



Commune de St Cyr les Vignes

Révision allégée du PLU : rapport du commissaire enquêteur

Enquête publique
du 10 Janvier au 10 Février 2022.

Sommaire :

	<i>page</i>
Désignation commissaire enquêteur	3
<u>Généralité :</u>	
• Rappel contexte,	4 à 7
• Objet de l'enquête publique	7
• Cadre juridique	7
• Composition du dossier	8
• Avis Cdpnaf et PPA	8 et 9
• Bilan surfacique de la révision du PLU	9 et 10
<u>Organisation de l'enquête :</u>	
• Affichage et information des personnes concernées.	10
• Personnes rencontrées et visite du site ;	10 et 11
• Déroulement de l'enquête publique ;	11
• Registre de l'enquête et observations recueillies	11
• Clôture de l'enquête publique	11
<u>Conclusions du commissaire enquêteur.</u>	
• Analyse et avis sur le dossier constitué	12
• Zone loisir	12
• Suppression zone Nh et liste « changement destination »	12 à 14
• Périmètres de réciprocité	14
• Directives architecturales	15 et 16
• Analyse des observations.	17 et 18
<u>Avis du commissaire enquêteur.</u>	
• Avis sur le respect des formes juridiques.	19
• Information du public.	19 et 20
• Bilan déposition et déroulé de l'enquête	20
• Avis du CE sur les orientations générales	21
• Avis du CE sur le projet de règlement révisé du PLU.	22
• Zone AUI ;	22
• Zone Nh ;	22
• Périmètre de réciprocité ;	23
• Eléments remarquables :	23
○ Zone humide,	23 et 24
○ Haie, alignement arbres et arbres isolés,	24
○ Corridors écologiques,	24 et 25
○ Liste bâtiments remarquables,	25
○ Traitement paysager abords des constructions	26
<u>Annexes :</u>	
• Extrait règlement du Scot Sud Loire corridor écologiques.	27 et 28
• Extrait cartographie Conseil Départemental zones humides.	28
• Synthèse détaillée de l'ensemble des observations.	29 à 38
• Information du public : publication des annonces légales, affichage sur entrée de la Mairie, extrait site internet de la Mairie, certificat d'affichage du Maire.	39 et 40

Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Patrick BREYTON, désigné par la vice-présidente du Tribunal administratif de Lyon, le 13 Octobre 2021.

Déroulé :

L'enquête a eu lieu du 10 Janvier au 10 Février 2022, avec 3 permanences tenues les :

- Lundi 10 Janvier de 09 h 00 à 12 h 00,
- le Vendredi 21 Janvier de 16 h 00 à 19h00,
- et le jeudi 10 Février de 14 h 00 à 17h00.

Les personnes intéressées pouvaient aussi consulter le dossier sur le site de la Mairie <https://www.saintcyrlesvignes.com/la-commune/> , et elles pouvaient également déposer des remarques ou questions par voie électronique, par mail à l'adresse suivante : enquetepublique.stcyr@orange.fr

Généralité

a) Rappel contexte :

La commune de St Cyr les vignes a pour projet de réviser partiellement son PLU, afin de créer une zone de loisir, pour les enfants du village, et de le mettre en conformité sur le plan réglementaire.

Le PLU actuel a été approuvé en 2007, et non révisé depuis.

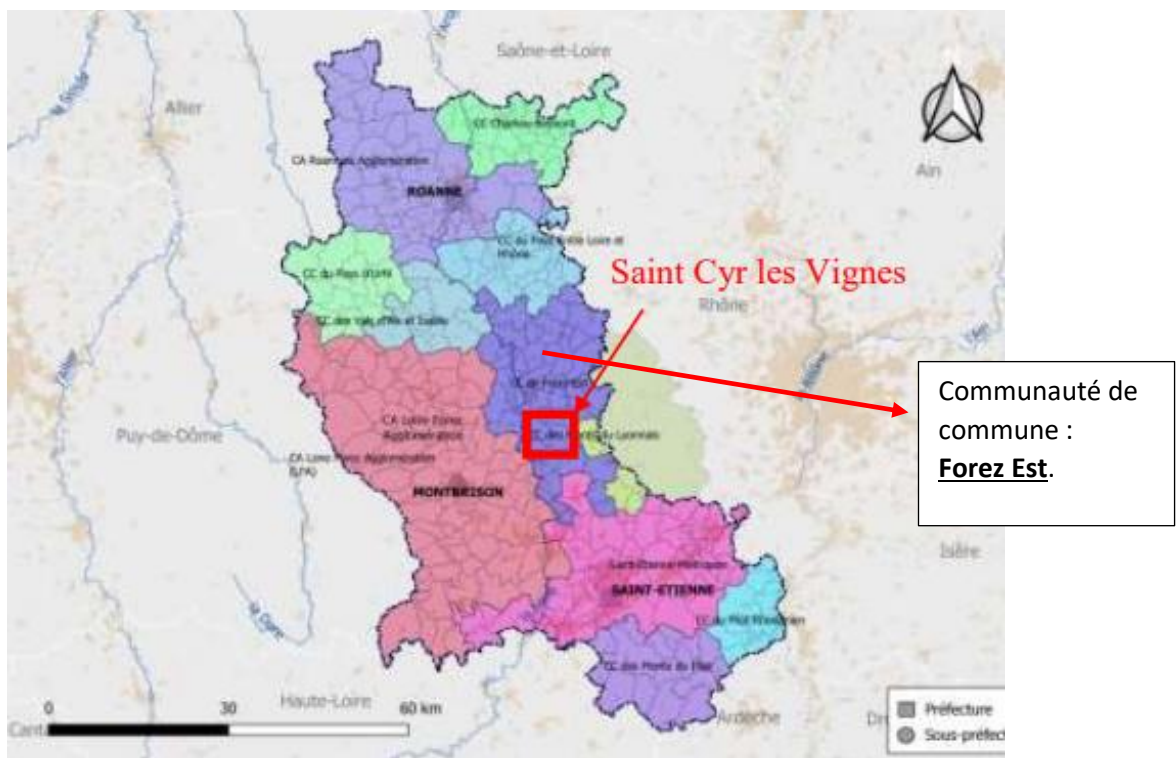
Les grandes orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) ne sont pas remise en cause, notamment : maintenir l'équilibre entre milieu urbanisé et agricole ou naturel, et pour cela limiter et optimiser le développement pavillonnaire dans le village et éviter le développement de l'urbanisation dans la partie plaine occupée par l'agriculture.

Contexte spécifique SCOT :

La commune de St Cyr les Vignes appartient à la communauté de commune Forez Est, créée en 2017, par le regroupement de 3 communautés, plus des communes appartenant à 2 autres communautés. Elle comprend 42 communes, et environ 64 000 habitants.

Non couverte par un SCOT, la commune de St Cyr les vignes est rattachée au Scot Sud Loire, lequel couvrait une partie des communautés regroupées.

Ainsi, le SCOT Sud Loire a été consulté dans le cadre de cette révision.



Evolution de la commune depuis 2007 :

Contexte géographique et démographique :

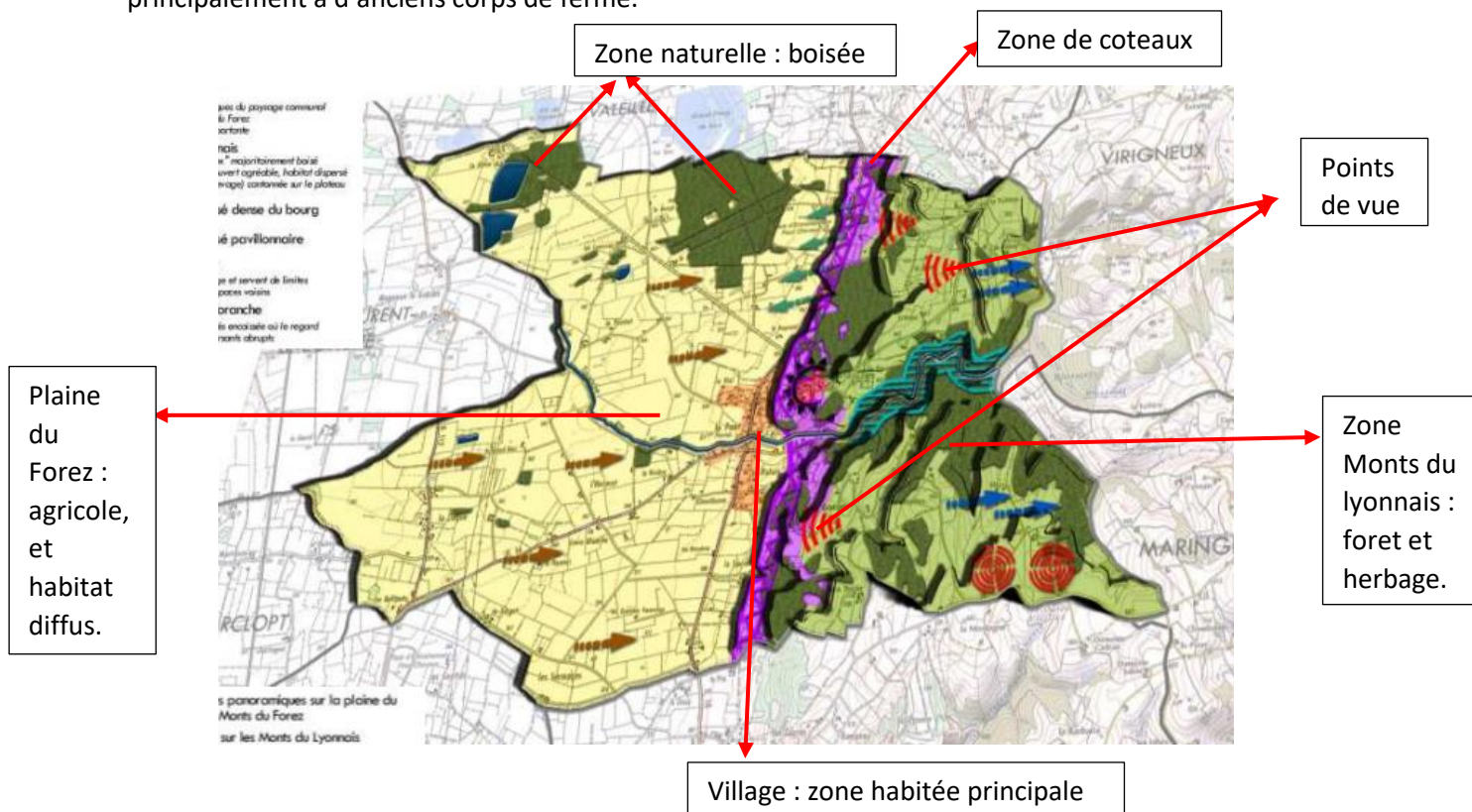
La commune de St Cyr les Vignes, d'une superficie de 1938 ha, se trouve à la jonction entre la plaine du Forez et les Monts du Lyonnais, dans le centre Est du département. (canton de Feurs, arrondissement de Montbrison).

Son territoire se partage pour 1/3 environ, en « montagne », avec une zone de coteaux, les Monts du Lyonnais, zone de forêt et de prairie, vallonée, et la « plaine » marquée par des zones bocagères très plates (2% de pente), et à la jonction entre les deux une zone de pentes assez prononcées, (de l'ordre de 30%). La plaine est marquée par des sols hydromorphes, qui ont été drainés au siècle dernier, avec des fossés collectifs. En été ces mêmes terrains sont sujets à la sécheresse, et doivent être irrigués. Le RD10 fait la séparation entre les deux.

Sur le plan hydrographique, le principal cours d'eau est la Toranche, rivière dont le débit fluctue en fonction de la pluviométrie, qui passe à proximité du bourg. En situation de crue, le débit peut être multiplié par 25 (débit allant de 0.7M³ / seconde jusqu'à 16.4 en crue décennale). Il n'y a pas réellement de zone habitée à fort risque inondation.

Habitat :

La principale zone habitée se situe autour du village, lui-même situé à la jonction entre plaine et montagne, au centre de la commune, plus des résidences diffuses (une cinquantaine) correspondant principalement à d'anciens corps de ferme.

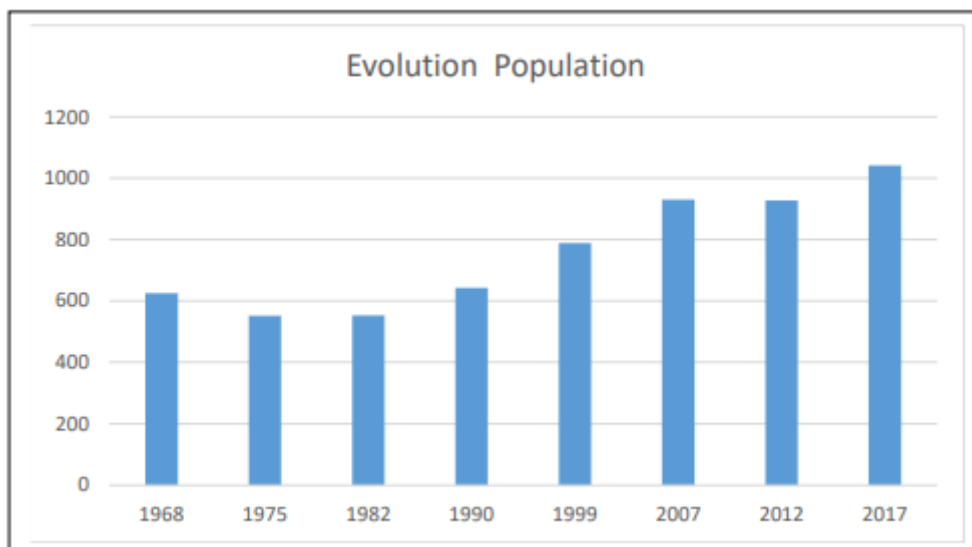


Economie : bien que le nom fasse référence à la vigne, celle-ci a presque totalement disparue. L'activité agricole, est principalement tournée vers l'élevage et la polyculture céréalière. Une quinzaine d'exploitations professionnelles exercent sur la commune. Le territoire est principalement de type bocager. L'agriculture représente 8 % des emplois, l'industrie 25 %, la construction 6% et le tertiaire 61%.

