hui fermé et ne sera pas rouvert, sa transformation en lieu de vente étant actuellement envisagée.

RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN Uy

I. Fermeture d'un équipement socio-éducatif

A l'Est du centre bourg, au lieu-dit « Les Prés », en dessous du hameau de Thoac, est implantée une zone d'activité au sein de laquelle se trouvent des bâtiments servant pour partie de lieu de culte et, anciennement, d'école.

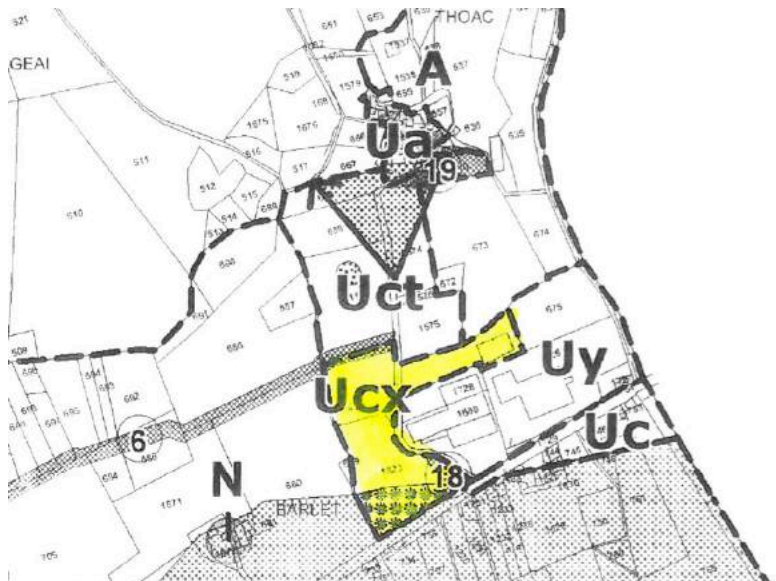


Source Géoportail

Le PLU prend en compte cette zone d'activité qui est classée en zone **Uy** qui, selon le règlement, sont des « zones dont la principale vocation est tournée vers des activités industrielles, artisanales et de services. »

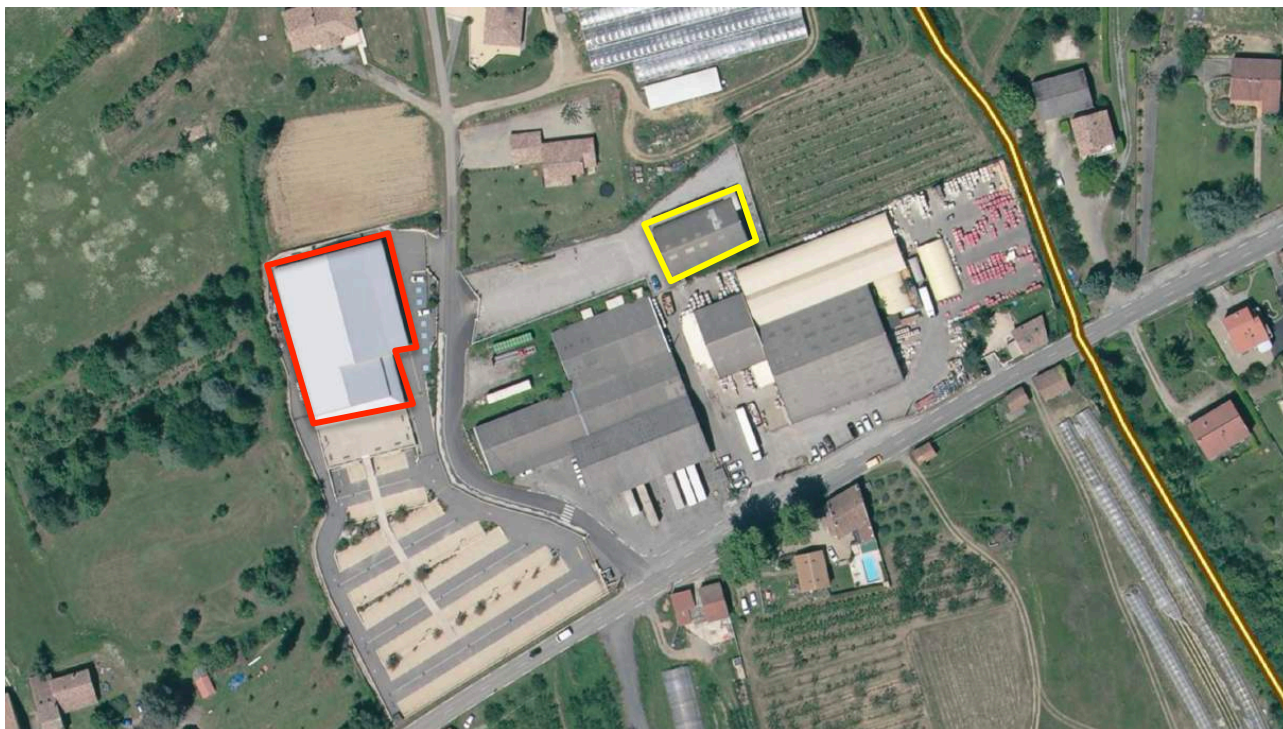
Le lieu cultuel et l'école qui en étaient limitrophes ont, eux, été classés dans le sous-zonage **UCx** de la zone **UC** que le règlement définit ainsi :

