

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE

Date :
8 septembre 14H30-16H30

Commune de
Saint Cyr les Vignes

Lieu :
Mairie

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

1

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint

1. ETAIENT PRESENTS :

NOM Prénom	Fonction	Courriel
Gilles COURT	Maire	
Denis BERTRAND	Adjoint au Maire	
Jean Pierre CILLUFO	Adjoint au Maire	
Fabrice BRIET	Chef du Pôle Planification · Direction Départementale des Territoires	
<i>Brice COMTE</i>	Communauté de Communes Est Forez	
Agnes MAZET	Chambre d'Agriculture	
Nicolas CHARRETIER	Chambre d'Agriculture	
Pierre SAUZET	Conseiller municipal MARCLOPT	
François DUMONT	Mairie de MARINGES	
	APTITUDES AMENAGEMENT	
M ROCLE		aptitudes.amenagement@orange.fr

Cf. feuille d'émargement.

2. DEROULEMENT DE LA REUNION :

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

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

08 septembre 2021

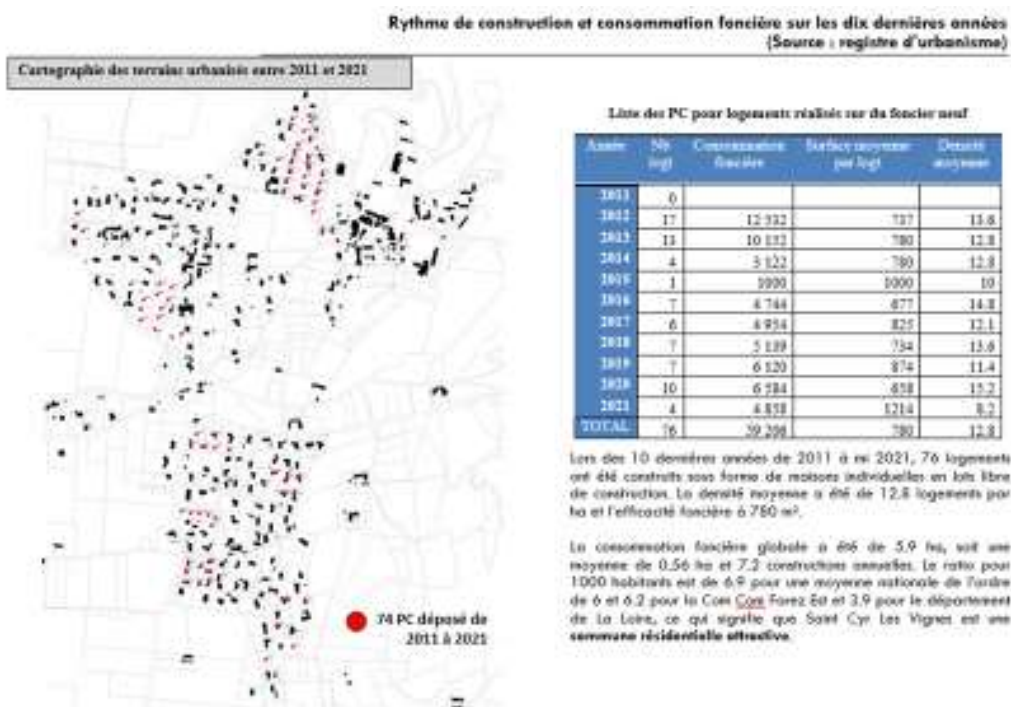
Il rappelle les objectifs de la révision allégée :

- Etablir un bilan de la construction et de la consommation des 10 dernières années et fixer un objectif de consommation dans l’enveloppe actuelle,
- Mettre à jour le document par rapport à la réglementation,
- Enlever les STECAL Nh et établir la liste des changements de destination,
- Intégrer les zones AUa urbanisée en zone UC,
- Hiérarchiser les zones AU en fonction de leur ouverture à l’urbanisation et supprimer les zones fermées à l’urbanisation
- Créer une zone AUI (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.