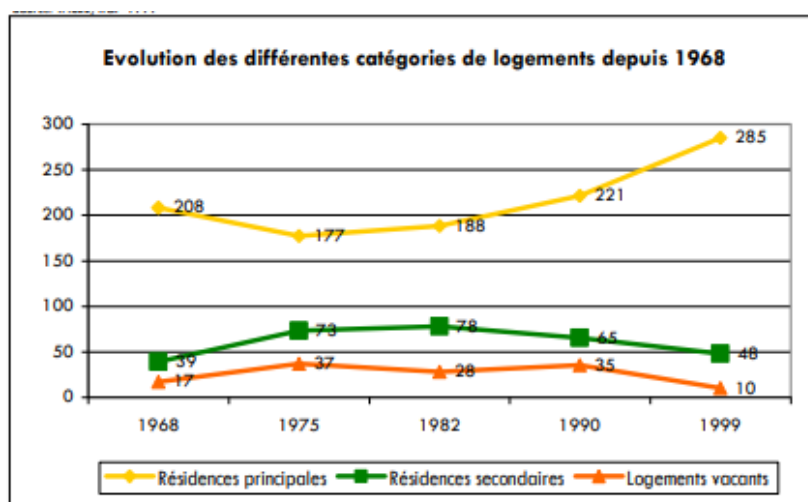
Enfin, 82 % des actifs travaillent hors de la commune, contre 54 % en 1982, et 91 % des ménages disposent d'un véhicule. (chiffres 2017).

Population : jeune et en forte hausse.

Après avoir baissé jusqu'en 1975, la population, a commencé à remonter, passant de 550 habitants environ, à près de 1050 en 2017. La population de 0 à 14 ans, est la plus nombreuse : 22 % environ, proportion relativement stable sur 10 ans (18% au niveau de la communauté de commune). Ce développement de la population est principalement dû à un afflux de personnes extérieures à la commune. Cette population jeune, induit un taux de natalité important : 13.4 pour un taux de mortalité faible : 4.1.



Parc immobilier : 88 % de résidences principales, dont 82 % en propriété. Le parc locatif représente 16.7 % des résidences principales. Les résidences secondaires ne représentent plus de 6.8 % des logements. Le parc locatif relève à 18% du secteur Hlm, et 82 % environ du parc privé. Le parc immobilier vacant est de seulement 4.4 % de l'ensemble. 40% des ménages résidant sur la commune, y sont depuis moins de 9 ans, signe de l'attractivité de la commune. Le parc immobilier s'est beaucoup développé ces 10 dernières années, avec 76 maisons individuelles construites, à raison de 12.8 logements / ha, et 780 M² « d'efficacité foncière ».



Liste des PC pour logements réalisés sur du foncier neuf

Année	Nb logt	Consommation foncière	Surface moyenne par logt	Densité moyenne
2011	0			
2012	17	12 532	737	13.6
2013	13	10 152	780	12.8
2014	4	3 122	780	12.8
2015	1	1000	1000	10
2016	7	4 744	677	14.8
2017	6	4 954	825	12.1
2018	7	5 139	734	13.6
2019	7	6 120	874	11.4
2020	10	6 584	658	15.2
2021	4	4 858	1214	8.2
TOTAL	76	59 206	780	12.8

La politique à venir de la municipalité est de ne plus amplifier les zones constructibles, et donc de remplir les « dents creuses », et développer un peu de logements collectifs.

Environnement et patrimoine :

St Cyr les Vignes possède un patrimoine naturel varié et d'une grande richesse, avec 2 ZNIEFF de type 2 et 2 autres de type 1, 1 Zico, et un site Natura 2000.

Par ailleurs, le patrimoine bâti est important, avec 3 châteaux, l'église et la Mairie.

La révision du PLU n'impacte pas ce patrimoine. Elle n'aura pas non plus d'influence négative sur la structure éco paysagère de la commune.

b) Objet de l'enquête publique

Le contexte de développement démographique important et donc d'une population « jeune », a amené la municipalité à vouloir développer une zone de loisir pour les enfants, à proximité de secteurs récemment urbanisés, dans le Sud du village.

Cette révision allégée permet également un « toilettage » du PLU, comme mentionné en début de ce rapport.

Elle vise ainsi à :

- Etablir un bilan de la construction et de la consommation foncière des 10 dernières années et fixer un objectif de consommation dans l'enveloppe actuelle,
- Mettre à jour le PLU par rapport aux évolutions de la réglementation,
- Enlever les zones classées Nh, et établir en remplacement, une liste des « changements de destination » pour des bâtiments anciennement agricoles,
- 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.

c) Cadre juridique

Cette révision allégée du PLU de St Cyr les Vignes se fait dans le cadre des articles L 153-34 et suivants du code de l'urbanisme, et des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

De façon synthétique, cette révision a pour objet, de créer une nouvelle zone de loisir, qui a pour conséquence de réduire un espace agricole, de réviser les classements en Nh pour établir en remplacement une liste des changements de destination de bâtiments anciennement agricoles, de rectifier des zonages, pour les rendre plus lisible. Un recensement des périmètres de réciprocity vis-à-vis des bâtiments agricoles est intégré à cette révision.

Aussi cette révision entre dans le cadre prévu par l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Consultations :

Ce projet a fait l'objet des consultations des personnalités publiques concernées : DDT, Chambre d'agriculture de la Loire, SCOT Sud Loire, Communauté de communes Forez Est. Les communes limitrophes de Marclopt, Maringes, ont participé aux réunions d'examen conjoints, des 08 Septembre et 17 Décembre 2021 ;

La CDEPENAF a été consultée et a donné un avis favorable, sous réserve d'une clarification.

La MRAE n'a pas émis d'avis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104-42 du code de l'urbanisme, Les remarques et objections émises au cours des réunions en examen conjoint et en Cdpnaf ont été prises en compte.

d) Composition du dossier :

- Résumé non technique.
- Arrêté municipal d'enquête publique, ainsi que l'avis affiché à l'extérieur de la Mairie.
- Notice de présentation complète du projet.
- Note d'évaluation de la révision allégée sur l'environnement de la commune.
- Note de présentation réglementaire de la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée, du fait de la non couverture par un Scot.
- Note sur les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement du PLU complet, avec les modifications proposées pour la révision.
- Deux plans représentant le futur zonage : du bourg, d'une part, et le zonage de l'ensemble de la commune, d'autre part.
- Compte rendu des réunions d'examen conjoint : du 08 Septembre, et du 17 Décembre 2021.
- L'avis de la MRAE ;
- L'avis de la CDPENAF.
- Un plan recensant : les changements de destination en zone A, et les périmètres de réciprocités pour les bâtiments agricoles.

e) Les avis de la Cdpnaf et PPA :

Deux documents synthétisent les avis de l'administration et des PPA : la délibération de la Cdpnaf du 21 Octobre 2021, et deux comptes rendus de réunions d'examen conjoints, des 08 Septembre et 17 Décembre 2021.

Avis Cdpnaf : émet deux avis favorables :

Occupation des sols soumises à conditions :

Au titre de l'art. L.153-16 du code de l'urbanisme (avis général) :

émet un avis favorable au projet de révision allégée du PLU sus-visé **sous réserve** de supprimer le point 5 de l'article 2 du règlement de la zone A.

La clarification demandée pour le point 5 de l'article 2 en zone A, a été satisfaite.

Zone de loisir :

Au titre de l'art. L.142-5 du code de l'urbanisme (urbanisation limitée en l'absence de SCOT) :

émet un avis favorable à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL dédiée à la création d'un city-park.

Réunions d'examen conjoints des PPA :

Deux réunions d'examen conjoint ont eu lieu : les 08 Septembre et 17 Décembre 2021.

Les personnes qualifiées et personnalités publiques associées ont été invitées, à savoir : municipalités voisines, communauté de communes, Scot, DDT, Chambres consulaires.

En l'occurrence, étaient présents, outre le cabinet d'étude « Aptitude aménagement » :

Le 08 Septembre : pour St Cyr les Vignes : le Maire et deux adjoints, la DDT, la communauté de communes Est Forez, les municipalités de Marclopt et Maringes,

Le 17 Décembre : pour St Cyr les Vignes : le Maire et trois adjoints, la commune de Maringes, le Scot Sud Loire, la Chambre d'agriculture.

De façon synthétique, ces deux comptes rendus, font état des positions et demandes de rectifications des participants :

- La DDT a donné son satisfecit quant à la sobriété foncière de la politique de la Mairie, qui reclasse en zone A et N environ 5 ha.
- Une analyse détaillée des 15 sites pouvant prétendre à un changement de destination, a été présenté. La DDT rappelle que ces changements de destination listés devront ensuite être

soumis au cas par cas à la Cdpenaf pour chaque demande individuelle, la présence sur la liste étant nécessaire mais non suffisante.

- Sur les changements de destination, des discussions entre élus, DDT, ont porté sur le nombre de logements qu'il serait souhaitable de pouvoir créer, 1 ou 2 et la surface plancher maximale. De même plusieurs chiffres apparaissent sur le nombre de sites concernés : 15 ou 26. Enfin, une discussion sur le problème de périmètres de réciprocité avec les bâtiments agricoles est posée. Le compte rendu rappelle les règles de la doctrine de la cdpenaf. Le règlement soumis à l'enquête ne prévoit au final, pas de possibilités d'extension ou création d'annexes aux habitations existantes en zone N.

Pour la création de la zone AUL (loisir), il a été précisé que les aménagements prévus, seraient « réversibles », de plus il y aura des éléments d'insertion paysagère, et le règlement a été conforté quant à l'interdiction d'édifier du bâti en dur. Enfin, un tracé de cheminement « doux » est intégré dans le document d'OAP.

Sur la densification des logements, la municipalité a précisé qu'un projet dont le permis est déposé et qui sera réalisé d'ici 2023, comportera la création de 12 logements collectifs plus 4 logements individuels, dans le cadre d'un réaménagement d'un bâtiment ancien, situé dans le village.

Enfin, concernant la notion « d'éléments remarquables », une discussion aux conclusions floues, a portée sur : les contraintes imposées aux bâtiments ainsi classés, la notion et les contraintes liées aux corridors écologiques, et enfin il est fait état d'un recensement départemental des zones humides de plus de 1 ha.

Avis de la MRAE : celle-ci n'a émis aucun avis (Certificat d'absence de réponse dans les 3 mois).

Bilan surfacique de la révision du PLU :

La notice de présentation donne un bilan final des évolutions de surfaces, (voir tableau ci-dessous).

Il est à noter les points suivants :

- Hausse de 6.6 ha de la zone UC « urbanisée », qui correspond aux constructions réalisées en zone AUa depuis 2007. Il s'agit donc d'un simple changement d'appellation, et de faire le constat des évolutions permises par le PLU de 2007.
- La zone artisanale AUF a été viabilisée et en partie vendue à des artisans.
- Les zones AUa, à urbaniser, sera réduite de 1 ha,
- Les zones AU, à urbaniser dans le futur, seront réduites de 5.5 ha, étant ramenées de 7.5 à 2 ha, qui seront revenues en A ou N, sur 3 secteurs.
- La zone A, agricole, sera augmentée de 16 ha, essentiellement par la suppression des ex zones Nh, qui représentaient 22 ha. Aussi, ce chiffre est à relativiser, puisque cela n'en fait pas pour autant des surfaces nouvelles pour l'agriculture, la présence d'habitations sur ces sites les rendant de fait non exploitable.
- La zone N, naturelle, sera augmentée de 4 ha, principalement par la suppression des zones Nh.
- La création de la zone AUL, loisir, amputera la zone agricole de 1.16 ha, sur un secteur : la zone de loisir du parc pour enfants, et un parking à côté du cimetière, actuellement classé en AU.

ZONAGE	SUPERFICIE		Variation
	PLU approuvé	PLU Révision allégée	
ZONES URBANISEES			
ZONE UC	36.6 ha	43.2 ha	+ 6.6 ha
ZONE UCa	0.8 ha	0.8 ha	/
ZONES UF		1.16ha	+ 1.16 Cf AUF
ZONES AUL		1.46 ha	+ 1.46 ha
ZONES A URBANISER			
ZONE AUa	6.75ha	5.75 ha	-1 ha
ZONES AU	7.5 ha	2 ha	- 5.5 ha
ZONES AUF	1.16 ha	0 ha	- 1.16 ha
ZONES AGRICOLES			
ZONE A	1 500 ha	1 516 ha	+16 ha
ZONES NATURELLES			
ZONE NL	2.4 ha	2.4 ha	/
ZONES Nh	22 ha	0 ha	-22 ha
ZONE N	361 ha	3 65 ha	+4 ha
TOTAL	1938 ha	1 938 ha	

f) Organisation de l'enquête :

- **Affichage et information des personnes concernées.**

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation, et même au-delà :

- Affichage de l'avis sur les panneaux d'affichages de la Mairie, que j'ai pu vérifier à chaque permanence.
- En plus, la Mairie a envoyé des mails aux habitants, à plusieurs reprises, annonçant les permanences de cette enquête.
- Le site internet de la Mairie mentionnait les dates et modalités de l'enquête publique. Celui-ci a été consulté à hauteur de 280 vues entre le 10 Janvier et le 10 Février, durée de l'enquête publique, pour une fréquentation sur l'ensemble de l'année 2021, de 687 vues, soit une hausse de fréquentation très significative pendant l'enquête.
- Enfin, la publication des avis a été effectuée dans deux journaux habilités dans les délais réglementaires (le Progrès et Paysans de la Loire), dans les 15 jours précédents l'enquête et dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête.

