



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Haute-Loire

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE

**ST-GENEYS-PRES-ST-PAULIEN**

**CARTE COMMUNALE PARTIELLE**

Approuvé par délibération  
du conseil municipal  
en date du 22.10.2004

Approuvé par  
arrêté préfectoral  
en date du 17.12.2004

**Rapport de présentation.**

**1**

# SOMMAIRE

---

## 1<sup>ère</sup> partie - Diagnostic et perspective de développement.

A - Localisation

B - Environnement - paysage

C - Bilan socio-économique

D - Perspectives de développement

## 2<sup>ème</sup> partie - Présentation de la carte communale

A - Les Contraintes

. contraintes réglementaires

. servitudes d'utilité publique

B -- Les motifs justifiant son élaboration

C - Les choix retenus

## 3<sup>ème</sup> partie - Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

A - sur le paysage

B - sur le milieu naturel

C - sur les transports

## PREAMBULE

L'article L 124-1 du code de l'urbanisme offre à la commune la possibilité d'élaborer une carte communale.

Cette élaboration est conduite par le Maire. Il s'agit d'une réflexion conjointe entre la collectivité, les différents services de l'Etat (D.D.E., D.D.A.F., Architecte des Bâtiments de France) et la Chambre d'Agriculture en vue de permettre à la commune de planifier à l'avance l'occupation future de son territoire ; elle permet également de s'affranchir de la règle dite de constructibilité limitée.

La carte communale est composée de :

- ⇒ la présente notice de présentation
- ⇒ d'un plan de zonage qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées
- ⇒ un plan des servitudes d'utilité publique
- ⇒ un rappel des prescriptions nationales d'urbanisme

La carte communale est soumise à enquête publique Celle-ci s'est déroulée du 2 août au 2 septembre 2004.

La présente carte communale **présente la particularité d'être partielle**, ne recouvrant que le site du bourg chef-lieu et de ses abords. En dehors de ce périmètre (voir plan de zonage), le **règlement national d'urbanisme s'applique**.

## Un peu d'histoire

Le village de Saint-Geney's-près-St-Paulien est traversé par une importante voie de communication romaine, la voie Bollène. Le découpage du plan cadastral du bourg en lignes perpendiculaires témoigne de son passé romain.

A l'époque médiévale, il a été ceinturé par un rempart dont certains vestiges subsistent actuellement.

L'église de Saint-Geney's-près-St-Paulien offre, sur le plan architectural, des témoignages de plusieurs époques. La nef de deux travées, voûtée en berceau plein ceintre, date de l'époque romane (au plus tard XIIe siècle).

Vers le XVIème siècle, l'abside romane a été remplacée par chœur de deux travées de style « Renaissance ». Contre le mur nord du chœur, il existait alors une salle, actuellement en ruine, dont subsistent des fragments de voûte peinte à fresque. Des restes de peintures sont visibles sur le mur extérieur de l'église aujourd'hui.

Le clocher était à l'origine un clocher-mur à deux arcades qui a été transformé en clocher-tour. L'escalier à vis qui conduit à ce clocher doit être contemporain de cette modification(1662, date gravée dans la maçonnerie).

Les derniers travaux d'aménagement de l'église se sont faits au cours du XIXe siècle (agrandissement de 1852).

