



DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE SAINT PAULIEN (43350)

Mairie – 1, Rue des Remparts

Tel : 04.71.00.40.88

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Suppression de l'emplacement numéro 2 sur la zone d'activités des Cayres au Nord de la commune de Saint-Paulien.

RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES APPLICABLES

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit :

- d'augmenter au maximum de 50 % les règles de densité pour le logement social,
- d'augmenter au maximum de 30 % les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- de rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

La présente procédure de modification simplifiée est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-45, L.153-47 du code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme**Article L.153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 9

La commune de Saint-Paulien dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 21 avril 2011.

Lors de la séance en date du 11/06/2025, Madame le Maire a présenté au conseil municipal l'opportunité et l'intérêt pour la commune de réviser le PLU en utilisant la procédure de révision simplifiée. Le conseil municipal a également précisé les modalités de mise à disposition du public.

Elle a présenté l'objectif poursuivi par la commune dans le cadre de cette révision simplifiée du PLU, à savoir :

- Lors de l'élaboration du PLU, des emplacements réservés avaient été mis en place.
- La présente modification simplifiée n° 9 du PLU porte sur la suppression de l'emplacement réservé numéro 2. Il s'agit d'une plateforme de 2400 m² constituant une emprise permettant la réalisation des voiries de la zone d'urbanisation destinée à l'implantation d'activités (zone des Cayres au Nord).

Aujourd'hui, ce type de projet routier pensé à l'époque d'origine du PLU doit être actualisé. Compte tenu de la réalisation de la zone d'activités, il s'avère même inutile puisque la voirie existante est largement suffisante pour satisfaire les besoins en déplacement des différents lots. La suppression de cet emplacement réservé n° 2 permettra à la commune de préserver le budget communal par une économie substantielle.

D'autre part, la consommation foncière induite par cet emplacement réservé compromet la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment à usage de commerce et artisanat sur la zone d'activités des Cayres.

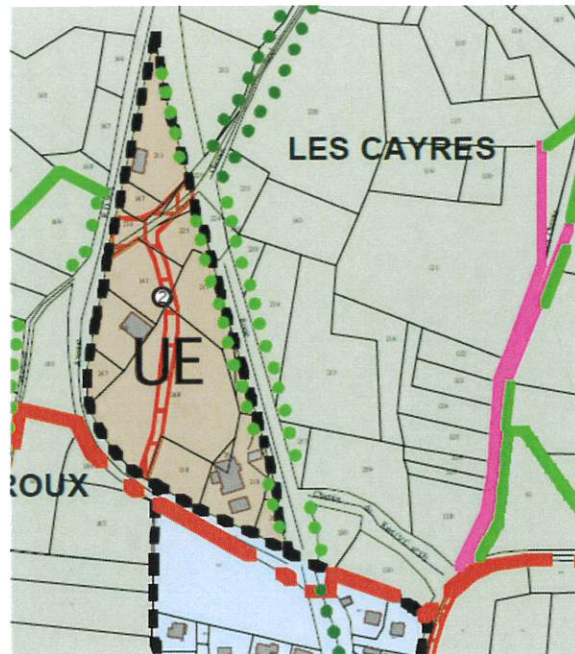
Il s'ensuit que la suppression de l'emplacement réservé s'avère nécessaire afin de répondre favorablement à la délivrance du permis de construire relatif à un projet économique présentant un intérêt général pour le développement local.

Cette modification simplifiée n° 9 ne porte pas sur la rédaction du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme mais sur la liste des emplacements réservés ainsi que la modification du règlement graphique (plan de zonage).

Liste des emplacements réservés avant modification

N°	Destination de l'emplacement	Superficie approchée	Bénéficiaires
1	Calibrage à 6 m de la rue de l'Anyade	Plateforme de 6 m	Commune
2	Réservation d'une emprise afin de permettre la réalisation des voiries de la zone d'urbanisation destinée à l'implantation d'activités (zone des Cayres au Nord)	Plateforme de 8 m soit 2400 m2 de superficie	Commune
3	Elargissement de la rue de Ruessium (desserte du lotissement des Aurouzes), de la route de Vichy (CD906) à la place Marchédial et au-delà jusqu'au chemin rural	Plateforme de 7 m 420 m2	Commune
4	Retenue d'eau pour alimentation du lac	1 ha 33	Commune
5	Chemin du Mont Courant Réalisation d'un talus de soutènement	1500 m2 environ	Commune
6	Création de desserte de la zone NL de La Naute	Plateforme de 8 m	Commune

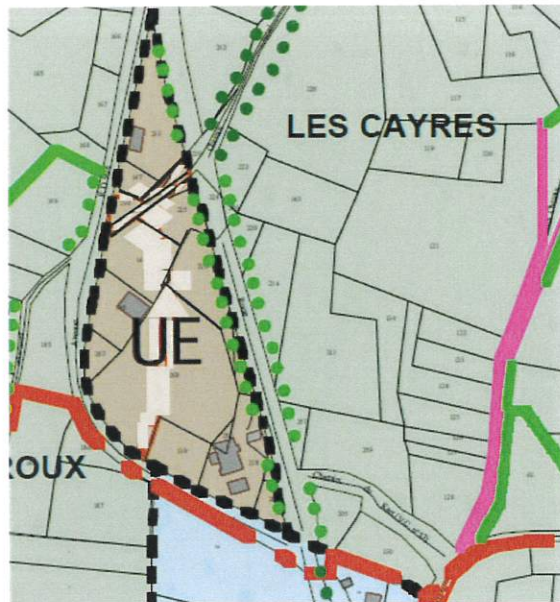
Extrait du Règlement graphique avant modification



Liste des emplacements réservés après modification

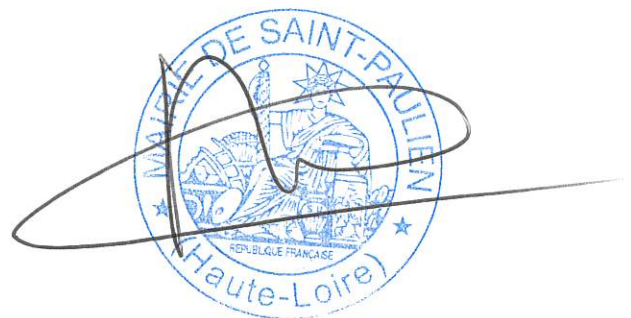
N°	Destination de l'emplacement	Superficie approchée	Bénéficiaires
1	Calibrage à 6 m de la rue de l'Anyade	Plateforme de 6 m	Commune
2	Supprimé par délibération n° 2025_54 du 25 septembre 2025		
3	Elargissement de la rue de Ruessium (desserte du lotissement des Aurouzes), de la route de Vichy (CD906) à la place Marchédial et au-delà jusqu'au chemin rural	Plateforme de 7 m 420 m ²	Commune
4	Retenue d'eau pour alimentation du lac	1 ha 33	Commune
5	Chemin du Mont Courant Réalisation d'un talus de soutènement	1500 m ² environ	Commune
6	Création de desserte de la zone NL de La Naute	Plateforme de 8 m	Commune

Extrait du Règlement graphique après modification



Modification simplifiée n° 9 du PLU de la commune de Saint-Paulien approuvée par délibération du Conseil Municipal le 25 septembre 2025.

Fait à Saint-Paulien,
Le 25/09/2025
Le Maire, Marie-Pierre VINCENT





COMMUNE DE SAINT PAULIEN (43350)
Mairie – 1, Rue des Remparts

04.71.00.40.88

**PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU COMMUNAL
ET DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**



ARCHITECTES

Audrey Chapuis & Nicolas Ferrasse

Audrey Chapuis

04 71 06 11 39

7, Rue des Moulins
43000 Le Puy-en-Velay
oko-architectes.fr

URBALISE CONSEIL SARL
Pierre JEANNIN

155, cours Berriat
38028 GRENOBLE Cedex I
06.83.06.99.69

Cabinet BOYER, Géomètre-expert

2, av. Clément Charbonnier
43000 LE PUY EN VELAY
04.71.02.87.94

SOMMAIRE

- I) Un site – Etat des lieux ;**
- II) Application des règles d'urbanisme actuelles ;**
- III) Le projet ;**
- IV) L'intérêt général du projet ;**
- V) Diagnostic environnemental ;**
- VI) Evaluation environnementale – K par K**
- VII) Mise en compatibilité du PLU ;**
- VIII) Organisation de la procédure de la mise en compatibilité du PLU ;**
- IX) Mise en compatibilité du Site Patrimonial remarquable**
- X) Organisation de la procédure de modification du Site Patrimonial Remarquable**
 - *******
 - XI) Annexes Volet urbanisme**
 - a. Règlement écrit PLU incluant la zone Ubac**
 - b. Règlement écrit SPR de la zone NL « le Chaland »**

I) UN SITE : ÉTAT DES LIEUX

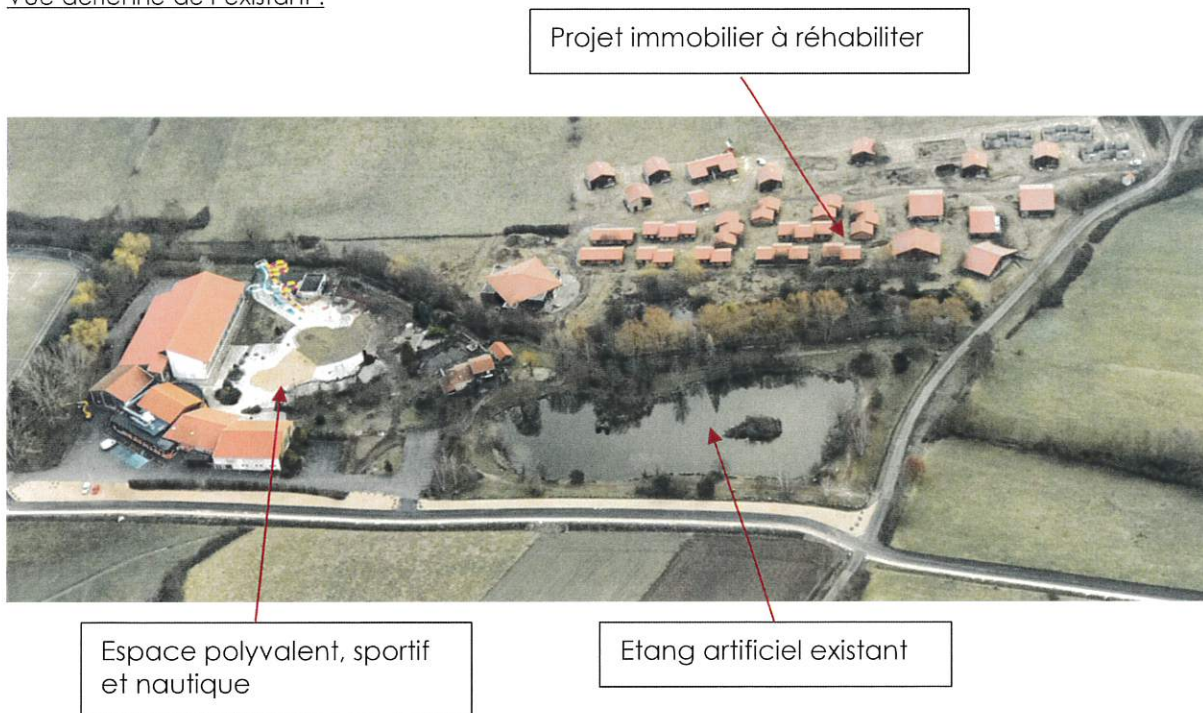
Saint-Paulien est une petite commune de Haute-Loire située à 10mn au nord-ouest de la ville du puy. Ancien chef-lieu du Velay, le centre bourg est dense et se développe le long de la l'avenue Ruessium le scindant en deux du nord au sud. Cet axe, très passant est bordé d'immeubles où l'on trouve au rez-de-chaussée de nombreux commerces et du logement en étages. C'est un tissu urbain relativement préservé, vivant et en cours de rénovation.

Le village est ouvert sur les paysages alentours. Sa légère inclinaison naturelle vers l'ouest offre de belles perspectives sur le vallon.

A l'ouest du centre-bourg, s'est implanté un pôle « activités de loisirs », équipé d'espaces polyvalents, sportifs, ainsi que d'une zone d'hébergements touristiques.

Entre ce complexe et le village, un entre-deux composé de terres agricoles et de prés occupe le paysage. Cette bande verte est plutôt marécageuse. Le fond de vallon, traversé par le ruisseau le Chaland est très arboré. Ce haut et dense filtre végétal dissimule notre site d'intervention.

Vue aérienne de l'existant :



La quasi-totalité de la parcelle est bâtie, même si les constructions ne sont pas habitables.

L'ensemble de la commune est intégré dans une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) approuvée de Saint-Paulien qui est devenue par la loi CAP de 2016 un site patrimoniale remarquable (SPR) en application du code du patrimoine.

Historique de cette affaire :

Cette zone à vocation touristique et de loisirs a fait l'objet d'un permis de construire accordé en 2008 pour la réalisation d'une résidence touristique sur un terrain de 15.814 m² comportant 55 unités d'hébergement pour une surface de plancher de 3.532 m² avec la création de 61 lots privatifs en conformité avec le règlement de la zone NL (naturelle à vocation de loisirs) du PLU communale.

En réalité le promoteur de l'opération a vendu les maisons en bois comme de simples maisons d'habitation... sans jamais achever les travaux non sans avoir détourné les versements des acquéreurs. Même si pénalement, le promoteur véreux a été condamné, compte tenu de son insolvabilité, les acquéreurs n'ont reçu aucune indemnisation.

Aujourd'hui, si la quasi-totalité des chalets est hors d'eau et hors d'air, les constructions ne sont pas pour autant achevées (aucun achèvement de travaux) et ne sont pas habitables en l'état. Il s'agit véritablement d'une friche urbaine génératrice de risques de dangerosité du fait de ce chantier inachevé, ouvert au public.

Constructions inachevées :





La commune, qui s'est rendue acquéreuse de la presque totalité des lots souhaite terminer l'opération en association avec un promoteur-constructeur local (spécialisé dans la construction à ossature bois) par la réhabilitation des bâtiments déjà construits et la construction des derniers bâtiments.

Il convient donc de régulariser ce dossier au regard de la réglementation d'urbanisme et celle du patrimoine dans le cadre des procédures d'évolution existantes. Sur le plan opérationnel, le permis de construire de 2008 étant caduc à ce jour et ne créant aucun droit acquis, il faut reprendre le montage pour permettre d'une part, l'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipement et d'autre part, d'achever les travaux de constructions.

II) APPLICATION DES REGLES D'URBANISME ACTUELLES

Au regard du PLU communal : Ce secteur est classé dans une zone NL (naturelle à usage de loisirs) à vocation touristique et de loisirs où les **constructions à usage de logements sont interdites**. En l'état actuel et après de nombreuses consultations faites par la commune, aucune structure de gestion à destination touristique n'a été intéressée pour reprendre cette opération somme toute assez modeste.

Le futur projet, consistant en la réhabilitation des constructions pour des logements à usage d'habitation, nécessite, d'une part, de mettre le PLU communal en compatibilité avec le futur projet en classant le secteur dans une zone de type UB assorti d'un indice spécifique aux caractéristiques du futur projet immobilier.

La procédure d'évolution du PLU communal se fera sous la forme d'une mise en compatibilité, en application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

L'intérêt de cette procédure est que le projet annexé à la MECDU sera le seul qui pourra être réalisé. Une équipe d'architecte a été retenue pour établir le projet de réhabilitation/rénovation en concertation étroite avec l'architecte des bâtiments de France et les élus.

L'autorité compétente pour approuver la procédure de déclaration de projet est la commune.

Au regard du site patrimonial remarquable (SPR) : En cohérence avec le PLU de l'époque, le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP approuvée le 13 mars 2007) avait classé, dans le règlement de la servitude, le secteur dans une zone ZL « à vocation sportive, de loisirs d'équipements publics et de gardiennage ». A priori, les constructions à usage de logements n'étant pas autorisées, elles sont donc interdites.

Il est donc nécessaire sur ce point aussi de procéder à une évolution du règlement du site patrimonial remarquable. Dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces, la procédure requise est celle d'une modification qui est prononcée, après enquête publique. Sur ce point, l'accord de l'ABF a été donné sur cette procédure de modification.

L'autorité compétente pour approuver la modification du SPR est l'autorité compétente en matière de PLU, soit le conseil municipal, en accord avec l'ABF et avis de la commission locale du SPR.

Par souci de simplification administrative, il a été demandé au président du tribunal administratif de désigner le même commissaire-enquêteur.

III) LE PROJET

Il porte sur la réhabilitation de la zone touristique au sud du complexe d'activités sportives et de loisirs. Un projet de construction de pavillons de loisir fut lancé au début des années 2010 puis abandonné suite à l'arrêt soudain des travaux. Les constructions laissées en l'état ont ensuite été vandalisées et pillées. A l'image d'un village fantôme, la végétation a repris ses droits. Étrangement, dans cette atmosphère désertique et chaotique de maisons vides, vitrages brisés, terrasses dépecées, toitures démantelées, on rencontre quotidiennement des promeneurs.

Les habitants du village et des alentours semblent attirés par le site. Malgré son état de délabrement, le lieu reste toujours attractif.

Présentation du projet :

Notre projet consiste à revitaliser les lieux en rénovant les habitations et en valorisant les espaces verts présents qui rendent le site si paisible. Par dessein, nous souhaitons en conserver l'image rurale pour créer un hameau verdoyant en la qualifiant de « **Hameau du Chaland** ».

Chaque pavillon sera vendu individuellement après division. La création des parcelles entraînera nécessairement l'édification de clôtures séparatives. Leur écriture architecturale se développera parallèlement au ruisseau par des haies végétales « type haies vives ». Les clôtures perpendiculaires à celui-ci seront réalisées en bois « types piquets de bois ronds ».

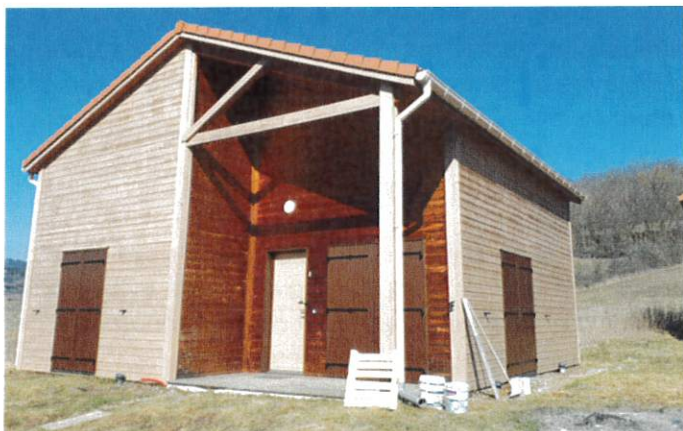
La voie d'accès principale sera traitée telle une rue centrale en reprenant le dessin de la ligne ondoyante du Chaland. Cette épine dorsale sera réalisée en enrobé bitumineux de teinte sombre. Un chemin en sable stabilisé dirigera la circulation piétonne, ainsi que les axes secondaires du site donnant accès à certaines habitations. Aucune bordure ne sera mise en place.

Le projet immobilier permettra la réalisation de 51 lots et 5 628 m² de surface de plancher maximum.

Architecture

Les pavillons existants seront reconstruits pour certains et réhabilités à l'identique pour d'autres. Soumis à demande d'urbanisme, des évolutions architecturales mineures pourront être autorisées. Les logements partiellement construits, voir encore non bâtis seront réalisés dans une des typologies d'habitations présente sur le site et sous réserve de l'accord de l'ABF. L'architecte du projet d'ensemble assurera une mission d'architecte-conseil auprès des futurs constructeurs pour les assister dans la mise au point de leur projet.

Exemple de réhabilitation (validée par l'ABF) :



Végétalisation & plantations :

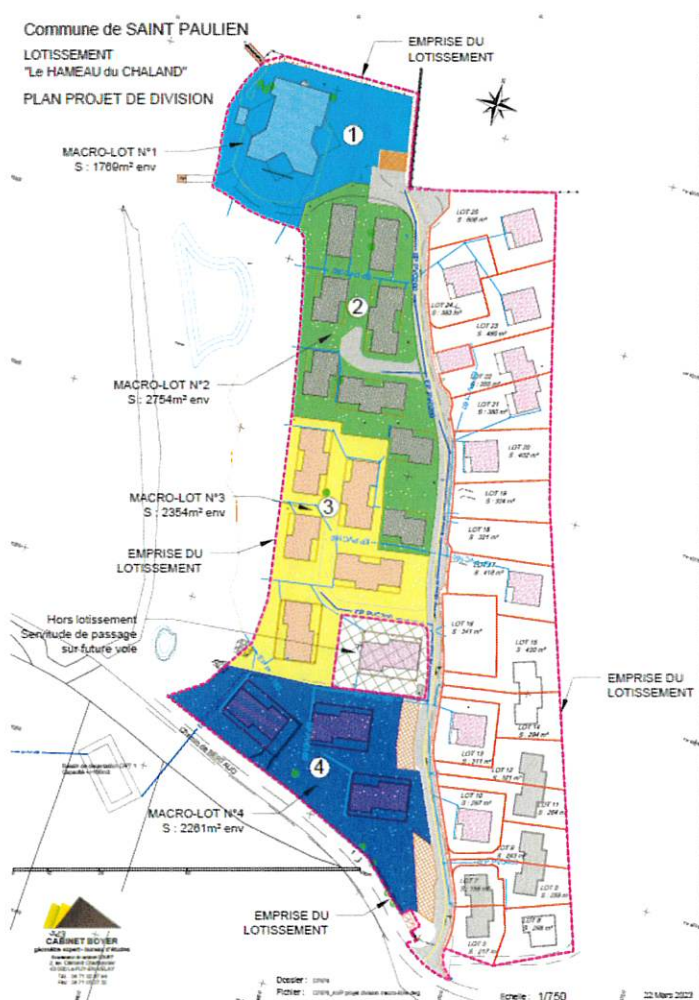
Les haies des clôtures seront composées d'arbustes d'essences variées et locales en conformité avec le règlement modifié du SPR. Liste d'arbustes buissonnants : Noisetier, prunelier, saule osier, charmillle, érable champêtre, fusain. Les résineux sont interdits ainsi que les alignements continus de conifères, thuyas et cyprès. C'est le maître d'ouvrage du projet de réhabilitation/rénovation qui réalisera les haies de clôture.