- **Personnes rencontrées et visite du site :**

J'ai rencontré le Maire et l'adjoint chargé de l'urbanisme, et deux autres élus, le 15 Novembre, pour une présentation du projet de révision. Il a été convenu ce jour-là, des dates des permanences, de mettre en place une adresse mail spécialement dédiée aux réclamations en complément du cahier de doléance déposé en Mairie, de mettre en ligne l'ensemble du dossier de l'enquête sur le site de la Mairie.

Il a aussi été convenu, que les requêtes envoyées par mail, seraient publiées au fil de l'eau, sous un format Pdf, sur le site de la Mairie, après modération par le commissaire enquêteur, si besoin, et imprimées pour être annexée au cahier de doléance.

Le cabinet « aptitude aménagement », qui a réalisé le dossier de révision pour le compte de la Mairie, m'a mis à disposition le dossier par mail, dès le 17 Novembre 2021, puis m'a transmis le dossier définitif par téléchargement, le 31 Décembre 2021.

- **Déroulement de l'enquête publique :**

Celle-ci s'est déroulée dans les locaux de la Mairie, aux dates convenues : 10 et 21 Janvier, et 10 Février, sur une demi-journée chaque fois. Entre temps le dossier est resté à disposition du public en Mairie. Les règles sanitaires ont pu être appliquées.

J'ai eu :

- 2 visites le 1^{er} jour,
- 3 le deuxième jour,
- et une vingtaine le 3^{ème} jour.

- **Registre de l'enquête et observations recueillies :**

Dépositions reçues par mail : 16.

Dépositions effectuées sur le registre ou par courrier : 15.

- **Clôture de l'enquête publique :**

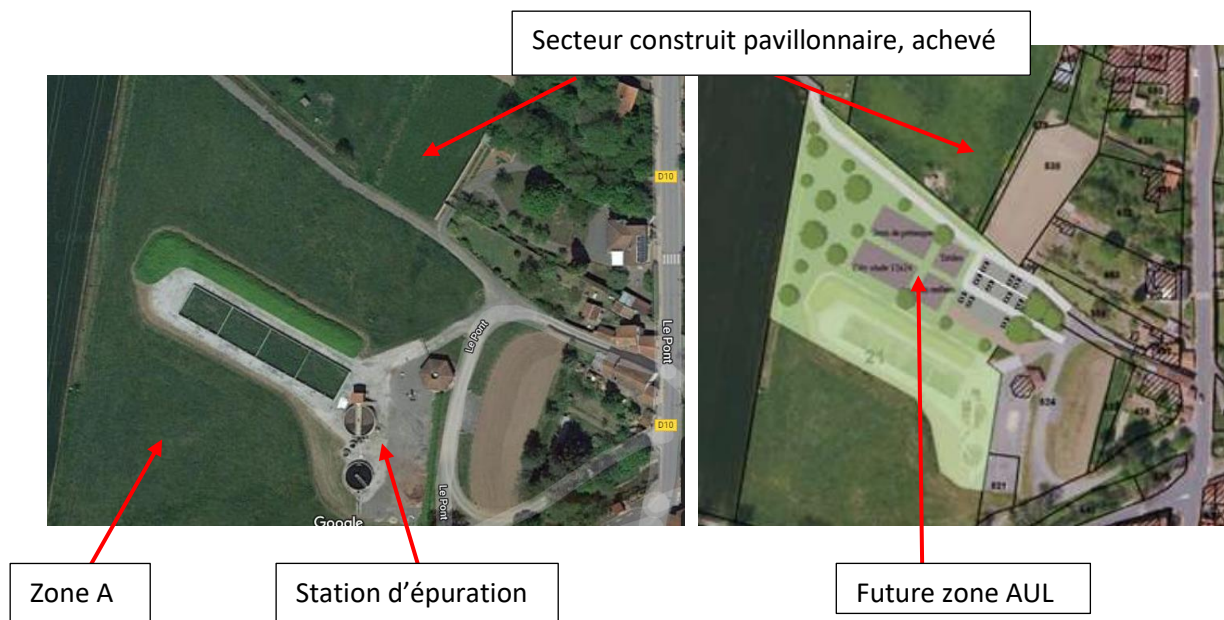
Le registre de l'enquête a été clos le 10 Février au soir.

Analyse et avis sur le dossier constitué :

Le dossier constitué par le cabinet « aptitude aménagement », pour le compte de la Mairie de St Cyr les vignes, est difficile à consulter, avec des documents comprenant beaucoup de « redites », et des incohérences entre divers documents.

Les deux principales incidences de la révision, pour les habitants de St Cyr les vignes, sont :

- **1)** la création d'une **zone de loisir** pour les enfants : laquelle ne présente pas de difficulté d'appréhension particulière ;

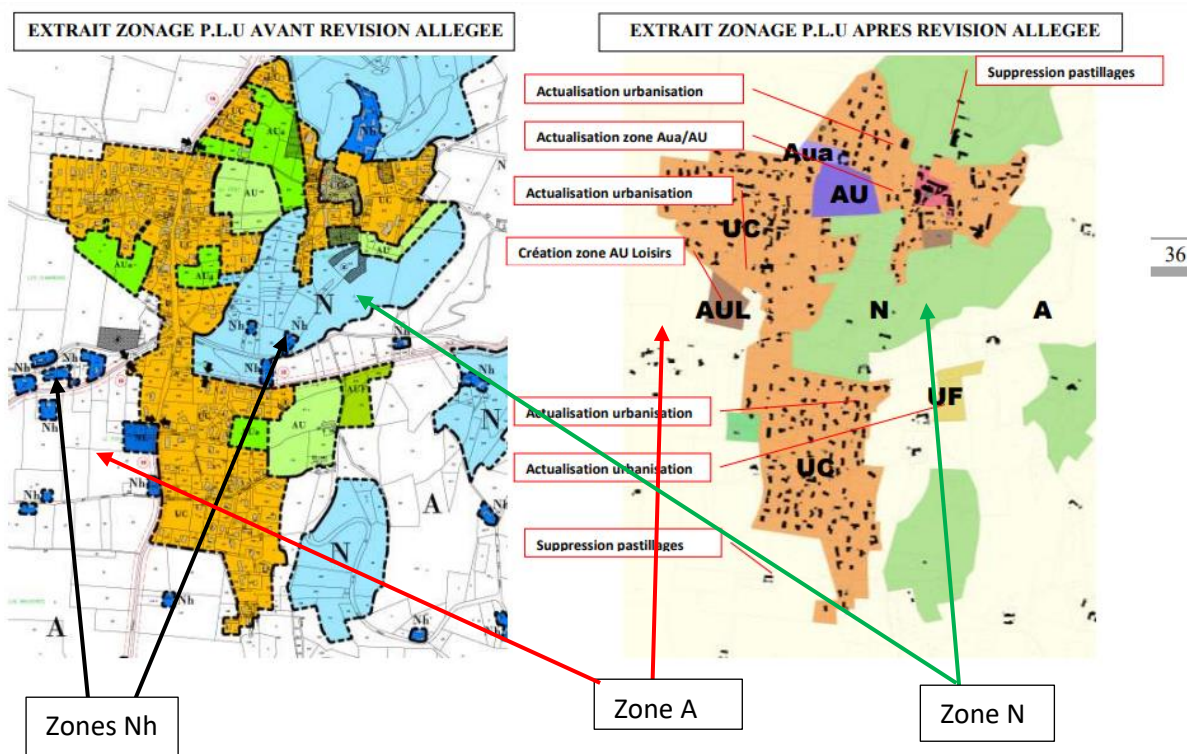


- **2)** la **suppression des zones Nh**, en zone A « agricole » ou N « naturelle », et leur remplacement par une liste de bâtiments pouvant bénéficier d'un « changement de destination ». Toutefois, le PLU actuel comprend 47 zones Nh, et le projet de révision n'en reprend que 15, sans aucune explication sur la logique suivie ou grille d'évaluation utilisée. Celle-ci est de plus difficilement interprétable, dans la mesure où figurent des couleurs sur les bâtiments mentionnés dans la liste (gris, noir et rouge) sans qu'aucune légende ne permette clairement de savoir quels bâtiments sont clairement bénéficiaires du changement de destination (voir ci-dessous). Les élus que j'ai interrogés sur ce chapitre des zones Nh, m'ont indiqué que leur souhait exprimé auprès du cabinet d'étude, avait été de transférer l'ensemble des zones Nh dans la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'une dérogation pour changement de destination. Cette demande n'a visiblement été suivie d'effet qu'en partie. Le classement effectué par le cabinet d'étude, a ainsi fait logiquement l'objet de nombreuses contestations par les habitants et propriétaires concernés par les zones Nh.

Extrait notice présentation et exemple de présentation de « changement de destination » :

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
13/ Le BRET	ZH 88 Dépendance accolée proche d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
14/ Le FRAIRY	OA 453		

Extrait notice de présentation :



Comparaison entre le futur règlement du PLU et l'ancien : concernant les possibilités d'aménager ou transformer d'anciens bâtiments agricoles : seule la zone A est au final concernée par la possibilité de « changement de destination » des bâtiments, concrétisé sous forme d'une liste.

Tout d'abord, il faut rappeler que l'article DG3 du Plu « division du territoire en zones », donne les définitions selon les nouveaux articles du code de l'urbanisme, des zones et sous zones : urbaines, à urbaniser, agricoles, et naturelles. Il précise ensuite que sur le plan figure : les éléments remarquables, les bâtiments situés en zones A ou N dont le changement de destination est autorisé, les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, et installations d'intérêt général, les périmètres de prévention des risques inondation, les espaces boisés classés, les marges de recul applicables le long des voies classées, et à nouveau les bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du CU, sans préciser cette fois à quelle zone il est applicable.

- en **zone A** :

Après avoir rappelé dans l'article A1, l'interdiction de toutes constructions, sauf dérogation mentionnées à l'article A2, ce dernier indique la liste des occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières, avec un changement pour le nouveau règlement du PLU, selon la comparaison ci-dessous :

Ancien PLU	Projet de PLU
L'aménagement et la transformation, sans extension possible, des bâtiments agricoles recensés sur le plan de zonage, et sous réserve qu'un seul logement soit créé.	Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et dans une limite de 250 M ² de surface plancher. Suit une liste de 15 lieux-dits, et N° de parcelles avec bâtiments.

- **Comparaison « avant – après » pour la zone N :**

En préambule, il est rappelé la définition de la zone « naturelle » : « qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, ... esthétiques, historique, écologiques, ou de leur caractère naturel ».

Elle comprend un sous-secteur NL : réservé aux équipements sportifs et activités de loisir, non modifié par la révision envisagée.

Et un sous-secteur Nh, correspondant à des constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

Ainsi, l'article N1 édicte que toutes les constructions sont interdites, sauf dérogations mentionnées à l'article N2, lequel mentionne pour l'ensemble de la zone N : les équipements et services publics, les affouillements et exhaussement de sols, les constructions liées aux équipements sportifs et de loisir, en zone NL, et pour le seul secteur Nh, les dérogations suivantes, mais qui sont purement et simplement supprimées avec la révision du Plu :

- *Extension des bâtiments existant sous réserve que la surface d'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50M², que la surface de plancher hors œuvre nette après extension n'excède pas 300 M² et qu'un seul logement soit créé par une unité foncière.*
- *La restauration, l'aménagement, la transformation des bâtiments existants de type architectural traditionnel et couvert en tuile et dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve qu'un seul logement soit créé.*
- *Les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieures à 40 M² (hormis pour les piscines dont la surface n'est pas limitée). Elles devront se situer à moins de 20 mètres des habitations sauf impératif techniques.*

Remarque : la liste des 15 « changement de destination » indiqués dans le dossier, ne respecte d'ailleurs pas les indications ci-dessus, puisque le N° 11 se situe en zone N, les 14 autres sont en zone A.

Pour ajouter à la confusion, le « résumé non technique », indique en page 9, la liste détaillée, avec des photos et descriptions, des « changements de destination autorisés », mais en zone A et N, alors que dans le projet de règlement du PLU, titre IV, et titre VII : seule la zone A est expressément visée par cette possibilité de changement de destination.

GRILLE D'ANALYSE DES BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE EN ZONE A et N :

Le zonage identifie 15 bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

A noter : dans sa présentation en Cdpenaf, la DDT mentionne « que le règlement de la zone N, ainsi modifié, limite les possibilités de constructions en n'autorisant pas l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes ».

Enfin, il convient de noter que les habitations existantes, y compris situées en zone A ou N, mais non incluses dans la liste des « changements de destination », devraient pouvoir bénéficier de la règle des adaptations mineures, prévues à l'article DG 4 du PLU, qui indique que « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Ce point fera l'objet de réserves dans les conclusions.

- **3) Zonage des périmètres de réciprocité** : un plan global de la commune, est annexé au règlement du PLU, et recense 26 périmètres de protection de 100 mètres autour des bâtiments agricoles. Or, un examen au cas par cas de ce recensement montre que les cercles posés sur le plan ne sont pas tous pertinents : exploitation disparue depuis longtemps, positionnement erroné,... Il existe une quinzaine d'exploitations agricoles sur la commune, même si certaines ont plusieurs bâtiments pouvant bénéficier de ces périmètres de protection, une remise à jour est indispensable.

Ce point fera l'objet d'une réserve dans les conclusions.

