Mairie
de
Saint Pierre Eynac

téléphone. 04 71 03 00 56
télécopie: 04 71 57 69 41

Direction
Départementale
de l'Equipement
de la Loire

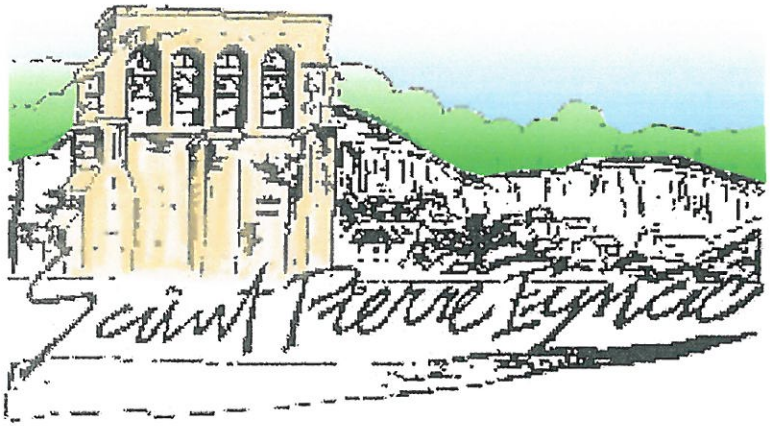
service SUH
13, rue des moulins BP 350
43012 Le Puy en Velay cedex

téléphone. 04 71 05 84 05

André Coignet
architecte dplg urbaniste satg

25, avenue paul doumer
42380 Saint Bonnet Le Chateau

téléphone 04 77 50 11 55
portable 06 07 87 36 23



APPROBATION DE LA
1° REVISION

PLU

plan local d'urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION
1° révision simplifiée

La Commune

MODIFICATIONS

02-04

projet arrêté le 22 décembre 2005
approuvé le 26 Juillet 2006
1° révision approuvée le 25 mai 2010

SOMMAIRE

Introduction	**02**
Déroulement de la Procédure	**03**
Présentation de la révision simplifiée	**03**
Décisions Choix	
LE BOURG	**04**
LARDEYROL	**04**
LACHAMP	**04**
AUPINHAC LE PRE DU CHAT	**04**
LE CROUZET	**05**
LA PARAVENT	**06**
LES BASTIDES	**06**
MISE EN CONCORDANCE	**06**
Adaptation du règlement	**07**
Mise en œuvre d'un projet communal	**09**
Justification de la révision simplifiée	**09**
Procédure	**09**
Enquête publique	**10**

Les changements engendrés par cette révision simplifiée sont portés sur tous les documents du PLU

Conclusion	**10**

INTRODUCTION

La commune de SAINT PIERRE EYNAC est située dans le sud-est du Département de la Haute-Loire, à 17 Km du PUY EN VELAY, (chef-lieu du département) cela représente un bon quart d'heure de trajet.
Administrativement, SAINT PIERRE EYNAC, participe à l'arrondissement du PUY EN VELAY, elle fait partie du canton de SAINT JULIEN CHAPTEUIL, mais, surtout elle est partie prenante de la Communauté de Communes du MEYGAL, (l'intégralité du canton). Pour le moment, elle ne participe pas à un Schéma de Cohérence Territoriale. Par ailleurs cette commune est à environ 65 cm de SAINT ETIENNE, soit moins d'une heure de route.
Sa desserte principale est la RN 88 (située en partie NORD-OUEST de la commune). Cet axe est-ouest, s'il assure la communication entre Saint Etienne et Le Puy-en-Velay, est surtout une voie de liaison entre les trois régions : région Languedoc-Roussillon ; région Auvergne et la région Rhône-Alpes.

La commune de SAINT PIERRE EYNAC bénéficie de cette desserte et a observé une progression importante de son urbanisation depuis l'approbation du PLU le 26 juillet 2006. En effet, plus d'une trentaine de maisons nouvelles ont été autorisées puis construites sur la commune en un peu plus de 3 ans, cela représente plus de 45 000 m2. Sans prendre en compte les surfaces affectées à l'activité.