« Le secteur **UCx** du quartier Barlet réservé à l'implantation d'équipements socio-culturels éducatifs et religieux (école privée, lieu de culte). »



Or, si le lieu de culte est toujours en activité, en revanche, l'école privée a été fermée et réinstallée hors de la commune. Ces deux équipements ne sont pas situés les mêmes parcelles et sont séparés par la voie publique d'accès au hameau de Thoac.

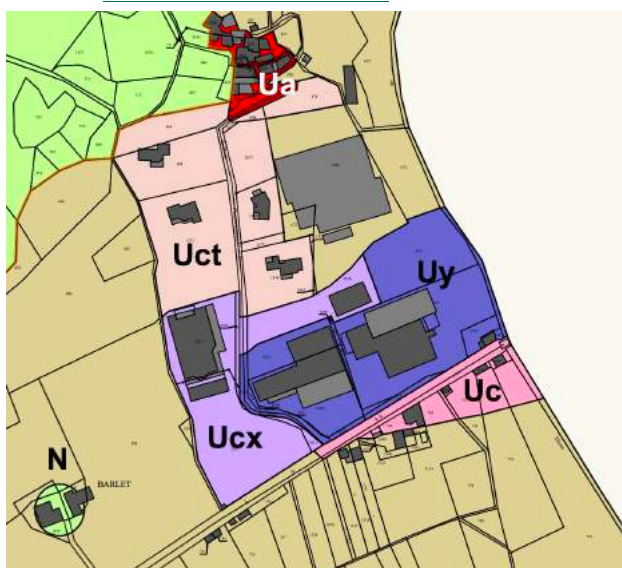
ci-dessous : en rouge le lieu de culte et en jaune l'ancien équipement scolaire.



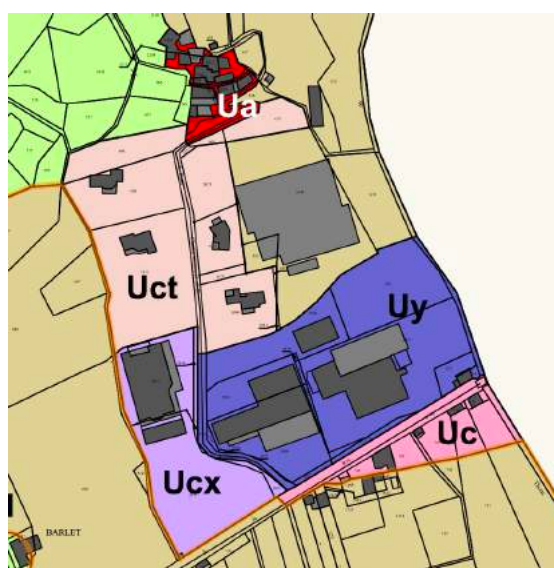
Le bâtiment de l'ancien équipement scolaire, qui est implanté entre deux grandes constructions à usage d'activités et d'importantes serres agricoles, aura plutôt vocation à changer de destination vers de l'activité qu'elle soit artisanale, industrielle ou commerciale. (Une réutilisation de type vente de produits spécifiques est pour l'instant envisagée...)