- **4)** plusieurs rajouts, à l'article DG 8 « **directives architecturales** » du règlement du PLU, sur des éléments réglementaires, sans grande cohérence :
 - a) un sous chapitre B) : qui définit les notions de « bâtiments anciens », et de rénovation de ceux-ci, hors habitation.
 - b) Un sous chapitre C) : est rajouté pour les constructions autres que à usage d'habitation, de garages et annexes.
 - c) Ensuite un paragraphe traite des « **éléments remarquables** », avec des sous paragraphes pour :
 - les « **zones humides** » : il s'agit de maintenir des zones humides existantes, sans qu'une définition ou identification ou zonage, ne soit donner pour les cibler.
Ce point fera l'objet de réserve.
 - les « **haies ou réseaux de haies, plantation d'arbres en alignement ou isolés** » : il s'agit ici d'interdire leur destruction, les destructions partielles peuvent être autorisées, mais uniquement pour des aménagements ou travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques, et une replantation est obligatoire pour reconstituer les continuités végétales. Il faut noter que les éléments ci-dessus, ne sont pas listés dans les « éléments remarquables ».
Ce point fera l'objet d'un avis défavorable, car il porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Il fait doublon avec les notions de corridor écologique.
 - les « **éléments bâtis** », identifiés dans le règlement par une liste de 5 sites (3 « châteaux », la Mairie et l'église). Il est interdit de les démolir, et tous travaux, intervention sur ces constructions, y compris les clôtures, seront soumis à une obligation de déclaration préalable, voire d'autorisation. Ce point a fait l'objet de critiques fortes dans les dépositions. La logique de cette sélection n'est pas clairement explicitée.
Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions.
 - les **corridors écologiques**, sont censés être identifiés sur le document graphique. Or le plan global inclus dans le dossier de l'enquête, ne permet aucunement de les identifier clairement sur les plans et autres documents disponibles dans le dossier. Dans le compte rendu de réunion conjoint du 17 Déc. ce point a été abordé, sans que le règlement ne soit plus précis pour autant. Le projet de règlement indique que les aménagements des cours d'eau et leurs abords devront maintenir les continuités écologiques.
Ce point fera l'objet d'un avis défavorable, car aucun élément ne permet de déterminer si des corridors sont présents sur la commune. Les documents que j'ai recherchés par ailleurs sur le Sradet, lequel renvoi au Scot, ne permettent pas d'en savoir plus sur une éventuelle présence de corridors écologiques sur le territoire de la commune, si ce n'est une carte dans le Scot, mais impossible à interpréter. (voir annexe sur le Scot Sud Loire).
- E) Un autre sous chapitre « **stationnement** » : définit les règles de stationnement des voitures ou deux roues, pour les constructions nouvelles, ou augmentation de surface plancher par rapport à l'existant.

- f) Un autre sous chapitre « **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions** » indique que : celles-ci devront être majoritairement perméables, végétalisées et arborées. Dans ces espaces, le projet impose le maintien de la végétation arborée existante ou son remplacement par des plantations équivalentes. Cette obligation paraît peu réaliste, pour des nouveaux acquéreurs, notamment de maison existante. Le fait de rappeler que ces espaces devront être « majoritairement perméables, végétalisées et arborées », est largement suffisant. Aller au-delà est une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Ce point fera l'objet de réserves dans les conclusions.

Le reste de ce sous chapitre, définit les notions d'essences équivalentes, pour les remplacements, d'essences locales, les conditions d'aménagement des aires de stationnement.

Enfin, un dernier sous chapitre rappelle les règles de gestion par rapport aux zones de risque : inondation, sismicité, et retrait et gonflement d'argile.

Analyse des dépositions :

Les dépositions, au nombre de 31, se décomposent en 6 catégories :

- La principale porte sur la suppression des zones Nh, en zone A et N (pour 10 demandes, il s'agit de maintenir le dispositif ex Nh). Cette suppression est en partie remplacée par des propositions de « changements de destination » d'anciens bâtiments agricoles, sur la base d'une liste de 15 sites, mais sans que les critères de choix des sites ne soient explicités ou n'apparaissent de façon pertinente dans le dossier soumis à enquête. Par ailleurs, depuis la mise en place du Plu en 2007, certains bâtiments ont évolué dans leur utilisation, principalement des agriculteurs partis à la retraite, dont tout ou partie des bâtiments ne sont plus utilisés pour l'agriculture, et souhaitent bénéficier du dispositif changement de destination. Au total, 14 demandes portent sur une demande de changement de destination, sans que l'on puisse établir si elles étaient auparavant classées Nh ou non.
En bilan, il y a 47 zones Nh dans le PLU actuel, ce qui laisse 23 zones Nh, potentiellement en situation à problème. Suite à la réunion de remise de mon rapport de synthèse, il a été convenu que la nouvelle personne en charge du dossier au sein du cabinet d'étude, fera un tour systématique de ces cas à recenser, ainsi que des demandes déposées au cours de l'enquête, accompagnée d'élus, afin de pouvoir compléter et argumenter ces demandes de changement de destination, et ainsi avoir une approche cohérente, sur l'ensemble du territoire.
Ce point me paraît essentiel pour conserver la cohérence et la continuité du Plu, et ne pas créer des situations d'injustice au sein de la commune.
Une attention devra toutefois être portée sur la préservation des superficies d'épandage des effluents agricoles.
La réponse de la Mairie suite à ses visites de terrain, propose un total de 39 « changements de destination » ce qui paraît plus cohérent avec la situation de départ, et devrait permettre de prendre en compte des évolutions de situations depuis la mise en œuvre du Plu en 2007.
Voir commentaires et réponses de la Mairie dans l'annexe 3 « dépositions ».
- Un certain nombre de dépositions contestent que seuls les exploitants agricoles auraient la possibilité de créer des activités de gîtes de groupe, gîte ou chambre d'hôte en zone A, dans le règlement du PLU.
Ceci est une règle du règlement actuel du PLU qui ne sera pas modifiée par la révision, donc hors du champ de l'enquête.
- Certaines dépositions contestent le plafond de 250 M² de surface de plancher, pour les bâtiments repérés dans la liste en zone A. Effectivement, en zone Nh, il était permis des extensions de bâtiment jusqu'à 300M² de surface de plancher, limitée à un seul logement créé. Cette nouvelle règle des 250 M², est une application de la doctrine de la Cdpenaf. Pour certaines situations particulières, la question pourrait se poser de la pertinence de ces règles, notamment pour le cas du château du Marquis de Poncins, qui comprend 4 dépendances, anciens bâtiments agricoles, qui n'ont plus d'utilisation agricole, et à défaut d'une autre valorisation, pourraient tomber en ruine à plus ou moins long terme, alors qu'ils sont situés à proximité immédiate du bourg.
Lors de la réunion de remise de mon rapport de synthèse, il a été convenu, que l'équipe municipale rencontre Mr Henry de Poncins, pour envisager avec lui : d'une part, les solutions envisageables pour ne pas laisser ce bâti aller lentement vers l'abandon, et d'autre part, trouver un accord quant au classement « élément remarquable » (voir ci-dessous).
- Plusieurs dépositions contestent la proposition de classement en « élément remarquable » de leurs bâtiments, car ceci impliquerait des contraintes injustifiées, voire des couts

supplémentaires, selon eux. Dans ce même dispositif, il y a une demande de clarification sur les obligations environnementales, notamment quant aux plantations d'arbres.

Lors de la remise de mon rapport de synthèse, ce point a été abordé. Il a été convenu que le cabinet d'étude et les élus tentent d'affiner l'approche de la municipalité sur les éléments remarquables à protéger, et trouvent des accords avec les propriétaires concernés. A première vue, le classement en « éléments remarquables » du bâtiment de la Mairie et de l'église du village, sont une base minimale.

- Deux demandes portent sur des informations concernant les modifications de zonages :
 - implantation précise de la zone de loisir, pour l'un,
 - possibilité de bâtir sur la parcelle voisine, pour l'autre.

Dans le premier cas, le lieu précis de l'implantation de la zone AUI, apparaissait de façon approximative dans les plans fournis. La zone de loisir se situera sur la parcelle voisine au demandeur, soit à quelques dizaines de mètres de ceux-ci.

Dans le deuxième cas, la parcelle à bâtir, était déjà classée AUa, sans changement après révision, comme les plans disponibles dans le dossier le montrent sans ambiguïté.

- Des membres du Gaec la Ferme des délices, ont plusieurs projets, qui ont fait l'objet de 2 dépositions :
 - changement de destination pour des bâtiments anciennement agricole, qui seraient convertis en gîte, Musée des « fermes d'autrefois », magasin de vente, et annexes pour l'accueil de public,
 - plus une autre demande pour un projet d'agrandissement de leur laboratoire de transformation de produits laitiers, pour un problème de distance avec les voisins.

Sur la première demande, le « changement de destination » est tout à fait justifié et indispensable, à la réalisation du projet, lequel est tout à fait cohérent avec les activités agri touristiques du Gaec, déjà développées depuis plusieurs années, qui ont permis la création de plusieurs emplois sur le site.

Pour la deuxième demande, l'article A7 du règlement du Plu, pour la zone A, indique que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, prévoit en son article 2, que : les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4 mètres, et à la moitié de la hauteur de la construction. Ceci est plus restrictif que les règles de la zone UC, qui permettent de construire sur limite séparative s'il s'agit de construction n'excédent pas 4 mètres de hauteur, ou s'il existe une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

Il conviendrait d'envisager d'appliquer la règle de « l'exception pour adaptation mineure » prévue à l'article DG 4 du PLU, liée à la « configuration de la parcelle et le caractère des constructions avoisinantes ».

Le détail des dépositions est récapitulé dans l'annexe 2, ci jointe.

Avis du commissaire enquêteur

a) Respect des formes juridiques :

Cette enquête publique de « révision allégée » d'un PLU, a été décidée en conseil municipal le 21 Février 2021, conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique a été organisée conformément aux articles L 123- 1 et suivant, et R 123 -1 et suivant, du code de l'environnement.

Ce projet de révision a fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune de St Cyr les vignes, du Scot Sud Loire, la communauté de communes Forez est, et des personnes publiques associées. Les communes voisines ont été invitées à y participer. Cet examen conjoint a fait l'objet de deux procès-verbaux, en date des 08 Septembre et 17 Décembre 2021, lesquels étaient joints au dossier.

Le dossier soumis à l'enquête publique était complet.

L'objectif de cette révision allégée était de :

- Etablir un bilan de la construction et de la consommation foncière des 10 dernières années et fixer un objectif de consommation dans l'enveloppe actuelle ;
- Mettre à jour le PLU par rapport aux évolutions de la réglementation ;
- Enlever les zones classées Nh, et établir en remplacement, une liste des changements de destination pour des bâtiments anciennement agricoles ;
- 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.

La CDPENAF a été consultée et a donné un avis favorable, sous réserve d'une clarification.

La MRAE n'a pas émis d'avis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104-42 du code de l'urbanisme,

Les remarques et objections émises au cours des réunions en examen conjoint et en Cdpnaf ont été prises en compte.

b) L'information du public :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation, et même au-delà :

- Publication des avis : elle a été effectuée dans deux journaux habilités dans les délais réglementaires (le Progrès et Paysans de la Loire), dans les 15 jours précédents l'enquête (publication en date du 24 Décembre 2021) et dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête (publication en date du 14 Janvier 2022).
- Affichage de l'avis sur les panneaux d'affichage de la Mairie, que j'ai pu vérifier à chaque permanence.
- En plus, la Mairie a envoyé des mails aux habitants, à plusieurs reprises, annonçant les permanences de cette enquête.
- Le site internet de la Mairie mentionnait les dates et modalités de l'enquête publique. Celui-ci a été consulté à hauteur de 280 vues entre le 10 Janvier et le 10 Février, durée de l'enquête publique, pour une fréquentation sur l'ensemble de l'année 2021, de 687 vues, soit une hausse de fréquentation très significative pendant l'enquête.

Les personnes intéressées pouvaient aussi consulter le dossier sur le site de la Mairie <https://www.saintcyrlesvignes.com/la-commune/>, elles pouvaient également déposer des remarques ou questions par voie électronique, par mail à l'adresse suivante : enquetepublique.stcyr@orange.fr

c) Réalisation de l'enquête :

L'enquête a eu lieu du 10 Janvier au 10 Février 2022, soit en respect du délai de 30 jours, avec 3 permanences tenues les :

- Lundi 10 Janvier de 09 h 00 à 12 h 00,
- le Vendredi 21 Janvier de 16 h 00 à 19h00,
- et le jeudi 10 Février de 14 h 00 à 17h00.

Les règles sanitaires ont été respectées.

d) Bilan des visites et dépositions :

Au total, environ 25 personnes sont venues aux permanences.

Il y a eu 31 dépositions :

- dont 15 dépositions dans le registre ou par courrier déposé en Mairie,
- plus 16 reçues par mail.

Avis du commissaire enquêteur sur le respect des formes :

Les formes juridiques relatives à cette enquête publique ont été respectées.

Les visites sur place et dépositions écrites par courriers ou mails, ont été courtoises et sereines.

L'équipe municipale, ainsi que son personnel, ont contribué très positivement à la bonne tenue et la bonne organisation de cette enquête.

Avis du commissaire enquêteur sur les orientations générales de la révision du PLU

Cette révision allégée de PLU avait pour origine principale, une demande de changement de zone A en zone Aul, loisir, pour créer un espace de jeu pour les enfants du village, en raison d'un développement démographique continu et d'une forte présence de jeunes couples.

Le bilan des évolutions au cours de ces 10 dernières années indique, qu'à enveloppe « constructible » globalement constante, le bilan surfacique est positif en termes de préservation des espaces agricoles et naturels, et d'optimisation des zones restant à construire : 76 logements ont été construits, en maisons individuelles, consommant environ 6 ha de zone AUa, pour un ratio de 6.9 pour 1000 habitants, à rapprocher d'un ratio de 6 en moyenne nationale, et de 6.2 pour la communauté de commune. Les zones à construire UC et AUa, ont ainsi été en grande partie utilisées.

Le projet de révision du Plu, renforce une volonté du conseil municipal de maîtriser l'expansion « horizontale » de l'habitat :

- La zone AU, à urbaniser dans le futur : sera réduite de 5.5 ha, est se trouvera ramenée à 2 ha, au lieu de 7.5 ha. Il reste quelques « dents creuses », qui constituent une réserve de constructions possible.
- Les zones A « agricole » et N « naturelle » : augmenteront respectivement de 16 et 4 ha.
- Création de deux zones AUL avec diminution des zones A et AU : une zone vise à créer un espace de jeu pour les enfants, et une autre pour créer un parking vers le cimetière, consomment 1.46 ha.
- Les zones AUa, construites dans le ces dernières années, ont été reclassifiées en zone UC, pour l'essentiel.
- Le plan de zonage reprend ces évolutions.