Le représentant de la DDT expose en préambule les points suivants :

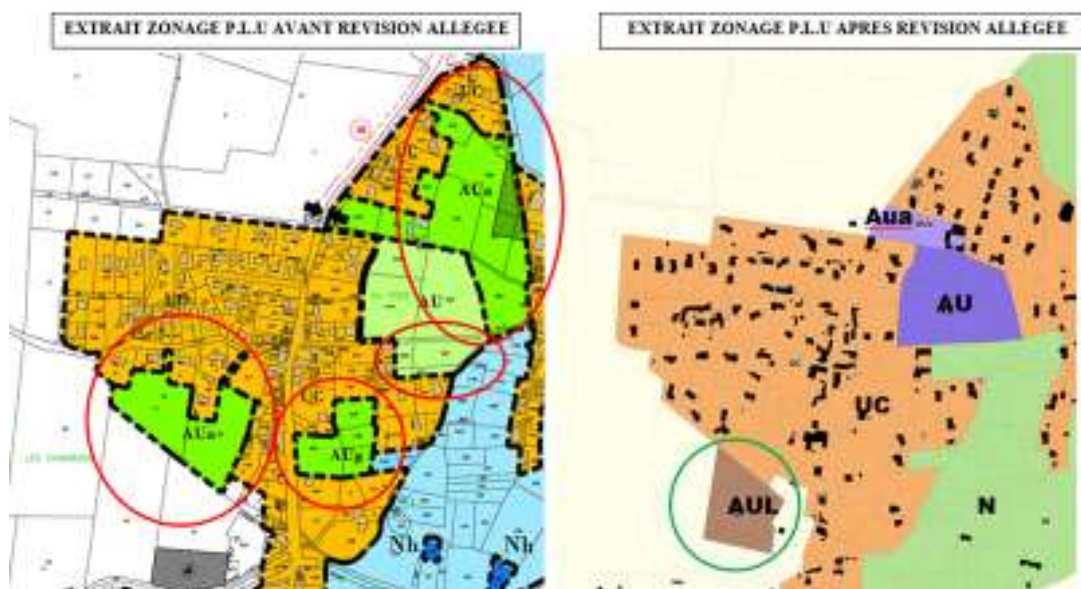
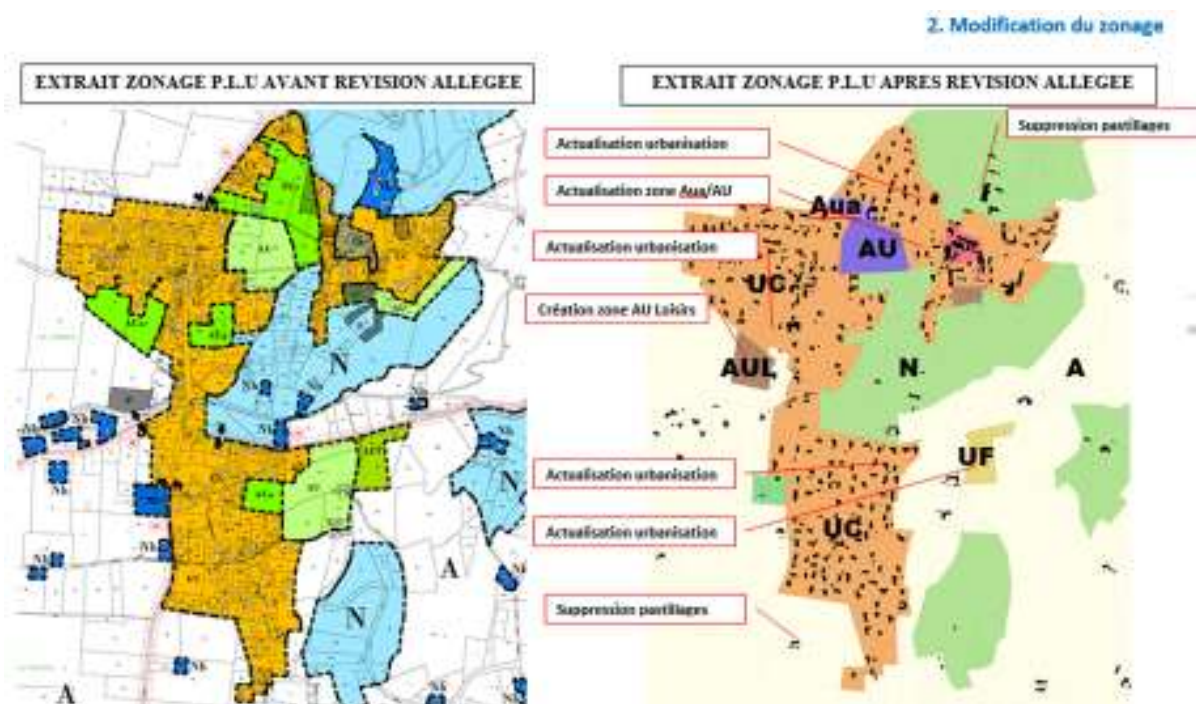
- La prise en compte de la sobriété foncière se trouve au cœur de plusieurs mesures et projets de loi, dont la stratégie "eau-air-sol".
- L’Etat a pris l'engagement d'atteindre le "zéro artificialisation nette" (ZAN) des sols dans le plan biodiversité de 2018. La convention citoyenne pour le climat s'est aussi saisie du sujet.
- La loi climat et résilience a été adoptée et promulguée le 24 août 2021 au journal officiel : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>
- En particulier, l'article 191 fixe l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050, avec comme échéance intermédiaire de réduire de 50% le rythme de l'artificialisation les 10 prochaines années (période 2021-2031) par rapport à la période précédente (2011-2021)