Il apparaît donc logique que la parcelle soit rattachée à la zone **Uy** qui se trouve au Sud.

2. Evolution du PLU



Le zonage du PLU actuel (2008)



Evolution du zonage proposée

Le sous-zonage **Ucx**, qui représente une superficie d'environ 0,97 ha. aujourd'hui, sera réduit de la parcelle d'environ 0,23 ha. qui vient se fondre dans la zone **Uy**

La conséquence est que les règles s'appliquant pour cette parcelle sont désormais celles de la zone **Uy**.

Les évolutions principales pour la constructibilité de la parcelle sont les suivantes :

Occupations et utilisations du sol

Dans le sous-zonage **Ucx** n'étaient autorisées que « la construction de bâtiments à destination socio-culturelle, éducative et religieuse ».

Dans la zone **Uy**, sont autorisées toutes les constructions à usage d'activité (sauf agricole ou hôtelier), ce qui permettra la réutilisation du bâtiment.

Accès et voirie

Les conditions sont les mêmes entre **Ucx** et **Uy**.

Desserte par les réseaux

En zone **Uy**, l'infiltration des eaux pluviales n'est pas indiquée comme prioritaire.

Pour le reste, les conditions sont sensiblement les mêmes entre **Ucx** et **Uy**.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions sont les mêmes entre **Ucx** et **Uy**.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Le recul par rapport aux limites séparatives est de 5 mètres en zone **Uy** au lieu de 3 en **Ucx**.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être éloignées d'au moins 5 mètres en zone **Uy**, alors qu'il n'y a pas de règle en **Ucx**.

Emprise au sol

Il n'y a pas de règle en **Uy** alors que le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,3 (ou 30%) en zone **Uc** (et donc aussi en **Ucx**)

Hauteur

La hauteur autorisée maximum des bâtiments est de 10 m. à l'égout du toit en zone **Uy**. Alors qu'elle était de 9,20 m. au faitage en **Ucx**.

Aspect extérieur

Il n'y a pratiquement pas de règles en **Uy**, alors qu'elles sont plus contraignantes en **Uc** qui, en dehors **d'Ucx**, a essentiellement vocation à accueillir de l'habitat.

Stationnement

En revanche les règles de stationnement pour les activités sont beaucoup plus précises en **Uy** qu'en **Ucx** qui prévoit seulement que les stationnements doivent répondre aux besoins de l'opération.

Espaces libres et plantations

Les conditions sont sensiblement les mêmes entre **Ucx** et **Uy**.

Coefficient d'Occupation des sols

Il ne s'applique plus dans l'une ou l'autre zone.

Le reclassement en zone **Uy** à donc quelques conséquences règlementaires mais qui semblent cohérentes par rapport à l'implantation et la vocation future de la parcelle.

La conséquence la plus forte est l'augmentation de la constructibilité par disparition du Coefficient d'Emprise au Sol qui existe en zone **Uc** et qui, par extension, s'applique dans le sous-zonage **Ucx**, même si celui-ci correspond à une vocation (équipements éducatifs et religieux) très différente de celle de la zone **Uc** de manière générale (zone urbaine à caractère pavillonnaire).

L'évolution proposée du PLU dans le cadre de cette modification se limite donc au changement de classement d'une parcelle qui passe d'un sous-zonage **Ucx** au zonage **Uy**.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Les zones réglementaires et inventaires de biodiversité