A noter, qu'une réhabilitation d'un ancien bâtiment, permettra de créer 12 logements collectifs, livrables d'ici 2023.

La partie de la commune orientée vers la plaine, restera à vocation agricole. La partie de la commune orientée vers la montagne, restera préservée, pour l'essentiel en zone naturelle ou agricole.

Avis sur les orientations générales de la révision du PLU

Dans ces conditions, j'émet un **avis favorable** sur les orientations générales de cette révision, qui respecte les conditions de l'article L 153-34 et suivant du code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur sur le règlement du PLU révisé

En ce qui concerne le détail du futur règlement et du zonage du PLU, de nombreux points méritent d'être clarifiés ou rectifiés.

1) **Création d'une zone AUL** :

La création de deux zones AUL, avec diminution des zones A et AU, visant à créer un espace de jeu pour les enfants, et l'autre un parking vers le cimetière, consommeront 1.46 ha au total.

Cette création de zone de loisir n'a pas amené de contestation particulière, et est cohérente avec le développement récent d'une population jeune sur la commune. Le projet de création d'un parking à proximité du cimetière, ne modifie pas fondamentalement le zonage. La disparition de 1.16 ha de zone agricole, pour la zone de loisir, est à relativiser cette surface étant enclavée dans un secteur récemment urbanisé en zone pavillonnaire, et à proximité de la station d'épuration.

Avis du commissaire enquêteur

J'émet un **avis favorable**, à la création de ces deux zones AUL.

2) **Suppression des zones Nh** :

les zones Nh, au nombre de 47 dans le Plu de 2007, seront supprimées avec la révision proposée. Celle-ci propose de remplacer cette classification, par une liste de « changements de destinations », mais uniquement en zone A. La proposition cible ainsi 15 sites, ce qui laisse potentiellement 32 sites habités, avec peu de solutions pour faire évoluer leurs habitats, notamment en zone N, celle-ci n'ayant pas cette possibilité. Cette solution a provoqué beaucoup de remontées de la part de la population concernée.

D'autre part, depuis 2007, un certain nombre de sièges d'exploitations agricoles ont été désaffectés, ce qui a provoqué dans ce contexte de révision du Plu, un certain nombre de demandes de « changement de destination », pour des bâtiments d'anciennes fermes n'ayant pas été reprise, suite à des démantèlements d'exploitation, ou des regroupements.

Les documents fournis dans le dossier d'enquête, étaient parfois incohérents entre eux, imprécis.

Avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis favorable, **sous réserve** :

- d'ouvrir les possibilités de « changement de destination » à la zone N, en plus de la zone A ;
- de réviser fortement la liste des changements de destination mentionnée, en y intégrant, après un travail sur le terrain, des élus et du cabinet d'étude, qui garantisse une réelle cohérence sur l'ensemble du territoire de la commune, et une équité entre tous les demandeurs qui ont déposés une réclamation au cours de l'enquête, mais aussi pour ceux qui auront été repérés par les élus.
- Ces changements de destination en zone A ou N : ne devront pas contribuer à diminuer les surfaces d'épandage des effluents agricoles de façon significative.

3) périmètre de réciprocité.

Un plan mentionne des périmètres de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles et élevages. Le plan mentionné dans le dossier, comprend de nombreuses inexactitudes : Il recense 26 périmètres de protection de 100 mètres, or un examen au cas par cas de ce recensement montre que les cercles posés sur le plan ne sont pas tous pertinents : exploitation disparue depuis longtemps, positionnement erroné,...

Avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis favorable, sous réserve de rectifier le plan en ne mentionnant des périmètres que autour des exploitations d'élevage encore en activité.

4) éléments REMARQUABLES :

L'article DG 8 directives architecturales, est complété de nombreuses dispositions, sur des notions très disparates : notions de bâtiments anciens, éléments remarquables, lesquelles inclues aussi bien des constructions (dont une liste de 5 bâtiments), que des zones humides, haies, plantations d'arbres alignés ou isolés, corridor écologiques, règles de stationnement, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords de construction, et enfin les zones de risques (inondation, sismicité, retrait gonflement d'argile).

Cette partie du règlement doit être présentée de façon plus lisible, permettant, notamment, de mieux cerner les sujets traités.

Dans le détail, j'émet les positions suivantes :

- **zones humides** : ce chapitre impose le maintien des zones humides existantes. Or, aucune définition ou identification ou zonage, dans le dossier, ne permet de les cibler. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 08 Septembre, fait état d'un recensement départemental des zones humides de plus de 1 ha, sans autre mention.

Le site du Conseil Départemental publie des cartes de ces zones humides de plus de 1 ha : 4 sont mentionnées sur le territoire de la commune (voir annexe 2).

Le Scot Sud Loire, prévoit que les « documents d'urbanisme préservent les ripisylves et les forêts bénéficiant de labels de qualité, ainsi que les espaces de fonctionnement direct ou indirect des cours d'eau **et les zones humides** », ... ainsi que « de protéger les espaces jouant un rôle dans le cycle de l'eau ».

Le Scot fait aussi référence à la Directive cadre sur l'eau, et rappelle qu' en France, « la mise en œuvre de la DCE s'effectue au travers des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et de leurs documents d'accompagnement, ainsi que des programmes de mesures. Les SDAGE renvoient aux documents d'urbanisme concernant :

- La préservation des milieux aquatiques : les zones humides, les cours d'eau et leurs annexes, les espaces de bon fonctionnement des rivières, les continuités écologiques
- La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus et leurs impacts sur la qualité du milieu récepteur,
- L'équilibre entre les usages et la ressource en eau
- La maîtrise des eaux pluviales et du risque inondation.

Une liste de sites est mentionnée dans le Scot, dont aucune ne concerne la commune de St Cyr les Vignes.

Avis du commissaire enquêteur

La mention de la protection des zones humides fait partie des « missions informatives » du PLU. Toutefois, encore faut-il que la notion de zone humide soit clairement identifiable par les citoyens, soit par une définition claire et pertinente, soit par un zonage. **Le PLU ne peut créer d'incertitude juridique** pour les citoyens, ni pour les entreprises, ni pour la collectivité, en restant aussi flou sur ce point.

Aussi j'émet une réserve sur ce point : le zonage du PLU devra intégrer le zonage du Conseil départemental pour les seules zones humides recensées, supérieures à 1 ha.

- **les haies, alignement d'arbres et arbres isolés** :

Il s'agit ici d'une **interdiction générale de destruction** des haies, arbres en alignement ou isolés. Leurs destructions partielles peuvent être autorisées, mais uniquement pour des aménagements ou travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques, et une replantation est obligatoire pour reconstituer les continuités végétales. Il faut noter que les éléments ci-dessus, ne sont pas listés dans les « éléments remarquables ».

Le Scot Sud Loire « affirme le rôle de l'agriculture comme support de la trame écologique, via notamment la préservation des fossés, des **haies** bocagères, etc. ». Il indique également que les « études agricoles adossées au PLU devront repérer les structures paysagères agricoles à préserver comme **les haies**, les murets, etc. ». En l'occurrence, il s'agit ici d'une révision allégée du Plu, qui ne prévoit pas ce type d'étude.

Ainsi, il apparaît clairement que le projet de règlement issu de cette révision allégée, va bien au-delà des exigences recensées dans le Scot. Tel que rédigé, il porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété, et fait en partie doublon avec les notions de corridors écologiques.

Les agriculteurs, spécialement mentionnés dans les règles du Scot, sont déjà soumis à des règles dites de « conditionnalités » pour l'accès aux aides de la PAC, politique agricole commune, dont les contours juridiques sont clairement définis par le Ministère de l'agriculture et les directives Européennes.

Rajouter des règles supplémentaires dans le Plu, qui pour partie font doublons avec d'autres notions, et une interdiction générale, est disproportionné et surtout sera **source d'insécurité juridique** pour la profession agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'analyse ci-dessus j'émet un **avis défavorable** sur le chapitre concernant les haies, plantation d'alignement et arbres isolés.

- **les corridors écologiques** :

Selon le projet de règlement, ils sont censés être identifiés sur le document graphique. Or le plan global inclus dans le dossier de l'enquête, ne permet aucunement de les identifier sur les plans, ni sur d'autres documents disponibles dans le dossier.

Dans le compte rendu de réunion conjoint du 17 Déc. ce point a été abordé, sans que le règlement proposé ne soit plus précis pour autant.

Le projet de règlement indique que : « dans les zones agricoles et naturelles, les clôtures devront assurer une perméabilité pour la faune, les aménagements des cours d'eau et leurs abords devront maintenir les continuités écologiques, et enfin que les zones humides existantes devront être maintenues. En cas de travaux et d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique des mesures compensatoires seront obligatoires ».

Les documents que j'ai recherchés par ailleurs sur le Sradet, lequel renvoi au Scot, ne permettent pas d'en savoir plus sur une éventuelle présence de corridors écologiques sur le territoire de la commune, si ce n'est une carte dans le Scot, mais impossible à interpréter. (voir annexe sur le Scot Sud Loire).

Le SCoT Sud Loire, prévoit « la préservation des corridors écologiques reliant les principaux grands espaces de nature et soutient les activités, notamment agricoles, qui participent à leur fonctionnement écologique. Les documents d'urbanisme devront identifier les corridors locaux présents sur leur territoire, ces corridors locaux bénéficieront des mêmes orientations que les corridors Sud Loire ».

Par ailleurs, le SCoT Sud Loire « a identifié 9 espaces à préserver pour la biodiversité et les paysages d'échelle Sud Loire et 9 corridors écologiques d'échelle Sud Loire, formant des liaisons vertes, et permettant de relier les 5 massifs dans un objectif de mise en place d'un réseau des espaces naturels ». Pour aucun de ces 9 espaces, la commune de St Cyr les vignes ne peut être concernée, au vu des éléments fournis par les documents consultés.

Le SCoT Sud Loire prévoit que les communes pourront identifier les continuités écologiques d'échelle locale sur leur territoire. Il indique également des règles pour « les nouvelles infrastructures linéaires ... », or cette révision allégée du Plu de St Cyr les vignes, ne prévoit aucune infrastructure linéaire nouvelle.

La encore, le projet de règlement contribue à **créer des incertitudes juridiques** pour la population, en n'identifiant aucun élément permettant de déterminer si des corridors sont présents sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur

Compte de l'analyse ci-dessus j'émet un **avis défavorable** sur le chapitre concernant les corridors écologiques, sauf à démontrer qu'un zonage facilement identifiable et consultable par la population existe.

- **Liste bâtiment « éléments remarquables » :**

Le projet de règlement prévoit de classer au titre d'éléments remarquables, 5 bâtiments précisément listés : château de la Sauvardière, château du Marquis de Poncins, Château des Lyonnes, la Mairie ,et l'église. Pour ces 5 bâtiments, une règle générale d'interdiction de les démolir est fixée. Toutes interventions sur ces éléments est soumise à déclaration, voire à autorisation. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine, et devront avoir pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment.

Plusieurs dépositions contestent cette proposition de classement, car ceci impliquerait des contraintes injustifiées, voire des couts supplémentaires, selon eux. Une demande de clarification porte sur les obligations environnementales, notamment quant aux plantations d'arbres, qui auraient une obligation générale d'être maintenues, ou en cas de besoin d'être remplacées par des plantations équivalentes.

Des dépositions contestent cette liste, estimant notamment qu'il ne s'agit pas de « château », pour l'un, que d'autres sites mériteraient, en comparaison, à être également « classés », pour d'autres.

Manifestement cette liste ne fait pas consensus, élément indispensable, si ce type de classement doit contribuer d'une certaine façon à constituer l'identité de la commune, la perception de son histoire, pour les générations futures et les nouveaux arrivés.

Après une consultation entre les élus, le cabinet d'étude et les propriétaires, il apparait que des réticences se sont estompées.

Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'absence de consensus sur ce point, j'émet un **avis favorable** au classement « élément remarquables » des bâtiments de la Mairie, de l'église, du château de la Sauvardière, et du château du Marquis de Poncins et **défavorable** pour le Château des Lyonnes.

- **« traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions »**

Le projet de règlement indique que les « espaces non bâti et non affectés aux aires de circulation, devront « être majoritairement perméables, végétalisées et arborées, ... le maintien de la végétation arborée existante ou son remplacement par des plantations équivalentes » sera obligatoire. Cette obligation paraît peu réaliste, notamment, dans le cas de nouveaux acquéreurs de maison existante. Le fait de rappeler que ces espaces devront être « majoritairement perméables, végétalisées et arborées », est largement suffisant. Aller au-delà est une atteinte disproportionnée au droit de propriété, qui, de plus, sera concrètement impossible à vérifier et sanctionner, à défaut d'état des lieux. Il est à craindre que ce dispositif serve à alimenter des querelles de voisinage, par opportunité procédurière, beaucoup plus qu'à maintenir une harmonie dans les espaces habités.

