

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE

Date :
17 décembre 14H30-16H

Commune de
Saint Cyr les Vignes

Lieu :
Mairie

Objet :
Révision Allégée du PLU : réunion
d'examen conjoint des PPA

1

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint

1. ETAIENT PRESENTS :

NOM Prénom	Fonction	Courriel
Gilles COURT	Maire	
Denis BERTRAND	Adjoint au Maire	
Jean Pierre CILLUFO	Adjoint au Maire	
Murielle Olivier	Adjointe au Maire	
Gislaine PELLETIER	Adjointe Maringes	
Laurent DRION	SCoT Sud Loire	
Agnes MAZET Nicolas CHARRETIER	Chambre d'Agriculture Chambre d'Agriculture	
M ROCLE	APTITUDES AMENAGEMENT	aptitudes.amenagement@orange.fr

Cf. feuille d'émargement.

Excusés

Fabrice BRIET

Brice COMTE

*Chef du Pôle Planification · Direction
Départementale des Territoires
Communauté de Communes Est Forez*

2. DEROULEMENT DE LA REUNION :

Mr le Maire introduit la réunion et remercie les personnes présentes.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST CYR LES VIGNES a été approuvé en 2007. Elle a prescrit par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, une révision allégée de son PLU.

Mr le Maire rappelle les objectifs de la révision allégée :

- Etablir un bilan de la construction et de la consommation des 10 dernières années et fixer un objectif de consommation dans l'enveloppe actuelle,
- Mettre à jour le document par rapport à la réglementation,
- Enlever les STECAL Nh et établir la liste des changements de destination,
- Intégrer les zones AUa urbanisée en zone UC,
- Hiérarchiser les zones AU en fonction de leur ouverture à l'urbanisation et supprimer les zones fermées à l'urbanisation
- Créer une zone AUL (loisirs) pour permettre l'aménagement d'un espace de jeux (city parc à proximité du lotissement au lieu-dit « Au Vial »,
- Réactualiser de fait, le zonage, le règlement et les OAP.

2

Le représentant SCoT Sud Loire Laurent DRION expose en préambule les points suivants :

Sur les transformations des zonages AU en A, AUa en UC, AUF en UF, Nh en N et Ah en A :
Pas de remarque

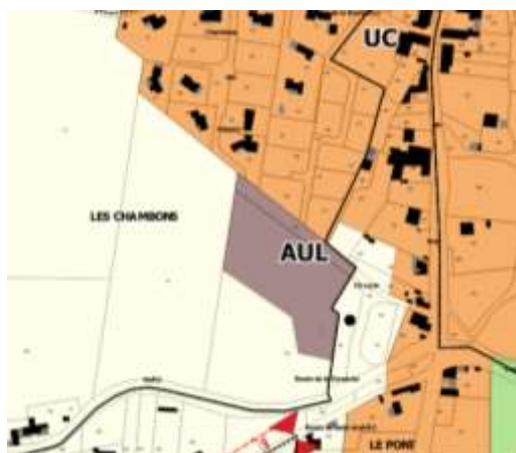
Sur la création d'une zone AUL :

Il relève la difficulté que le PADD se donne comme objectif de stopper le développement urbain dans la plaine.

Réponse : il est rappelé qu'il s'agit d'un aménagement à vocation unique d'aire de loisirs de pleine nature (type aire de jeux sans bâtiment) qui ne peut être qualifié d'urbanisation au sens juridique strict d'autant que l'artificialisation des sols est limitée et non irréversible.

Cette mention est portée page 35 de la notice de présentation.

La création de petites enclaves en zone A induirait la « disparition » dans les faits de bien plus que 0,7 ha de la seule zone AUL.



L'analyse du document graphique du PLU et de la photographie aérienne souligne que l'aménagement de la station d'épuration et les délaissés de voirie n'ont pas d'usage agricoles.

L'aménagement de la zone AUL ne modifie en rien cet état antérieur.