La RD 15 traverse la commune en partie SUD-EST, cette départementale qui relie LE PUY EN VELAY à SAINT JULIEN CHAPTEUIL est une ouverture sur l'Est du Département, et, un peu plus loin, vers la Vallée du Rhône. Elle doit être complétée par les aménagement sen cours de création de la RD 150.
Trois autres départementales traversent la commune. (RD 28 - RD 26 - RD 150).

Le Territoire communal a une surface de 2399 hectares. Le territoire a été forgé par de nombreuses éruptions volcaniques pendant plusieurs millions d'années, les restes de ces éruptions volcaniques ont donné naissance aux divers sucs et autres ensembles que l'on voit dans la commune. Les types de laves sont multiples : Trachyte, Phonolite ou Basalte.....
La Topographie de SAINT PIERRE EYNAC est fortement marquée par ces sucs (restes de la période volcanique (Mont PLAUX, EYNAC, PEYLENC, MONNAC). Ces sucs accentuent ce relief de moyennes montagnes et des premiers contreforts des monts du MEYZENC, une importante variation entre l'altitude la plus haute et la plus basse de la commune.
Altitude maximale de la commune : 1100 M. le Mont PLAUX Altitude minimale de la commune : 700 M. MARNHAC
Elle est marquée par les cours d'eau (en particulier La Vallée de la Sumène). Ils viennent alimenter la Loire à l'OUEST de la commune.
Ce relief correspond au paysage typique de la zone géographique du MEYGAL ; bocage de champs ou prairies surmonté de reliefs boisés sombres (les sucs) en particulier dans cette commune, le mont PLAUX qui représente un massif boisé conséquent surtout par sa place au centre de la commune.

Ce relief, qui offre aussi divers panoramas sur les secteurs voisins, a permis la mise en place de chemins de randonnée.
Le bâti ancien est très traditionnel : toitures en lauzes, façades en pierres volcaniques, murets de pierres sèches ; il est très lisible, en particulier, dans les petits bâtiments publics que sont "les assemblées" et "les fours" que la commune et les habitants de chaque hameau s'emploient à remettre en état (une intervention tous les deux ans) et qui sont de véritables catalyseurs de la vie des hameaux.

Par contre, le bâti nouveau qui commence à fleurir est de même veine que partout, avec l'interrogation sur les traitements des couvertures (couleur des tuiles). L'Histoire de la formation de SAINT PIERRE EYNAC, le Relief de La commune, les dessertes routières sur les confins de la commune, Le bourg même de la commune voisine (Saint Julien Chapteuil) limitrophe d'un hameau (Sumène) ont conduit à une répartition des secteurs bâtis en de multiples lieux : C'est une des problématiques de la commune ; en effet comment réaliser une commune quand le Bourg n'est pas le pôle le plus urbanisé ? Mais la commune bénéficie d'un atout économique supplémentaire, c'est : la proximité des secteurs d'activités de Saint Germain Laprade et Blavozy.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2006 la commune a adopté Le PLU.
Depuis cette date, la commune a vu la réalisation des opérations citées ci-dessus, c'est pourquoi, par délibérations en date du 14 Octobre 2008, le conseil municipal de la Commune de SAINT PIERRE EYNAC a initié une procédure de révision du PLU.
Le projet de révision a fait l'objet de la concertation depuis cette délibération. Plusieurs réunions du groupe de travail ont conduit à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées le 12 Février 2010.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique conduite par Monsieur MARTEL, commissaire enquêteur, du 15 mars au 17 avril 2010. Cette enquête a fait l'objet du rapport de monsieur MARTEL, le 24 avril 2010.
L'ensemble de pièces a été, à nouveau, examiné par le groupe de travail réuni le 25 mai 2010, puis par un Conseil Municipal, tenu le même jour.

PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Lors de ses réunions, le groupe d'études s'est interrogé sur la totalité des points susceptibles d'être modifié, la prise en compte d'activités spécifiques, et surtout l'adaptation du document d'urbanisme après 4 années d'usage.
Dans le Cadre de cette révision - modification, les points qui étaient retenus sont :

© Mise en concordance du PLU au droit de l'aménagement de la RD 150 (limite Saint Germain Laprade)
© Adaptation de zonage pour permettre l'implantation ou la confortation d'activités (LACHAMP - LE CROUZET)
© Corrections mineures (LARDEYROL - LA PARAVENT - LE BOURG - LES BASTIDES).
© Petite extension (AUPINHAC)
© Modification et Adaptation du règlement.

Dans ce document les divers points sont présentés secteur par secteur, avec l'état actuel et l'état projeté du zonage lors de la révision. Le règlement fait l'objet d'un traitement global.

Après enquête publique, avis du commissaire enquêteur, puis approbation par le conseil municipal de Saint Pierre Eynac, toutes les rectifications avalisée seront transcrites sur les documents synthèses du PLU.

DECISIONS CHOIX

Après enquête publique et nouvelles réflexions, les révisions mis en œuvre sont :

LE BOURG

Au Nord-Ouest du Bourg, la parcelle 10 avait été zonée en Ub que partiellement alors que sa mitoyenne l'était sur la totalité, par ailleurs, sa forme très allongée ne facilite pas la réalisation d'un bâtiment parfaitement intégré au site, la révision intègre le reste de cette parcelle dans la zone Ub. Soit 320 m2 en plus

Cela ne permettra pas de construction supplémentaire mais une meilleure accroche au terrain et une meilleure intégration. Cette parcelle est dans un secteur bâti, il n'y a pas d'altération du paysage, tous les équipements sont disponibles (réseaux voirie)

CE SECTEUR DE LARDEYROL

Ce secteur est situé au nord-ouest de la commune, à proximité de la RN 88, lors de l'établissement du PLU initial, une faible partie de terrain en dessous du pic avait été proposé en N, dans la réalité cette bande de terrain est plus incluse dans la couronne autour du pic de LARDEYROL que dans le site du pic (G 376-377-378).

La révision classe en Zone UB ce secteur de 760 m2. Il est dans un secteur bâti, il n'y a pas d'altération du paysage, tous les équipements sont disponibles (réseaux voirie)

LE SECTEUR DE LACHAMP

Ce secteur est situé à proximité de la RN 88. Il est composé d'un secteur à vocation d'habitat, UC et AUc et d'un secteur à vocation d'activité Ui.

Pour faciliter l'implantation d'une activité en relation avec le passage (sur la RN 88) le groupe de travail avait choisi un changement de zone d'une partie de la parcelle 968. Les observations apportées au Commissaire enquêteur, et sa synthèse rendent cette modification obsolète. Il n'y a pas de révision dans ce secteur.

LE SECTEUR D'AUPINHAC NORD

Ce secteur est situé au Nord du hameau ; ce sont les parcelles H 191 et 192 pour une surface totale de 4 800 m2.

Les observations apportées au Commissaire enquêteur, et sa synthèse conduisent une nouvelle réflexion sur cette révision. La position de l'état (par la DDT) et de la chambre d'agriculture appuient en ce sens.

Il n'y a pas de révision dans ce secteur.

LE PRE DU CHAT (AUPINHAC SUD)
Ce secteur est situé au sud du hameau d'AUPINHAC, le souhait de la commune est d'améliorer le caractère de hameau de part et d'autre de la voie CD 26 : c'est la parcelles F 76 pour une surface totale de 4 100 m2, et les parcelles F 123 et 124 en totalité et partiellement F 122, 118 - 117 et 114 pour une surface totale de 5 900 m2.