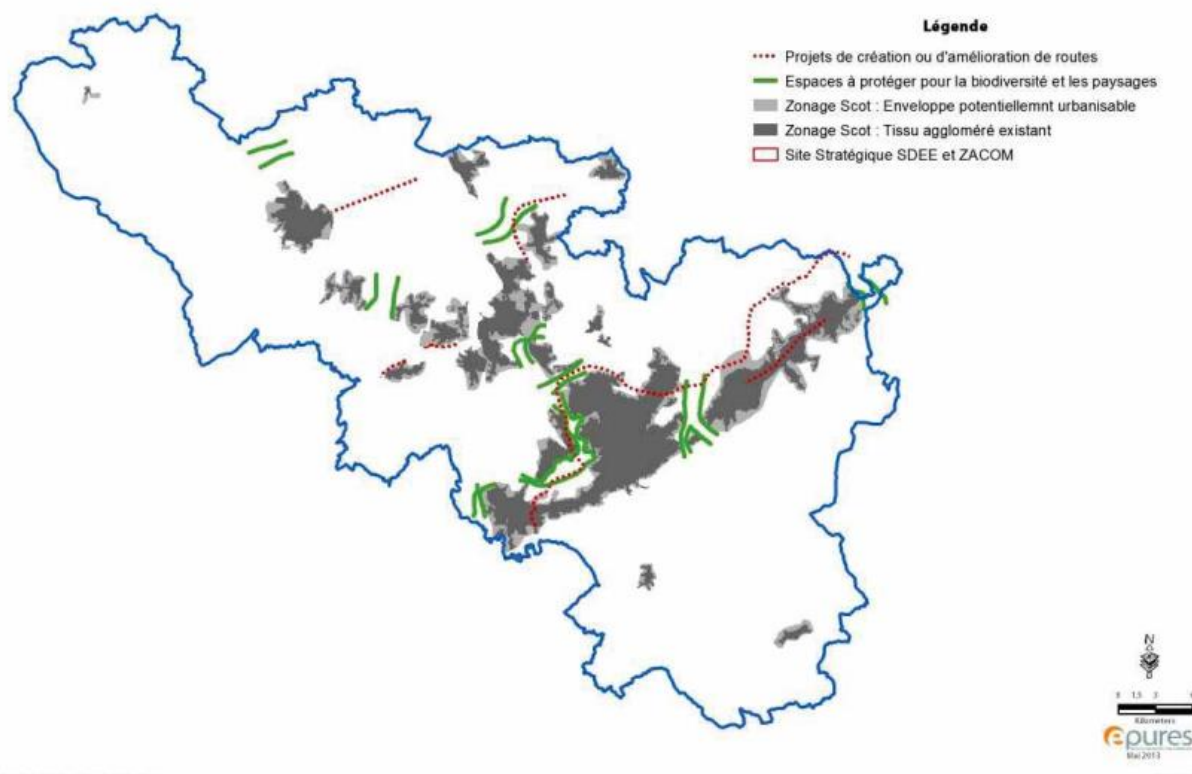
Avis du commissaire enquêteur

Sur ce point du règlement j'émet un **avis favorable, sous réserve** de supprimer la deuxième phrase indiquant que « la végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes ».

Annexe 1 : Scot et corridor écologique.

Carte SCOT Sud Loire / trame verte et bleu

Le SCoT Sud Loire a identifié 9 espaces à préserver pour la biodiversité et les paysages d'échelle Sud Loire et 9 corridors écologiques d'échelle Sud Loire, formant des liaisons vertes, et permettant de relier les 5 massifs dans un objectif de mise en place d'un réseau des espaces naturels. Le SCoT prévoit que les communes pourront identifier les continuités écologiques d'échelle locale sur leur territoire. En termes d'urbanisation, ces liaisons vertes sont encore relativement préservées.



L'enveloppe potentiellement urbanisable définie autour des centralités du SCoT et l'identification des corridors écologiques d'échelle Sud Loire et des espaces à préserver pour la biodiversité et les paysages d'échelle Sud Loire vont permettre de maintenir les transferts d'espèces animales entre les grands sites naturels du territoire.

Certains projets de voirie présenteront un risque de rupture de ces continuités écologiques :

Le projet d'A45 pourrait rompre le transit des espèces animales des liaisons vertes de Givors, Villars et de Terrenoire

Le contournement de Saint-Galmier pourrait rompre la liaison verte entre Saint-Galmier et Cuzieu

Le SCoT précise que les nouvelles infrastructures linéaires devront prendre en compte le passage de la faune dans les corridors écologiques d'échelle Sud Loire, elles devront prévoir des aménagements spécifiques.

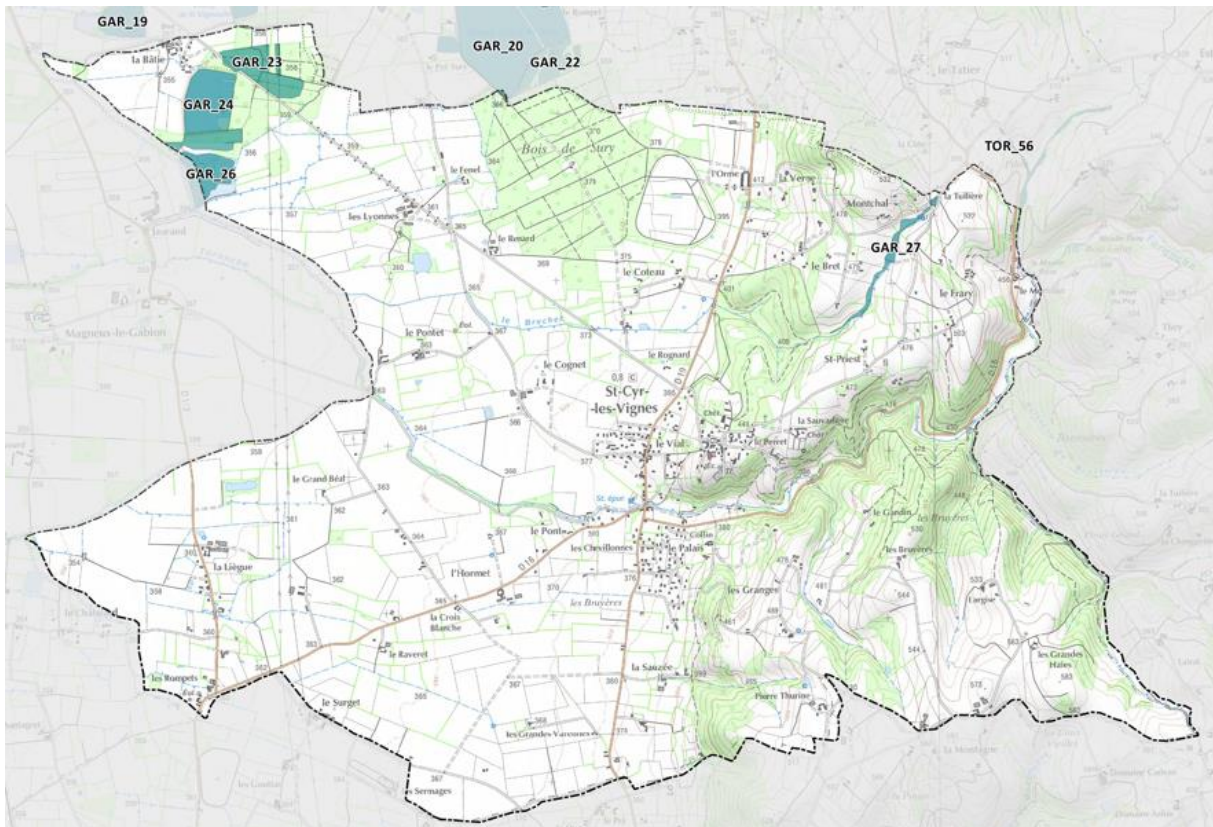
Le SCoT précise que les gestionnaires des infrastructures existantes devront participer à la restauration des continuités écologiques sur ces mêmes espaces.

L'ensemble de ces éléments montre que le projet de développement urbain du SCoT Sud Loire va permettre de préserver des effets de l'urbanisation sur les liens écologiques entre les grands massifs.

Synthèse du Scot concernant les zones Natura 2000 :

Sites Natura 2000 pouvant potentiellement être impactés par les projets du SCoT Sud Loire	Nature des incidences
Lignon, Vizezy, Anzon et leurs affluents	Risque de rupture des continuités écologiques avec le développement urbain de Montbrison / Savigneux et les aménagements de la RD496
Parties sommitales du Forez - Hautes Chaumes	Aucune incidence notable identifiée
Etang du Forez	Risque de dérangement lié à la proximité de l'urbanisation et risque de rupture des continuités écologiques entre l'étang David et la Loire
Plaine du Forez	Risque de rupture des continuités écologiques lié aux aménagements de la RD496 Risque d'incidences négatives lié au développement de Boisset-les-Montrond et de Montbrison/Savigneux
Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire	Risque d'incidences négatives lié au développement des villes à proximité de la Loire
Pelouses, landes et habitats rocheux des Gorges de la Loire	Risque de développement urbain à proximité du site et risque d'augmentation de la fréquentation de loisirs/tourisme
Crêts du Pilat	Aucune incidence notable identifiée
Tourbières du Pilat et landes de Chaussâtre	Aucune incidence notable identifiée
Vallée de l'Ondenon, contreforts nord du Pilat	Risque d'incidences sur le site du Bois d'Avaize avec l'ambition d'accueillir de nouvelles populations sur la ville de Saint-Etienne
Vallons et combes du Pilat Rhodanien	Aucune incidence notable identifiée

Annexe 2 : Zone humide : recensement Conseil Départemental



Annexe 3 : Dépositions PLU St Cyr les Vignes : 31 dépositions.

a) Dépositions reçues par mail : 16 mails.

Nom du dépositaire	Contenu de la déposition par mail.	Commentaires du CE	Réponse Mairie
<p>Amaury et Hélène de VANDIERE Mail du 05 février 22</p>	<p>S'étonnent de la disparition des zones Nh en zones A et N, sans qu'aucune justification ne soit donnée. Ils indiquent avoir téléchargé le projet de règlement révisé du PLU avec une différence de texte entre la version mise en ligne le 04 Janvier et une autre en ligne le 20 Janvier. Dans la version du 20 Janvier la mention de « la possibilité d'aménager et transformer, sans extension possible, des bâtiments agricoles recensé sur le plan de zonage, sous réserve qu'un seul logement soit créé », a été rayée.</p> <p>Ils contestent également que la possibilité, en zone A, de créer des activités de gites de groupe, gite d'étape, ou chambre d'hôte soit réservées aux seuls exploitants agricoles.</p> <p>Enfin, ils demandent que la liste des « changements de destination » de bâtiments repérés soit étendue à tous les bâtiments anciennement classés en Nh.</p>	<p>Le document préparatoire avait été mis en ligne, puis remplacé par le dossier complet de l'enquête publique, à compter du 10 Janvier, ce qui explique ce changement de version.</p> <p>Ce point est inchangé par rapport à l'ancien PLU.</p>	
<p>Amaury et Hélène de VANDIERE Mail du 06 février 22</p>	<p>Par un second mail, ils ont transmis des photos de leurs bâtiments et un plan parcellaire, précisant que dans l'actuel PLU, cette parcelle est classée Nh, et que le bâtiment n'avait déjà plus d'activité agricole lors de l'élaboration du Plu en 2007. Ils indiquent avoir des projets proches ou lointains, d'aménagements, restaurations, transformations, nécessaire à leur besoins familiaux et évolution de normes, afin de préserver la totalité de ce bâti. Ils envisagent aussi une extension de bâtiments ou annexe, pour remettre en état des anciens bâtiments qui n'ont pu l'être lors de rénovation précédente, et enfin ils envisagent d'utiliser tout ou partie de l'ensemble comme gites ou chambre d'hôte. Ils estiment que ces projets étaient possibles dans l'actuel classement Nh. Ils demandent également qu'il n'y ai pas de limitation de surface habitable, car cela empêcherait de rénover et conserver les bâtiments annexes.</p>	<p>Le règlement Nh du Plu actuel, permet de créer 1 logement, dans les bâtiments agricoles recensés sur le plan de zonage. Dans le futur règlement, les bâtiments listés en changement de destination, pourront être aménagés dans la limite de 250M².</p>	<p>Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».</p>
<p>Charles Eric BOURBON Le 07 Février 22</p>	<p>Par mail, il déclare être propriétaire 301 chemin du fenel, des parcelles ZB 11a, b, 36 et 38, un plan parcellaire est joint. Il conteste la suppression des zones Nh. Les bâtiments concernés sur ces zones, ne sont plus à vocation agricole, et ont été convertis en</p>		

	<p>habitations et annexes, permettant ainsi leur sauvegarde. Il regrette que l'état d'esprit du PLU de 2007 ait ainsi disparu. Il craint une disparition progressive du bâti traditionnel de la plaine du Forez, avec ce changement de classification. Il demande la réintégration du dispositif de l'ancien classement Nh, dans le futur PLU, la Loi ALUR permettant des changements de destination des bâtiments dès lors que ceci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il demande également que la possibilité de créer des activités de gites de groupe, gîte ou chambre d'hôte, ne soit pas limitée aux seuls exploitants agricoles. Il demande la suppression du plafond de 250 M² de surface utile, car la partie habitation de ces bâtiments fait déjà souvent cette surface. Les annexes, anciennes granges, ... sont donc de la surface supplémentaire, de 100 à 300 M², qui devraient pouvoir être aménagés à l'avenir, sachant que ces ensembles d'anciens bâti, comportent souvent des surfaces importantes, et disséminées au milieu des terres, donc dans un cadre de faible densité.</p>	<p>Ce point du règlement du PLU de 2007 n'est pas modifié dans le projet de révision.</p> <p>Ce plafond de 250 M² est issu de la doctrine de la Cdpenaf,</p> <p>Le règlement devra clarifier si ce plafond de 250 M² s'applique pour chaque bâtiment inclus dans la liste, ou de façon globale par ensemble de propriété.</p>	<p>Après explication avec la délégation et cabinet d'étude, ces personnes renoncent à leur demande d'inclusion dans la liste des « changements de destination », car sans objet.</p>
<p>Charles Eric et Béatrice BOURBON Mail du 07 Février 22</p>	<p>Par un mail, ils indiquent être propriétaires d'un tènement en zone Nh, parcelle N ° ZM72, chemin des bruyères et rte de bellegarde. Ils joignent des photos et un plan à ce mail.</p> <p>Ce bâtiment a été rénové dans le passé grâce à son classement en zone Nh. La disparition de cette possibilité avec le nouveau classement en zone A ou N, risque de conduire à la disparition de ces bâtiments qui ont fait la qualité architecturale de la plaine du Forez. Ils demandent la réintégration au Plu du dispositif des zones Nh, et celles de la Loi Alur, autorisant les changements de destination des bâtiments dès lors que ceci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Ils demandent également que la possibilité de créer des activités de gites de groupe, gîte ou chambre d'hôte, ne soit pas limitée aux seuls exploitants agricoles, ainsi que la suppression du plafond de 250 M² de surface utile.</p>	<p>Ce point du règlement du PLU de 2007, spécifique au milieu agricole, n'est pas modifié dans le projet de révision. Le plafond de 250 M² relève de la doctrine de la Cdpenaf. Son application devra être clarifiée : par bâtiment listé, ou par ensemble d'une même propriété.</p>	