## 1<sup>ère</sup> partie

### DIAGNOSTIC et PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT

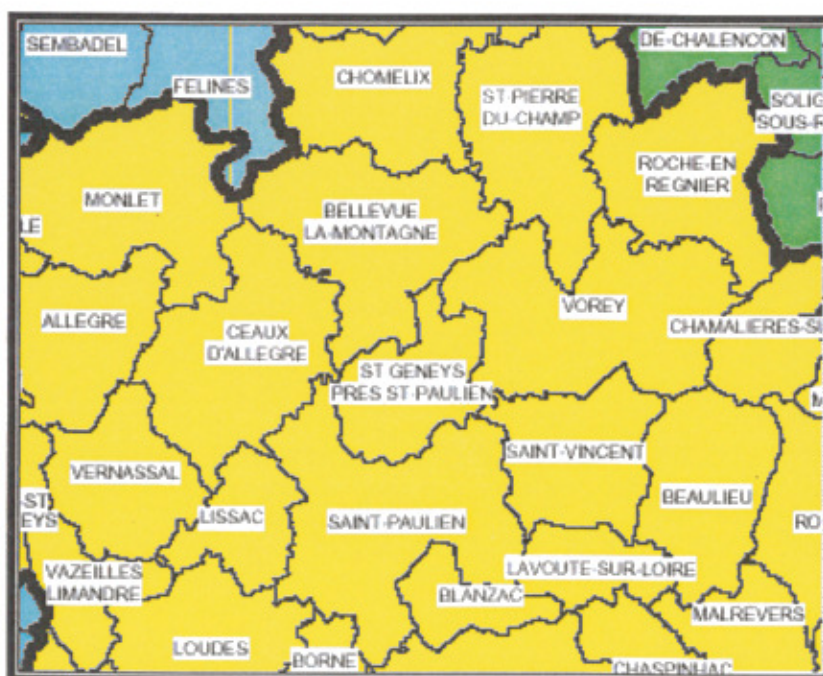
#### A - LOCALISATION

La commune de St-GENEYS-près-St-PAULIEN est une commune au caractère très rural située à 18 km au nord du Puy-en-Velay. Elle appartient à la communauté de communes des « portes d'Auvergne ». Son territoire s'étend sur 1 649 ha dont 588 ha de forêts (près de 36 %).

Le bourg est situé à une altitude de 915 m.

La commune de St-GENEYS-près-St-PAULIEN est bordée par les communes de :

- Bellevue-la-Montagne au nord
- Vorey-sur-Arzon à l'est
- St-Paulien au sud
- St-Vincent au sud-est
- Ceaux-d'Allègre à l'ouest