Ces parcelles permettent l'intégration avec le hameau. Leur constructibilité ne présente pas de contrainte supplémentaire pour l'agriculture voisine.
Les observations apportées au Commissaire enquêteur, conduisent le maintien de cette révision malgré la position de l'état (DDT) et la Chambre d'agriculture.
Le conseil municipal maintient le zonage en Uc et AUc

LE SECTEUR DU CROUZET
Ce secteur est situé dans la vallée de la SUMENE, lors de l'établissement du PLU initial, le bâti existant avait été placé en zone Nh, depuis le développement de la petite activité de transformation de produit naturel a pris de l'essor et elle doit s'agrandir.
Actuellement l'espace réservé à l'agrandissement est 2 200 m2
Si l'on devait construire sur ce terrain l'architecture serait très compact et peu en rapport avec l'activité et surtout l'ambiance du secteur (ce serait une grosse bâtisse avec un impact visuel important)
En offrant une surface plus importante on permet une architecture plus aérée, et plus représentative des corps de ferme traditionnels.

Le commissaire enquêteur accepte cette révision sous réserves qu'elle soit bien encadrée. Classement en zone Nh et seuil maximum de construction 1 000 m2 de shon.

LE SECTEUR DE LA PARAVENT RD 15
Ce secteur est implanté sur la RD 15, cette voie départementale prend de l'importance avec la réalisation du nouveau tracé au sud de la commune et sur la commune voisine de Saint Germain Laprade.
Par ailleurs la prise en charge par le département, et la mise en œuvre d'une nouvelle règle de protection des voies obligent de modifier la prise en compte de l'impact sur l'urbanisation de ce hameau. Ce hameau est le seul de la commune qui soit traversé par cette voie.

L'alignement est fixé (par le conseil général) à 10 m par rapport à « l'emprise » de la voie. Cette emprise prenant en compte les talus, pour se donner toute latitude, un recul de 15 m est mis en œuvre sur toute la partie Sud-Est de la voie

LE SECTEUR DE LA PARAVENT RECTIFICATION

Lors du PLU initial, la totalité de la parcelle 1089 a été place en zone N, alors que la carte communale antérieure la rendait constructible, la révision rectifie cette erreur matérielle en plaçant une partie de cette parcelle 1089 en zone constructible AUc (soit 1700 m2)
Cette partie de parcelle est desservie par les voiries, et le réseau d'eau traverse au milieu de la zone.

LE SECTEUR DES BASTIDES

Lors du PLU initial, ce secteur a été l'objet d'un long débat

Les observations apportées au Commissaire enquêteur, et sa synthèse modifient le tracé des zones ouvertes à la construction. Il s'agit de prendre en compte les parcelles.

MISE EN CONCORDANCE

IMPACT DE LA RD 150

Le tracé de la future RD 150 est pris en compte dans le document d'urbanisme.
Il ne s'agit que de l'application d'une enquête publique effectuée par le Conseil Général.

ADAPTATION DU REGLEMENT

Les observations apportées au Commissaire enquêteur, et sa synthèse conduisent à diverses adaptations du règlement :

ARTICLE 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES zone A

Possibilité données aux exploitants agricoles et les services publics d'utiliser des carrières ponctuelles :

ARTICLE 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Pour la zone A, en corrélation avec l'article 01, il est nécessaire de rajouter la possibilité de carrière ponctuelle pour un usage agricole ou publique.

Pour la zone Nh, en corrélation avec la possibilité de mise en œuvre d'activité en relation avec les produits agricoles, il y a lieu de compléter le règlement.

ARTICLE 03 ACCES ET VOIRIE

Cet article est sans modification.

ARTICLE 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour la totalité des zones, afin de diminuer les effets de l'imperméabilisation des sols lors des constructions, il est demandé la mise en œuvre de procédés permettant soit la récupération, soit le tamponnage des eaux pluviales, il est introduit, dans chaque article 04-03, l'incitation à cette mise en œuvre:

ARTICLE 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article est sans modification.

ARTICLE 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

C'est la mise en œuvre des modifications de la réglementation départementale sur les voies et une simplification des règles :

35,00 m au droit de la route nationale 88.
5,00 m au droit des autres voiries.

Pour les routes départementales il sera fait application du règlement des voiries départementales.