Le bureau d’études présente ensuite les éléments de synthèse.



La commune peut être considérée comme très attractive avec un rythme annuel de 6.9 logements par an sur les 11 dernières années pour 1042 habitants en 2017, ce qui équivaut à 6.7 logements pour 1000 habitants qui correspond à une fourchette haute à l'échelle nationale ou selon les années, il est de 5.9 à 7.

Les évolutions du zonage avant et après révision sont exposées :

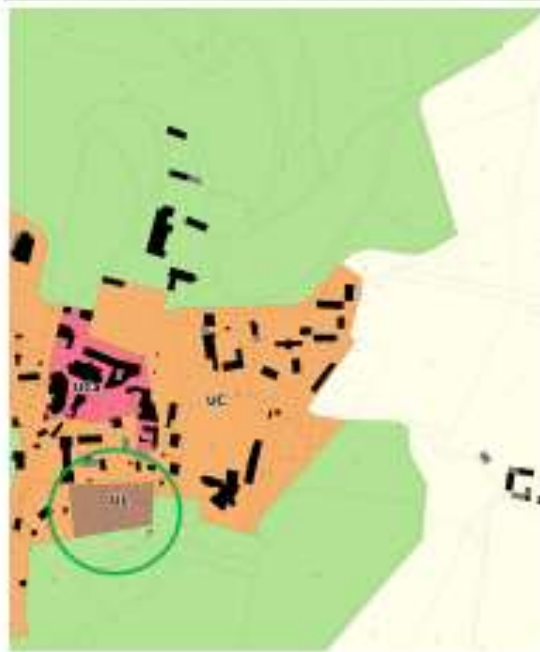


- Suppression des zones AUu urbanisées qui passent en UC ;
- Suppression d'une partie de la zone AU qui passe en N ;
- Ajout d'une zone AU loisirs auparavant classée en A et en emplacement réservé pour réaliser la station d'épuration.