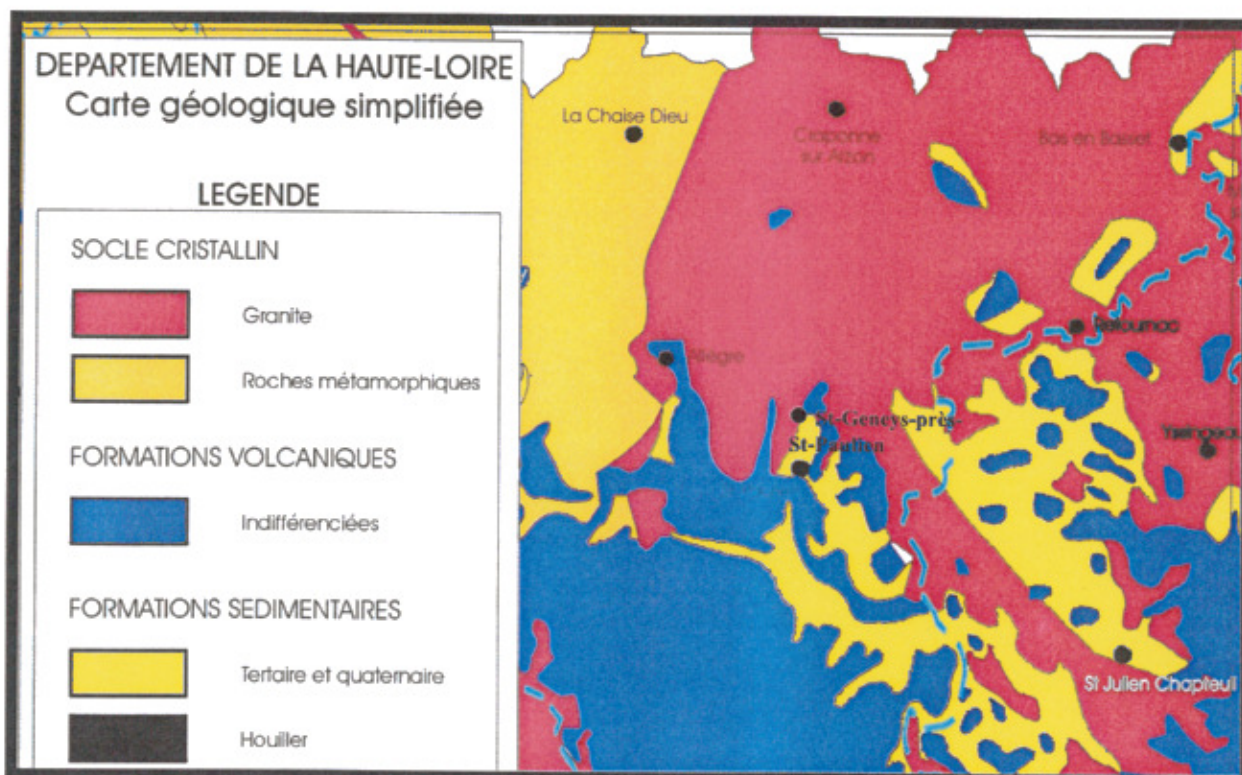


Elle est située en bordure de la RD 906 (itinéraire Le Puy-en-Velay – Vichy).

## **B - ENVIRONNEMENT - PAYSAGE**

### **1) La géologie**

La commune de St-Geney-près-St-Paulien appartient au plateau basaltique du Velay.



### **2) L'hydrologie et le paysage**

La commune est située au pied du mont Peyramont qui culmine à 1109 m. De nombreuses sources entourent le bas de la montagne ; leur captage permet d'alimenter la commune en eau potable.

Les zones boisées alternent avec des poches plus ou moins importantes voués à l'agriculture.

### **4) L'urbanisation**

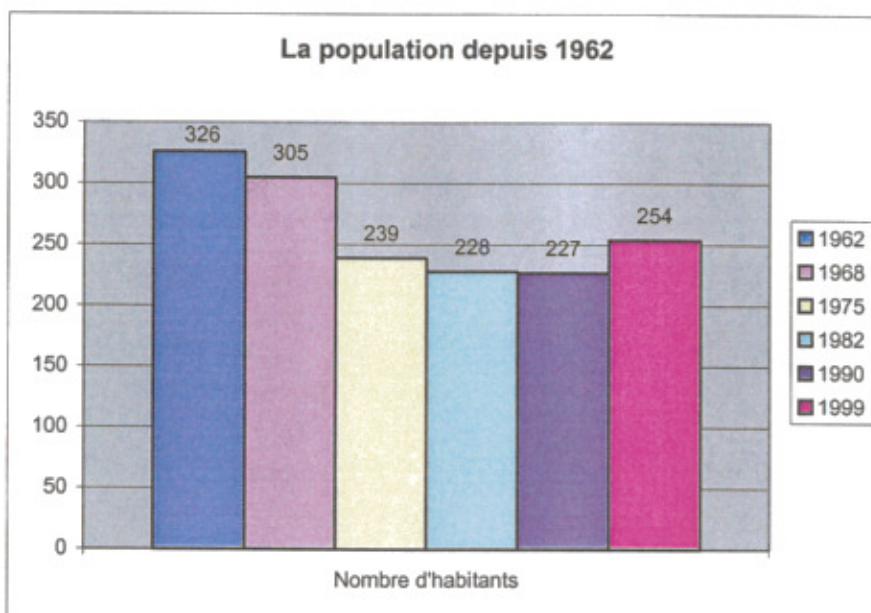
Les villages (le Cros, Siniautre, Uveyres, Champvert, la Garnasse, Jabrel) restent homogènes, en formation groupée dans un cadre de bâti traditionnel, avec des toitures rouges.

La périphérie des villages est marquée aujourd'hui par des constructions récentes qui tranchent par leur volumes importants (hangars agricoles, stabulations) ou par les coloris clairs des crépis de façade. Les habitations récentes sont surtout concentrées en périphérie du bourg-centre qui comporte un certain nombre d'immeubles vétustes.