Ces haies devront être taillées et entretenues afin de ne pas dépasser 1,60 m de hauteur. Ces haies borderont les nouvelles limites internes à l'opération, mais aussi la nouvelle voie et les abords immédiats du ruisseau du

Les constructions étant très proches les unes des autres, il est fortement conseillé lorsque cela est possible de planter des arbres de moyenne et haute tige et d'essence locale afin de limiter un maximum le vis-à-vis entre parcelles. C'est le maître d'ouvrage du projet qui assurera ces plantations afin de respecter le schéma d'aménagement paysager global du secteur. **La liste des essences d'arbres figure dans le règlement de la zone du SPR.**

Dans un premier temps et afin de terminer les travaux d'aménagement et d'équipement du projet et de prévoir les divisions nécessaires à la commercialisation des lots ou des bâtiments existants, une demande de permis d'aménager a été déposée en cotitularité par la commune et la société MACAN, représenté par M. Laurent FAURE, en vue de la réhabilitation d'un ensemble de chalets existant, sous la forme d'un lotissement de résidences de tourisme comprenant 51 lots. **Ce Permis d'aménager a été accordé le 08/11/2023 avec la précision qu'en cas d'évolution du PLU et du SPR, les constructions bénéficieront des nouvelles dispositions.**

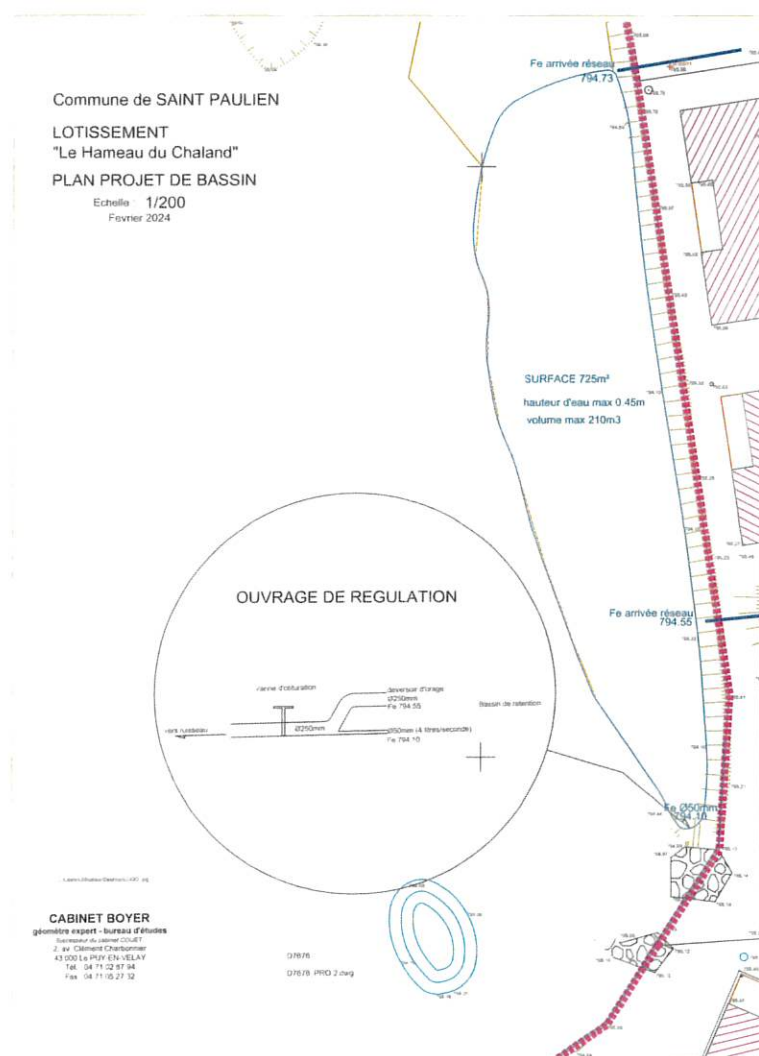
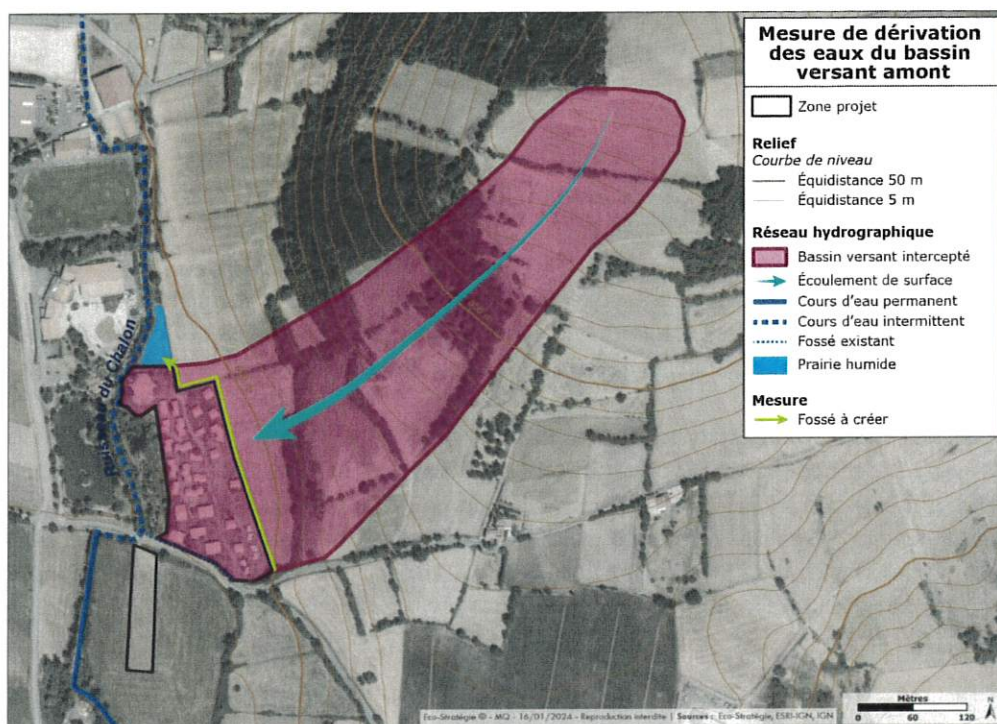
Schéma de division :



¹ Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R.462-I du code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales : Elle a fait l'objet d'un dossier Loi sur L'Eau avec récépissé donnant accord pour le commencement des travaux en date du 29/02/2024 (joint au présent dossier).

Mesures de dérivation des eaux du bassin versant amont



Les eaux pluviales des voiries et places de stationnement seront dirigées vers un bassin de rétention comportant un dispositif de décantation des huiles avant rejet dans le milieu naturel.

Plan masse projet :



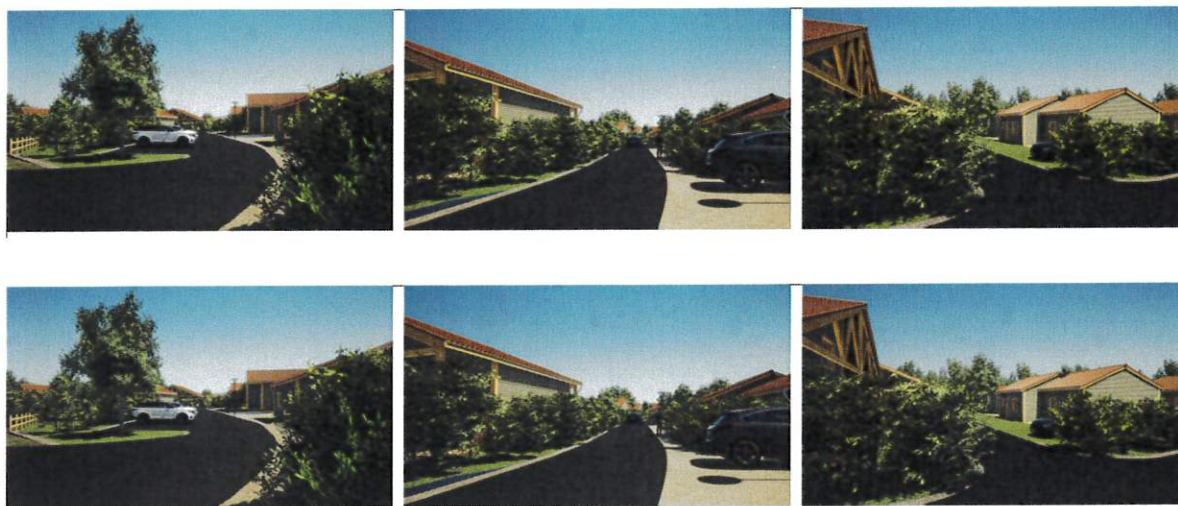
Vues perspectives d'ensemble :



Vues perspectives de détails :



Croquis d'ambiance :



IV) INTERET GENERAL DU PROJET

▪ Les textes en vigueur : L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été codifiée aux articles :

- L.300-6 du code de l'urbanisme pour permettre de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou sur la réalisation d'un programme de construction sans pouvoir remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ;
- L.154-54 du même code pour ce qui concerne la procédure de mise en compatibilité du PLU qui nécessite une enquête publique préalablement à son approbation.

L'ordonnance de 2012 maintenue par l'ordonnance de recodification du 23 septembre 2015 a fait de la déclaration de projet en urbanisme la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Dans ce contexte, **la notice de présentation** doit comprendre une justification de l'intérêt que revêt la réalisation du projet de réhabilitation-rénovation du secteur des Chalandes d'un point de vue de l'intérêt général pour la commune et les habitants qui pourront en profiter. Compte tenu de l'importance relative du projet qui porte sur 1,58 hectares avec la réalisation de 61 unités de logements, on peut considérer que nous avons affaire à une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-6 du code précité notamment au regard de la taille de la commune,

Dans le cas contraire, ce projet serait considéré à minima comme une « opération de construction » lui permettant de bénéficier de la procédure de déclaration de projet.

▪ La jurisprudence applicable : L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (CE, 23/10/2013, n° 350077).

Il ressort de cette décision que, « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ».

Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par

d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

Le recours à la procédure de mise en compatibilité par le biais de la déclaration de projet, impose à l'administration de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet. Elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

▪ Des projets publics ou privés : La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et tel est notre cas.

▪ Le caractère d'intérêt général du projet :

Ce projet sera porté conjointement par la commune et un aménageur-constructeur privé. Il s'agit donc d'une opération d'initiative mixte (publique et privée). Nous allons en détailler les différentes caractéristiques pour en vérifier la nature.

En premier lieu et ainsi que cela a été décrit ci-dessus, le secteur est en état de délabrement avancé depuis plus de 12 ans d'arrêt des travaux et de pillage et de vandalisme organisé. Le site étant ouvert au public (aucune clôture périphérique n'existe), la commune se devait de pallier aux insuffisances de l'initiative privée d'origine et d'un statu quo qui ne pouvait plus perdurer sans risque pour la sécurité. Il s'agit véritablement d'une friche urbaine.

En second lieu, cette opération de réhabilitation-rénovation va permettre de proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à la satisfaction des besoins des habitants actuels et futurs de la commune concourant ainsi au « *maintien de la dynamique démographique engagée depuis la dernière décennie* » conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU sans oublier son développement économique. Un des intérêts de ce projet qui reste strictement dans le périmètre bâti du secteur est de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, luttant de ce fait contre l'étalement urbain préconisé par les principes fondamentaux édictés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La densité du projet immobilier est de l'ordre de 39 logements à l'hectare (61 logements sur 1,581 hectares) démontrant sur ce plan une gestion économe et maîtrisée du secteur.

En dernier lieu, la qualité d'ensemble du projet tant sur le plan architectural que paysager concoure également à renforcer la notion d'intérêt général. La préservation du site est également assurée avec la contribution vigilante de l'architecte des bâtiments de France qui supervisera la demande de permis d'aménager et la totalité des permis de construire. Des réunions de travail ont déjà été organisées avec le service départemental de l'architecture et du patrimoine les 3 mars et 21 mars 2023.

En conclusion : Ce projet répond donc en tout point aux principes fondamentaux de l'urbanisme définis aux articles L.101-2 et L.101-2-1 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne « *la maîtrise de l'étalement urbain* », « *le renouvellement urbain* », « *l'optimisation de la densité des espaces urbanisés* », « *la qualité urbaine* » et « *la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers* » mais aussi aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé.

Ce projet de réhabilitation-rénovation est donc sans contexte d'intérêt général pour la commune du fait de la cohérence de ce projet avec l'aménagement d'ensemble de la commune. Il pourra ainsi bénéficier de la procédure de déclaration de projet « urbanisme » prévue à l'article L.300-6 précité.

V) DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

En 2023, un diagnostic environnemental a été demandé au cabinet Ecostratégie les conclusions en sont ainsi rédigées :

Incidences de la procédure de mise en compatibilité du PLU et de la modification du SPR

Incidences vis-à-vis des sites Natura 2000

Compte tenu de la nature du projet (reclassement d'une zone naturelle touristique bâtie en une zone urbaine) et de sa distance éloignée avec le site Natura 2000 le plus proche -celui de la ZPS des Gorges de la Loire à plus de 2,5 km-, le projet de mise en compatibilité n'est pas susceptible d'affecter ce site (cf. Annexe 6).

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Sensibilités relevées

Suite à la visite naturaliste des terrains du projet ainsi que de ses abords immédiats, (effectuée le 04/01/2023), plusieurs éléments ont retenu l'attention. A noter que le sol autour des chalets est compacté, de type remblai. Aussi les sondages pédologiques n'ont pu être effectués à des profondeurs suffisantes pour évaluer le caractère humide des sols (à travers des traces d'hydromorphie éventuelles). Un couvert herbacé de type prairial occupe les parcelles avec ponctuellement de jeunes semis de pins sylvestres et quelques arbres (bouleaux, trembles) près des chalets.

* Du guano de **chiroptères** et des restes d'ailes de lépidoptères ont été observés sous des poutres, planches décollées et trous de passage des câbles électriques, dans 6 lots de chalets, en des quantités très faibles à modérés. Aucun individu hivernant n'a été observé.

L'état de dégradation du guano semble suggérer une présence ancienne, donc potentiellement de l'habitat estival uniquement. Les autres lots présentent un potentiel d'accueil très faible, car aucune trace ou habitat potentiel (recoin à l'abri de la lumière, abri des intempéries et vents) n'y a été constatée. En effet, les chalets sont majoritairement très détériorés, éventrés, l'intérieur est soumis aux infiltrations d'eau et au vent.

Des fèces d'autres animaux à très faible enjeu (chevreuil, lièvre, mouton) ont été observés dans les chalets, dont le vandalisme a permis leur présence.

Mesures :

→ Les travaux de construction et de réhabilitation seront réalisés en prenant en compte la présence potentielle de chauves-souris, en appliquant le principe suivant :

- Contrôle préalable et continu des chalets au moment des travaux pour adapter la progression des travaux selon les chalets afin d'éviter un risque de destruction ou d'emprisonnement d'individus de chauves-souris : fermeture des ouvertures des chalets dépourvus d'individus de chauves-souris, attente du départ de ceux-ci en cas de présence avérée.

→ Le promoteur du projet prévoit la mise en place de gîtes d'esquive et de nichoirs à chiroptères répartis sur l'ensemble du site afin de proposer des habitats de substitution. Une haie d'accompagnement paysager sera également plantée en bordure de l'espace agricole, et pourra à terme de son développement être utilisée par les chiroptères et les passereaux tout en constituant une continuité de biodiversité. Enfin, un suivi du chantier par un écologue et un décalage des travaux selon les saisons les moins propices à l'activité de la faune est également envisagé.

* Des **zones humides** à végétation humide caractéristique ont été observées en périphérie :

- Deux prairies humides à joncs et carex sont présentes aux abords immédiats, à moins de 2 m. Elles occupent une surface modérée : 1 250 m² pour celle au nord et 763 m² pour celle à l'ouest qui est issue d'un ancien parcours kayak avec blocs aujourd'hui végétalisés - cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**
- Entre le grand plan d'eau situé à 30 m à l'ouest et le site de projet, deux bassins artificiels hérités aussi du parcours kayak subsistent :
 - un petit bassin ovale au sud (bâché) de 21 m², dénué de flore de zone humide,
 - un grand bassin au nord de 260 m² entourant un îlot, avec une ceinture de typhaie (végétation humide composée de Massette à larges feuilles) occupant environ 450 m².

Pour l'identification des sols humides (selon la typologie définie par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 2 octobre 2009), des sondages à la tarière à main ont été effectués sur les zones de projet au niveau des chalets et sur la parcelle sud où est projeté un bassin de rétention des eaux de voirie. Sur le secteur des chalets, le sol compacté avec cailloux ne fut pas sondable (sol remanié sans doute à l'époque de l'aménagement de la rivière artificielle).

Ces zones humides avec point d'eau sont potentiellement favorables aux amphibiens et à leur reproduction. Elles sont évitées par le projet.

→ Pour la réalisation du projet, des barrières amphibiens seront mises en place en limite de parcelle pour éviter des intrusions et écrasements d'individus éventuels par les engins de chantier.

Six autres petites zones ponctuelles de 2-5 m², constituées de prairies humides selon le même critère végétation, ont été observées sous les terrasses non finalisées des chalets, pour une surface totale de 12 m².

Leur intérêt est très faible. Ces zones humides ponctuelles disparaîtront avec la réfection des terrasses. Cet impact sera négligeable.

* Les **linéaires arborés préservés au PLU** ne sont pas touchés par le projet (bord du cours d'eau et du plan d'eau / haie en bordure de prairie)

→ Une haie d'accompagnement paysager sera plantée en bordure de l'espace agricole et des chalets. Vis-à-vis des quelques arbres ayant poussés aux abords des chalets, ceux ne gênant pas les travaux d'achèvement seront conservés.

Le projet n'affecte aucun réservoir et corridor du SRADDET ou du SCoT. La création d'une haie renforcera la trame verte linéaire locale.

Compte tenu des mesures prévues dans le cadre du projet, la mise en compatibilité du PLU liée au projet aura des incidences résiduelles négligeables sur les milieux naturels et la biodiversité.

7.2) Incidences sur la gestion des eaux / assainissement

Les habitations du projet seront reliées au réseau d'eaux usées collectif existant sur le secteur.

La commune dispose de deux stations d'épuration (STEP) conformes en termes d'équipements et de performance : la STEP de Saint-Paulien le-Bourg d'une charge maximale en entrée de 1 426 EH pour une capacité nominale de 1 900 EH (donnée 2020), et la STEP de Saint-Paulien-Chavagnac d'une charge maximale de 24 EH pour une capacité nominale de 50 EH (selon www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr). Toutes deux sont aux normes.

Le secteur de projet sera raccordé à la STEP de Saint-Paulien-le-Bourg, qui pourra faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites par le lotissement du projet (la STEP disposant d'une marge de 470 EH). À raison de 3 habitants par lots, il est estimé l'accueil de 183 nouveaux habitants.

Le projet n'engendrera pas de pollution par rejet d'eaux usées.

Les **eaux pluviales des toitures des chalets** seront conduites directement dans la zone humide ouest de la parcelle BE 494, assurant ainsi son alimentation en eau.

Les eaux pluviales de la voirie centrale et des parkings collectifs (à créer), susceptibles de contenir des traces d'hydrocarbures, seront conduites jusqu'à un bassin de rétention/décantation sur la partie Ouest du projet afin d'assurer l'assainissement de ces eaux avant rejet dans le cours d'eau du ruisseau du Chaland.

Un dimensionnement précis du bassin a été fait dans le cadre de la déclaration loi sur l'eau qui accompagne la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) et dont le récépissé est joint au dossier.

La route à créer aura une largeur de 3,5 m maximum avec des zones de croisement pour limiter l'artificialisation.

7.3) Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La modification envisagée du PLU et du SPR n'impliquera pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, du fait qu'elle concerne des parcelles déjà bâties, mais dont l'achèvement des constructions n'a pu être mené jusqu'au bout. Elle permettra la réhabilitation de bâti existant (sans réelle autre opportunité). Par ailleurs, les emplacements de stationnement seront constitués d'enrobés perméables.

Il reste à artificialiser sur le site 1 772 m² :

- la route, dont la largeur sera minimisée, et qui occupera une surface d'environ 1 220 m² ;

- 4 constructions à terminer, dont les fondations ont déjà été tracées, et totalisant environ 138 m² chacune, soit 552 m² en tout.

7.4) Incidences sur la consommation en eau potable

Le changement de destination des parcelles (touristique à résidentielle) va impliquer une consommation d'eau de 183 nouveaux habitants estimés soit une augmentation de la consommation en eau continue sur l'année.

Le lieu-dit Bertaud dispose d'un maillage permettant la desserte par le réseau du captage de Chavagnac (600 m3/j) ou de celui de Nolhac selon les besoins. **La réalisation du projet n'engendrera pas de problème d'insuffisance quantitative en eau potable.**

7.5) Incidences sur le paysage ou le patrimoine

La réalisation du projet modifiera très peu le paysage actuel : les parcelles à reclasser en UB sont déjà bâties, les trouées du secteur Est seront comblées par les derniers chalets à construire.

Aussi, il n'y aura pas d'incidence supplémentaire sur le paysage ou le patrimoine, si ce n'est que la réfection des chalets abandonnés sera perceptible en bord de route (impression de friche urbaine-terrain vague remplacée par de l'habitat).

→ La plantation d'une haie et la préservation des éléments paysagers existants (arbres) et la création d'une nouvelle composition paysagère de l'ensemble du terrain support du projet de réhabilitation auront une incidence positive sur le paysage.

7.6) Incidences sur des sites pollués et sur les déchets

La zone de projet n'est pas concernée par un site pollué.

Un système de tri sera mis en place avec un point de collecte sur le lieu du projet par le Syndicat de collecte des ordures ménagères (SICTOM) des Monts du Forez.

7.7) Incidences sur les risques et nuisances

La zone de projet n'est pas concernée par des risques technologiques ou des nuisances. Elle est éloignée de la route RN102, classée infrastructure bruyante (catégorie 3).

Les risques naturels sont représentés par un aléa faible d'exposition au retrait-gonflement des argiles et un aléa radon en catégorie 3 (potentiel élevé).

Les logements seront suffisamment isolés du sol pour ne pas engendrer un risque d'exposition au radon.

7.8) Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

La réhabilitation des lots et leur occupation future, amèneront à une émission de gaz à effet de serre, principalement du fait des transports individuels induits et du chauffage (si non électrique) des logements.

La proximité du site à la ville de Saint-Paulien, et au complexe sportif, (~500 m) facilite toutefois les déplacements doux sur des axes secondaires moins fréquentés (vélo, piéton, voire la prise du bus aux arrêts en ville).

Le projet dans ses caractéristiques techniques essaie par ailleurs de minimiser les émissions de GES (utilisation de bois dans la construction et par ex. de poêle à granulés).

Les émissions resteront faibles et localisées en une zone peu concernée par ces problématiques de pollution atmosphérique car excentré de l'urbain dense.

VI) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – RESULTAT CONSULTATION AU K PAR K

Nous avons déposé le dossier de mise en compatibilité du PLU (dossier K par K) auprès de la MRAE, en date du 28/04/2023. Suite à ce dépôt un premier avis n° 2023-ARA-AC-3082 du 28/06/2023, requérant une évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLU et du SPR a obligé la commune à annuler la précédente procédure de Mise en compatibilité.

Suite à un recours de la commune contre cette décision (recours qui sera mis en annexe de l'enquête publique), en date du 05/02/2024, la MRAE vient de prononcer un nouvel avis n° 2024-ARA-AC-3355 en date du 05/04/2024 ne requérant pas d'évaluation environnemental pour ce projet.

La commune relance donc la procédure de mise en compatibilité du PLU et la modification du SPR de la commune.

VII) MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ACTUEL (APPROUVE LE 21 AVRIL 2021) :

▪ Les orientations du PADD :

Le projet de réhabilitation ne remet en cause aucune des orientations du PADD du PLU approuvé lequel vise à éviter l'étalement urbain et circonscrire l'urbanisation dans le secteur du Lac tout en préservant l'identité rurale du territoire.