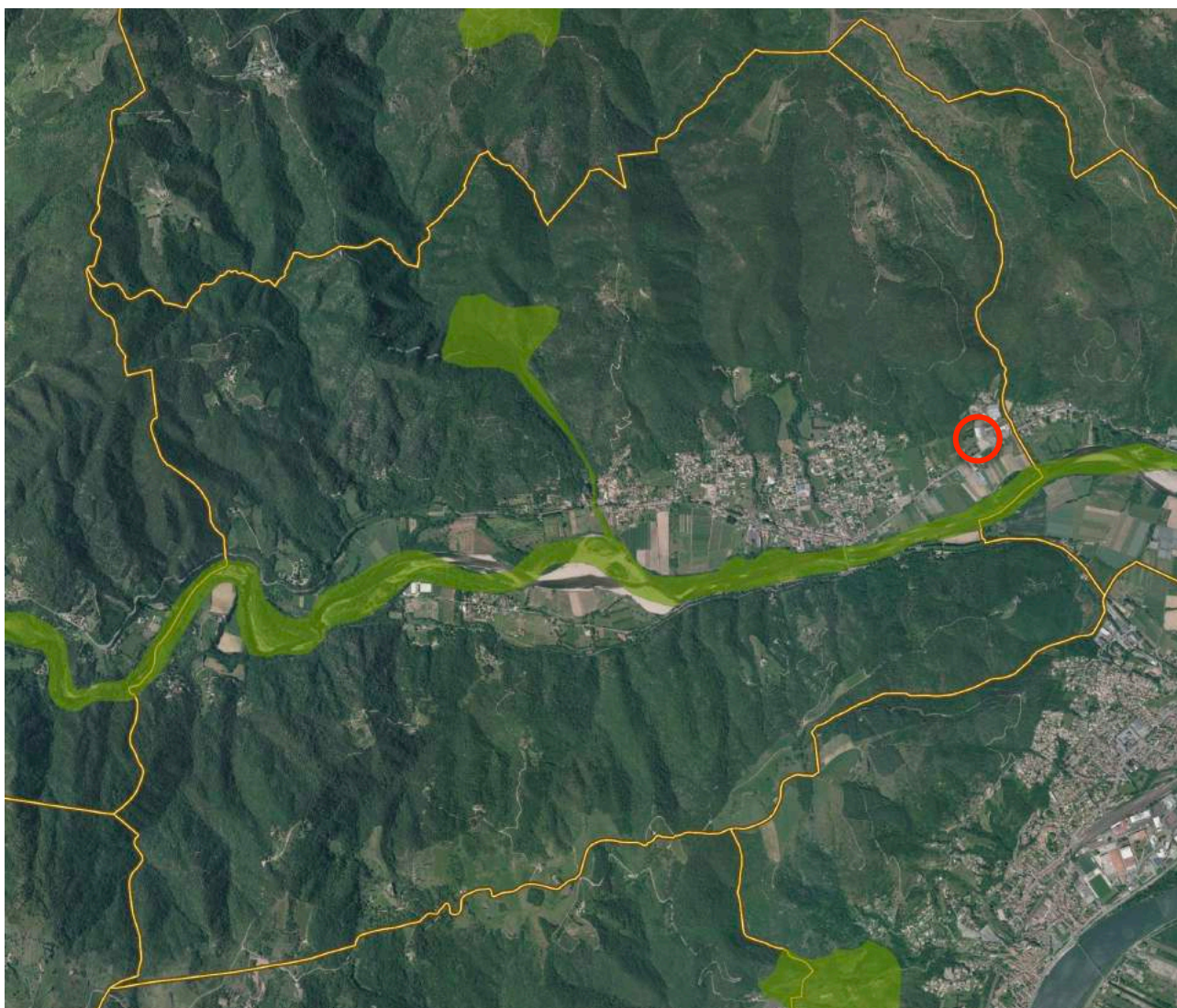
Les ZNIEFF

Il existe une ZNIEFF de type II sur la commune.

ZNIEFF de type II 820031039 – Bassin de l'Eyrieux – D'une superficie de plus de 30 000 hectares, elle souligne l'intérêt particulier du bassin de l'Eyrieux et de ses affluents qui « *sinuent dans des gorges qui ne présentent pas le caractère grandiose de celles de l'Ardèche mais n'en présente pas moins un intérêt naturaliste marqué* »...

Elle couvre pratiquement toute la superficie de la commune, dans la mesure où y coule l'Eyrieux et qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type I.

ZNIEFF de type I 820030989 – Vallée du Boyon – elle couvre le passage de l'Eyrieux sur la commune qui se situe un peu au Sud du secteur concerné par la présente modification. La vallée proprement dite du Boyon se trouve un peu plus à l'Ouest, hors de la commune.