EXTRAIT ZONAGE P.L.U AVANT REVISION ALLEE

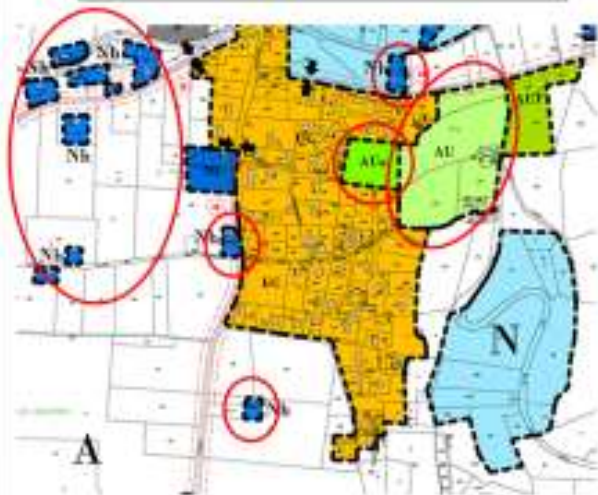


EXTRAIT ZONAGE P.L.U APRES REVISION ALLEE

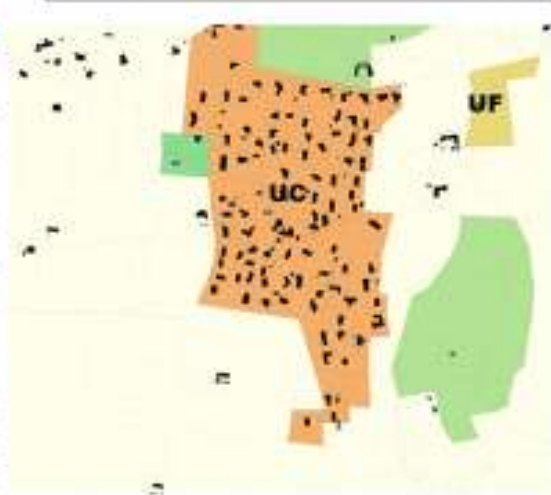


Suppression de la zone Nh qui passe en N ;
 Suppression de la zone AU qui passe en UL et N ;
 Ajout d'une zone UL avant classée en AU pour réaliser un parking paysager aux abords du cimetière

EXTRAIT ZONAGE P.L.U AVANT REVISION ALLEE



EXTRAIT ZONAGE P.L.U APRES REVISION ALLEE



- Suppression des zones Nh qui passent en A ou N ;
- Suppression de la zone AU qui passe en UC ;
- Suppression de la zone AU qui passe en A.