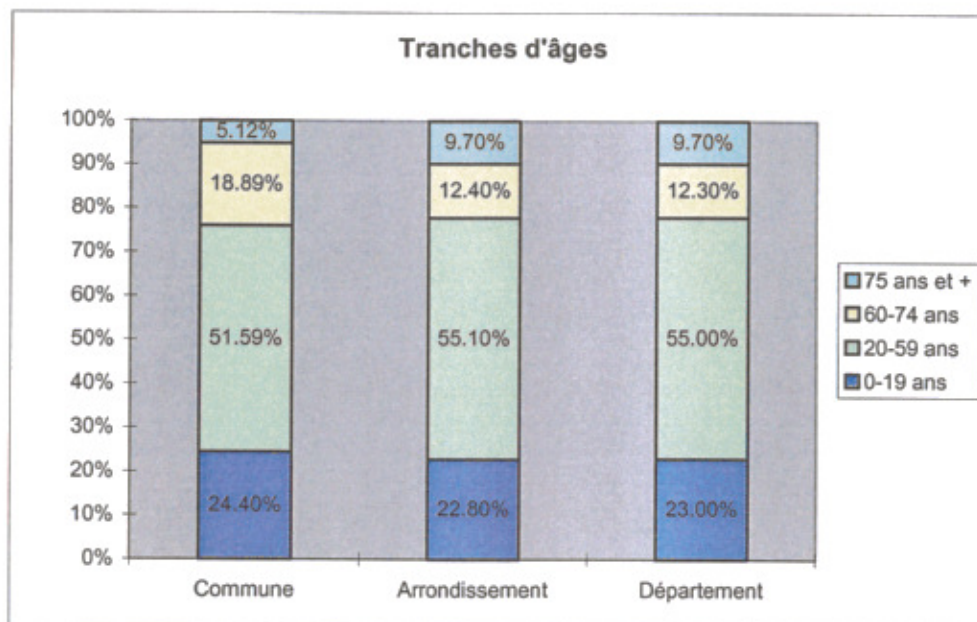
## C - BILAN SOCIO-ECONOMIQUE

### 1) La population

La population, au recensement de 1999 était de 254 habitants (128 hommes et 126 femmes), soit une densité de 15 habitants au km<sup>2</sup>, ce qui est faible (la moyenne départementale est de 41). Elle est en hausse par rapport au recensement précédent (+ 1,26 % par rapport à 1990). Depuis 1975, la commune a gagné 15 habitants.