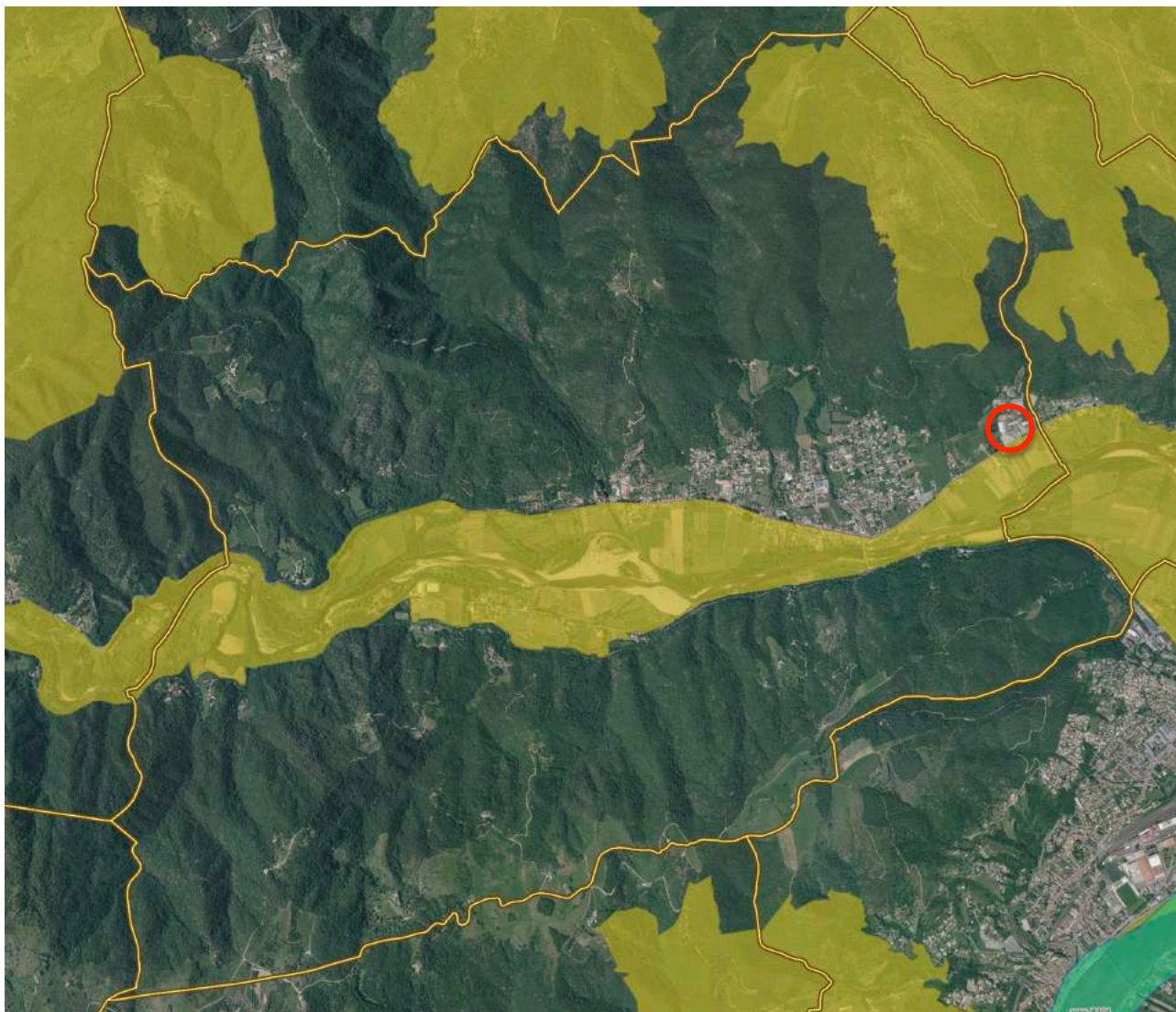


Même si le secteur concerné par la modification est situé à proximité de la rivière l'Eyrieux, celle-ci n'aura que peu d'incidence dans la mesure où elle concerne un bâtiment déjà existant à l'intérieur d'une zone artisanale séparée du secteur de la rivière par la route départementale.

Les Zones Natura 2000

Dans la logique des ZNIEFF décrites plus haut, la commune est marquée par une zone Natura 2000.

Natura 2000 FR 8201658 – Vallée de l'Eyrieux et de ses affluents



La zone Natura 2000 qui prend en compte la vallée l'Eyrieux est dessinée plus largement que la ZNIEFF de type I et vient jusque le long de la RD 120, au Nord de laquelle est implantée la petite zone d'activité faisant l'objet de la présente modification. La distance de la RD au lit de la rivière est d'environ 300 m.