ARTICLE 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Pour la zone UB l'écriture du paragraphe 07-03 est modifié afin qu'il n'en soit pas fait une lecture trop restrictive : Construction sur toutes les limites.

ARTICLE 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Cet article est sans modification.

ARTICLE 09 EMPRISE AU SOL
Il n'y a plus de réglementation sur l'emprise au sol.

ARTICLE 10 HAUTEUR
Cet article est sans modification.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR
Afin de permettre tous types de constructions et de pente, la pente des toitures est adaptée aux divers matériaux, en particulier la lauze :
Diminution des contraintes sur les buttes de terre, mais par contre obligation de plantation dans l'année de leur création.

Pour la totalité des zones, afin de ne pas exclure des innovations contemporaines, introduction, dans chaque article 11, la faculté d'accepter des architectures autres que celles décrites dans le règlement :

Pour la totalité des zones, afin de permettre la mise en œuvre des énergies nouvelles ou renouvelables, introduction, dans chaque article 11, de la faculté de mettre en œuvre des panneaux solaires :

ARTICLE 12 STATIONNEMENT
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Ces quatre articles sont sans modifications

ANNEXE A LA ZONE A
Les règles édictées par la chambre d'agriculture ayant évoluée, elles sont transcrites dans le règlement.

MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET COMMUNAL

Cette révision du PLU doit être considéré comme une simple mise à jour du document d'urbanisme, certes il y a une légère augmentation des surfaces constructibles légèrement plus d'un hectare, soit le quart de ce qui a été utilisé lors des 3 dernières années.
Les aménagements de zonage sont effectués à la marge, et en parfaite continuité avec des secteurs déjà desservis, il n'y aura pas d'impact sur les équipements.

La possibilité d'implantation de nouvelles activités, et l'amélioration – agrandissement de celles existantes (LE CROUZET – LA PARAVENT) est aussi un enjeu important pour la commune.

JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Le recours à la procédure de révision simplifiée est adapté à l'objectif recherché, car les corrections mises en œuvre ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU initial du 26 Juillet 2006. En outre,
© Elle prend en compte la conservation de plusieurs activités et par voie de conséquence le maintien d'habitant sur la commune, ce qui est très important pour toutes les communes de cette taille : maintenir activité, habitant, vie sur le territoire est primordiale.
© Elle adapte le document d'urbanisme aux évolutions de la réglementation d'une part mais surtout d'autre part aux volontés de conservations du patrimoine attesté. Elle autorise la mise en œuvre des énergies nouvelles.

Cette révision simplifiée permet de respecter les nouvelles lois, par la prise en compte de l'usage unique des zones à vocation agricole. Elle permet aussi la correction d'une erreur matérielle lors de l'élaboration initiale du PLU.

Cette révision simplifiée est traduite dans un document, certes global, mais indiquant les pièces modifiées.

PROCEDURE

Le projet de révision simplifiée modification du PLU a été présenté au cours de la réunion de concertation du 12 février 2010, et mis au point lors de différents groupes d'études, 20 Mars 2009, 16 Octobre 2009, 11 décembre 2009, auxquels était convié l'ensemble des organismes concernés par cette révision simplifiée – modification.

Ce projet a été notifié, conformément à l'article L. 121 - 4 du code de l'urbanisme introduit par la Loi S.R.U.

- ß au Préfet du département de la Haute Loire
- ß aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général
- ß aux présidents des Chambres Consulaires.
- ß au président de la Communauté de Communes du Meygal.

ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté du 15 février 2010 de monsieur Le Maire de la Commune de SAINT PIERRE EYNAC, ce projet de révision simplifiée a été soumis à l'enquête publique d'un mois prévue par l'article L.121 - 13 du Code de l'Urbanisme du 15 mars 2010 au 17 avril 2010 ; sous la conduite de M. Paul Martel, commissaire enquêteur.

Le 25 mai 2010, le groupe d'études a synthétisé toutes les observations, et les a traduit dans le document ci-joint.

CONCLUSION

Le PLU ainsi révisé a été mis à jour
Cette révision permettra l'aménagement ponctuel de la commune.