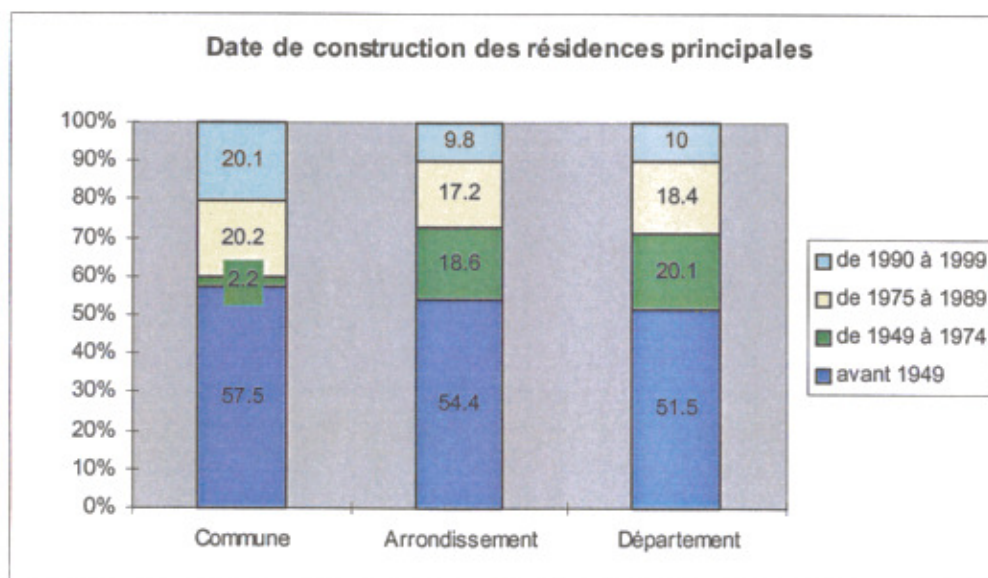


La commune abrite une population relativement jeune. Les 13 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 5,11 % de la population alors que cette proportion est de 9,7 % dans le département. A l'opposé, les 62 jeunes de moins de 20 ans représentent 24,4 % de la population alors que la proportion est de 23 % dans le département.



## 2) Les logements

La commune comprend 153 logements : 92 résidences principales et 48 résidences secondaires ou occasionnelles. Au moment du recensement, 13 logements étaient déclarés vacants. Le parc de logements est assez ancien : 65 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 42,5 % (contre 54,4 % dans l'arrondissement et 51,5 % dans le département).



La totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles, il n'y a aucun immeuble collectif. La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (75 % des ménages).

La plupart des résidences principales disposent d'un certain confort (salle d'eau, chauffage). Cependant 38 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

Permis de construire délivrés						
Années	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre	10	10	7	12	3	5

La baisse notable en 2002 et 2003 est le résultat de la pénurie de terrains à construire et souligne la nécessité d'élaborer un nouveau document d'urbanisme.

### 3) L'emploi

Parmi les 254 habitants de la commune, 117 personnes sont actives : 65 hommes et 52 femmes. Au moment du recensement, 11 de ces actifs cherchent un emploi et 106 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 41 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 65 autres sont salariées. Une minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 66 personnes vont travailler en dehors.

	Commune	Arrondissement	Département
<b>Population active</b>	117	42 498	91 821
hommes	65	23 215	50 953
femmes	52	19 283	40 868
<b>Population active ayant un emploi :</b>	106	37 680	81 934
■ salarié	65	29 762	65 507
■ non salarié	41	7 918	16 427
<b>Chômeurs</b>	11	4 710	9 668
<b>Taux de chômage (%)</b>	9,4 %	11,1 %	10,5 %

La commune compte un certain nombre de commerçants et d'artisans :

1 restaurant	1 serrurier/réparation de	1 entreprise de traitement du
1 façadier	matériel agricole	bois
1 menuisier	1 électricien	1 entreprise de revêtements
1 entreprise multi-travaux		de sols et murs

De plus, 3 gîtes ruraux et plusieurs chambres d'hôtes permettent l'accueil de la clientèle touristique.

### 4) Equipement sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un terrain de foot.

## 5) L'agriculture

L'activité agricole se caractérise essentiellement par l'élevage bovin (production laitière), l'élevage ovin et porcin. Ces deux derniers ont progressé de manière sensible depuis 1979. Le nombre d'exploitations est passé de 36 en 1979 à 25 en 2000, soit une diminution de 30,5 %. En revanche, la surface utilisée par chaque agriculteur est en moyenne de 45 ha alors qu'elle n'était que de 30 hectares en 1979.

	1979	1988	2000
nombre d'exploitations	36	31	25
surface agricole utilisée	1 080 ha	1 038 ha	1 123 ha
terres labourables	545 ha	500 ha	548 ha
dont céréales	339 ha	321 ha	229 ha
superficie fourragère principale	698 ha	701 ha	823 ha
cheptel bovin	784	806	830
dont vaches	546	518	482
volailles	568	426	282
porcins	768	1 658	1 635
ovins	645	1 122	1 470
effectif des chefs d'exploitation	24	16	16
dont 55 ans et plus	12	12	7

## 6) L'enseignement

La commune possède une école communale qui comporte 1 classe unique et accueille 15 élèves. Au-delà, la majorité des enfants sont scolarisés à St-Paulien puis au Puy-en-Velay.