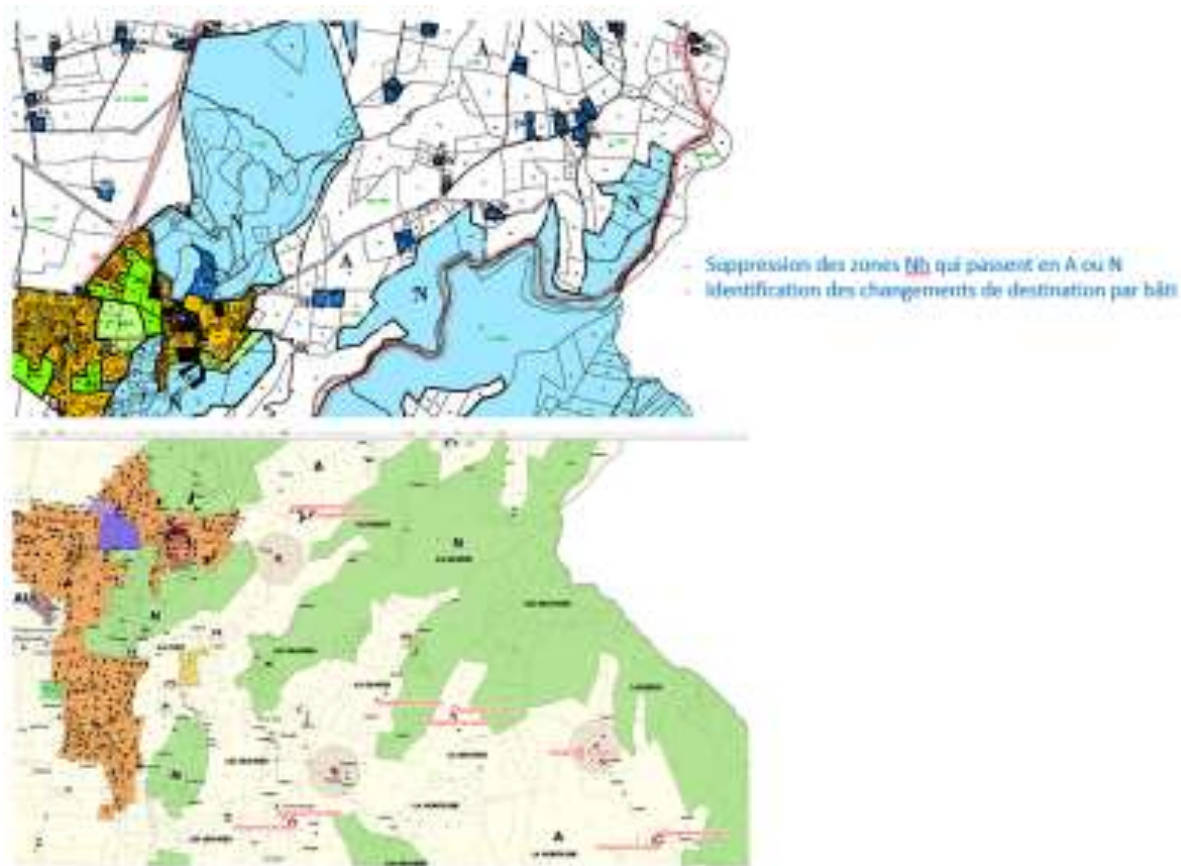


- Suppression des zones NH qui passent en A ou N
- Identification des changements de destination par



- Suppression des zones NH qui passent en A ou N
- Identification des changements de destination par











Monsieur le Maire indique que la commune recherche à optimiser les fonciers disponibles et à réhabiliter un maximum du bâti existant. Il indique que Cité Nouvelle va réhabiliter 12 logements et construire 4 logements individuels. Le Permis de construire a été déposé et la livraison de ce programme est visée en 2023.

La DDT salue le reclassement de deux zones AU de 3,5 ha et 1,5ha en zone A ou N, ce qui va dans le sens de la sobriété foncière.

Elle constate que le zonage AUI retenu pour la création du city-park de 0,7ha, sur un espace actuellement agricole, est cohérent avec les discussions qui ont eu lieu en amont de la présente réunion.

Il est ensuite fait état de l'examen détaillé des 15 changements de destination proposé par l'adjoint à l'urbanisme. Ce dernier précise que cette liste tient compte d'une première sélection déjà opérée en amont de la réunion (par rapport à un recensement initial plus important).

Il est rappelé que cette liste identifie uniquement les bâtiments susceptibles de changer de destination (condition nécessaire mais non-suffisante). Chaque demande individuelle fera ensuite l'objet d'un examen en CDPENAF, pour un avis conforme.







LEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHE
1 / Le Pontet	ZC 11 Dépendance accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		
2 / Les Romants	DPSO Dépendance accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		
3 / La Croix Blanche	ZN 56 Dépendance accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		

Les observations suivantes sur les changements de destination ont été formulées :

1 / Cette propriété a été vendue en 2018. Un projet de salle de réunion et de maraîchage ont été envisagés. Se pose la question du statut agricole ou non de ces activités.

2/ Ce site est proche d'une exploitation agricole, un GAEC. Il est précisé qu'un exploitant agricole peut dans le cadre de son activité aménager dans les volumes existants des activités d'agro tourisme, dont un gîte et une salle pédagogique dans le cadre d'activités de ferme pédagogique. L'immédiate proximité de l'exploitation agricole semble peu compatible avec ce changement de destination.