La zone humide que représente l'étang artificiel du lieu-dit « le Pradou » n'est pas compromise par la réalisation du projet immobilier de réhabilitation va pérenniser l'alimentation permanente de l'étang avec des précautions pour la préservation de la qualité des eaux de ruissellement.

Pour information, une déclaration de projet initiée par une commune autorité compétente en matière de PLU peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Ce n'est pas le cas pour le présent dossier.

Le site du futur hameau de Chaland est classé en zone NL au règlement graphique du PLU. Il s'agit d'une « zone naturelle réservée aux activités culturelles, de sport et de loisir » interdisant de fait la réalisation de constructions à usage d'habitation.

▪ Le règlement écrit du PLU :

La zone NL constitue normalement un secteur de la « zone naturelle qu'il convient de protéger en raison (...) d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique ».

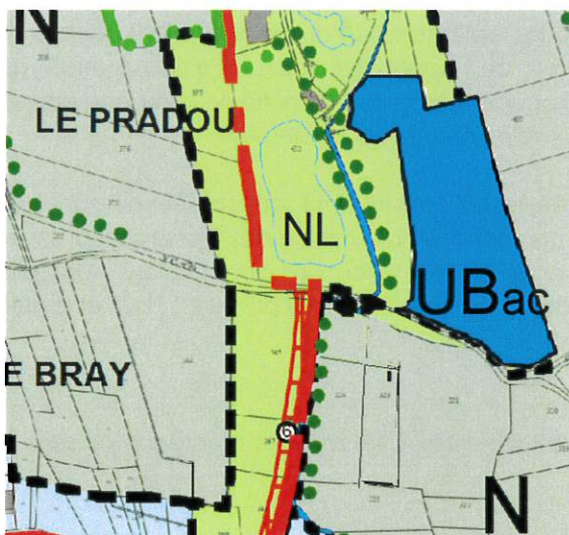
De manière totalement contradictoire avec le principe général d'inconstructibilité de la zone naturelle défini par le code de l'urbanisme aujourd'hui codifié à son article L.151-11, le règlement de la zone NL autorise « les seuls installations, travaux, aménagements, équipements et aménagements divers à condition d'être liés et nécessaires aux activités touristiques, de loisirs, de culture et de sport ».

En fait la zone NL est une zone constructible banale dès lors que les constructions sont à usage d'activités de tourisme ou de loisir. Cette incongruité juridique a permis d'accorder une opération immobilière de 61 unités d'hébergement sur un terrain de 1,581 ha dans une zone naturelle pour une surface de plancher de 3.532 m² de surface de plancher.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME MIS EN COMPATIBILITE (MECDU) :

▪ Les orientations du PADD : Les orientations du PADD restent inchangées.

▪ Le règlement graphique du PLU mis en compatibilité :



Création d'un secteur UBac : Il convient aujourd'hui de mettre ce secteur en cohérence avec les principes actuels d'urbanisation en le classant purement et simplement en zone UB dite de « zone en périphérie de l'agglomération » desservie par un réseau d'assainissement collectif (UBa).

Afin de respecter le principe de la mise en compatibilité du PLU pour permettre l'achèvement du projet immobilier resté inachevé, il sera instauré un sous-secteur **UBac** pour le hameau de Chaland avec des règles propres à la régularisation du projet immobilier existant et son achèvement dans un cadre légal.

La délimitation du sous-secteur **UBac** correspond strictement à l'assiette du projet immobilier.

▪ Le règlement écrit du PLU mis en compatibilité :

En cohérence avec le règlement graphique mis en compatibilité, il sera instauré un secteur Ubac spécifique pour le hameau de Chaland avec un règlement particulier qui ne s'appliquera que dans le sous-secteur délimité.

-Caractère du sous-secteur UBac :

Le règlement de ce secteur permettra la réalisation des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) mais afin de respecter la diversité des fonctions urbaines, seront également autorisées dans le sous-secteur Ubac, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les commerces et activités de service

Seront interdites, les constructions et installations des exploitations agricoles et forestières ainsi que les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire.

-Règlement particulier du sous-secteur UBac :

La seule modification du règlement portera sur les **dispositions de l'article UB 7** en précisant la marge de recul à respecter lorsque le bâtiment est implanté sur une au moins de limites de propriété par rapport à d'autres limites. Cette distance devra être au minimum de 2,50 mètres de distance. Cette disposition concerne principalement le lot n° 35 et ne s'appliquera que pour les limites extérieures du lotissement (voir § ci-après).

- Application de l'article R.151-21 :

Pour ce qui concerne, les règles d'implantation des constructions, les constructions réalisées l'ont été sous l'emprise de l'ancien POS. Se pose la question du respect des nouvelles règles d'urbanisme concernant l'implantation des découlant du PLU.

Le bénéfice de l'article R.151-21 dernier alinéa répond à cette observation. En effet, selon les dispositions de cet article,

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La jurisprudence est venue éclairer les autorités compétentes pour la délivrance des permis en ces termes : « Si les règles d'un PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété s'appliquent à l'ensemble des constructions d'un lotissement dans leurs relations avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre du lotissement, , elles ne sont pas, sauf disposition contraires du plan, applicables à l'implantation des constructions à l'intérieur de ce périmètre (CE, 9 avril 2015, Cne de Tassin-la-Demi-Lune, n° 372011).

En d'autres termes, l'application du dernier alinéa de l'article R.151-21, efface dans le périmètre du lotissement ou celui d'un permis de construire valant division parcellaire les règles relatives aux implantations par rapport aux limites internes de propriété fixées à l'article 7 au profit de l'application du seul article 8 relatif aux implantations des constructions sur une même propriété qui pour le PLU de la commune ne comporte aucune règle. Il en sera de même des implantations par rapport aux voies internes du lotissement.

En application de cet article et selon la jurisprudence précitée, les divisions internes sont censées ne pas exister ainsi que la réalisation des voies internes du lotissement au moment de la délivrance des permis de construire. Nous aurons donc une grande souplesse d'application pour l'implantation des constructions (lesquelles existent déjà) puisque d'une part, le règlement du PLU ne s'oppose au bénéfice de l'article R.151-21 et d'autre part que l'article 8 du règlement n'est pas renseigné (Néant).

- Dispositions relatives à la loi Montagne :

La commune de Saint-Paulien est pour la totalité de son territoire classée en zone de montagne au sens de l'article L.122-1 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser l'urbanisation continuité imposée par l'article L.122-4 du même code est satisfaite dans la mesure où, d'une part, il s'agit d'un ensemble de constructions rattachées au hameau du Chaland et

d'autre part que les travaux envisagés permettront seulement la réhabilitation des bâtiments existants et pour certains inachevés.

En revanche, une disposition de la loi Montagne relative à la protection des plans d'eau naturels ou artificiels édictée par l'article L.122-12 du code précité risque de ne pas être respectée en l'état actuel de rédaction du PLU. En effet, au regard de cet article, les parties naturelles des plans d'eau sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive et toutes constructions y sont interdites.

Afin d'éviter toutes difficultés d'interprétation sur le caractère naturel ou non des espaces, la mise en compatibilité du PLU intégrera les exclusions prévues pour « certains plans d'eau en fonction de leur faible importance ». Le plan d'eau en question même s'il relève plus d'un simple étang que d'un lac doit respecter cette marge de protection. Il en sera de même des deux bassins artificiels existants.

Exclusions du champ d'application du L.122-12 :

« (...) Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article : (...)

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Conformément à l'article R.122-2, le règlement du PLU désignera au titre des exclusions de l'application de la bande des 300 mètres le plan d'eau du Chaland.

Article R.122-2 :

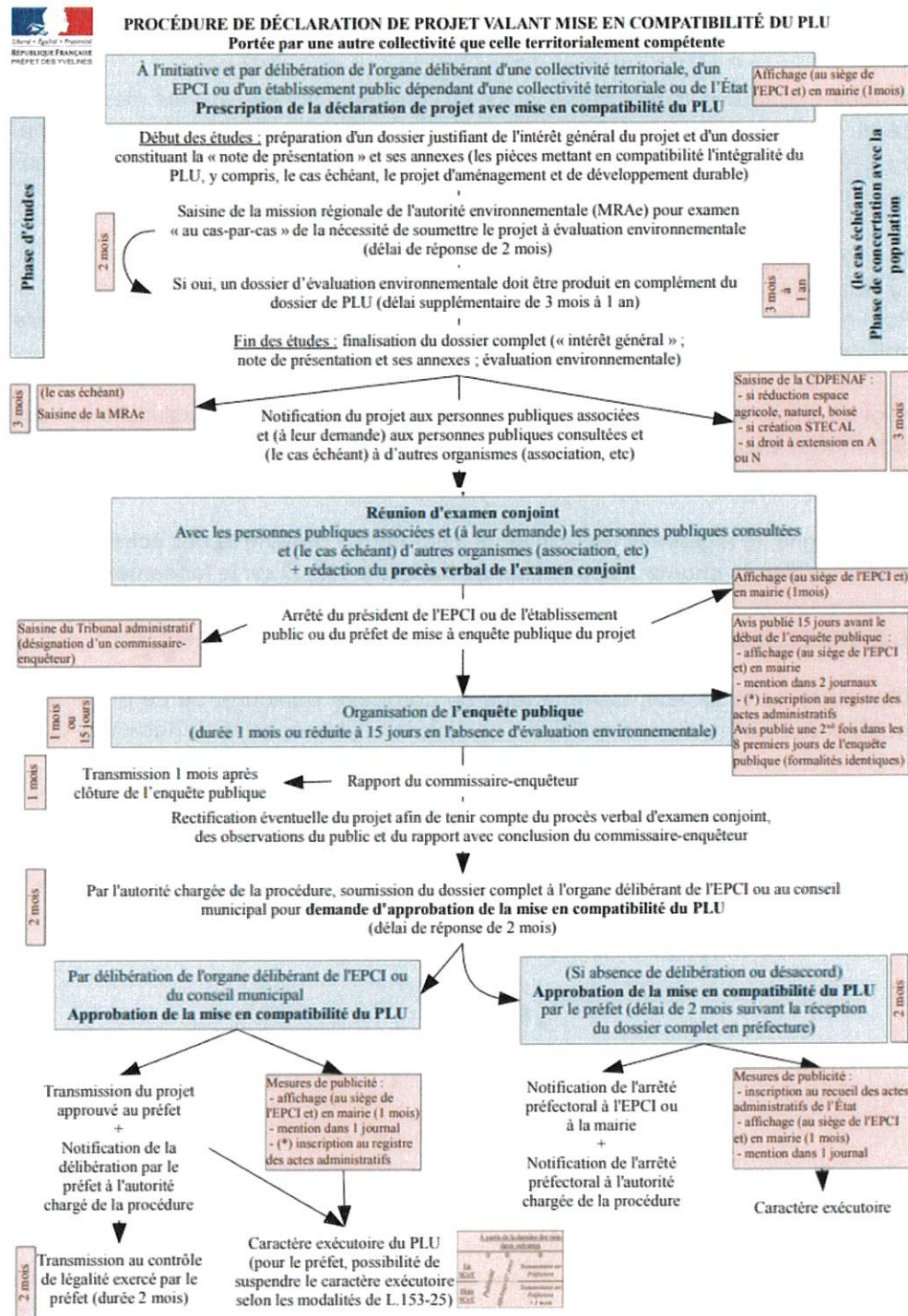
« En zone de montagne, le règlement du plan local d'urbanisme désigne le cas échéant, les plans d'eau de faible importance exclus du champ d'application de l'article L. 122-12 sur le fondement du 2° de cet article.

▪ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Aucune OAP n'existe sur le secteur. Compte tenu du caractère particulier de ce projet qui a pour unique objet de réhabiliter des bâtiments existants, nous ne voyons pas la nécessité d'établir une OAP schématique.

VIII) ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE MECDU

Schéma de procédure :



Les principales étapes de la procédure :

▪ L'examen conjoint

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite en conformité avec l'article R.153-13 du Code de l'Urbanisme la tenue d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a eu lieu le 25/04/2024, **avant l'ouverture de l'enquête publique**, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. **Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier de l'enquête publique.**

▪ L'enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre VI du Code de l'Environnement. L'enquête publique unique, portera à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en comptabilité du PLU.

L'enquête publique sera également conjointe avec celle nécessaire à la modification du SPR (site patrimonial remarquable). **Elle aura lieu du 14/05 au 17/06/2024 inclus.**

▪ L'adoption de la déclaration de projet et l'approbation de la mise en compatibilité du PLU :

Lorsque la commune compétente décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet il appartient au conseil municipal d'adopter la déclaration de projet conformément à l'article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

(...)

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. (...). »

▪ Le caractère exécutoire

Article L153-59 : « la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage »

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Compte tenu de l'existence du SCoT approuvé du Velay, l'approbation par le conseil municipal de la déclaration de projet entrera en vigueur immédiatement après la transmission au contrôle de légalité, les formalités d'affichage (en mairie et insertion dans la presse légale) en application de l'article L.153-23 précité.

IX) MISE EN COMPATIBILITE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

NOTICE DE PRESENTATION

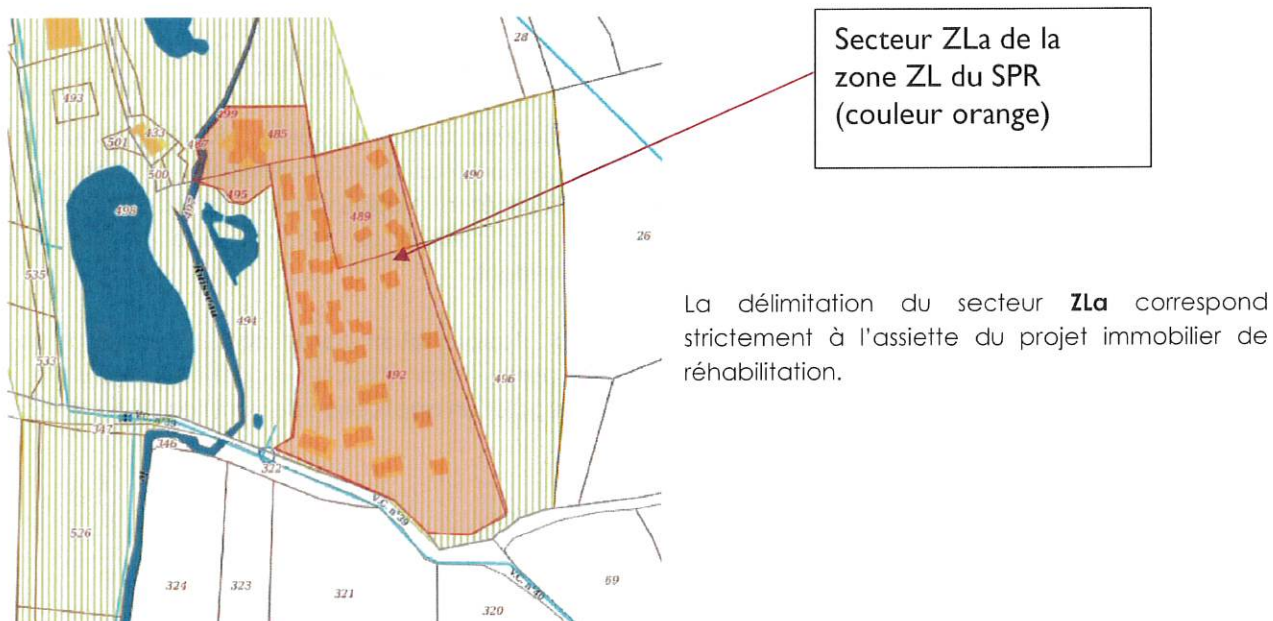
Le projet est inclus dans le zonage ZL du Site patrimonial remarquable de la commune (SPR). Le règlement précise que : « **C'est une bande de terrain encadrant le ruisseau du Chaland, entre bourg et Berthaud dont la vocation est l'aménagement d'installations à buts sportifs, hébergement touristique collectif ou individuel, équipements touristiques, de loisirs, d'exposition, de halle d'exposition ou de présentation et équipements aquatiques (plan d'eau, piscine) »**

Ce projet impose à la commune de lancer une procédure de modification du SPR afin que **les terrains sur lesquels se trouvent les constructions soient dissociés du reste de cette zone et soient disposés en zone ZLa**.

Création d'un secteur ZLa : Il convient aujourd'hui de mettre cette partie de zone en cohérence avec l'urbanisation qui s'y est développée en créant un secteur ZLa correspondant au caractère du secteur défini plus haut.

Le règlement graphique du SPR modifié :

- Création d'un secteur ZLa : Il convient aujourd'hui de mettre cette partie de zone en cohérence avec l'urbanisation qui s'y est développée en créant un secteur ZLa correspondant au caractère du secteur défini plus haut. La délimitation du secteur **ZLa** correspond strictement à l'assiette du projet immobilier de réhabilitation.



Le contexte environnemental, réglementaire et spécifique du projet par rapport à la zone initiale de Site Patrimonial Remarquable (ZL) ne changera absolument pas. Les constructions sont existantes. Ce sont bien des chalets bois, menuiseries bois, avec des toitures en terre cuite de couleur rouge. Le visuel de cet espace sera identique à celui existant, avec bien entendu l'authenticité rurale recherchée initialement avec des haies buissonnantes de feuillus, des murets qui confèrent à ce site son aspect campagnard authentique et qui restera inchangé.

La réhabilitation permettra également la mise en sécurité et l'amélioration de cet espace aujourd'hui **en désolation avec ses chalets à l'abandon, délabrés et pillés**. Aujourd'hui friche urbaine, ouverte à tous, présentant des risques graves, pour les enfants notamment, **le projet est d'intérêt général** puisqu'il va permettre d'assainir le secteur en créant un nouveau quartier avec des logements respectant parfaitement les principes de la loi climat et résilience du fait qu'il ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier (car déjà construit) et qu'il répond à l'objectif de densification de l'habitat.

La modification du SPR est conduite en collaboration avec Mme Anne France Borel et M Jérôme Cognet, architectes des bâtiments de France du Puy-en-Velay. Elle est conduite en parallèle avec la procédure de mise en compatibilité du PLU de notre commune (suivant article L.300-6 du Code de l'Urbanisme) avec un Projet en cours.

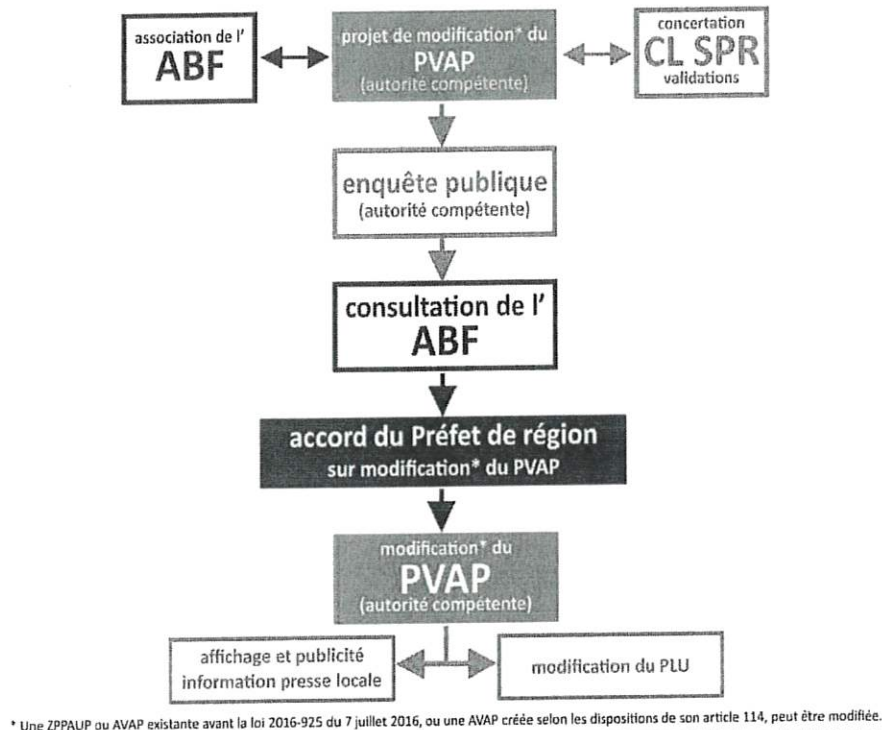
XI) ANNEXES VOLET URBANISME

- a. Règlement écrit PLU incluant la zone Ubac**
- b. Règlement écrit SPR de la zone NL « le Chaland »**

X) ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

9.2) Schéma de procédure modification SPR :

MODIFICATION* DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



La réunion de concertation avec la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, instaurée par la Loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, promulguée le 7 juillet 2016 qui a transformé de plein droit l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en SPR), entérinée par délibération du conseil municipal du 15 juin 2020 (délibération n° 2020_29) **a eu lieu le 25/04/2024**, avant l'ouverture de l'enquête publique et **le procès-verbal de cette réunion sera joint au dossier de l'enquête publique.**

L'enquête publique et l'approbation de la modification du SPR

Le code du patrimoine, dans son article L.631-4, précise que les modifications sont approuvées par délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région." L'enquête publique sera réalisée conjointement avec celle nécessaire à mise en compatibilité du PLU.

Le 26 avril 2024
Mme le Maire
MP VINCENT

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

Commune de :
SAINT-PAULIEN

1-1



C A R R E L O N G

URBANISME ARCHITECTURE PAYSAGE
ATELIER MERCIER & Associés SARL

12, avenue des Saules 69006 OULLINS
Tél: 04 72 68 80 36 Fax: 04 72 36 30 69

Plan local d'urbanisme

Rapport de présentation

Approbation révision générale :
Délibération du Conseil municipal du :
21 Avril 2011

Approbation Modification simplifiée :
Délibération du Conseil municipal du :
4 Août 2011

SOMMAIRE

A- LE TERRITOIRE COMMUNAL -ETAT INITIAL DU SITE

1-LES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

**1-1-La Situation géographique
et administrative**

**1-2-L'état initial de
l'environnement**

**1-3 Les risques naturels
identifiés**

**1-4 Les caractéristiques
paysagères**

2-LES CARACTERISTIQUES HUMAINES

2-1-L'aspect historique

2-2-La démographie

2-3-Les activités et les services

2-4-L'habitat

3-L'URBANISATION

**3-1-Caractéristiques de
l'implantation humaine**

3-2-Caractéristiques du bâti

3-3-Le patrimoine bâti

**3-4-Les équipements et
réseaux**

**3-5-Les voies de
communication**

4-LES SERVITUDES

Servitudes d'utilité publiques

B-LE PROJET DE REVISION

1-Prescription du PLU

2-Les objectifs du projet

3-Les dispositions réglementaires

**4-La protection de
l'environnement**

**5-Evaluation d'incidence sur le
site Natura 2000**

6-Résumé et conclusion

Tableau de répartition des zones

A- LE TERRITOIRE COMMUNAL -ETAT INITIAL DU SITE

1-LES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

1-1-La Situation géographique et administrative

La commune de Saint Paulien est située à 14 km au nord de l'agglomération du Puy-en-Velay.