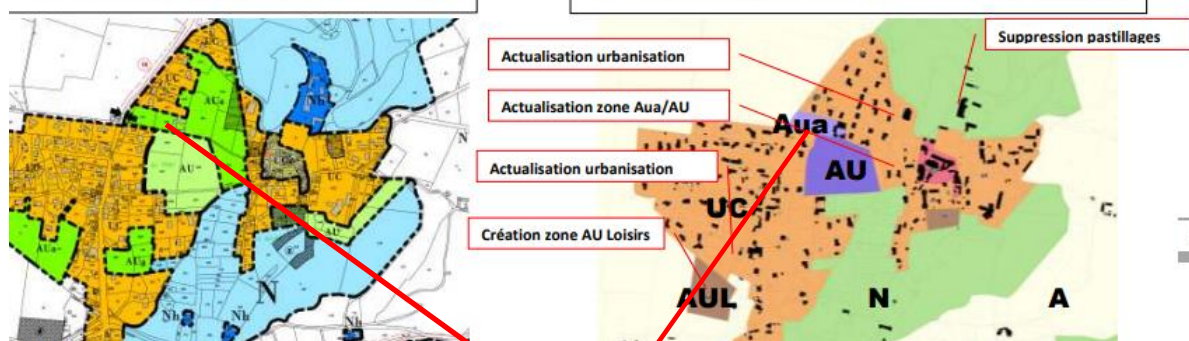
<p>Dominique Régis BOURBON, mail du 05 Fév. 22</p>	<p>Il indique être propriétaire au Fenil, en zone Nh du Plu actuel de 2007, sur les parcelles ZB 323 a,b, c, d, e, f, g, h. Un plan parcellaire et 2 photos sont joints au mail.</p> <p>Il indique que le classement dans le futur Plu en zone A, le priverait de toutes possibilités de faire quoi que ce soit de ces bâtiments, qui correspondent à une ancienne ferme transformée en habitation depuis plus de 50 ans. Il souhaite que l'ancien fenil puisse être transformé et rénové à terme, les toitures ont déjà été refaites et ¾ de la façade. Il demande ainsi de pouvoir bénéficier du classement listé en « changement de destination », pour le bâtiment Nord, situé dans la cour.</p> <p>Il demande également à bénéficier de la possibilité de créer des activités de gîtes de groupe, gîte ou chambre d'hôte, comme les exploitants agricoles, ainsi que la suppression du plafond de 250 M² de surface utile, car son « fenil » fait environ 400M², faute de quoi cela remettrait en question le maintien de ce fenil.</p>	<p>Attention à ne pas trop impacter les surfaces d'épandage pour l'agriculture.</p> <p>Ce point du règlement du PLU de 2007, spécifique au milieu agricole, n'est pas modifié dans le projet de révision. Le plafond de 250 M² relève de la doctrine de la Cdpnaf. Son application devra être clarifier : par bâtiment listé, ou par ensemble d'une même propriété.</p>	<p>Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».</p>
<p>Henry de Poncins. Lettre envoyée par mail le 06 2 22.</p>	<p>Il a déposé par mail un courrier, comprenant plusieurs photos et plan parcellaire.</p> <p>Il indique être propriétaire du château, avec un droit d'usage et d'habitation de sa mère, situé en zone Nh, contigüe du bourg, lieu-dit le Clos, dans la famille depuis 1600. Il représente 1 ha de toiture, d'où une charge considérable.</p> <p>Sur le classement « élément remarquable » de sa propriété, il rappelle qu'en 1999 le Maire de l'époque s'est opposé au classement « monument historique » de son château, ce qui lui a fait perdre des aides pour la réfection de la toiture suite à un orage de grêle. Il considère que le classement « élément remarquable » lui impose une contrainte forte pour les travaux d'entretien, sans aucune contrepartie, puisque « tous les travaux devront donner lieu à une autorisation ». Il estime ces contraintes disproportionnées. Pour lui il résulte de cela une rupture d'égalité dans la répartition des charges entre les citoyens, de nombreux autres bâtiments mériteraient aussi ce classement au titre de ces éléments remarquables.</p>	<p>Le projet de règlement indique que les « éléments remarquables » ne doivent pas être démolis, que toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable, et qu'en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci devront être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine, pour assurer la mise en valeur du bâtiment. Toutefois, un article dans l'introduction à ce chapitre, fait référence à une obligation de demande</p>	<p>Après discussion avec délégation, accord pour inscription du château dans les « éléments remarquables ».</p>

	<p>Par ailleurs, il pose la question des conditions d'application, du chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ». Cette mention comporte une obligation de plantation d'arbres, sans qu'il soit clairement indiqué dans le règlement du Plu si cela est un dispositif « zoné » ou d'application générale.</p> <p>La suppression du dispositif Nh, qui concerne sa propriété, classée N, lui interdit tout permis de construire à l'avenir. Aussi, il demande l'application du dispositif « changement de destination » de l'article L 151-11 du CU, pour les bâtiments mentionnés sur son mail par les lettres a, b, c, d, e. Il indique que l'accès aux égouts, au réseau d'eau et l'électricité, ne pose pas de difficultés. Il estime qu'une nouvelle utilisation de ces locaux sera sans impact sur la zone N, et que cela apportera du travail aux artisans locaux, faute de quoi ces bâtiments pourraient se tourner en ruine progressivement. Enfin, compte tenu des surfaces importantes de toit, il demande à ce qu'il n'y ait pas de limitation en nombre de logements, et qu'il soit aussi possible d'y faire, dans le cadre du dispositif « changement de destination », des établissements recevant du public, ou logements, et ou des gites, sans limitation de nombre, ou de surface . Il fait enfin observer que le plan mis en ligne, mentionne des bâtiments qui n'existent plus.</p>	<p>d'autorisation, pour tous les travaux portant sur un élément identifié y compris les clôtures.</p> <p>Le projet de règlement indique une obligation pour les espaces non bâtis et non affectés aux aires de circulation d'être majoritairement perméables, végétalisés et arborés. Une obligation de maintenir les arbres est prévue (et non pas de plantation). L'application dans l'espace de ce dispositif mériterait d'être clarifié.</p>	<p>Après explication avec la délégation et cabinet d'étude, accord pour inclure 4 bâtiments dans la liste des « changements de destination ».</p>
<p>Catherine de Poncins, mail du 07 02 22.</p>	<p>Elle indique posséder une maison au lieu-dit le Clos, parcelle A 818, 446 montée du bourg, une photo est jointe.</p> <p>Elle indique que cette maison, actuellement louée à titre de résidence principale, précédemment classée Nh, serait classée en zone A à l'avenir, alors qu'elle n'a jamais été utilisée à des fins agricoles. Elle demande à bénéficier du dispositif « changement de destination », pour être conforme à son utilisation réelle, pouvoir effectuer des transformations, aménagements, rénovations à l'avenir, nécessaire au maintien dans les normes de ce type d'habitation. Pouvoir l'utiliser ainsi que d'éventuelles annexes, en chambre d'hôte ou gite, ce qui supposerait de pouvoir créer une ou plusieurs extensions ou annexes.</p>	<p>Le classement changement de destination en zone A, permettrait de créer des annexes ou extension. Ces annexes ne devraient pas dépasser 50M² d'emprise au sol, sur 1 seul niveau, et se situer à moins de 20 mètres du bâtiment principal.</p> <p>Mais, par ailleurs, cette maison n'ayant pas une vocation agricole, elle devrait pouvoir bénéficier du dispositif des</p>	<p>Pas de proposition de l'inclure dans la liste des « changements de destination ».</p>

		adaptations mineures prévues à l'article DG4 du PLU. Avis du CE : aussi, cette demande paraît peu justifiée.	
Pierre DUMAS et Béatrice CONTI. Mail du 09 02 22	Par mail, accompagné d'une copie de plan parcellaire, ils s'inquiètent vivement après s'être aperçu qu'un tènement voisin de leur habitation pourrait devenir constructible rapidement suite à la révision du PLU. Cela les perturbe visiblement, s'étant installé en 2011, à St Cyr les vignes, ils craignent de subir une « hyperproximité de voisinage et une dégradation de leur paysage ». Ils demandent le maintien d'espaces de verdure à l'intérieur de ce secteur, et refusent ces nouvelles constructions.	La révision du Plu, actualise le classement des zones à bâtir, en intégrant une partie de secteurs jusque-là classés AUa, (zone à urbaniser immédiate) en zone UC (urbaine mixte, affectée à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics). Il ne s'agit donc pas d'un changement profond, puisque ces zones étaient déjà constructibles). Sur ce secteur, la parcelle contiguë aux demandeurs est classée AUa, sans changement. Voir ci-dessous détail.	

IT ZONAGE P.L.U AVANT REVISION ALLEE

EXTRAIT ZONAGE P.L.U APRES REVISION ALLEE



36

Classement resterait inchangé : AUa.

Mr Tom RADIX par téléphone, le 09 02 22, demande confirmée par mail le 09 02	Sa maison est située 280 chemin du grand Béal. Il s'agit d'un ancien corps de ferme, dont une partie a été transformée en habitation, mais dont la partie Sud est un ancien corps de ferme, qui pourrait être aménagé à l'avenir. Il demande le classement de ce bâtiment en changement de destination.		Accord pour inclure le reste du bâtiment en « changement de destination ».
---	---	--	--

<p>Marie Jo PROTIERE et Marie Thérèse GAGNAIRE, par mail du 09 02.</p>	<p>Elles demandent d'une façon générale, à ce que les bâtiments existants puissent être rénovés, agrandis, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole.</p> <p>Elles demandent également que la possibilité de créer des activités de gites de groupe, gite ou chambre d'hôte, ne soit pas limitée aux seuls exploitants agricoles, car certains bâtiments se dégraderont, faute d'utilisation et tomberont en ruine, d'où une dégradation de l'attractivité de la commune.</p> <p>Enfin, elles demandent que le bâtiment situé 1362 Rte des Lyonnaises, section ZB43, anciennement à utilisation agricole, mais désaffectés depuis de nombreuses années, soit inclus dans la liste des changements de destination (dépendance accolée à l'habitation).</p>	<p>Ce point du règlement du PLU de 2007, spécifique au milieu agricole, n'est pas modifié dans le projet de révision.</p> <p>Il semblerait que le bâtiment en question soit situé à proximité d'une exploitation agricole en activité.</p> <p>Avis du CE : aussi cette demande n'est pas recevable.</p>	
<p>André PONCET, mail du 09 02.</p>	<p>Demande, pour le compte de l'indivision PONCET, que la parcelle D530 située au pont, soit classée en zone UC.</p>	<p>Avis du CE : cette parcelle est classée A, la révision allégée ne permet pas ce type d'extension en UC.</p>	<p>Pas de possibilité de pratiquer ce changement de classification dans une révision allégée.</p>
<p>Catherine JACOUD, mail du 10 02 22</p>	<p>Souhaite rénover la partie « étable » de la maison de sa grand-mère, située 1652 route de st André le puy, et demande de lui rajouter un foyer fiscal (la faire classer en changement de destination ?).</p>		<p>Mesdames Jacoud et Moulin ont été rencontrées par la délégation.</p>
<p>Famille MOULIN, mail de Catherine JACOUD, du 10 02 22</p>	<p>Demande que les bâtiments anciennement agricoles situés sur la parcelle ZO 0068, soit listés en changement de destination.</p>		<p>Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».</p>
<p>TILLON Céline, mail du 10 02</p>	<p>Demande d'information sur le lieu précis de l'implantation de la zone de loisir, car ils viennent juste de construire, dans le lotissement de la plaine, dernière maison à gauche, proche de la station d'épuration.</p>	<p>Il est regrettable que les plans ne permettent pas d'apprécier plus précisément le lieu d'implantation de la zone de loisir. Celle-ci se situera à quelques dizaines de mètres de chez eux.</p>	
<p>Jean Yves Rose, mail du 10 02 22, accompagné d'une photo</p>	<p>Agriculteur à la retraite, il confirme sa demande du 10 Janv d'un changement de destination pour un ancien bâtiment agricole qu'il a en propriété, situé au lieu-dit la Liégue, parcelle N° ZO 062, en pisé sur les 4 cotés, et couvert de tuile, qui n'est plus adapté aux normes actuelles de l'agriculture, et n'a pas été repris par ses successeurs. Ce changement de destination lui permettrait de l'aménager en gite ou habitation, à une échéance plus ou moins lointaine. Il se questionne sur les raisons qui ont conduit à proposer seulement 15 bâtiments dans la liste des changements de destination.</p>	<p>Le changement de destination pourrait permettre la création d'un logement à condition d'être à moins de 30/40 mètres d'un logement existant. Toutefois, la présence d'un bâtiment agricole moderne à</p>	<p>Accord pour inclure l'ancien bâtiment en pisé en « changement de destination ».</p>

		proximité, sera à réexaminé par la cdpenaf, la présence dans la liste étant « nécessaire mais pas suffisante », pour l'obtention d'un permis de construire. Enfin, attention à ne pas trop impacter les surfaces d'épandage pour l'agriculture.	
Christine et Samuel THOLLIER , mail du 10 02 accompagné de photos et plan.	Ils indiquent que leur habitation est située sur la parcelle 0074, 670 route de st André le puy. Une dépendance, ancienne grange en pisé, avec couverture en tuile, est accolée à leur maison, et bénéficiait sous l'actuel Plu du classement Nh . Ils demandent donc à bénéficier du changement de destination.		Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».