3/ ce site n'est plus exploité par l'agriculture depuis 40 ans. 2 bâtiments sont repérés en changement de destination.

LEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHE
4 / Les Sermages	ZN 45 Dépendance non accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		
5 / Les Sermages	ZM 11 Dépendance non accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		
6 / La Montagne	ZI 55 Dépendance accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		

4 / Cette propriété est close de murs et de haies, le bâti existant permettrait d'aménager un gîte de tourisme

5/ Bâtiments non exploités au titre de l'agriculture, ils présentent un caractère intéressant.

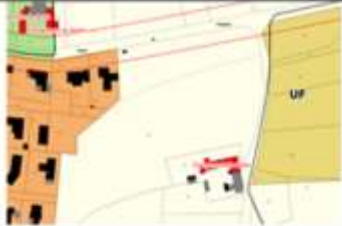

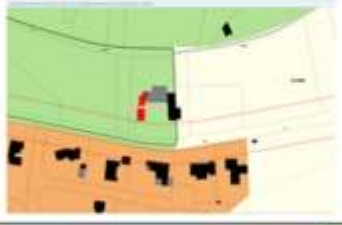



6/ Ce site est partiellement utilisé à titre de stockage par un exploitant. Le changement de destination se situe en bord d'une route. Il se situe dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation.

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
7/ Les Grandes Haies	5 34 Dépendances accolées à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
8/ Les Granges	2K 127 Dépendance non accolée à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
9/ Les Granges	2K 330 Dépendances accolées à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		

7/ c'est une grande propriété avec une surface couverte très importante et d'un ensemble bâti refermé autour d'une cour.

8/ Sur cette propriété, il y a un gîte de groupes et des bâtiments disponibles.







9/ Un bâti a été cédé à un tiers non exploitant agricole.

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
10/ Les Granges	ZK 307 Dépendance accolée à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune.		
11 / Bourg Route de Virigneux	OD 552 Dépendance non accolée en pierre à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune.		
12/ Château	OA 833 Dépendances accolées à côté d'un corps bâti de château couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune.		

10/ Il s'agit d'un ancien corps de ferme situé proche du bourg et qui n'a plus de vocation agricole.

11/ Cet ancien corps bâtis est proche du bourg et n'a pas de vocation agricole.

12/ Il s'agit des dépendance du château sans vocation agricole mais avec un potentiel touristique.

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
13/ Le BRET	ZH 88 Dépendance accolée proche d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune.		
14/ Le FRAIRY	OA 453 Dépendance non accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune.		
15 / MONTCHAL	ZH 101 Dépendance non accolées à côté d'un corps bâti couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune.		

13/ Il s'agit d'un ancien corps de ferme isolé sans activité agricole et qui présente un potentiel pour une résidence principale ou l'aménagement d'un gîte.

14/ Cet ancien corps de ferme se dégrade, il n'a pas de vocation agricole. Il vient d'être revendu.

15/ Il s'agit d'un ancien corps de ferme isolé sans activité agricole et qui présente un potentiel pour une résidence principale ou l'aménagement d'un gîte.

TABLEAU DES SURFACES

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 UL		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	

La zone UC est agrandie de 6.6 hza du fait de l'urbanisation depuis 2007, date d'approbation du PLU. La zone AUF à vocation artisanale a été viabilisée et a été classée en UF.

Une zone UL est créée à proximité du cimetière.

Les zones AUa ouvertes à l'urbanisation sont réduites de 1 ha.

Les zones AU fermées à l'urbanisation sont réduites de 5.5 ha.

La zone A est augmentée de 16ha.

La zone N est augmentée de 4ha.

Il est procédé ensuite à l'examen des OAP.