Région : Auvergne

Département : Haute-Loire

Arrondissement du Puy en Velay

Canton : Saint-Paulien

Intercommunalité :

La commune fait partie de la communauté de communes des Portes d'Auvergne qui comprend 13 communes.

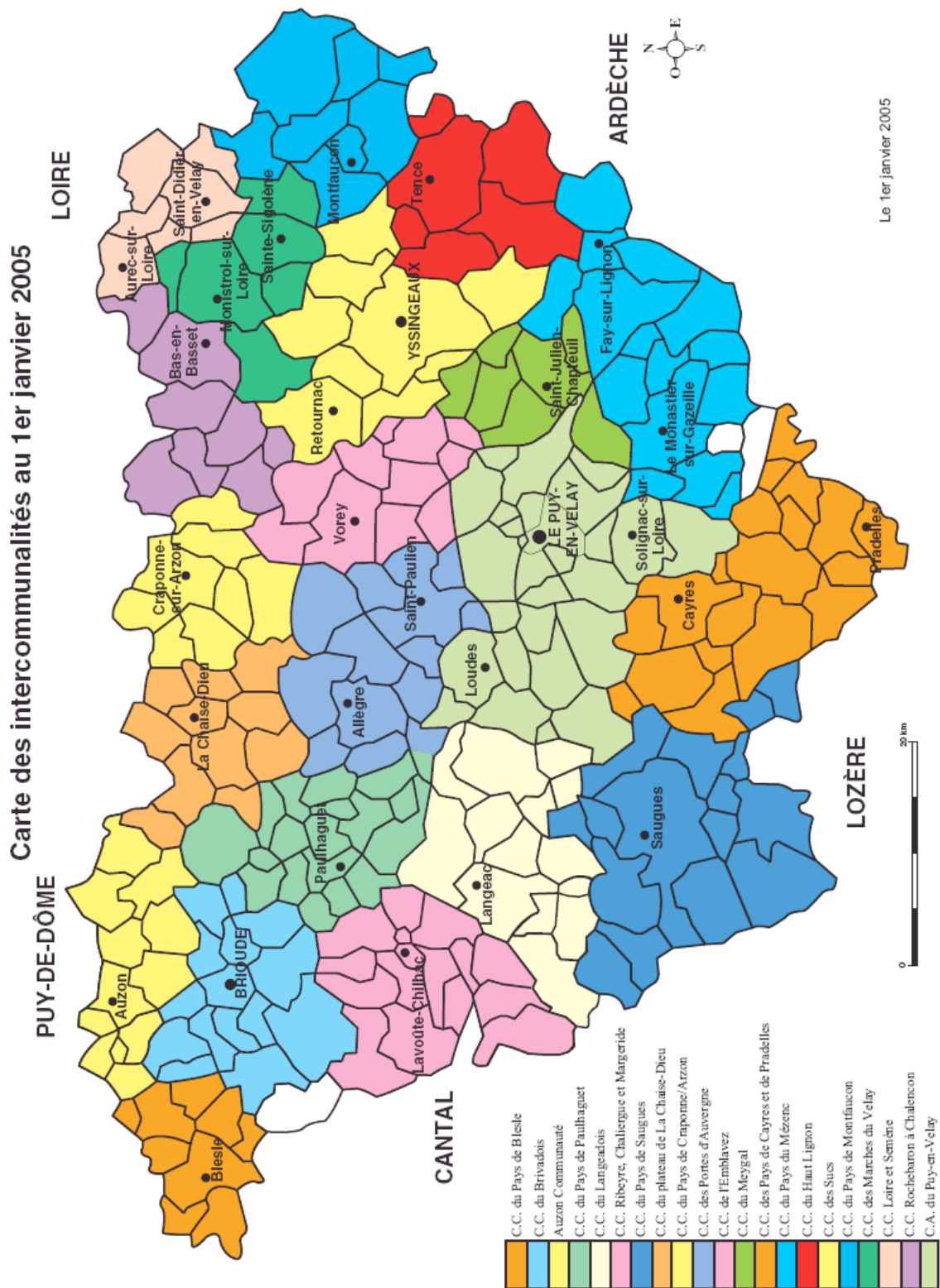
Elle appartient :

- au SITCOM des Monts du Forez,
- au Syndicat de gestion des eaux du Velay,
- au Syndicat départemental des collectivités concédantes d'électricité et de gaz de la Haute-Loire.

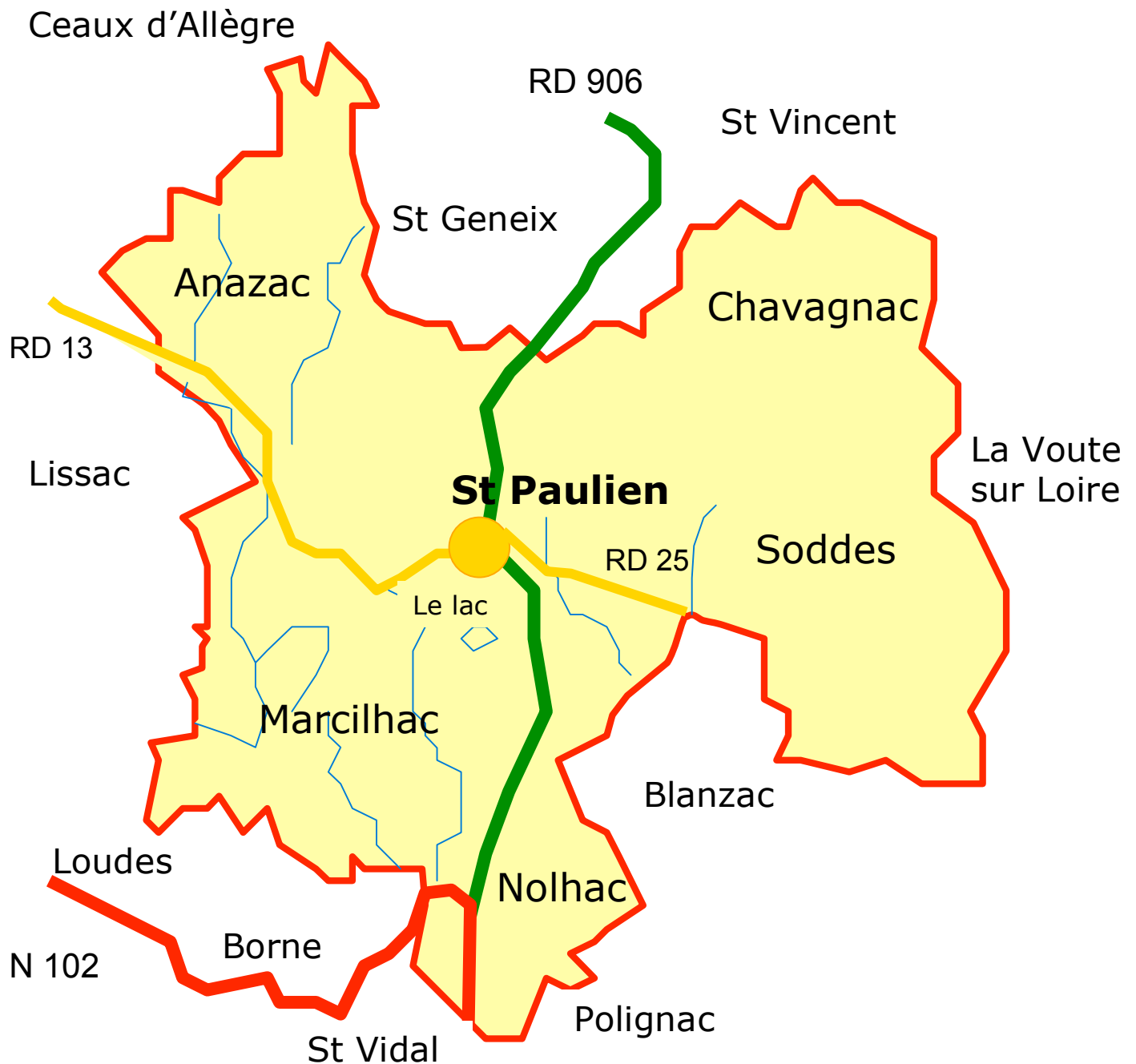
La commune s'étale sur une superficie cadastrée de 4063 ha et accueille 2182 habitants (chiffre INSEE 2006)



© SCREP SAS



Les communes limitrophes



1-2 L'état initial de l'environnement

Milieus physiques

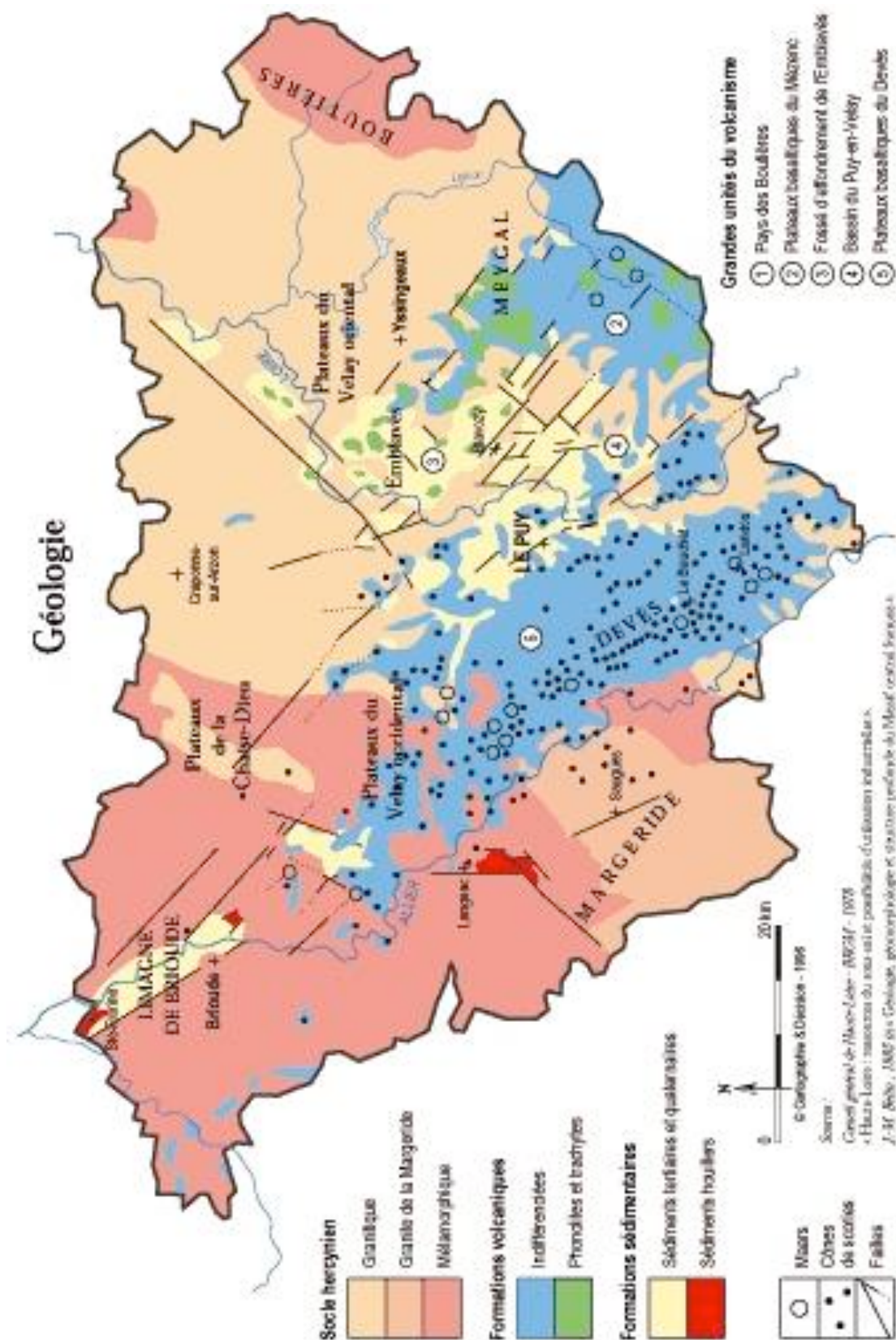
Géologie

Il y a quelques 350 millions d'années les massifs cristallins de la Haute-Loire constituaient un ensemble de hautes montagnes semblables à l'Himalaya , mais ce sont les derniers millions d'années qui ont fabriqué la morphologie actuelle. Sous l'effet des violents mouvements souterrains du magma terrestre les vieux terrains cristallins sont soulevés et fracturés. Les formations volcaniques du bassin du Puy appartiennent à une époque nommée « villafranchienne », appellation donnée en référence au site de Villafranca d'Asti près de Turin. Les phénomènes péri-glaciaires et les alternances climatiques du quaternaire ont achevé de constituer le paysage chahuté que nous connaissons.

Les formes suggestives des tables, pics, sucs, et gardes créées par la nature ont interpellés les premiers occupants de ces lieux qui les ont investis de pouvoirs magiques afin de leur donner un sens.. C'est ainsi que des lieux de cultes se sont installés sur ces sites .

Prismes basaltiques : le débit en prismes résulte de la contraction de la lave en cours du refroidissement, se fracturant au niveau de fissures de retraits. Quand ces ensembles de prismes sont perpendiculaires à la surface de la coulée volcanique ont les a nommés « orgues » (ici près du Monet).





Le relief

Du sud au nord, l'altitude va croissant en variant de 795 m au bourg à 1034 m pour le point le plus haut.

Le climat

La commune, comme toutes les communes de Haute-Loire, est soumise aux conditions climatiques rudes des zones de moyenne montagne.

Elle subit trois influences :

- l'influence océanique qui entraîne une irrégularité de l'enneigement et le brusque retour du redoux,

- l'influence continentale et montagnarde qui est la cause d'une forte amplitude thermique annuelle et des températures souvent négatives en hiver.

- l'influence méditerranéenne qui génère des précipitations orageuses et surabondantes provoquant ainsi des crues fréquentes ; le vent de Sud est modéré permettant ainsi des périodes ensoleillées et sèches en été et en automne.

La rigueur continentale est ici tempérée par une orientation au Sud.

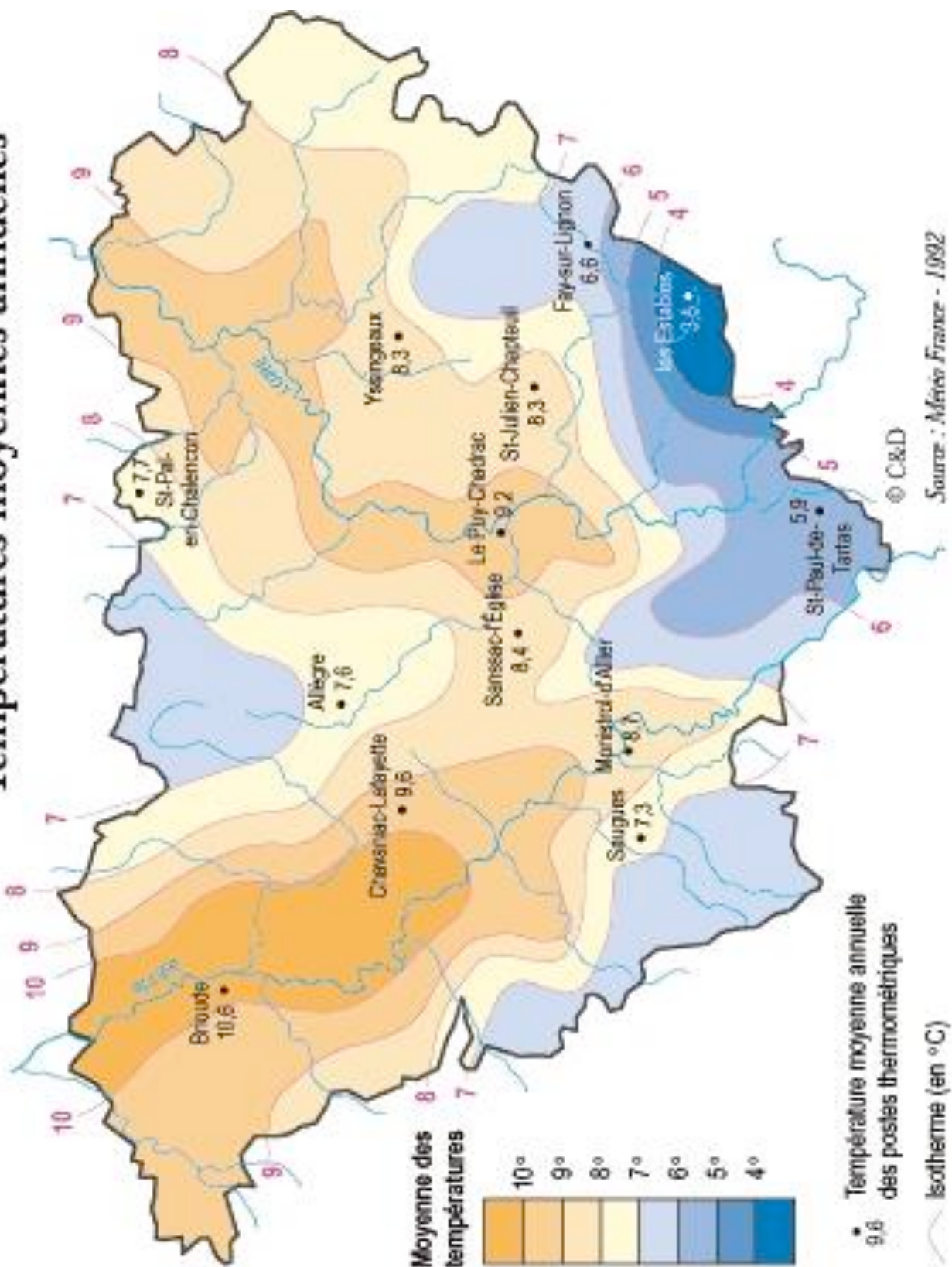
L'occupation du sol

La superficie du territoire communal est de 4 063 ha dont 750 ha de forêts soit un taux de boisement de 18,5 %.

Saint- Paulien bénéficie de la présence de riches terres volcaniques, dont une forte proportion est cultivée (les terres labourables représentent environ la moitié de la superficie agricole utilisée).

Saint Paulien appartient à la zone AOC de la lentille verte du Puy.

Températures moyennes annuelles



Biodiversité et milieux naturels

Les cours d'eau

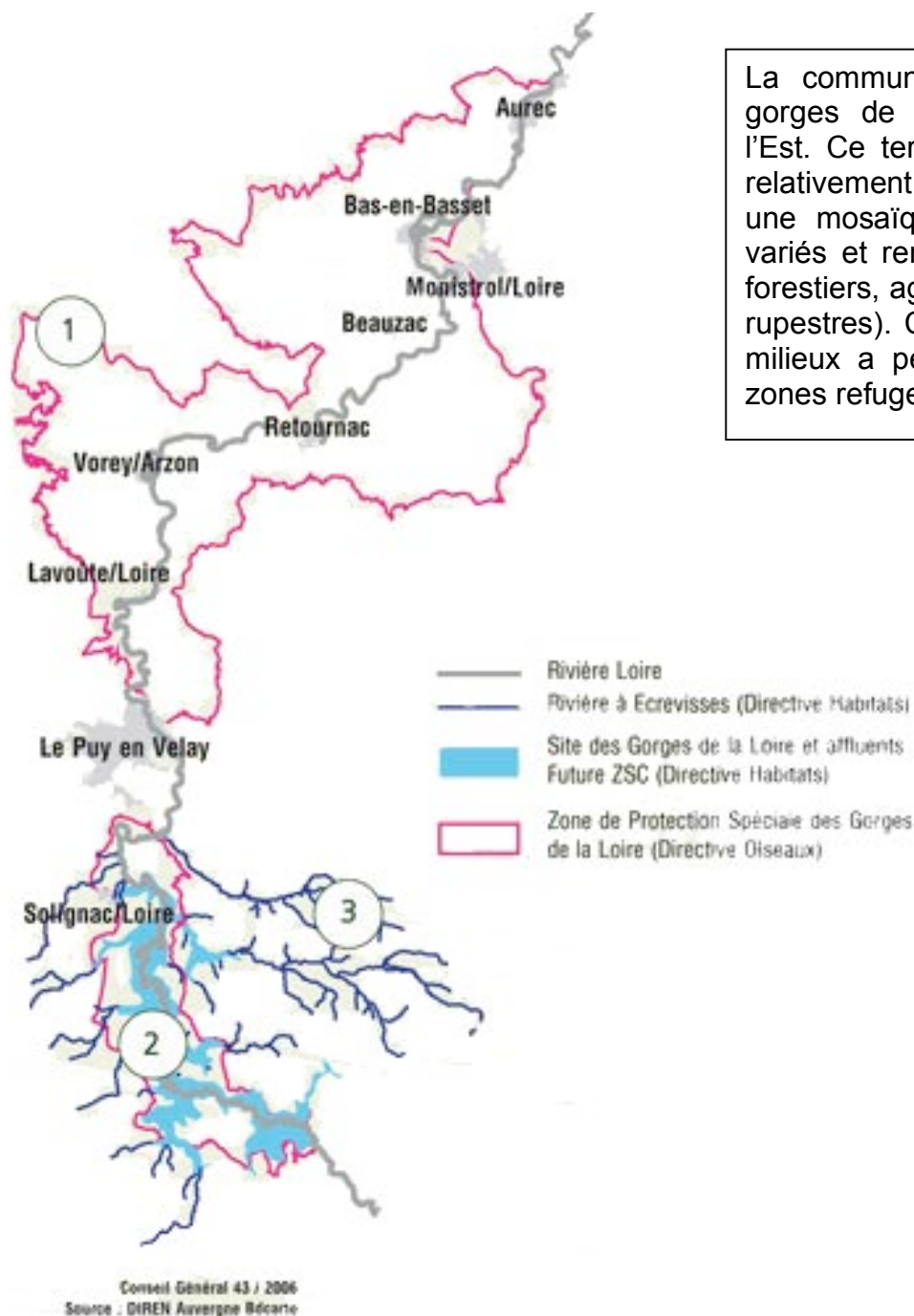
Le territoire communal est drainé à l'ouest par la Borne et le Bourbouilloux et à l'est par le ruisseau du Chaland.

Le bourg est construit sur une moyenne terrasse où s'effectue le partage des eaux entre le versant de la Borne et le versant de la Loire.

Ces cours d'eau peuvent présenter des risques d'inondation qui ne font cependant pas l'objet de plans de prévention.

Ce secteur est concerné par le zonage « Loire Amont » du Bassin Loire-Bretagne dont la gestion est soumise à un Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)





La commune est proche des gorges de la Loire situées à l'Est. Ce territoire qui est resté relativement sauvage présente une mosaïque de milieux très variés et remarquables (milieux forestiers, agricoles, aquatiques, rupestres). Cette association de milieux a permis de créer des zones refuges pour les oiseaux.

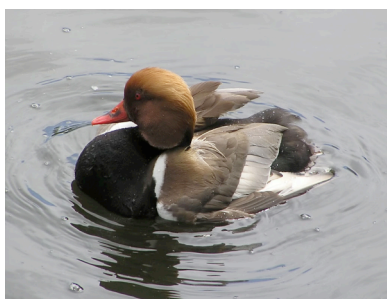
Ces zones sont caractérisées par des gorges profondes aux versants abrupts avec des milieux rocheux abondants sous forme de corniches, falaises et éboulis.