La zone AUL qui a une vocation de loisirs tous les usages urbains (le règlement n'interdit que peu de chose), dans les faits c'est une zone U quelconque.

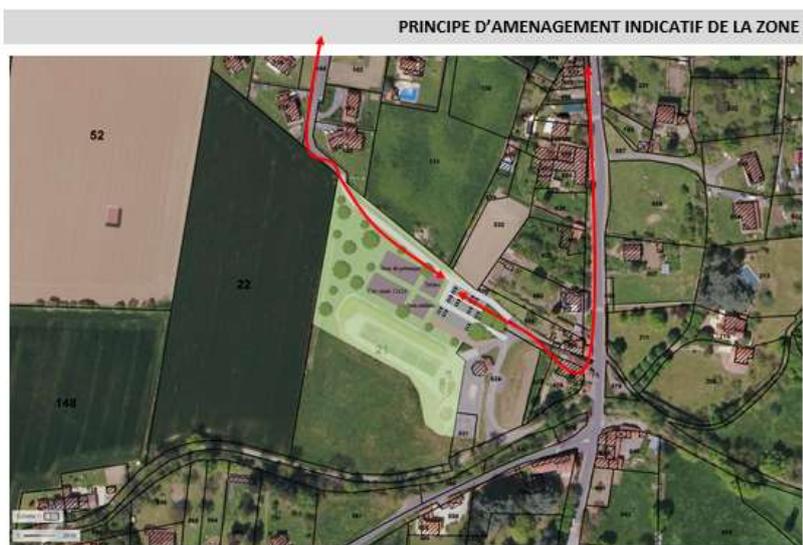
La zone AUL devrait être à vocation unique d'aire de loisir de pleine nature (type aire de jeux sans bâtiment) avec une optimisation plus forte de l'assiette foncière, en intégrant des éléments d'insertion paysagère et une liaison mode doux avec les autres quartiers et centre-bourg.

Réponse : il est proposé de rajouter les 2 mentions suivantes dans le règlement page 29.

ARTICLE AUL loisirs 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 9. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux et les annexes liés à leur fonctionnement ;
- 10. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des activités présentes sur la zone et limitées à un logement par activité ;

L'interrogation sur l'existence de liens modes doux avec le centre et les quartiers résidentiels, sinon proposer une conditionnalité.



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance : court terme

Accès automobile :

- Depuis la voie communale Au Pont

Accès modes doux à renforcer :

- Vers le bourg

Tracé en rouge

Réseaux :

- Réseau d'eau à proximité
- Réseau d'assainissement à proximité immédiate de la station d'épuration

Liaisons douces :

- Continuité modes doux en direction du bourg

Nombre minimal de constructions :

- Sans objet

Typologie d'aménagement :

- Aire de jeux de type City Parc et divers

Densité minimale :

- Sans objet

La mention est ajoutée dans le document OAP

Accès modes doux à renforcer :