Tour de table

Il est proposé par les élus que dans le règlement que les changements de destination ou les extensions dans le bâti existant des zones A (agricoles) et N (naturelle) soit limité à un maximum de 2 logements sans création de surface nouvelle. Il s'agit d'éviter d'aménager plusieurs petits logements dans un grand volume qui poseraient ensuite des problèmes de desserte en réseau et pourrait créer des contraintes de voisinage.

Il est fait état de compléments pour régir le bâti diffus en zones A et N :

- La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en dehors de ceux utilisés par l'exploitation agricole. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture et à condition de présenter un caractère patrimonial ou architectural pour les bâtiments qui peuvent être transformés (**NB : ne figure pas à la doctrine CDPENAF**)
- L'extension des constructions d'habitations existantes à condition qu'elle couvre une surface de plancher d'au moins 60 m² peuvent faire l'objet d'extensions est limitée à :
 - 30m² de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m² et 100m² ;
 - 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m² dans une limite totale de 250 m² (existant + extension).

- Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale et à condition de présenter un caractère patrimonial ou architectural pour les bâtiments qui peuvent être transformés (NB : ne figure pas à la doctrine CDPENAF);
- Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;
- La possibilité de changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et dans une limite de 250 m² de surface de plancher.

Le représentant de la DDT indique que le règlement présente une version modernisée du contenu du PLU (destination/sous destination...). Or, ces dispositions (issues du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) ne s'appliquent que lors de la prochaine révision générale ou l'élaboration du PLU. Les modifications, révision allégées ou mises en compatibilité ne peuvent bénéficier du contenu modernisé du PLU, si le contenu du PLU concerné est issu des anciens articles R. 123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme.

→ **Comme le PLU de St-Cyr-les-Vignes date de 2007**, il ne peut y avoir que des « retouches » ciblées du règlement, en lien direct avec les points particuliers qui sont modifiés dans le PLU, ou découlant directement de nouvelles dispositions de lois (ex : suppression du coefficient d'occupation des sols depuis quelques années). La structuration du règlement doit rester celle d'avant 2015 forme initiale de 13 chapitres.

Il fait état d'incohérences entre les chiffres et les graphiques dans différentes pièces du dossier. Notamment :

- la zone du City-Park (dénommée UL et non AUI dans certaines pièces) est absente d'une incohérence dans le tableau récapitulatif de surface en p.48
- des surfaces de zones AU/Aua différentes entre le tableau, le plan de zonage, les OAP
- la création d'une zone UL à proximité du cimetière (d'une surface de 1,46 ha à la place d'une zone AU qui comportait un emplacement réservé n°1 extension d'un groupe scolaire (3300 m²). Alors que le règlement prévoit une zone AUI et non UL : cette zone ne serait donc pas réglementée.

Ces éléments seront corrigés avant l'enquête publique.

La DDT constate que globalement la commune vise à densifier et à réduire fortement les emprises constructibles, et salue cette approche positive. Il y a lieu d'être vigilant sur le morcellement des terrains.

Le représentant de la Communauté de Communes Forez Est demande à améliorer le visuel des OAP qui présente une dominante de maisons individuelles à 90%. Ce visuel sera changé en phase approbation.

Le représentant de la DDT attire l'attention sur l'importance des liaisons douces dans la commune.

Les représentants de La Chambre d'Agriculture indique que la parcelle où a été réalisée la station d'épuration et où sera aménagée l'espace de loisirs a une valeur agronomique, même s'il s'agissait d'une prairie pâturée.

Les élus indiquent que cette parcelle a été acquise car c'était la seule qui permettait l'aménagement de la station d'épuration et à proximité du bourg en point bas sans gêne de voisinage et qui n'amputait pas un grand parcellaire agricole.

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

Le représentant de la DDT indique que le dossier de dérogation à l'urbanisation limitée pour la création du city-park, en l'absence de SCOT opposable, reste à fournir. Il sera envoyé par la mairie.

Le Maire clôt la réunion.

Signature du maire

Cachet de la mairie