On trouve des pelouses, des landes, des formations arbustives thermophiles. Sur les plateaux des zones cultivées (bocage), Elles alternent avec des vallées plus ou moins encaissées affluentes de la Loire.

Il s'agit d'un site où l'avifaune est très diversifiée, et les rapaces (Circaète, Milan Noir, Faucon Pèlerin, Grand Duc d'Europe) y atteignent des densités très élevées. Des espèces occasionnelles ont été également observées : Fuligule, Echasse blanche, Plongeon Catmarin, Râle des genêts, de même que des espèces migratrices comme la Nette Rousse.



Circaète



Nette Rousse



Milan noir

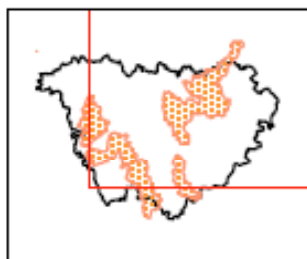


Echasse blanche



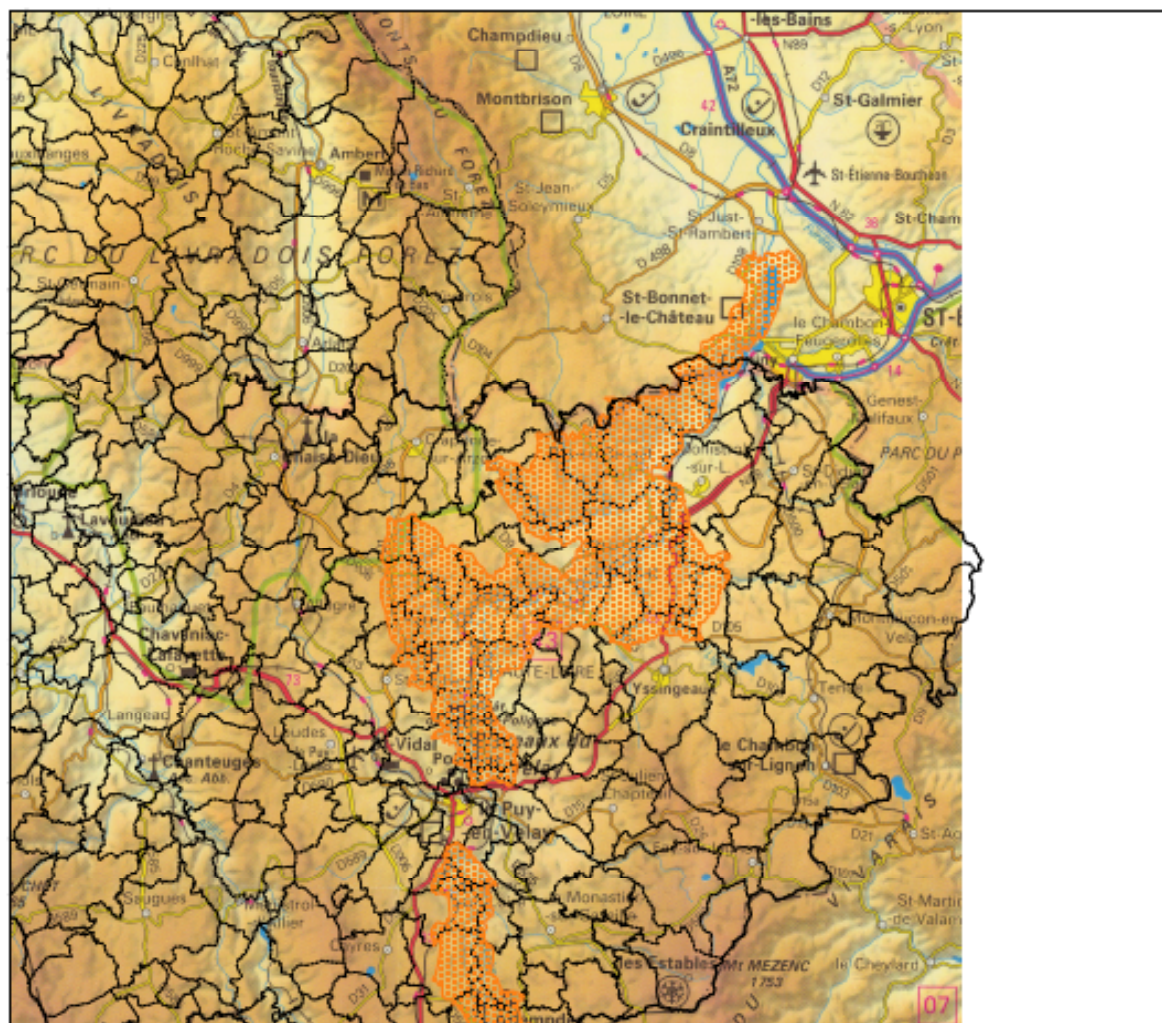
Plongeon Catmarin

L'identification de ces espèces a conduit au classement d'une ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux et à une ZPS (Zone de protection spéciale Natura 2000).



Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux dans la Haute-Loire

Nom de la ZICO : Vallée de la Loire, Gorges de la Loire

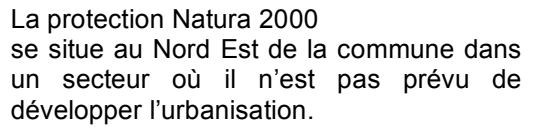


six ans, les préconisations de gestion à mettre en œuvre pour la préservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire recensés sur ces sites.

L'exploitation forestière peut constituer une menace pour les rapaces forestiers. Elle est cependant limitée du fait de l'abandon des exploitations sur les versants pentus peu accessibles .

Les activités touristiques de la commune sont concentrées à l'Est du bourg et à proximité du hameau de Marcilhac plus à l'Ouest.

Aucun projet d'aménagement n'est envisagé sur le secteur de Chavagnac.



ZNIEFF de Type 1
Le Grand Lac de St Paulien
SPN N°83P000285
DIREN N° 00008091C

Surface : 7,12 Ha

Espèces ;

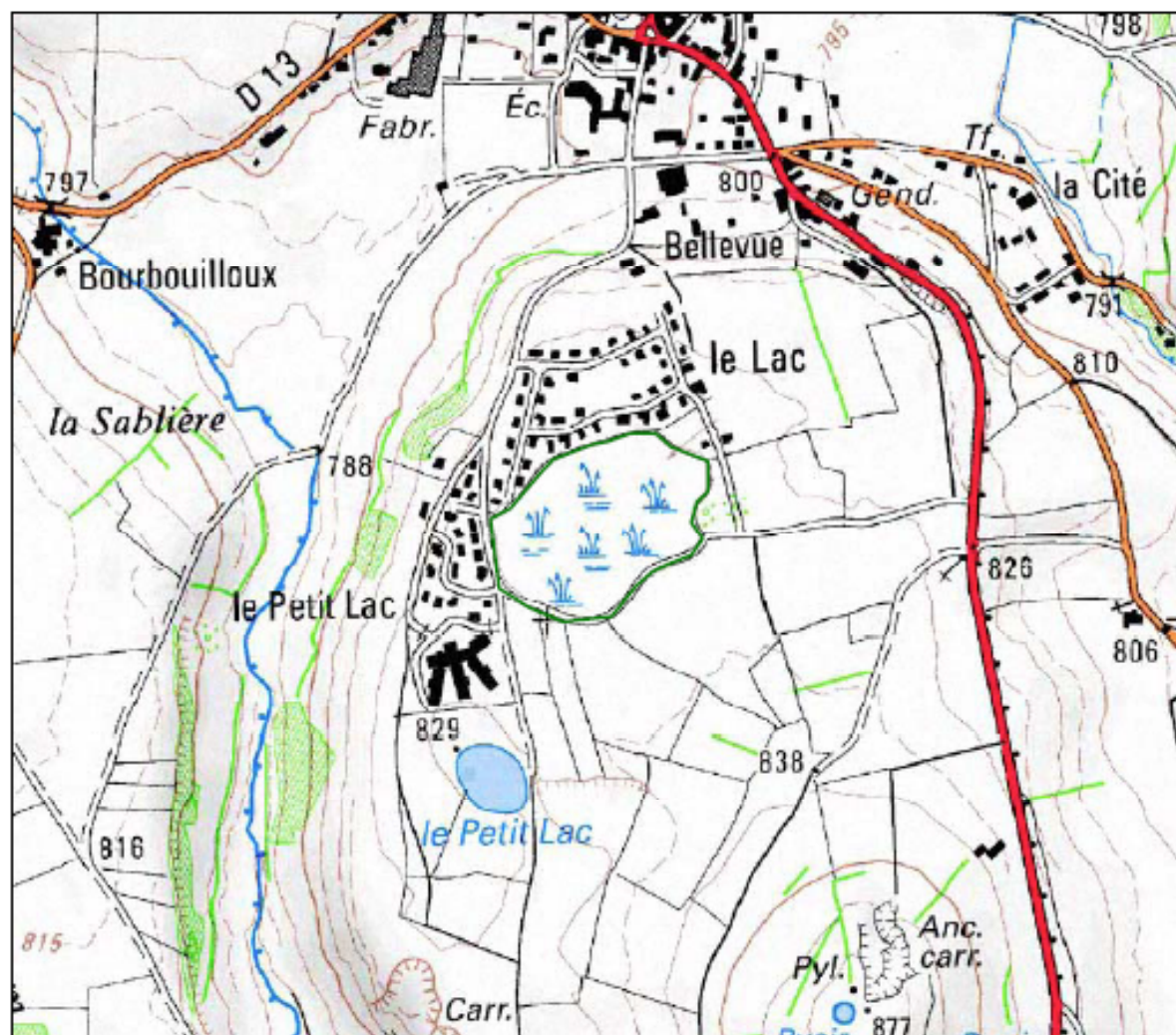
Espèces *Anas crecca*

Saxicola rubetra

Milieu

Roselières et Tourbières de transition

Inventaire en cours de modernisation.



ZNIEFF de Type 1

Le Petit Lac de St Paulien

SPN N°83P000284

DIREN N° 00008090C

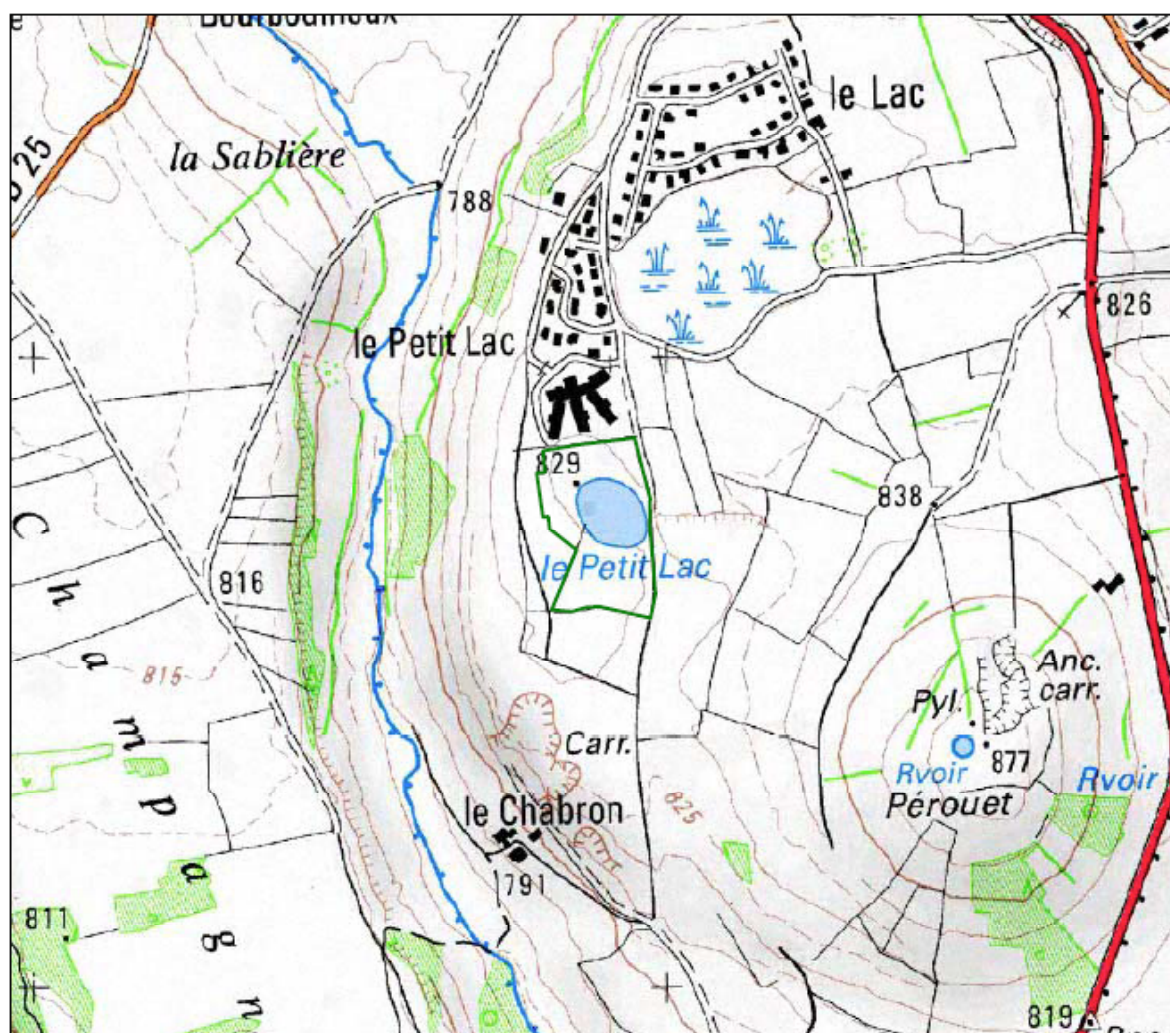
Surface : 4,04 Ha

Coenagrion scitulum ,
Jyntorquilla, Lestes virens vestalis,
Lullulla arborea, Rallus aquaticus,
Schoenolectus lacustris, Utricularia
australis.
Saxicola rubetra

Milieu

Roselières

Inventaire en cours de modernisation.



ZNIEFF de Type 1

Cougeac

SPN N°83P000278

DIREN N° 00008083C

Espèces ;

Adonis aestivalis

Adonis flammea

Androsace maxima

Bufonia paniculata

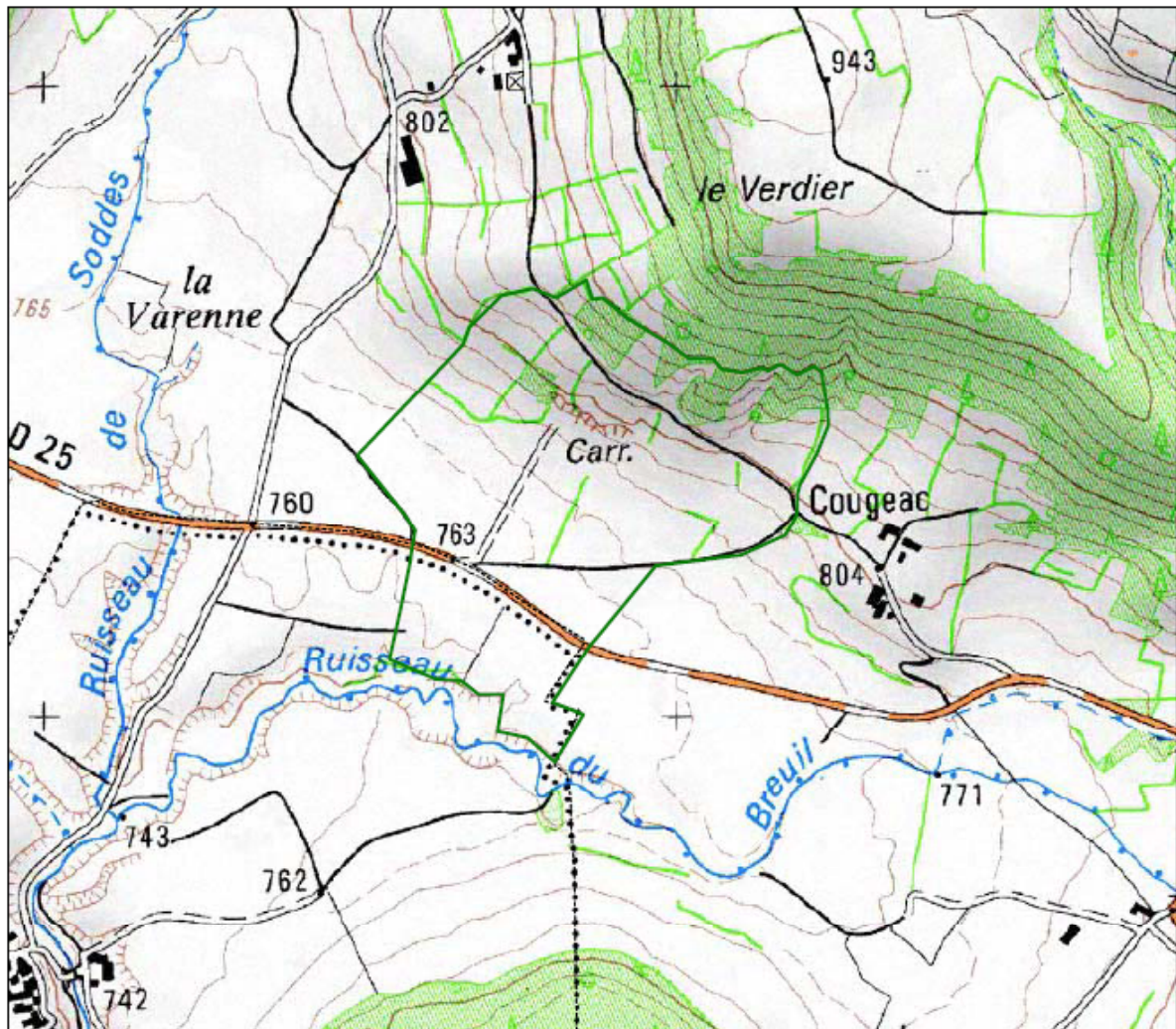
Bupleurum rotundifolium

Conringia orientalis

Gagea villosa

Galium tricornutum

Inventaire en cours de modernisation.



ZNIEFF de Type 1

**Entre le moulin de Blanzac et
Montaigut**

SPN N°83P000256

DIREN N° 00008059C

Espèces ;

Adonis aestivalis

Adonis flammea

Bupleurum rotundifolium

Carlina acanthifolia *acanthifolia*

Conringia orientalis

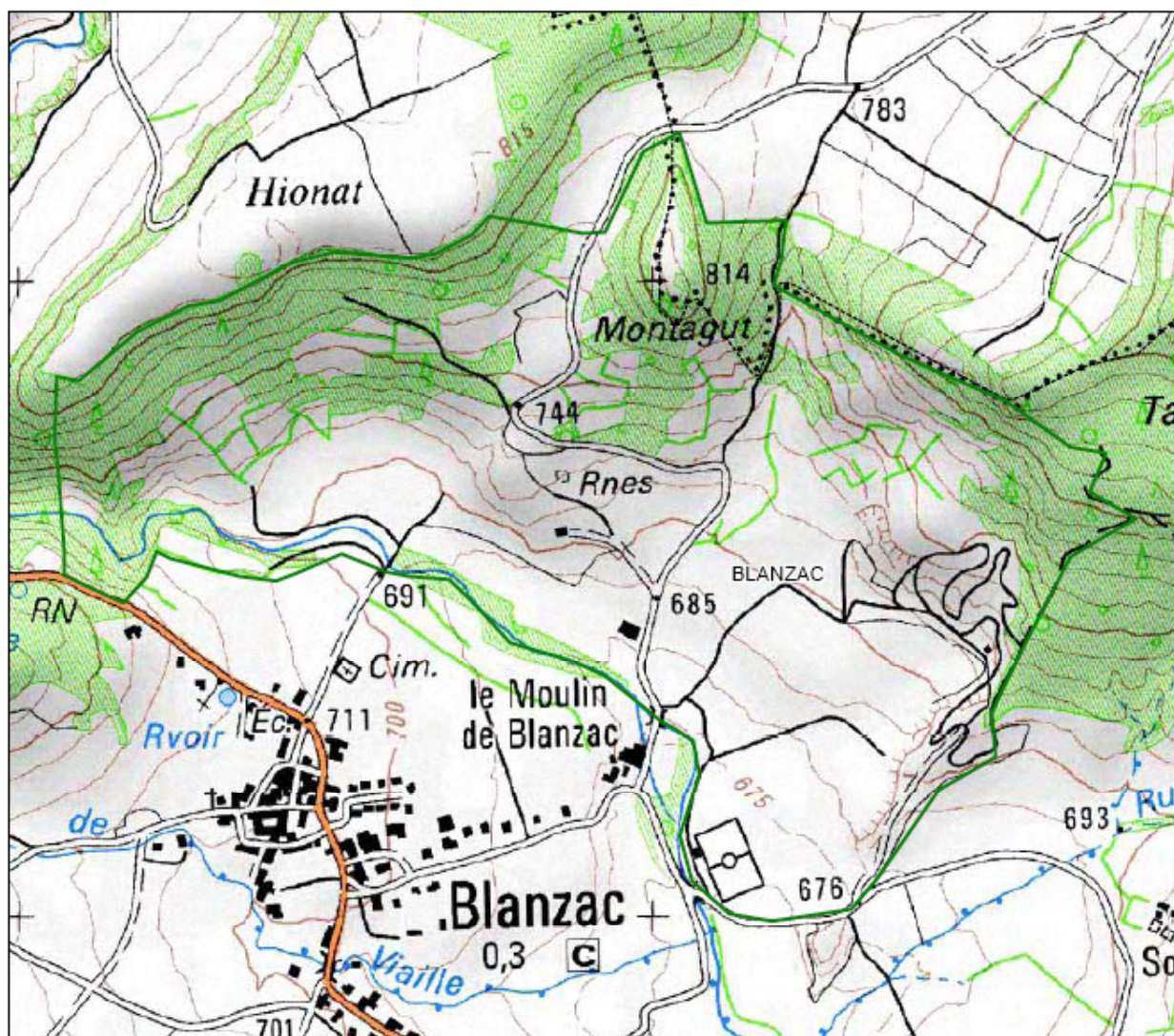
Gagea lutea

Galium tricornutum

Milieu

Roselières et Tourbières de transition

Inventaire en cours de modernisation.