Pour assurer le maintien de cette classe, il est impératif pour la commune d'accueillir de nouveaux ménages.

## **7) L'intercommunalité**

La commune de St-Geneys-près-St-Paulien adhère à la communauté de communes des Portes d'Auvergne qui regroupe 13 communes et compte 6 056 habitants. Les compétences obligatoires de la communauté sont les suivantes :

- développement économique
- aménagement de l'espace communautaire
- développement du tourisme vert
- politique du logement et du cadre de vie
- construction, entretien et fonctionnement d'équipement culturels et sportifs

## **D - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT**

### **1) Le bourg de St-Geneys-près-St-Paulien**

Il s'agit du secteur de la commune où se concentre la demande d'urbanisation en raison de la très bonne exposition et de la proximité de la RD 906 qui permet de rallier Le Puy-en-Velay en une vingtaine de minutes.

### **2) Les hameaux du plateau**

La modestie des équipements existants, la nécessité de protéger les exploitations agricoles et la faible pression foncière rendent inutile la délimitation de zones constructibles.

### **3) Conclusion**

La commune de St-Geneys-près-St-Paulien doit donc rester une commune agricole et touristique. Les zones constructibles nouvelles, nécessaires pour accueillir de jeunes couples originaires de la commune, doivent être modestes et ne pas entraîner de coût important pour la collectivité. Les activités agricoles et de loisirs doivent y être absolument protégées.

## 2<sup>ème</sup> partie

### La carte communale

#### A - LES CONTRAINTES

##### 1) Les contraintes réglementaires

Le dossier de carte communale comprend un document intitulé « prescriptions nationales » qui reprend les dispositions réglementaires qui s'imposent à la commune lors de la définition des zones constructibles :

- **la loi du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne »** qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, obligation de concevoir l'urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants)
- **la loi du 18 janvier 1985 dite « loi d'aménagement »** qui fixe les grands principes d'aménagement
- **La loi du 13 janvier 1991 dite « loi d'orientation pour la ville »** qui a pour but une meilleure répartition du logement social et une diversité de l'habitat
- **la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »** qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau
- **la loi du 31 décembre 1992 dite « loi sur le bruit »** qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores
- **la loi du 8 janvier 1993 dite « loi paysage »** qui édicte de nouvelles dispositions en matière de protection et de mise en valeur des paysages, notamment au niveau des documents d'urbanisme qui doivent prendre en compte la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- **la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement** qui édicte de nouvelles dispositions notamment au niveau de la prévention des risques naturels et de gestion de la protection des espaces naturels (voir rédaction du nouvel article L 111.1.4 du code de l'urbanisme).
- **la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999** relative aux règles d'éloignement à appliquer aux bâtiments d'habitation ou à usage professionnel par rapport aux bâtiments agricoles.

- **la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** qui édicte des principes fondamentaux s'imposant aux documents d'urbanisme. Elle institue le principe de développement durable comme règle sous tendant l'élaboration du projet d'aménagement de la commune et pose la règle de constructibilité limitée (article L 122.2 du code de l'urbanisme, applicable au 01.01.2002) en ce qui concerne les communes situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de 15 000 habitants (définition INSEE).
- **la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003** qui s'attache à permettre aux communes rurales de se développer et de valoriser leurs richesses.

## 2) Les servitudes d'utilité publique

La commune de St-Geneyès-près-St-Paulien est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

Code	Nom	Identifiant	Service responsable
AC1	Servitude de protection des monuments historiques	Eglise inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 08/02/1986	SDAP Place du Greffe 43000 LE PUY-EN-VELAY
I4	Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques	Réseau de distribution	Centre de distribution mixte EDF-GDF Cours Victor Hugo 43000 LE PUY-EN-VELAY
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison hertzienne Réseau du Puy Tronçon St-Jean-de-Nay / Roche-en-Régnier	France Télécom 10, avenue Charras 63962 CLERMONT-FERRAND Cedex 9
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Câble St-Paulien - Craponne	France Télécom 16 bis, route de Coubon 43700 BRIVES-CHARENSAC
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Captages de sources	DDAF 11, bd Bertrand 43000 LE PUY-EN-VELAY

## **B- LES MOTIFS JUSTIFIANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE ET LES CHOIX RETENUS**

### **1) Les motifs**

La commune souhaite s'affranchir de la règle de constructibilité limitée en ce qui concerne le bourg pour faire face à la pression foncière, les souhaits des constructeurs potentiels ne s'exerçant pas toujours sur des parcelles situées en continuité avec le bâti existant.