- Vers le bourg

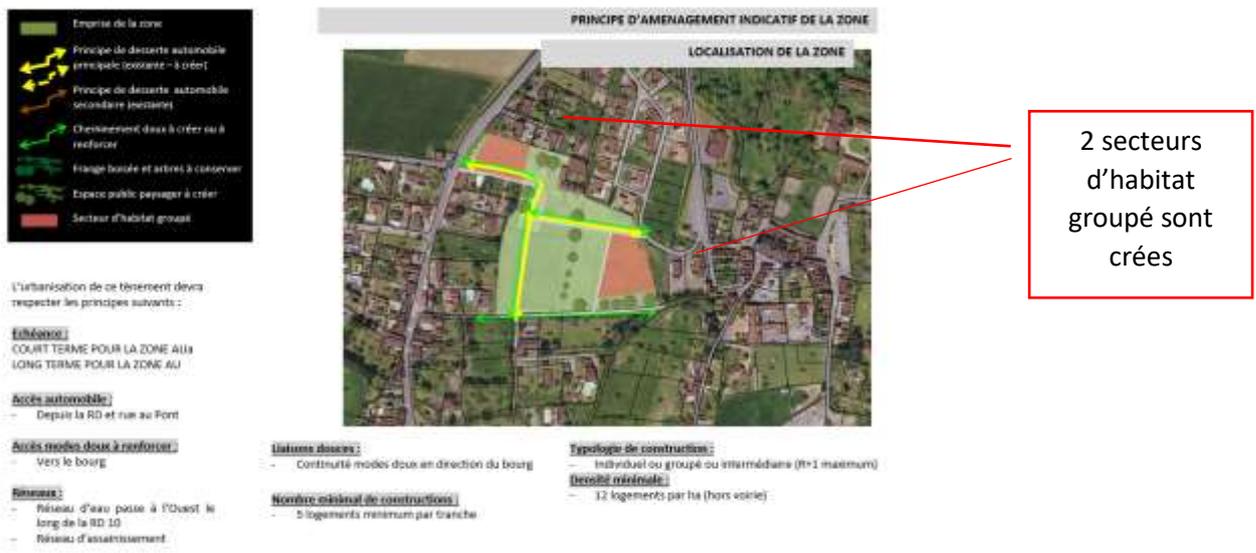
Tracé en rouge

Sur la diminution de la zone AU en lien avec la zone AUa :

Uniquement de la maison pavillonnaire projetée (pas de diversification à attendre), absence de densité minimale à attendre alors qu'enjeu majeur / ZAN : ne pas gaspiller le foncier susceptible d'être urbanisé !

L'OAP devrait être plus ambitieuse en étant tournée sur de la production de logements autre que de la maison pavillonnaire d'où une densité finale plus forte et une ouverture dans le temps plus lointaine.

Réponse : il est proposé de modifier l'OAP.



Sur les changements de destination :