ZNIEFF de Type 1

Viaye Les Moines

SPN N° 83P000456

DIREN N°00280019C

Surface : 259,41 ha

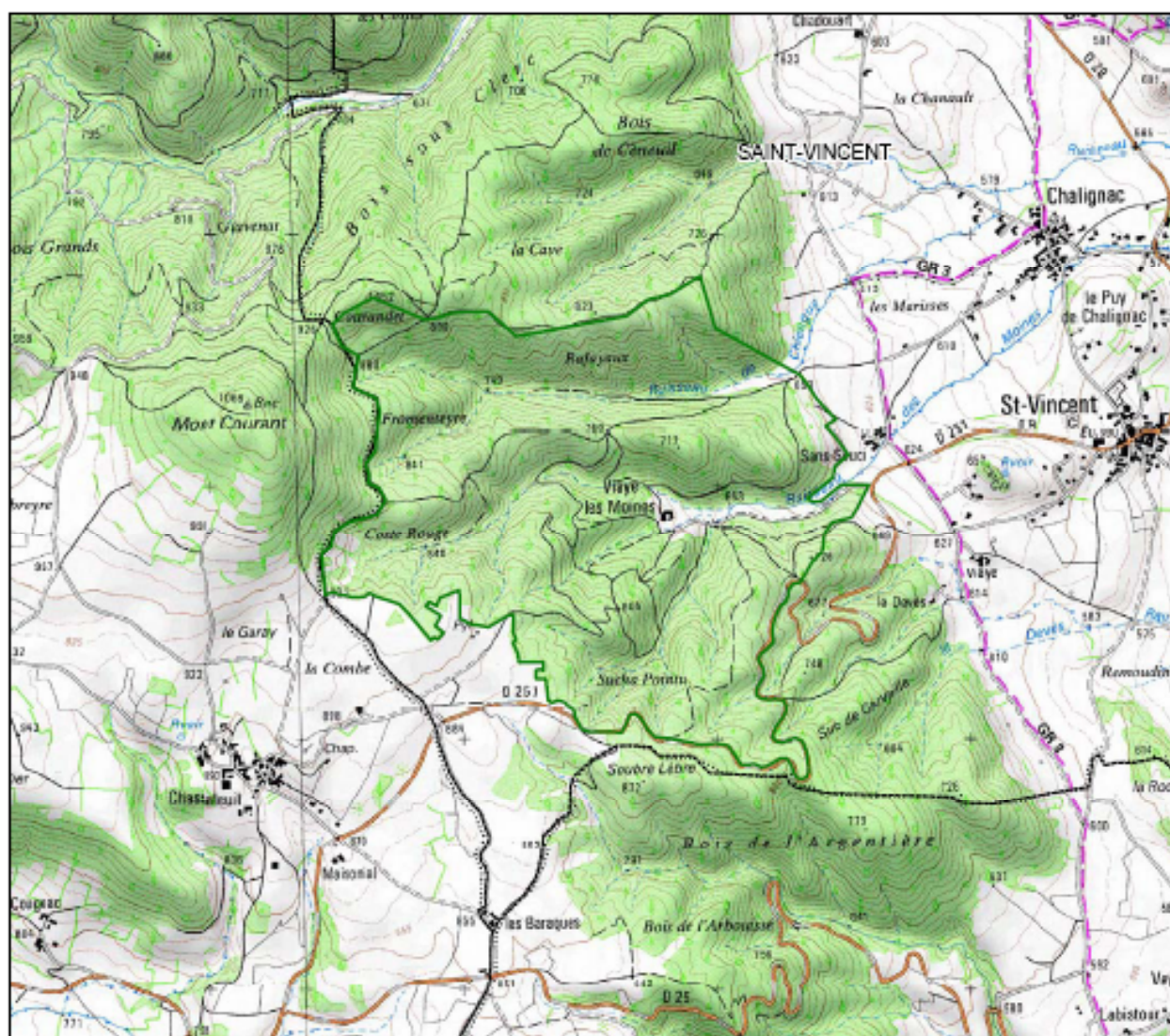
Espèces ;

Chauve souris

Barbastella barbastellus

Myotis nattereri

**Secteur situé en limite avec la
commune de Saint-Vincent.**



Protection et gestion des ZNIEFF

Plusieurs types de ZNIEFF ont été identifiées, certaines situées en totalité sur le territoire communal (Grand Lac, Petit Lac, Cougeac) d'autres en totalité ou dans leur plus grande partie sur le territoire de communes voisines .

Les ZNIEFF du Grand Lac et du Petit Lac qui sont constituées de zones humides ont fait l'objet de Plans de gestion et de programmes de travaux qui ont déjà conduit à un repeuplement faunistique. Les animaux n'étant plus chassés, se sont adaptés et la nidification est plus importante d'année en année. Un approvisionnement naturel (eaux de pluie des toits des résidences alentour), a permis de remettre en eau cette zone humide, qui était, il y a encore quelques années complètement asséchée en été.

En ce qui concerne *Cougeac*, la partie centrale de la ZNIEFF a reçu l'autorisation d'exploiter une carrière d'argile pour une période de trente ans à compter du 18/03/2009. Une protection totale du site n'est donc pas envisageable pendant cette période et la gestion des espèces présentes pourra être intégré au programme de remise en état du site.

Secteur Montaigut situé au Nords du moulin de Blanzac

La commune de St Paulien est concernée par une toute petite partie située au Nord-Est de la Znieff. Ce secteur peut être interdit à la construction.

Secteur situé en limite de commune sur Saint-Vincent.

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue à l'Est du hameau de Chassaleuil.

Zone des Pérrouzes

Cette zone fait partie d'un programme de sauvegarde et de restauration initié par le Conseil Général de la Haute-Loire intitulé « Zones humides du Devès » (document rédigé au commencement du projet, en 2003).

Ce programme est le résultat d'une expertise réalisée en 2000 qui a montré que 80 % des étangs et marais du Devès avaient disparu en vingt-cinq ans. Seule, une quarantaine de sites subsiste. De dimension plus ou moins modeste, ces zones ont peu intéressé les scientifiques et naturalistes. Pour sauvegarder ces zones humides qui font aussi partie de l'identité du plateau du Devès, le Conseil Général a décidé d'engager une démarche volontariste et partenariale en lançant un programme de préservation sur 24 sites.

Celle des Pérrouzes d'une surface de 0,8 ha est située au Sud Est du bourg à la limite de la commune de Blanzac. Ses eaux sont collectées par une rase principale, dont l'exutoire rejoint un fossé le long de la parcelle agricole.

L'intérêt floristique est modeste. 9 groupements de végétaux sont présents sur ce site, avec une nette dominance de la ceinture périphérique à Canche cespiteuse qui témoigne de l'assèchement de cette zone.

Intérêt faunistique

Il est également modeste car amoindri par la fuite rapide de l'eau.

-5 espèces de libellules ont été observées sur le site.

-2 espèces de batraciens ont été trouvées Grenouille verte et Grenouille rousse .

2 espèces d'oiseaux ont été rencontrées sur le site : le Canard colvert et le Pipit Farlouse

Objectifs de gestion et opérations proposés et validés

- Installer un système de vannage au niveau de l'exutoire et gérer les niveaux d'eau pour maintenir une surface en eau libre plus longtemps dans l'année.
- Étudier la possibilité de créer une poche d'eau après expertise hydrogéologique.
- Maintenir le pâturage en bordure de la zone humide.

- Conserver le réseau de murets à la périphérie du site : outre son cachet paysager, il constitue des refuges pour les populations de batraciens en particulier.

- Redéfinir et renforcer les chemins de desserte des parcelles agricoles riveraines.

- Poursuivre le travail de connaissance du site, par des inventaires sur les espèces de la flore et de la faune, par des suivis des niveaux d'eau, etc.



Grenouille verte



Canard colvert



Agrion jouvencelle

1-3 Les risques naturels identifiés

Malgré certains risques identifiés il n'existe aujourd'hui aucun Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune.

Risques d'inondation :

Les cours d'eau du Merdanson, de la Gazelle, du Bourbouilloux, du Breuil, du Chaland, de Soddes et de la Borne peuvent générer des risques inondables. Ils sont identifiés mais non connus, ni délimités.

Risques géologiques :

Mouvements de terrains

La commune de Saint-Paulien est exposée à des risques de mouvements de terrains qui ont fait l'objet d'une étude du laboratoire régional des Ponts et Chaussées dont le document est annexé au dossier de PLU.

Ce document est informatif et n'a pas de valeur réglementaire.

Quelques recommandations générales sont énoncées relatives aux aménagements possibles.

Gonflement argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement

observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché. Depuis le 1^{er} Juin 2006, tout vendeur ou bailleur d'un bien immobilier est dans l'obligation d'annexer au contrat de vente ou de location un état des risques ainsi que le cas échéant une déclaration des sinistres pour les quels il a été indemnisé.

Source BRGM

En Haute-Loire, ces risques sont concentrés sur certains types de sols argileux en particulier ceux contenant des smectites. Ces argiles sont présentes dans les bassins sédimentaires du département, en particulier dans les bassins du Puy en Velay.

Le Ministère de l'Environnement et du Développement Durable (MEDD) a lancé en partenariat avec le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), une cartographie de l'aléa retrait-gonflement dont les résultats sont attendus pour la fin de l'année 2010.

Une cartographie permettra d'établir un Plan de Prévention du Risque (PPR) à l'échelle communale en définissant 3 degrés d'aléa (aléa fort, aléa moyen et aléa nul).

Dans les zones d'aléa, des dispositions constructives particulières sont proposées afin de prévenir ce type de risque.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux obéissent à des principes simples, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) qui prend en compte spécifiquement le phénomène

de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le PPR.

Un arrêté de catastrophe naturel a été pris à ce titre pour la commune de Saint Paulien le 25 Août 2004.

Installations classées

Il existe trois installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation .

-Une carrière de basalte exploitée par la Société SOCADRAV autorisée jusqu'au 21 Janvier 2033 (extraction de 90 000 T de matériaux par an) au lieu-dit Chabron.

-Une carrière d'argile exploitée par la Société Argiles du Velay (ARVEL) autorisée jusqu'au 1^{er} mai 2013 au lieu-dit La Riade entre les hameaux de Soddes et Chassaleuil. L'entreprise a reçu l'autorisation d'exploiter pour une période de trente ans à compter du 18/03/2009.. L'entreprise Argiles du Velay produit des granulés à partir de l'argile brute pour la cosmétique, l'agriculture et l'industrie. Elle a mis en oeuvre un procédé inédit de recyclage à sec des poussières d'argile qui permettent des économies d'eau, de gaz naturel et d'émission de CO₂. Le système a permis d'économiser plus de 11 000 m³ d'eau en 2008 ! Pour cette innovation, Arvel a reçu le deuxième prix des Trophées des technologies économes et propres 2008 dans la catégorie PMI-PME.

-Une carrière de pouzzolane exploitée par la Société GARNIER Arrêté préfectoral n° D2B1 2000-358 sur les communes de Saint-Paulien et Loudes au lieu dit Les Mazets.

Protection des captages d'eau potables

Les sources de Chavagnac et de Largellier (en amont et en aval) sont protégées par une servitude de périmètre de protection.

1-4 Les caractéristiques paysagères

Saint-Paulien appartient à une entité paysagère intermédiaire située à la sortie Nord du bassin du Puy entre les plateaux du Devès et de Craponne.

(extrait Atlas des paysages).





Les sucus volcaniques ont favorisés des paysages aux formes douces. Les rebords des plateaux offrent de grandes étendues et des vues sur les paysages lointains.

La commune est située à la limite des étages collinéens et montagnards qui accueillent des espèces végétales méditerranéo-montagnardes .



Les sommets des reliefs doux sont souvent coiffés de boisement de résineux.



Pinatelle

Trois systèmes se succèdent en étage ; dans la partie la plus basse les prairies montagnardes, puis des feuillus (hêtres , chênes) qui les encadrent et bordent les chemins et les ruisseaux enfin des pins sylvestres sur les hauteurs.

On trouve de nombreuses formations végétales de type méditerranéen (pins). Jadis, un usage paysan consistait, sur les mauvaises terres agricoles à tailler le pin, en le réduisant en coupes réglées. Ce mode particulier d'élagage , approprié à la nature du pin, permettait de fournir une grande partie du combustible qui alimentaient les fours des boulangers, ainsi que ceux à plâtre ou à poterie du Puy. Pour cette raison, ces pins étaient appelés “pin boulanges”.

Le territoire communal présente un caractère de moyenne montagne. Il constitue un espace agricole prairial de nature bocagère, c'est-à-dire cloisonné par des haies, et accompagné par quelques zones boisées. Le tissu urbain est relativement continu sous forme de hameaux et autour du centre bourg et sa périphérie.

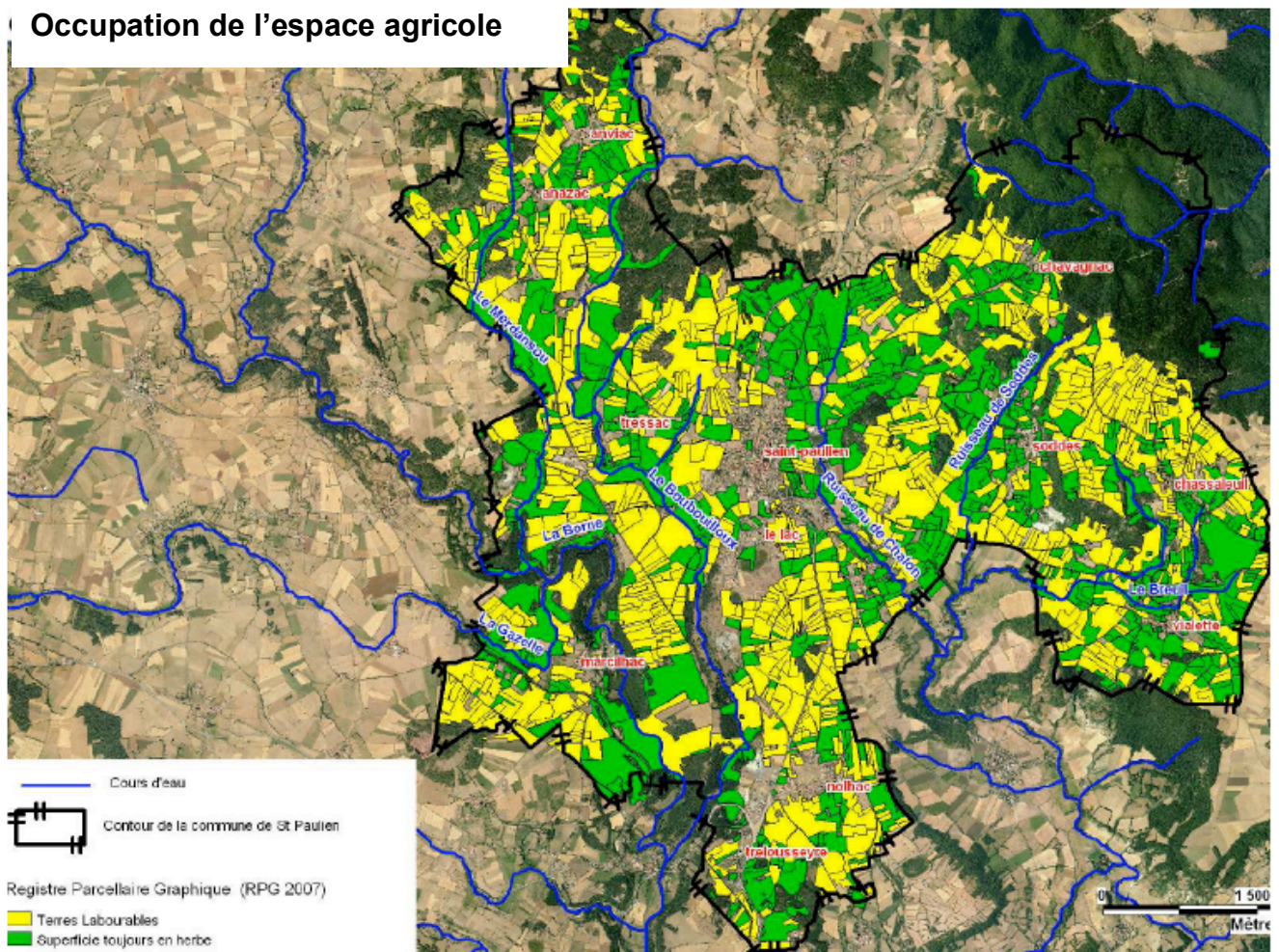


Photo : l'Eveil

Dans la partie Ouest du territoire communal la vallée de la Borne présente un paysage où l'espace se referme sur les reliefs proches.



Occupation de l'espace agricole



La surface agricole représente plus de 70% du territoire.

2-LES CARACTERISTIQUES HUMAINES

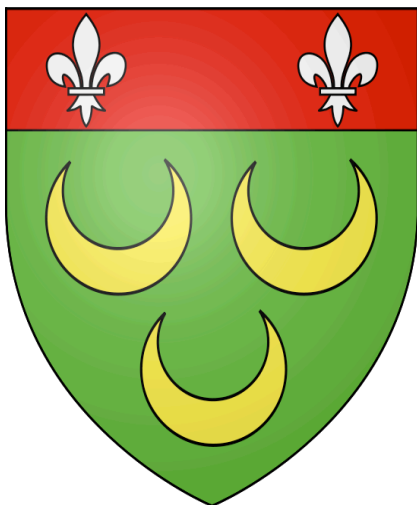
2-1-L'aspect historique

Ethymologie et toponymie

La commune porte le nom de Paulianus dernier évêque de la *Civitas Vetula* (*Ruessium des Romains*) avant le transfert de l'évêché au Puy-en-Velay.

La terminaison -ac présente dans les noms de plusieurs hameaux est significative de l'apport de la civilisation gallo-romaine sur la toponymie. Dans les différentes régions de France, l'évolution linguistique a fait varier les formes françaises dérivées en a (Midi), at (Auvergne) ac (sud-ouest), ai, ay, y, ey dans le Nord. La traduction de ce suffixe est « domaine de X identique à chez ».

Le blason de la commune



« De Sinople aux trois croissants d'or, au chef cousu de gueules chargé de deux fleurs de lys d'argent ».

.....et sa devise :

AMAT VICTORIA CURAM

La victoire aime l'effort

Les premières installations humaines

Des traces très anciennes des premières installations humaines ont été retrouvées localement sur la commune voisine à Soleilhac près de Blanzac. Il s'agit de l'aménagement de gros blocs de pierre sous la forme d'un mur qui daterait de 900 000 ans. Sur ce site ont été découverts également des pièces osseuses animales (bison des forêts et Praemégacéros) qui correspondraient à des déchets alimentaires ainsi que des outils rudimentaires fait à partir de galets cassés. Ces derniers sont cependant contestés par des spécialistes qui les identifie comme des « téphrofacts » (objet naturel pris pour artefacts).



Mandibule de bison des forêts, *Bison schoetensacki*



Bois de massacre du grand cerf de Soleilhac, *Praemegaceros solilhacus*
Musée Crozatier-Le Puy-en-Velay.

Découverte d'un crâne de mammouth sur la commune de Saint-Paulien



Un crâne de mammouths avait été découvert en 1986, par la DRAC Auvergne, et laissé sur place. La fouille du site, reprise en août 2008 par Frédéric Lacomat et Dick Mol ont permis d'exhumer un crâne de grande taille appartenant à un individu mâle âgé, d'une espèce dénommée mammoth des steppes. Il est l'ancêtre présumé du célèbre mammoth laineux. Il s'agit d'une découverte présentant un intérêt scientifique majeur.

Il est estimé que ce mammoth des steppes est mort il y a environ 600 000 ans.

Un des premiers sites d'urbanisation de la commune était installé sur l'itinéraire de la voie Bollène qui va de Lyon à Bordeaux en passant par Rodez au lieu dit de Marcilhac qui domine le château de La Rochelambert. Ce lieu nommé **Ruessium** (et également Revessio) était la capitale du Vellay à l'époque gallo-romaine. Le géographe grec Ptolémée en atteste l'existence.

La veuve de l'empereur romain Dèce (+25) répondant au joli prénom d'Étruscille, se serait établie à Ruessium.

Mais cette bourgade qui regroupait une trentaine d'hectares bâtis ne connaîtra pas davantage de développement car à partir du IV^e siècle l'installation du christianisme fera préférer au nouveau pouvoir le site d'Anicium (futur Le Puy) peut être pour des raisons de sécurité.

Au nom de Ruessium restera encore, jusqu'au XI^e siècle, associé celui de « Cité de Velay » puis « Cité Vieille ».

Au moyen âge le site de Ruessium est abandonné et le village s'installe autour d'une église plus au Sud Est.

Emplacement de la première cité antique près de Marcilhac



De la Civitas Vetula à Saint-Paulien

La ville, capitale du peuple des Vellaves pendant plusieurs siècles, prit le nom de Civitas Vellavorum au III^e siècle après l'édit de Caracalla avant de devenir Civitas Vetula (cité vieille) lorsque, vers le 6^e siècle, la capitale et le siège de l'évêché furent transférés au Puy.

La commune porte le nom de Paulianus dernier évêque de la *Civitas Vetula* (*Ruessium des Romains*) avant le transfert de l'évêché au Puy-en-Velay.



Statuette en bronze d'un éphèbe

Depuis le haut Moyen-Age, le seigneur de Saint-Paulien est le vicomte de Polignac. En 1789, il possède à Saint-Paulien 165 cartonnées (environ 13, 5 hectares) de terres réparties entre 3 grandes parcelles situées entre le village et le ruisseau de Bourbouilloux : La Prade, Prat haut et le Mas.

A la révolution, Armand Jules François de Polignac émigre. Ses biens sont mis sous séquestre.

De janvier 1794 à mars 1795 la commune est nommée **Vélaune** par les révolutionnaires.



Stèle



Le roi Henri IV institua par édit quatre foires à Saint-Paulien

Pierre Julien, sculpteur français du XVIII^e siècle est né le 20 juin 1731 à Saint Paulien.

Avant dernier d'une fratrie de huit, fils de Vital Julien, maître menuisier et de Marie Pagnac, son épouse. Pierre Julien montre très tôt, des dispositions pour la sculpture. Un oncle jésuite le place en apprentissage chez un sculpteur doreur du Puy, Gabriel Samuel, installé rue Chaussade.

Puis Pierre Julien poursuit ensuite son apprentissage à l'école de dessin et de géométrie de la ville de Lyon jusqu'à ce que son professeur, Antoine Perrache le conduise en 1758 à Paris et le recommande à Guillaume II Coustou.

Il est inscrit en 1759 à l'Académie royale et obtient en 1765 le premier prix de sculpture qui lui ouvre les portes de l'Académie de Rome. Il reste cinq années à Rome de 1765 à 1773 et, à son retour en France, il rejoint Guillaume II Coustou. Après la mort de ce dernier Pierre Julien acquiert la notoriété avec l'une de ses œuvres majeures : « *le Gladiateur mourant* », devient officier à l'Académie où il enseigne, et obtient le titre de sculpteur du Roi.

Après avoir été décoré chevalier de la Légion d'honneur le 17 juillet, Pierre Julien, membre de l'Institut, décède sans descendance à Paris le 17 décembre 1804.