Comme indiqué plus haut, la modification n'aura pas d'incidence notable sur la zone Natura 2000, dans la mesure où elle concerne un bâtiment déjà existant à l'intérieur d'une zone artisanale séparée du secteur de la rivière par la route départementale.

On notera, de plus, que la zone est desservie par un réseau collectif d'assainissement pour les eaux usées (le règlement prévoyant la possibilité de demander un pré-traitement).

2. Les incidences du projet sur l'environnement

Les incidences de la modification du PLU sur la consommation d'espace

La modification N°1 du PLU doit permettre la reconversion d'un bâtiment situé dans une petite zone artisanale, utilisé anciennement comme équipement scolaire privé, et qui pourra désormais être utilisé pour tout autre type d'activité.

Ce projet n'aura donc aucune incidence sur la consommation de l'espace puisqu'il concerne une parcelle déjà artificialisée.



Les incidences de la modification du PLU sur le paysage

La parcelle concernée par la modification est située à l'intérieur d'une petite zone artisanale entièrement construite. De plus des serres se sont installées au Nord du bâtiment.

Même si la modification donne la possibilité d'une plus grande densité de construction à l'intérieur de la parcelle (suppression du CES), cela n'aura pas d'incidence notable au niveau du paysage étant donné la densité de construction déjà existantes.

Les incidences de la modification du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels

La parcelle concernée par la modification est entièrement artificialisée et imperméabilisée.

Le projet de modification n'a pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels.

Les incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau

La parcelle concernée par la modification est située à l'intérieur d'une petite zone artisanale et contient déjà un bâtiment alimenté en eau potable.

La transformation du bâtiment « équipement scolaire » en bâtiment à usage d'activité ne devrait pas avoir d'incidence sur la ressource en eau potable.

Les incidences de la modification du PLU sur l'assainissement

La parcelle concernée par la modification est située à l'intérieur d'une petite zone artisanale desservi par un réseau d'assainissement collectif. Le bâtiment actuel est déjà relié à ce réseau.

Le projet de modification n'a pas d'incidence sur l'assainissement.

Les incidences de la modification du PLU sur l'énergie et le climat

La parcelle concernée par la modification est située à l'intérieur d'une petite zone artisanale existante et concerne un bâtiment existant.

Le projet de modification n'a pas d'incidence sur l'énergie et le climat

Les incidences de la modification du PLU sur les pollutions et les nuisances

La parcelle concernée par la modification est située à l'intérieur d'une petite zone artisanale existante et concerne un bâtiment existant.

Le projet de modification n'a pas d'incidence sur les pollutions et les nuisances.

CONCLUSION

1. La procédure de modification

La modification N°1 du PLU doit permettre la reconversion d'un bâtiment situé dans une petite zone artisanale, utilisé anciennement comme équipement scolaire privé, et qui pourra désormais être utilisé pour tout autre type d'activité.

Considérant les évolutions à apporter, il est possible de conduire cette procédure dans le cadre d'une **modification** du PLU telle qu'elle est prévue aux articles L153-36 et suivants puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans la mesure où la modification entrainera, pour la parcelle concernée, la suppression du Coefficient d'Emprise au Sol de 0,3 qui s'appliquait dans le sous-zonage **Ucx** mais qui ne s'applique pas dans la zone **Uy**, l'évolution envisagée est susceptible d'entraîner une augmentation de plus de 20% des droits à construire.

il s'agira donc ici d'une **modification de droit commun** (avec enquête publique) et non simplifiée, conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme.

2. Pièces du dossier

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU de la commune de Saint-Laurent-du-Pape sont :

- **1** - Le présent additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- **2** – L'extrait du plan de zonage indiquant l'évolution des zones **Ucx** et **Uy**.

Ce dossier est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (**MRAE**), dans le cadre de la demande d'examen au « **cas par cas** » pour l'évaluation environnementale,
Le dossier de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées et à l'INAO.

Après notification aux personnes publique associées, le dossier de modification du PLU sera mis à l'enquête publique pendant un mois.

A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal pourra se prononcer sur l'approbation de ce dossier.