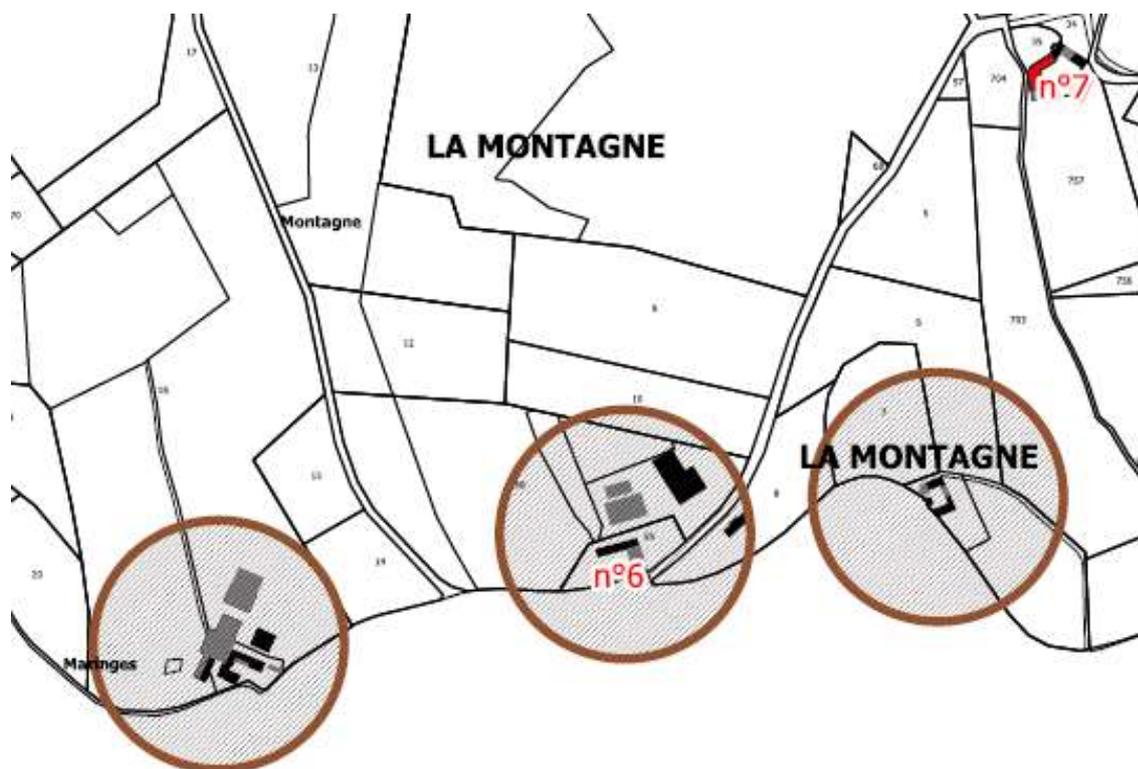
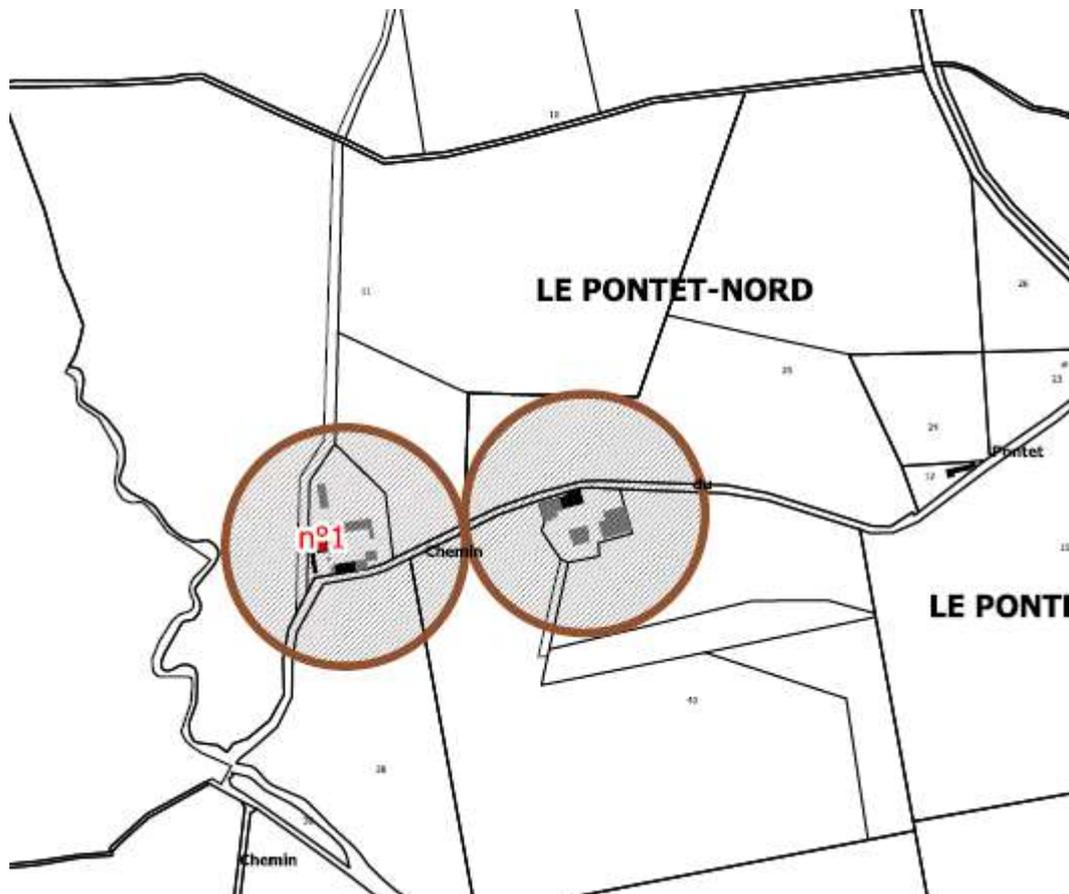
A priori le critère « architectural » a bien été pris en compte mais :