### **2) Les choix retenus**

Compte tenu de la demande très ciblée géographiquement, il n'a pas été jugé nécessaire de délimiter des zones constructibles dans les villages. Seul le bourg a fait l'objet d'une étude.

La carte communale comprend 2 types de zones :

- ⇒ les zones U (comme Urbaines) normalement constructibles,
- ⇒ les zones N (comme Naturelles) pour protéger les espaces naturels et agricoles en application des lois d'aménagement et d'urbanisme citées dans le préambule.

\*  
\* \*

## **LES ZONES U**

Ce sont les zones normalement constructibles suivant les règles habituelles du code de l'urbanisme conformément aux lois d'aménagement et d'urbanisme. Elles englobent les bourgs et villages existants et les terrains voisins dont l'urbanisation ne gêne pas les activités agricoles ni ne porte atteinte au caractère des paysages. Les terrains prévus pour accueillir le lotissement d'habitation sont également classés en zone U.

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit y sont autorisées ainsi que les lotissements.

\*  
\* \*

## LES ZONES N

Ce sont les zones naturelles à protéger :

- \* soit pour leur valeur agricole ou la protection des activités agricoles environnantes
- \* soit pour leur aspect naturel, paysager, la valeur du site, l'impact visuel,

A l'intérieur des zones N, peuvent être autorisées (sous réserve des autres dispositions du code de l'urbanisme) :

- \* les constructions nécessaires aux exploitations agricoles,
- \* les ouvrages techniques (pylônes, bâtiments, châteaux d'eau, lagunage, etc...) nécessaires à des équipements collectifs ( PTT, EDF, TDF, etc...),
- \* l'aménagement des immeubles existants ; l'agrandissement mesuré de ces immeubles pourra être autorisé lorsqu'il s'agira de maisons d'habitation et lorsque les travaux auront pour objet d'améliorer les conditions d'habitabilité ou de salubrité sans qu'il y ait création de logements nouveaux,
- \* les constructions et installations nécessaires à des équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités polluantes) et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,
- \* les carrières.

\*  
\* \*

### 3<sup>ème</sup> partie

## Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

### A - SUR LE PAYSAGE :

Très peu de modifications ont été introduites par rapport au zonage établi en 1998. La zone U a été légèrement augmentée en direction des pentes du mont Peyramont, ainsi que dans la partie ouest. Ce zonage a été établi en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France de façon à minimiser l'impact sur le paysage.

### B - SUR LE MILIEU NATUREL

Toutes les zones constructibles du bourg sont desservies en assainissement collectif. La nécessité de protéger les activités agricoles a été prise en compte (le bourg compte 3 exploitations).

### C - SUR LES TRANSPORTS

Les migrations domicile-travail sont assez importantes : moins de la moitié des actifs travaillent dans la commune où ils résident. Les choix retenus n'auront qu'une incidence très marginale sur cet état de fait.

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	hors du département
nombre d'actifs travaillant	40	61	5
pourcentage d'actifs travaillant	37,7	57,6	4,7

Les déplacements s'effectuent surtout en voiture particulière. L'équipement en automobile des habitants de la commune est supérieure à la moyenne départementale : 7 ménages seulement n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 92,4 % (contre 82 % dans le département).

Un ramassage scolaire est organisé par la communauté de communes pour les élèves du secondaire.

La commune est desservie par une liaison quotidienne Craponne/Le Puy-en-Velay par autocar.