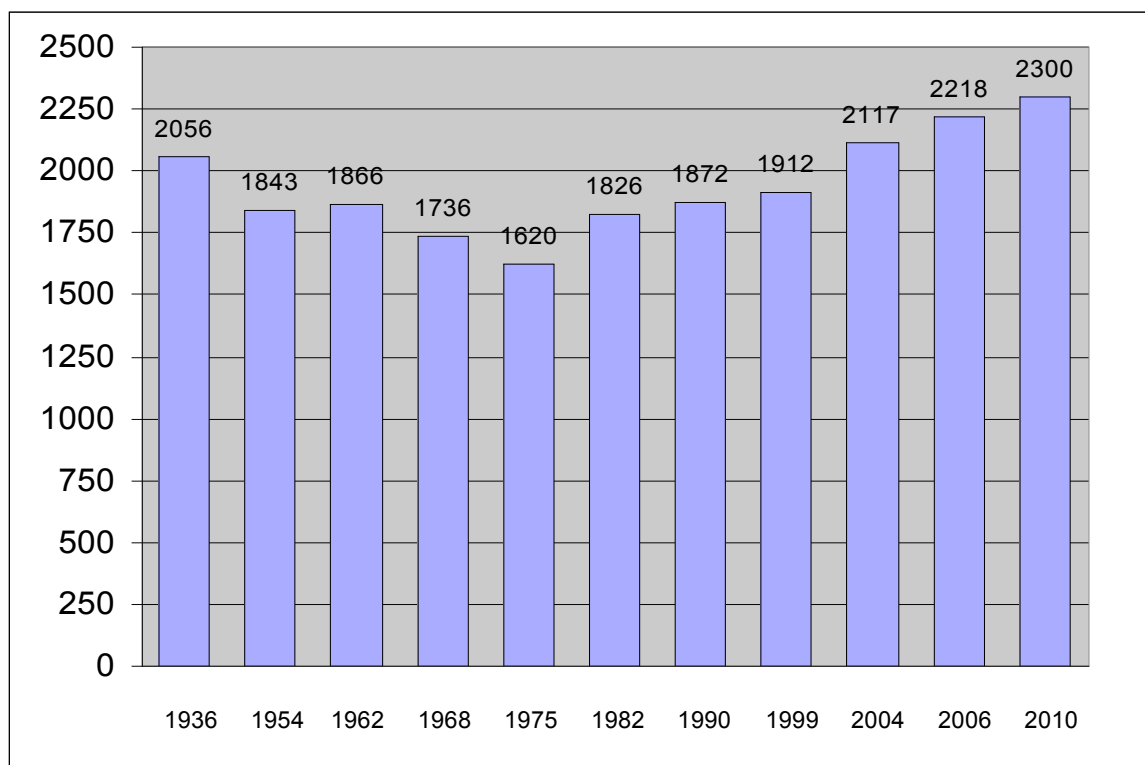


Paris, Musée du Louvre

2-2-La démographie

Le SDAU avait déterminé des objectifs démographiques pour son territoire sur 30 ans qui permettait d'envisager pour la commune de Saint Paulien d'atteindre 2340 habitants en 2010. Cette estimation est très proche de la réalité car la population légale au 1^{er} janvier 2010 est de 2300 habitants.

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 2117 habitants sur la base du recensement de 2004 et un recensement complémentaire de 2006 fait apparaître une population totale de 2218 Habitants. Depuis 1999 la population a ainsi augmenté de plus de 20% .



CATEGORIE	1999	2004	2006 Rec compl	Valid INSEE 2006	2009
Population municipale	1 912	1 988	2 222	2 053	2 232
Population comptée à part communauté		129		129	133
Population comptée à part étudiants résidents	45		45	36	30
Non enquêtée					
Population fictive			236		
Population totale	1 937	2 117	2 503	2 218	2 429
Validation	1 957	2 117	2 606	2 218	2 429

Avec Saint-Geneix, Saint Paulien fait partie des communes de la communauté de communes qui ont connu la plus forte évolution démographique sur les dix dernières années.

COMPARATIF COMMUNES	Population totale 1999	Population totale 2009	Evolution
ALLEGRE	1037	1034	-0,1
BELLEVUE LA MONTAGNE	492	529	+8
BLANZAC	278	302	+9
BORNE	363	408	+12,5
CEAUX D'ALLEGRE	433	470	+8,5
LA CHAPELLE BERTIN	74	66	-10
FIX SAINT GENEIX	141	152	+8
LISSAC	249	264	+6,5
St GENEIX P ST PAULIEN	258	312	+19,5
SAINT PAULIEN	1957	2218	+13
VARENNES ST HONORAT	40	43	+7,5
VERNASSAL	348	378	+8,5

Population par sexe et âge en 2006

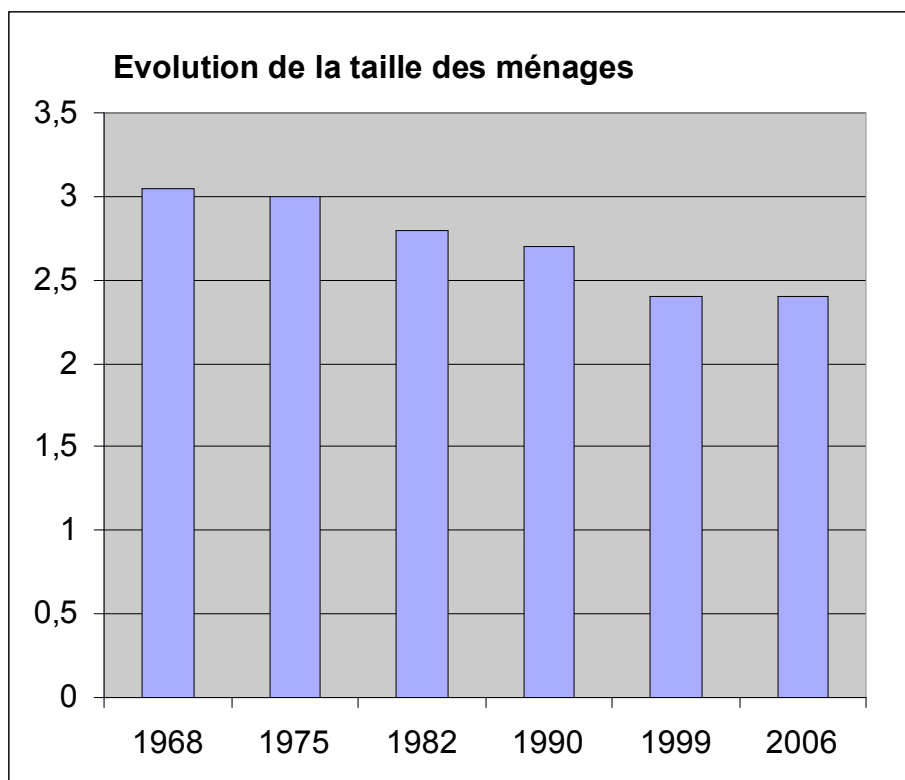
Une population plutôt jeune

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 058	100,0	1 124	100,0
0 à 14 ans	206	19,4	192	17,1
15 à 29 ans	156	14,7	163	14,5
30 à 44 ans	235	22,2	224	19,9
45 à 59 ans	236	22,3	217	19,3
60 à 74 ans	151	14,2	175	15,6
75 à 89 ans	71	6,7	136	12,1
90 ans ou plus	4	0,4	17	1,5
0 à 19 ans	246	23,2	250	22,2
20 à 64 ans	643	60,8	599	53,3
65 ans ou plus	169	16,0	275	24,5

Les habitants d'âge actif (20 à 64 ans) représentent plus de 60 % pour les hommes et 53 % pour les femmes -contre 56 % en moyenne en 1990.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 801	100,0	1 600	100,0
Agriculteurs exploitants	62	3,4	64	4,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	99	5,5	80	5,0
Cadre et professions intellectuelles supérieures	95	5,3	68	4,3
Professions intermédiaires	198	11,0	160	10,0
Employés	318	17,7	224	14,0
Ouvriers	211	11,7	232	14,5
Retraites	510	28,3	484	30,3
Autres personnes sans activités professionnelles	308	17,1	288	18,0



Comme dans le reste de la France, le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de familles monoparentales entraînent une diminution de la taille des ménages. Le nombre de personnes correspondant à un ménage qui atteignait plus de 3 jusqu'en 1968 est descendu à 2,4. On retiendra ce chiffre pour le calcul du nombre d'habitant par logement.

Cette évolution tend à augmenter le besoin en nombre de logements car chaque ménage est censé avoir droit à son propre logement.

2-3-Les activités et les services

L'activité agricole

Sur les 4036 ha du territoire communal la surface agricole utile (SAU) représente 2915 hectares soit 71 %.

A comparer avec la moyenne départementale qui est de 47 % l'activité agricole est particulièrement présente.

La commune possède une majorité de bonnes terres labourables à part quelques secteurs de prés en pente ou humides.

La commune fait partie de la zone AOC de la lentille verte du Puy.

50 % des exploitations sont en production laitière (4 778 000 litres par an).

La moyenne laitière par exploitation est de 183 769 litres pour une moyenne départementale de 152 000 litres.

La zone Natura 2000 a peu d'impact sur l'activité agricole.

Caractéristiques des exploitations

Nombre d'exploitations	53
Nombre de chefs d'exploitation	62
Dont doubles actifs	10

Dix exploitations sont sous forme de société.

On assiste à une diminution de l'effectif bovin sur les dix dernières années.

année	1988	2000
Bovins	3198	2941
Vaches laitières	1864	1585

Effectif moyen année 2008
1916 UGB pour 47 éleveurs.

Evolution des surfaces entre 1988 et 2000

La SAU est en baisse en passant de 3135 ha à 2915 .

Les surfaces en céréales également de 1046 ha à 624 .

Augmentation de la prairie temporaire qui évolue de 287 ha à 406 ha.

Le nombre d'exploitations de plus de 50 ha a augmenté : 4 en 1979, 28 en 2000.

Age des exploitants

Age du chef d'exploitation	Nombre
-de 35 ans	6
de 35 à 50 ans	25
+de 50 ans	21
Dont successeurs potentiel (hypothèse haute)	14

Le fonctionnement de l'activité agricole sur la commune reste traditionnellement orienté vers l'élevage bovin. Le système de production est herbager à dominante bovin viande et bovin lait. On peut observer une relative diversification sur quelques exploitations : ovins, volailles, maraîchage, apiculture.

733 ha sont engagés en mesures agro-environnementales soit 25 % de la SAU .

Données ADASEA

Les bâtiments d'élevage :

12 installations sont classées soumises à déclaration.

Une installation est soumise à autorisation et 40 installations sont soumises au règlement sanitaire départemental.

15 projets d'aménagement ou de construction ont été identifiés.

Rappel des enjeux en matière architecturale (CAUE) :

-Participer à la fabrication d'un paysage rural de qualité

-Valoriser l'image de l'agriculture

- Améliorer les conditions de travail de l'agriculteur

Répartition des exploitations	
Le bourg	6
Soddes	10
Chassaleuil	8
Orcenac	6
Vialette	4
Anviac	4
Marcillac	3
La Valette	2
Chavagnac	2
Anazac	2
Nolhac	1
Cougeac	1
Le Monet	1
Chassagnoles	1
Treyssac	1
Vérignac	1

Source : étude agricole ADASEA 2009

Un nouveau recensement agricole doit être réalisé en 2010. Ainsi certaines données statistiques datent de 2000.

Les services et les structures commerciales

En matière de services et de commerces la commune est très bien desservie. Elle possède des équipements qui pourraient permettre de répondre aux besoins de 3500 habitants.

Services

Un bureau de poste
Un Crédit Agricole
Une Caisse d'épargne
2 Agents d'assurance
Un poste de gendarmerie
Un centre de secours
Une étude notariale
2 médecins généralistes
2 dentistes
3 kinésithérapeutes
1 Orthophoniste
1 Ostéopathe
Une pharmacie
4 infirmières
Une sage-femme
Un vétérinaire
Un groupe scolaire
Une maison de retraite publique
Une maison d'accueil spécialisée
Un centre équestre (Les Périoux)

Un musée Gallo Romain
Installé dans la chapelle des Pénitents, le musée expose des cruches en céramique, une statuette en bronze d'un éphèbe et un fragment de mosaïque de 4 m sur 2 représentant un poisson

Commerces

Un supermarché Intermarché 1291 m²
Une jardinerie Gamm Vert 980 m²
Une supérette petit Casino
Un pressing
Une mercerie-layette
3 boulangeries
2 boucheries
4 restaurants (dont un logis de France)
2 hôtels
Un bar tabac
Un bureau de tabac
Un dépôt journaux
Un fleuriste
3 salons de coiffure
5 garages dont deux concessionnaires automobiles

Depuis le dernier diagnostic du POS il n'existe plus de magasins de vêtements et chaussures ni quincaillerie.

Un marché hebdomadaire.



Structures d'accueil

Le bourg : Hotel des voyageurs
avenue. de la Rochelambert.
15 Chambres

Gîte de l'Orée du Viaye :
5 à 10 personnes
Un camping de 81 emplacements ainsi
que 19 habitations légères de loisir situé
en contre bas de la RD 25.

Loisirs

3 terrains de sport (grands jeux)
1 terrain de sport (petits jeux)
4 terrains de tennis
1 Dojo
1 Salle de musculation
1 Halle d'exposition
1 salle de cinema-théâtre
1 gymnase réalisé en intercommunalité
1 bassin aquatique
1 salle polyvalente
1 parcours acrobranche
1 karting



Artisanat et Industrie

3 entreprises de maçonnerie
1 Marbrier
1 Carreleur
2 Entreprises de travaux publics
3 Charpentiers
Un fabricant volets portails clôtures
4 menuisiers
2 serruriers
2 entreprise d'électricité générale
2 entreprises chauffage plomberie
3 Plâtriers
1 Façadier

Trois carrières (basalte, argile, pouzzolanne)
Jardins céréales
Camions réfrigérés
Dentelles mécaniques
Transporteurs



Dix nouvelles installations vont accueillir en 2010 de nouvelles activités artisanales.

Zones d'activités



La commune possède une zone artisanale à l'entrée Sud de son territoire. Cette zone doit être complétée par une deuxième zone située plus au Sud dans le cadre d'un projet intercommunal associant la commune de Borne.

ZA DE NOLHAC

La zone inscrite au POS en NAI dite de Nolhac englobe les trois zones artisanales de Nolhac (ZA de Nolhac I, ZA de Nolhac II, et ZA de Nolhac III) pour une superficie d'environ 32 ha 88 a 69 ca, dont 13 ha 42 a 81 ca correspondent à la troisième tranche de Nolhac.

Les deux premières tranches (ZA Nolhac I et II) sont complètes. Actuellement, sur la troisième tranche, seulement 2 ha 12 a 29 ca sont encore disponibles à la vente. Ce qui représente seulement 6.46% de l'ensemble de la zone NAI de ce secteur.

ZA INTERCOMMUNALE « CROIX DE LA DAME »

Le choix de ce site, le long de la nationale 102, a été guidé par la facilité d'accès, l'échelle intercommunale du projet et la faible valeur agronomique des terrains.

Ce dossier ayant pris du retard du essentiellement au fait de la crainte du Maire de la commune de Borne de voir s'installer sur le site un centre d'enfouissement des ordures ménagères les municipalités actuelles, souhaitent que cette zone soit réalisée le plus rapidement possible.

Compte tenu des délais nécessaires pour parvenir à la réalisation d'un équipement de type zone industrielle, et pour répondre aux besoins, la création de la zone

intercommunale de la Croix de la Dame devient urgente. Aujourd'hui la communauté de communes des portes d'Auvergne est propriétaire de 80% des terrains situés sur Saint Paulien et de 68% des terrains situés sur Borne.

Il s'agit d'une réflexion au niveau intercommunal car 48.95% des terrains sont situés sur la commune de Saint Paulien et 51.05 % sur la commune de Borne.

L'accès à la zone artisanale intercommunale a déjà fait l'objet d'une réflexion, en date du 25/02/2010, avec les services de la Direction Interdépartementale des Routes Massif central qui s'est engagée à travailler en partenariat avec l'intercommunalité. Toutes les prescriptions en la matière ont été appréciées et sont notifiées sur le courrier.

La communauté de commune et son président se sont engagés à conduire ce projet avec le souci d'intégrer une démarche environnementale de qualité.

Une première étude paysagère a été réalisée avant de prendre la décision définitive de créer cette zone intercommunale sur ce site.

Une 1^{ère} phase a permis de savoir si le projet répondrait aux attentes.

Une 2^{ème} phase doit être réalisée une fois les surface acquises et après l'approbation du PLU.

2-4-L'habitat

Nombre de logements par catégories						
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	647	655	820	909	978	1142
Résidences principales	525	527	629	675	764	868
Résidences secondaires et logements occasionnels	74	74	127	115	101	126
Logements vacants	48	54	64	119	113	149

L'augmentation régulière des logements vacants prouve la désaffectation des constructions vétuste et inconfortables des secteurs anciens au profit des nouveaux quartiers plus aérés et plus faciles d'accès. L'augmentation des résidences secondaire démontre également le caractère attractif de la commune en matière de loisir et de repos.

La politique de renouvellement urbain exigée par la loi SRU obligera cependant à requalifier les espaces du bourg afin de favoriser le retour de la population.

Evolution des types de logements				
	2006	%	1999	%
Ensemble	1142	100	978	100
Résidences principales	868	75,9	764	78,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	126	11,0	101	10,3
Logements vacants	149	13,0	113	11,6
Maisons	956	83,6	811	82,9
Appartements	178	15,6	145	14,8

La commune compte 128 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 13,1 %

57 % des logements sont occupés depuis plus de 10 ans et 31% le sont depuis moins de 5 ans.

La grande majorité du parc de logement de la commune est antérieure à 1949.

Le nombre de logement vacant sur le territoire communal reste relativement élevé.

Le nombre de résidence secondaire est assez important, il représente plus de 10% du parc total en 1999 et semble en légère augmentation.

Le nombre de logements collectifs est en augmentation.

Nombre de permis déposés :

21 en 1985

28 en 1990

68 en 2006

33 en 2008

La demande potentielle en nombre de logements dépend de plusieurs éléments :

-du nombre de ménages.

-du remplacement des logements inconfortables ou mal situés.

-de l'évolution de la demande vers une plus grande autonomie par rapport au voisinage.

-une demande en résidence secondaire.

Rappel du SDAU dans le rapport de présentation du POS existant

Le développement des communes périphériques

Ils représenteront, à long terme, 18 % de l'aire du SDAU, soit environ 3000 maisons. La part spécifiquement rurale de ces développements sera très réduite et il s'agira pour l'essentiel d'un mode de vie volontairement extra-urbain. Le certain caractère rural des bourgs existants devra donc être préservé dans les extensions, faute de quoi les candidats préféreront s'éloigner davantage encore pour trouver ce cadre de vie.

Le mieux serait donc que ces extensions se fassent par petites unités, que le lotissement banal soit banni, de même que les tracés et aménagements de voirie de caractéristiques trop urbaines.

L'architecture elle même doit s'attacher à l'unité d'expression autour de thèmes très simples, matériaux, toitures, couleurs. L'implantation, l'intégration au site devraient être le - souci majeur des constructeurs (adaptation au sol, plantations, clôtures ...). »

Perspectives partiellement fausses car les résidents veulent des services de proximité. Si le souhait de développement des villages existe il est beaucoup moins important que celui des bourgs centres qu'il convient de conforter pour maintenir un tissu commercial, administratif, professionnel et de service.

3-L'URBANISATION

3-1-Caractéristiques de l'implantation humaine

La commune de St Paulien, outre le bourg lui-même, compte 15 hameaux, une dizaine de fermes ou maisons isolées, un château et quelques secteurs à l'urbanisation diffuse.

Les secteurs Nord Est de la commune et sa périphérie immédiate au Nord ont été préservés de l'urbanisation don l'extension a été concentrée au Sud sur le quartier du Lac.

La majorité des hameaux est composée de fermes encore en activité ou d'anciennes fermes rénovées en maison d'habitation. A noter l'importance du village de Nolhac (156 habitants en 1990 et des lotissements du Lac (149 habitants en 1990).



Les hameaux de l'Est



Nolhac



Nolhac est le village le plus important installé sur le rebord d'un plateau et immédiatement accessible depuis l'entée Sud de la commune.



Soddes



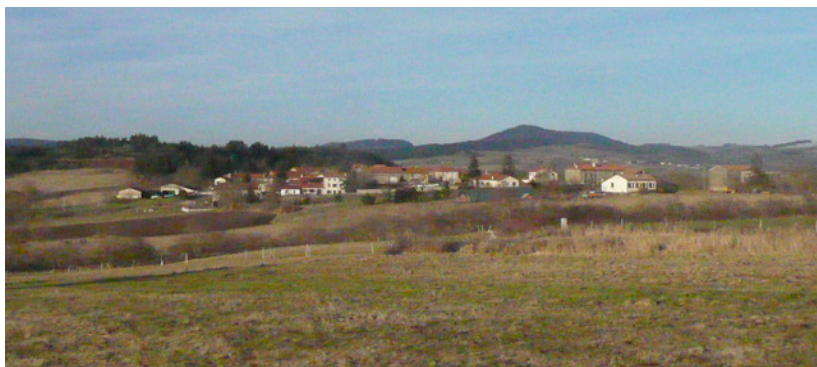
Chavagnac

A l'Est, les villages de **Vialette** et **Chassaleuil** sont bien orientés au Sud.
Soddes et **Chavagnac** sont accrochés aux reliefs

Les hameaux de l'Ouest

Ce sont des hameaux de forme plutôt linéaire installés le long de la voirie ou à proximité des ruisseaux.

Marcilhac est situé à proximité du plus ancien site d'établissement de la commune.



Marcilhac



Le Monet



Anviac



Anazac

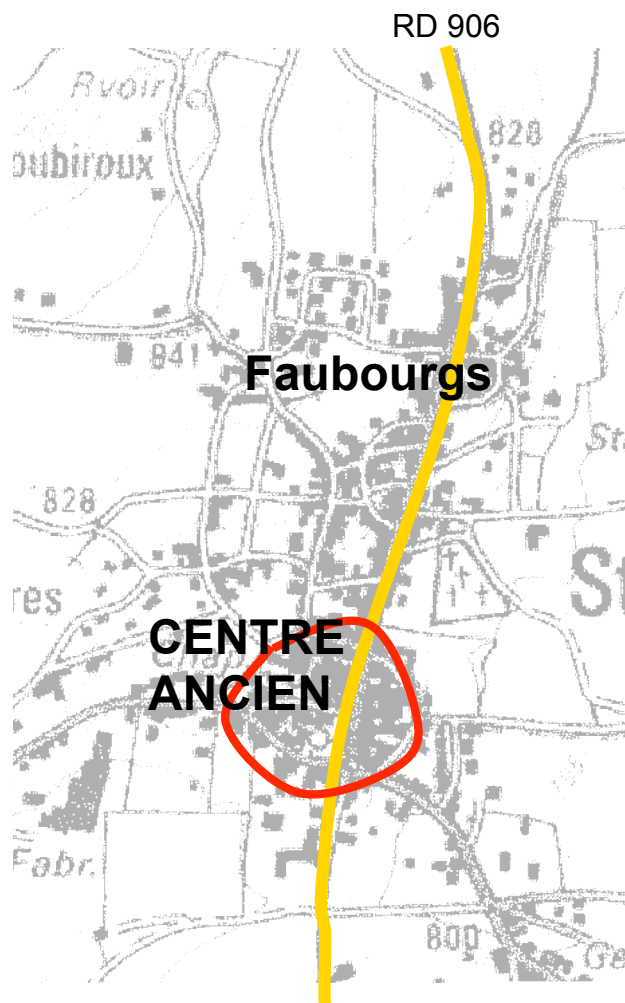
Evolution de l'urbanisation :

Le bourg s'est d'abord installé sur une structure ancienne féodale fortifiée, d'une manière concentrique, puis linéairement le long de la voirie enfin les nouvelles extensions se sont éloignées du centre comme le lotissement du lac qui surplombe la ville au Sud-Ouest.