Dépositions reçues en Mairie, par courrier ou sur le cahier de doléances : 15 dépositions écrites, sur le registre ou par courrier.

Nom du dépositaire	Contenu de la déposition.	Commentaires du CE	Réponse Mairie
Déposition de Mr CALVET J Paul , reçue en Mairie, le 08 Janvier, par courrier, joint au cahier de doléance.	Par un long développement, Mr Calvet craint que la révision du Plu ne contribue à augmenter la population de la commune, et donc la circulation sur la voie des Lyennes, qui dessert son habitation. Il craint également que cette augmentation de population rajoute à la fréquentation et nuisance à l'environnement, et aux espaces et espèces protégées.	La révision allégée du PLU, n'est possible que parce que les grandes orientations ne sont pas modifiées. Notamment cette révision contribue à augmenter la zone A (+16ha), à diminuer les zones à urbaniser dans le futur (AU) de - 7.66 ha, notamment. Ces craintes ne sont donc pas véritablement justifiées.	
Madame Hubert de Poncins , par courrier du 10 Fev. 22, accompagné d'une photo du site.	Elle demande en son nom propre d'usufruitière et au nom de ses 6 enfants, nu Propriétaires, que le château des Lyennes, qu'elle habite, ne soit pas classé en « site remarquable », car il fait partie depuis 150 ans d'un ensemble composant une exploitation agricole d'élevage, et refuse de devoir s'acquitter de charges et contraintes supplémentaires, le cout d'entretien de l'ensemble des bâtiments étant déjà difficile à assumer. Un des fils venus déposer cette demande, estime que la qualification « château » est inapproprié, il s'agit plutôt d'une maison bourgeoise.	Avis du CE : le classement en « élément remarquable » de cette maison, liée directement à une exploitation agricole depuis toujours, ne se justifie pas.	

Jean Yves Rose , impasse de la Liégué	Demande classement en changement de destination, d'un bâtiment en pisé, couvert de tuile, sur la parcelle ZO 62 (voir aussi complément déposé par mail le 10 02).	Voir réponse plus haut.	
GIRAUD Céline et son époux. Demande concerne bâtiment en cours d'achat situé au bout du chemin des grandes varennés.	Membres du Gaec la Ferme des Délices, qui pratique la vente directe de produits laitiers, et l'accueil à la ferme. Ils envisagent de transformer un ensemble bâti, anciennement agricole et désaffecté depuis une trentaine d'années et habité jusqu'à il y a encore quelques années, situé à environ 500 mètres de la ferme, pour y créer un gîte de tourisme rural, une activité d'échappée game, et un musée de la ferme des années 1950, avec un coin boutique où seraient vendus des produits du terroir. Une annexe pour des toilettes devrait être créée en complément du bâti existant. La mise en place de logement « insolite » pourrait être envisagé à terme (de type Yourte, ...). Ces bâtiments seraient achetés par une SCI détenue par eux même, et exploitée dans le cadre d'une Sas détenue par les mêmes associés, dans la continuité des activités agricoles du Gaec de la ferme des délices. Les travaux envisagés pour adapter ces bâtiments à leur projet, impliquera une légère sur élévation du toit, la création d'ouvertures supplémentaires, et une extension inférieure à 30% de la surface bâtie, pour les sanitaires. A ces fins, ils demandent le classement de ce site en changement de destination.	La doctrine de la Cdpenaf prévoit des règles précises pour les changements de destinations, avec comme ligne de conduite que cela « ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » En l'occurrence, le projet confortera l'activité d'une exploitation diversifiée, et qui communique sur les métiers de l'agriculture, pratique l'accueil de public et la vente directe. Avis du CE : favorable à cette demande, qui devrait pouvoir être intégrée à la liste des « changement de destination », bâtiments repérés à cette fin.	Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
Mr et Mme D'AUBAREDE , 730 chemin du pontet.	Demande classement en changement de destination, du bâtiment situé à l'extrémité du hangar, (et non pas celui proposé dans le projet de révision), qu'ils envisagent de rendre habitable.		Accord pour inclure un bâtiment en « changement de destination », mais différent de celui proposé initialement.
Mr CARADOT Joachin , 1001 chemin des granges.	Demande à bénéficier d'un changement de destination pour un deuxième bâtiment situé sur le site de son habitation.	Attention à ne pas trop impacter les surfaces d'épandage pour l'agriculture.	Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
BELLON Alain , 453 chemin de surjet,	Il demande que les bâtiments anciennement agricoles, situé sur la parcelle ZN 0032a, soit classés en changement de destination.		Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
PONCET Gérard , de Chazelle sur Lyon.	Il demande que les bâtiments anciennement agricoles, situé sur la parcelle ZK 31, soit classés en changement de destination.	Attention à ne pas trop impacter les surfaces d'épandage pour l'agriculture.	Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
PONCET Angèle , rue du pont, St Cyr les vignes.	Demande, pour ses enfants, que les bâtiments anciennement agricole, situés sur la parcelle ZI 48, à la montagne, soit classés en changement de destination.		Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».

BLEIN Edith , 1436 route des Lyonnes	Demande que les bâtiments situés sur la parcelle ZK 144, actuellement classé Nh au PLU, soit classés en changement de destination. Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'agriculture depuis 60 ans.		Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
BAK Jean Diane , 73 route de la Liégué.	Demande la suppression du périmètre de réciprocité et le classement en changement de destination, des bâtiments.		Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
BRUYERE jean Louis , 509 chemin du pontet.	Veuf depuis peu, il souhaite aménager une partie des bâtiments qu'il habitait, (anciennement agricole, désaffectés depuis une dizaine d'années) pour les aménager en logement pour lui-même et son fils.		Accord pour inclure certains bâtiments en « changement de destination ».
TARDY Bruno , 10 b chemin de la brosse, st galmier.	Il demande à ce que le bâtiment situé sur la parcelle 79, classé Nh dans l'actuel PLU, soit classé en changement de destination, en vue d'y créer une habitation familiale.		Pas de proposition de l'inclure dans la liste des « changements de destination », bâtiment non fermé sur 4 cotés et moins de 60M ² .
GIRAUD Julie , 1230 chemin des sermages	Elle fait partie du Gaec de la ferme des délices. Ceux-ci ont créé un laboratoire de transformation de produits laitiers, dans une ancienne écurie, avec 5 emplois. La maison attenante a été vendue à des tiers. Ils souhaitent, en accord avec ce tiers, pouvoir agrandir ce laboratoire, dans le sens de la longueur, au cours des 10 prochaines années. Toutefois ce projet se heurte à une règle du Plu, qui impose une distance de 4 mètres avec la propriété voisine, ce qui est quasi impossible à faire ou rendrait cette extension de l'atelier de transformation, difficilement exploitable. Ils demandent un aménagement de cette règle, afin de pouvoir se projeter plus facilement dans l'évolution de leur projet.	<p>L'article A7 du règlement du Plu en zone A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, prévoit en son article 2, que : les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4 mètres, et à la moitié de la hauteur de la construction.</p> <p>Ceci est plus restrictif que les règles de la zone UC, qui permettent de construire sur limite séparative s'il s'agit de construction n'excédent pas 4 mètres de hauteur, ou s'il existe une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.</p> <p>Avis du CE : il conviendrait d'envisager d'appliquer la règle de l'exception pour adaptation mineure prévue à l'article DG 4 du PLU, liée à la « configuration de la</p>	

		parcelle et le caractère des constructions avoisinantes ».	
Mr et Mme BLANCHON Gilles , 789 chemin de l'argise. Courrier du 10 02 22	Demande que leur propriété (bâtiments), située en zone A, reste classée en zone Nh , car les activités agricoles ont cessé depuis fin 2016.		Pas de proposition de l'inclure dans la liste des « changements de destination », il s'agit d'une villa, les anciens bâtiments agricoles sont de style trop récent pour être éligible à un changement de destination.

La réponse de la Mairie, rajoute **5 autres demandes** de « changement de destination » :

- **ACHARD Jean** : route du Tatier, parcelle N° OA 42 ;
- **MADAIRE Patrick** : chemin de Frary, parcelles A 476 et OA 549 ;
- **DUCHENE Benjamin** : impasse du clos, parcelle N° OA 646 ;
- **RICHARD Bertrand** : route de Valeille, parcelle N° ZH 90 ;
- **FAYOLLE Christophe** : route de Virigneux, parcelle N° OA 520.

Il s'agit, visiblement, de conserver une certaine cohérence dans le « rattrapage » des zones Nh, supprimées avec cette révision, afin de permettre le maintien et une évolution raisonnée des anciens bâtiments en zones A et N.

Aussi, j'émet un avis favorable de principe à ces demandes supplémentaires.

Annexe 4 : Information du public :



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Loire

**MAIRIE
SAINT-CYR-LES-VIGNES**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Gilles COURT, Maire de SAINT-CYR-LES-VIGNES, certifie que :

L’avis d’enquête publique relatif à la révision allégée n° 1 du Plan Local d’Urbanisme de SAINT-CYR-LES-VIGNES a été affiché du 24 décembre 2021 au 12 février 2022

sur les panneaux d’affichage municipal.

En foi de quoi nous délivrons la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT à SAINT-CYR-LES-VIGNES, le 21 février 2022

Le Maire,
Gilles COURT

Avis publié dans le « Progrès »

**COMMUNE DE
SAINT-CYR-LES-VIGNES**

**AVIS AU PUBLIC
ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1
DU PLAN LOCAL D’URBANISME**

Par arrêté en date du 15 décembre 2021, le Maire de la commune de SAINT-CYR-LES-VIGNES a prescrit l’ouverture d’une enquête publique sur le projet de révision allégée n° 1 du P.L.U.

A cet effet, M. Patrick BREYTON a été nommé commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de LYON n°E21000151/69 du 14/10/2021.

L’enquête publique se déroulera à la mairie de SAINT-CYR-LES-VIGNES, pendant 31 jours consécutifs, du Lundi 10 janvier 2022 (9 h 00) au Jeudi 10 février 2022 (17 h 00), aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie.

M. le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie aux dates et heures suivantes :

- Lundi 10 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 21 janvier 2022 de 16 h 00 à 19 h 00
- Jeudi 10 février 2022 de 14 h 00 à 17 h 00

Pendant la durée de l’enquête publique, le dossier d’enquête sera à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d’ouverture, ainsi que sur le site Internet de la commune : www.saintcyrlesvignes.com

Les observations pourront être consignées sur le registre d’enquête publique ou être adressées exclusivement par écrit au Commissaire Enquêteur à l’adresse suivante : M. le Commissaire Enquêteur - Révision allégée PLU - MAIRIE - 1 Place du Combattant - 42210 SAINT-CYR-LES-VIGNES ou par mail : enquetepublique.stcyr@orange.fr

A l’issue de l’enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public. L’arrêté du Maire prescrivant l’enquête publique est affiché en mairie de SAINT-CYR-LES-VIGNES.

286323700

Avis publié dans « Paysans de la Loire »

Vendredi 14 janvier 2022 *PAYSANS*

Annonces légales

COMMUNE de SAINT-CYR-LES-VIGNES

Enquête publique révision allégée n° 1 du plan local d’urbanisme

Par arrêté en date du 15 décembre 2021, le Maire de la commune de SAINT-CYR-LES-VIGNES a prescrit l’ouverture d’une enquête publique sur le projet de révision allégée n° 1 du P.L.U.

A cet effet, M. Patrick BREYTON a été nommé commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de LYON n° E21000151/69 du 14/10/2021. L’enquête publique se déroulera à la mairie de SAINT-CYR-LES-VIGNES, pendant 31 jours consécutifs, du Lundi 10 janvier 2022 (9 h 00) au Jeudi 10 février 2022 (17 h 00), aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie.

M. le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie aux dates et heures suivantes :

- Lundi 10 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 21 janvier 2022 de 16 h 00 à 19 h 00
- Jeudi 10 février 2022 de 14 h 00 à 17 h 00

Pendant la durée de l’enquête publique, le dossier d’enquête sera à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d’ouverture, ainsi que sur le site Internet de la commune : www.saintcyrlesvignes.com

Les observations pourront être consignées sur le registre d’enquête publique ou être adressées exclusivement par écrit au Commissaire Enquêteur à l’adresse suivante : M. le Commissaire Enquêteur - Révision allégée PLU - MAIRIE - 1 Place du Combattant - 42210 SAINT-CYR-LES-VIGNES ou par mail : enquetepublique.stcyr@orange.fr

A l’issue de l’enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public. L’arrêté du Maire prescrivant l’enquête publique est affiché en mairie de SAINT-CYR-LES-VIGNES.



PLU RÈGLEMENT
4. PLU_SCLV_REGLEMENT.pdf
Document Adobe Acrobat [316.3 KB]

Télécharger

Les principaux documents d'urbanisme (DP, PC) sont téléchargeables sur ce site. Rubrique : la Mairie / démarches administratives.
Ils doivent être déposés en mairie en 4 exemplaires complets (cerfa + PJ).

PLAN LOCAL D'URBANISME - Révision allégée n° 1 - en cours

Le projet d'arrêt de la révision allégée du PLU vise à :

- établir 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 AUI (loisirs) pour permettre l'aménagement d'un espace de jeux (city parc à proximité du lotissement au lieu-dit « Les Chambons »),
- réactualiser de fait, le zonage, le règlement et les OAP.

Documents téléchargeables :

- [délibération n° 10/2021-06-24](#)
- [notice de présentation](#)
- [changements de destination](#)
- [OAP](#)
- [règlement](#)
- [zonage](#)