- **absence d'information sur le potentiel d'augmentation ou de création de périmètres de réciprocité** (à priori 2 dans le secteur d'exploitations agricoles), présences de tiers.
- **Absence de justification du potentiel des réseaux** en particulier des capacités de raccordement électrique (si installation de pompes à chaleur et absence de puissance, coût induit pour la commune de renforcement), d'AEP pérenne, et de défense incendie règlementaire,

Nota : il ne s'agit pas de zones U où la collectivité doit assurée la desserte des réseaux.

L'article L. 332-15 du code de l'urbanisme prévoit ainsi la possibilité d'exiger, au sein de l'autorisation d'urbanisme, la réalisation et le financement de certains équipements propres (privatifs) à l'opération, ainsi que leur branchement aux équipements publics existants au droit du terrain. Par dérogation, l'article L. 332-15 prévoit aussi que, pour les réseaux d'eau et d'électricité, l'autorisation d'urbanisme peut, sous réserve de l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, demander au constructeur le financement de raccordements à usage individuel sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité, situés sur des emprises publiques, dans une limite de 100 mètres.

- Clarification à attendre sur des corps de ferme où il y a plusieurs bâtiments identifiés alors qu'un seul nouveau logement est demandé, cela ramène à 26 le nombre de changements de destination,



- **nécessité de corriger le règlement qui indique uniquement qu'un seul logt** soit créé (il faut une base maximale de SP à demander / jurisprudence, et maximal autorisé en prenant en compte l'existant si extension et ce à la date Pour éviter que la SP maxi le soit par demande).

La mention suivante est rajoutée page 32 du règlement

8. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et dans une limite de 250 m² de surface de plancher :

- **Les possibles changements de destination proposées devraient ne pas produire d'autres périmètres de réciprocité**, ne pas conduire à des charges publiques supplémentaires (création ou renforcement de réseaux publics humides, secs et viaires), ne pas engendrer de logements supplémentaires par corps de ferme et que le règlement soit modifier pour être applicable (logement limité à x m² de surface de plancher et ce depuis la date d'approbation du PLU).

Sur les éléments remarquables (DG8 du règlement) :

- pour le patrimoine il est uniquement interdit de démolir, suffisant ?
- pour les corridors les travaux ou aménagements sont autorisés avec des mesures compensatoires de reconstitution : lesquelles ? à quel endroit (si coupure corridor ça n'a pas de sens) ? pas de la compétence du code de l'urbanisme, comment fait l'ADS ?
- Les éléments réglementaires pourraient être plus précis pour une meilleure prise en compte.

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié y compris les clôtures (article R421-12).

Sur la commune des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

- Pour les éléments bâtis :

Plusieurs éléments remarquables du paysage à mettre en valeur ou à requalifier ont été recensés et sont reportés sur le plan de zonage et identifiés ci-dessous :

N° reporté sur le plan de zonage	Localisation	Type de construction
Château de la Sauvardière,	A proximité au nord du bourg	Le château de la Sauvardière d'une construction simple est encore aujourd'hui entouré de fortifications.
Château du marquis de Poncin	A proximité au nord du bourg	Le château du bourg, d'époque moderne dispose d'un vaste domaine
Château des Lyones	Au nord Est du bourg	
Mairie	Au bourg	Bâtiment en pierre et encadrement brique caractéristique des équipements publics fin XIX ^{ème}
Eglise	Au Bourg	Eglise en pierre fin XIX ^{ème}

- Ces éléments ne doivent pas être démolis lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine et doivent avoir pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment.

Il est fait état du recensement des zones humides à l'échelle départementale des surfaces de plus d'un hectare.

Les représentants de la Chambre d'Agriculture n'ont pas formulé d'observations complémentaires.

Le Maire clôt la réunion.

Signature du maire

Cachet de la mairie