Plus tard l'extension du bourg s'est faite principalement en direction du Nord, le long de la RD 906. Cependant, le développement récent, correspondant à la « vague pavillonnaire » va prolonger le côté Nord, puis déborder du cadre traditionnel, en direction du Sud (lotissement du Lac). Entre les périmètres correspondant à l'évolution des constructions avant 1948 et les dernières constructions réalisées- (lotissements).

Il reste encore quelques espaces non construits, en particulier sur les secteurs de La Cité, Bellevue, La Croix des Pères et Le Verdier .

Les contraintes archéologiques rendent difficiles toute nouvelle implantation de bâti dans le centre. La protection des zones naturelles autour du bourg et le développement des zones de loisir à l'Est limitent également les possibilités d'extension. Il est ainsi vraisemblable que les extensions se poursuivront au Sud du bourg autour du quartier du Lac.



Extensions récentes pavillonnaires



Le lotissement du Lac

Photos l'Eveil

Le centre bourg



Malgré un noyau d'origine circulaire le centre bourg s'est développé linéairement le long de la voie qui le traverse et dans laquelle se concentrent les activités commerciales.

Cette logique a fabriqué une forme urbaine dense et continue aux rues étroites et aux espaces fermés.



Place Saint-Georges



Place Jeanne d'Arc



Place des Sabots

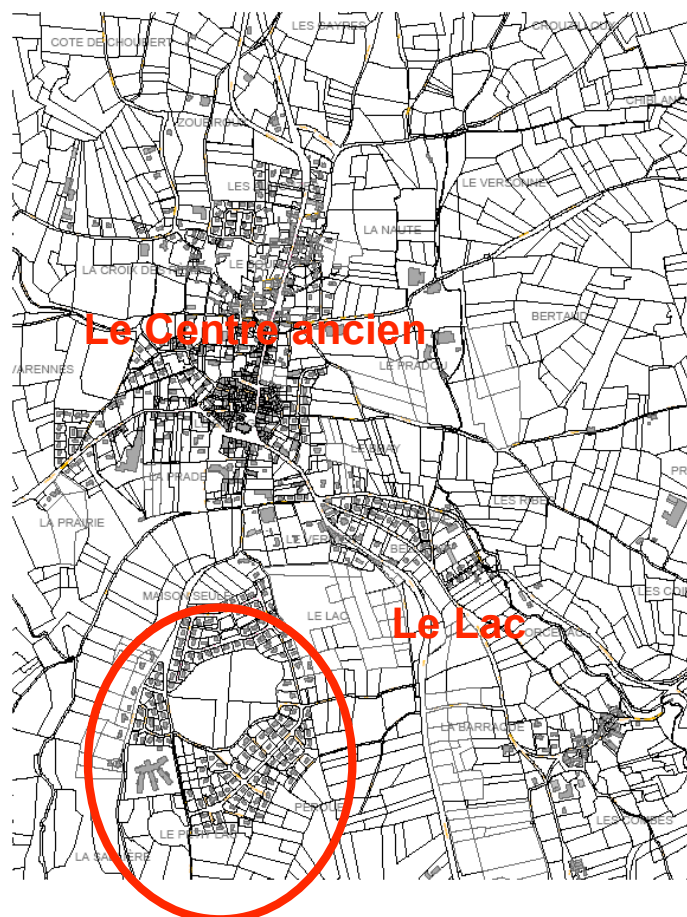
Le vieux bourg est dense et compact, les places sont étroites et les dégagements rares à part le jardin public Joseph Berhold qui apporte une bouffée végétale dans un ensemble très minéral.



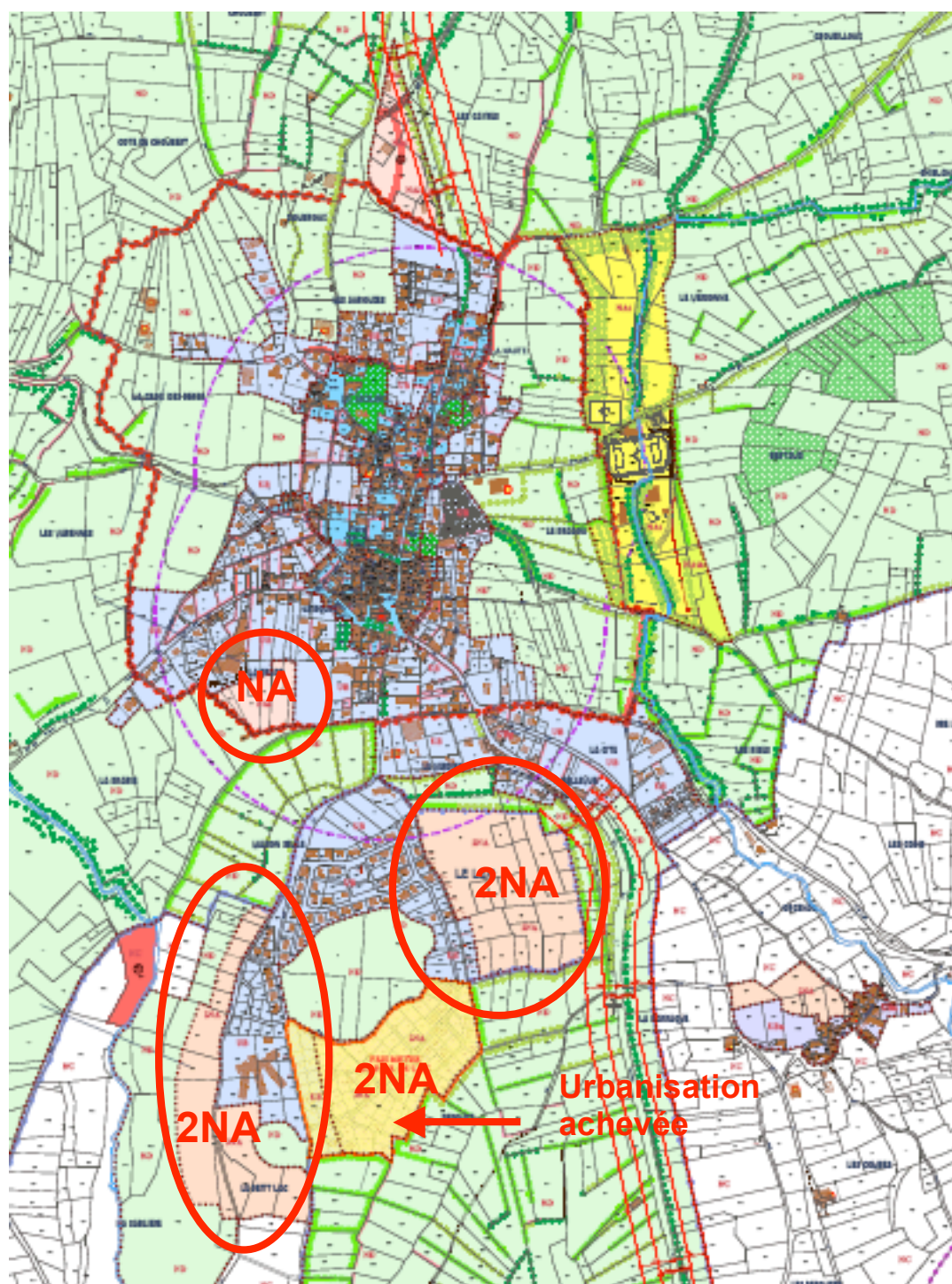
Les extensions récentes



Au Sud du centre ancien, les nouvelles extensions sont en voie d'achèvement. Cette forme urbaine des lotissements qui correspondait à la période la plus récente a été consommatrice de foncier. Elle répond à la demande d'une population qui est venue chercher à la campagne une vie moins stressante et moins polluée. Cette demande, même mal considérée, est encore d'actualité et l'exigence de densité initiée par la loi SRU et confirmée par le Grenelle de l'environnement est mal acceptée car les populations rurales ne se résignent pas à s'entasser « comme » en ville. La solution repose en fait sur une meilleure qualité architecturale et sur des aménagements globaux, la pire des solutions étant le lot libre sur des parcelles devenues de plus en plus petites à cause du prix du foncier. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite conserver un potentiel constructible adapté à ses équipements et au souhait de ses habitants.



Il existe encore quelques réserves foncières dans le bourg en zone UB et en secteur NA au Sud (La Prade). En dehors du bourg l'urbanisation des zones UB est en voie d'achèvement autour du Lac. Deux zones NA à l'Est et à l'Ouest de ce quartier constituent des possibilités d'extensions immédiates.



3-2-Caractéristiques du bâti

L'architecture traditionnelle ou dite « vernaculaire » est faite de volumes simples et les coloris foncés des matériaux lui permettent de se fondre dans le paysage.



Les bâtiments anciens sont caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Haute-Loire qui utilise largement la pierre.

Les ressources locales en pierre de basalte, offrent une grande diversité de coloris aux maçons.

A la maçonnerie de pierre est souvent combiné un appareillage en brique, pour les encadrements d'ouvertures et les angles qui apporte une touche colorée supplémentaire.

. Les bâtiments ne possèdent en général qu'un étage, rarement deux, ce deuxième étage étant souvent de hauteur plus faible et correspondant à des combles accessibles. Les ouvertures éclairant les pièces principales sont verticales (plus hautes que larges).

Elles peuvent être encadrées en brique. Quand elles existent dans les combles, elles sont plus petites, de formes carrées ou en demi cercle.





Les murs de pierre :

L'architecture traditionnelle est tributaire de la qualité de la pierre. La pierre utilisée est le basalte variant du noir au brun clair. Les bâtisses présentent différents types d'appareillage de pierres. Elles sont généralement beurrées ou jointées (plus récemment), ou crépies. Les bâtiments du bourg sont plus souvent enduits.

Parfois, plusieurs appareillages cohabitent sur un même mur ou sur des murs proches.

Les murs crépis laissent généralement apparaître les pierres d'encadrement et les arêtes faites de grosses pierres taillées.



La diversité des coloris et des tailles de la pierre permettent une très grande variété d'appareillage.



Les couvertures:

Les couvertures sont souvent à deux pans, quelquefois à quatre pans. Aucun élément, tels que lucarnes ou chien-assis ne sort des toitures.

La tuile romane est largement dominante. A de très rares exceptions les toits sont en général couverts en tuiles de terre cuite. Leur forme est demi cylindrique ou creuse. Elles sont de type canal pour les anciennes. La tuile mécanique plate est aussi présente mais elle est beaucoup moins ancienne puisqu'elle , apparue à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle.

Les toitures comportent souvent des génoises ou des corniches en pierre taillées.



Tuile romane ancienne



Tuiles mécaniques



La rénovation du bâti ancien:

L'attrait des vieilles pierres attire des populations urbaines avides de grands espaces et d'air pur. C'est pourquoi les fermes anciennes sont souvent récupérées par une population non agricole pour un usage de résidence secondaire.

Mais la rénovation et les aménagements de ce bâti simple et humble ne sont pas toujours respectueux du caractère et des technologies d'origine.

Un mauvais résultat est souvent le fait d'une mauvaise compréhension de l'architecture et des techniques de construction .



L'introduction de la couleur

« L'effet de la couleur sur notre perception de l'espace et le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible et sa distance peuvent être réduites ou augmentés en fonction des couleurs employées » Fernand Léger.

La couleur revient en force en architecture depuis quelques années et elle permet d'égayer des architectures de pierre souvent sombres et grises. Les quelques exemples ci-joint sont plutôt réussis, mais ils concernent des bâtiments insérés dans un tissu bâti très dense. Dans les hameaux et surtout pour le bâti isolé il conviendra d'en user avec beaucoup plus de précaution du fait d'un impact beaucoup plus large..



Les bâtiments d'activité

Les fermes situées sur la commune étaient traditionnellement construites sur la base d'un système à éléments perpendiculaires accolés en L très largement utilisé dans la Haute-loire.

Ce modèle de base assez constant permet de juxtaposer les bâtiments d'habitation et de réaliser une cour rectangulaire, fermée par un mur de clôture sur les deux côtés libres de construction.

Ce système en rendant les raccords de couvertures difficiles au contact de l'angle du L a créé des toitures aux formes compliquées qui ajoutent de l'intérêt au caractère de l'ensemble.

Ces bâtiments se distinguent par une remarquable adaptation au terrain, dont les nouveaux constructeurs feraient bien de s'inspirer.

Le bâti agricole ancien a relativement bien conservé son aspect d'origine. Quelques bâtiments réinvestis par des populations non-agricoles ont cependant subi des rénovations très discutables.

Les nouvelles constructions agricoles sont en général plus éloignées des zones urbanisées et peinent à s'intégrer harmonieusement dans le paysage même si de réels efforts ont été faits ces dernières années avec l'introduction du bardage bois.

A part quelques exceptions, l'architecture des bâtiments d'activités industriels et commerciaux est plutôt mal traitée notamment en ce qui concerne les abords, clôtures et accompagnement végétal. Des efforts importants restent à faire dans ce domaine.



Le bâti résidentiel récent :

Avec le développement de l'habitat pavillonnaire de ces vingt dernières années sont apparues de nouvelles constructions standardisées ignorantes du contexte local. Il s'agit souvent d'habitat banal, qui lorsqu'il est accolé aux hameaux traditionnels peut avoir un impact très négatif, notamment par rapport aux coloris très clairs et très vifs introduits dans un environnement de bâtis en pierre très foncé.

Les équipements liés aux systèmes « écologiques » (panneaux solaires, toitures végétalisées etc...) et l'introduction de formes architecturales innovantes (ossatures bois, maisons soucoupes, high tech) risquent d'ouvrir de nouveaux débats sur cette question.



Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine est peu présente sur la commune, mais les nouvelles politiques énergétiques et le développement durable peuvent favoriser une nouvelle dynamique en la matière.



On peut identifier « historiquement » une période dite-contemporaine à partir de la fin de la dernière guerre jusqu'à aujourd'hui, le terme "architecture contemporaine" utilisé principalement par les architectes peut présenter des difficultés d'interprétation. Et le mot "contemporain" ne signifie pas la même chose pour tous.

Une architecture innovante ne doit pas signifier son incapacité à s'intégrer dans un tissu bâti existant au caractère très marqué. Les formes architecturales simples et compactes de l'habitat traditionnel sont mieux adaptées aux économies d'énergie que la multiplication des éléments qui fabriquent des fausses annexes sous prétexte de « rusticité ».

Un équilibre harmonieux peut être trouvé entre les deux extrêmes du pastiche rustique et du high tech provoquant.

Il manque des opérations exemplaires qui pourraient avoir un intérêt pédagogique.

Clôtures, haies, portails.

Traditionnellement l'habitat rural n'est entouré que par des enclos légers (poteaux bois+barbelés ou clôture bois, haies vives) dont la fonction était destinée à l'origine à parquer le bétail et à couper du vent. Dans les villages par contre les clôtures prolongent le bâti et donnent souvent à la route l'aspect de rue en assurant la continuité entre plusieurs bâtiments et en délimitant l'espace public et privé.

La finition des clôtures des maisons d'habitations neuves est souvent négligée ou l'objet de fantaisies douteuses qui ne contribuent pas à qualifier l'espace public ni à relier les bâtiments entre eux. D'une manière générale la simplicité et la continuité avec le bâti sont des gages de qualité.

La clôture constitue la liaison entre l'espace public et l'espace privé mais également la première image offerte au visiteur de la construction. Dans le cas d'un lotissement afin d'assurer une cohérence globale de l'ensemble de l'aménagement il est préférable qu'elles soient réalisées par l'aménageur.

D'autre part, une pratique récente qui consiste à entourer son habitation de murs ou d'écrans végétaux élevés pour se protéger contre les intrusions et les regards des voisins crée de véritables remparts autour de certaines habitations. Ils soustraient leurs occupants aux vues des visiteurs, mais ils leurs masquent totalement l'environnement immédiat.

En ce qui concerne les haies végétales plutôt qu'une haie uniforme il serait préférable de réaliser une haie panachée d'essences champêtres locales (cf plaquette arbres et haies D.Soltner-éditions sciences et techniques agricoles). Il conviendra également de réutiliser dans la mesure du possible la trame végétale préexistante (haies, bosquets, arbres isolés)..

Afin de conserver l'aspect de certaines haies le POS a identifié les éléments à protéger et à compléter.



Ces deux exemples sont pris en dehors de la commune

3-3-Le patrimoine bâti

Le patrimoine architectural

La commune bénéficie d'un ensemble patrimonial riche et varié lié à son histoire. Ce sont des ensembles bâtis très anciens mais également des sites archéologiques où des fouilles ont été entreprises et qui peuvent dans l'avenir permettre de découvrir de nouveaux vestiges.

Une **ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et des servitudes de protection de monuments historiques permettent de protéger ce patrimoine.

-L'église (classée monument historique : liste de 1840).

-Le site de Ruessium.



L'église collégiale Saint-Georges

Une église Saint Georges dédiée au premier évêque du Velay, est attestée dès 890.

L'église actuelle a été construite en trois fois du XI^e au XIII^e siècle.

C'est du XII^e siècle que date le chevet dont l'ascendance auvergnate est l'une des plus marquées du Velay.

Cette église se distingue également par l'originalité de sa nef unique surmontée d'une voûte en berceau brisé de 16 m.

Le rôle militaire joué par cette église est signifié par les traces d'un chemin de ronde qui courait tout autour de l'édifice entre les voûtes et la toiture. Les restaurations du début du XX^e firent disparaître deux tours de défense construites au XVI^e sur des absidioles romanes. Seuls les murs de la nef ont gardé les vestiges de leurs fortifications.

Les matériaux utilisés pour la construction sont en pierre volcanique de dimensions variées dont de très grands blocs antiques de réemploi en arkose.

En dehors de certains chapiteaux stéréotypés, trois éléments présentant des sculptures thématiques attirent l'attention : Un aigle, des serpents, un avare supplicié.

Aujourd'hui l'église Saint-Georges marque le carrefour qui annonce le bourg ancien.



In WIKIPEDIA Torsades de pointes

Châpiteaux



Le château de Rochelambert



Au XIII^e le site de Marcillac était occupé par un château fort qui contrôlait la route de St Jacques de Compostelle. Pillé par les Huguenots en 1562 il sera restauré en 1578 par Hélène de l'Estranges, veuve de François de la Rochelambert .

En 1859 Aurore Dupin plus connue sous le nom de Georges Sand séjournera au château qui servira de cadre à son roman "Jean de La Roche" qui est décrit comme une "méditation" sur l'amour conjugal par l'éditeur Claude Tricotel.



En dehors des éléments patrimoniaux remarquables il existe un petit patrimoine tout aussi intéressant fait de croix, chapelles et d'anciennes assemblées.



Chapelle de La Varenne



Les assemblées :

La configuration du pays et les difficultés de communications en hiver dues à l'éloignement des hameaux avaient conduit la fille d'un avocat du Puy, Mlle Martel a organiser une association religieuse pour former l'instruction religieuse des femmes et des filles pauvres de la ville, puis de celles de la campagne. Elle créa ainsi un corps d'institutrices à qui on donna le nom de Béates.

Dans le hameau où elle exerce, la Béate habite une maison dite « assemblée ». L'assemblée est une construction d'un étage comprenant une salle de réunion au rez-de-chaussée et le logis de la pieuse femme au-dessus, desservi par un escalier intérieur. Certaines de ces assemblées qui faisaient ainsi partie du patrimoine villageois sont encore présentes physiquement dans les hameaux de Chassaleuil, Chavagnac, Anviac et Anazac.



Patrimoine archéologique



Les observations archéologiques réalisées jusqu'à maintenant, ont permis de mettre en évidence des tronçons de la trame viaire ainsi que des portions d'habitats présentant des éléments remarquables tels que des enduits peints et des mosaïques.

Aucun édifice public n'a pu être identifié. Pourtant le réemploi dans le bâti actuel et la découverte de nombreuses pierres de grand appareil et d'ornement laissent supposer leur existence. Il faut également noter la présence de plusieurs stèles funéraires figurées qui signalent une nécropole antique.

Trois églises dont une disparue correspondent à l'époque médiévale. L'ancienne église Notre-Dame-du-Solier appartient à un premier ensemble de bâti organisé sur un plan circulaire qui subsiste, aujourd'hui, par moitié.

L'église actuelle, placée sous le vocable de St Georges, et sa nécropole marquent, au Sud, le deuxième et important îlot médiéval circonscrit par un mur de défense, parfois conservé en élévation, et un fossé dont il reste des traces.



Site de protection archéologique

3-4 Les équipements et réseaux

Assainissement

Un schéma d'assainissement a été élaboré en 2009 afin de définir les secteurs relevant de l'assainissement collectif et de l'assainissement individuel.

Le diagnostic des réseaux réalisé en 2009 a mis en évidence des désordres structurels et fonctionnels qui seront peu à peu supprimés.

Le bourg bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif étendu aux villages de Soddés et Orcenac.

Un deuxième réseau dessert la zone artisanale de Nolhac et les hameaux de la Pierre Plantée, Rassasset et Nolhac ainsi que le lotissement du petit Lac.

Actuellement 90% de la population permanente est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Cependant la station réalisée en 1983 n'est plus adaptée et les travaux de réalisation d'une nouvelle station ont été engagés par la commune.

Il s'agit d'une station de type « boues activées, filtres plantés de roseaux » de capacité nominale 1 900 équivalent-habitants. Ce projet a fait l'objet d'un accord de la police de l'eau.

Le site retenu pour les futurs ouvrages de traitement des eaux usées sera situé sur la parcelle n°1 81 de la section cadastrale BE (vers le village d'Orcenac) sur lequel se trouve déjà la station d'épuration existante.

La capacité nominale de la future station a été établie en tenant compte de l'évolution de la population prévue à long terme par la commune. Cette nouvelle station traitera les eaux usées de l'ensemble des habitations en assainissement collectif, ainsi que les futurs logements prévus. L'exutoire de l'unité de traitement est le Chaland

La pollution actuelle reçue par temps sec par la station d'épuration est de 1 350 Equivalent-Habitants, pour une population raccordée de 1 740 habitants.

La municipalité envisage une augmentation de 1 000 habitants à

l'horizon 2035. En considérant que les 2/3 de cette population seront raccordés à cette nouvelle infrastructure d'assainissement collectif (la plupart des villages possèdent déjà leur propre système d'assainissement), cela représente environ 670 habitants supplémentaires. Le ratio actuel entre Equivalent-Habitant et habitant étant de 0,77 ($1350 \text{ EH} \div 1740 \text{ habitants}$), cette population supplémentaire correspond donc à environ 520 Equivalent-Habitants. La pollution future reçue sera donc de l'ordre de 1 870 Equivalent-Habitants ($1350 + 520 \text{ EH}$).

Les assainissements non collectifs (SPANC) sont gérés par le Syndicat de gestion des Eaux du Velay.

Eau potable

L'adduction d'eau potable est assurée par la commune. La plus grande part d'approvisionnement provient du forage de Chavagnac, gisement d'une capacité suffisante (600 m^3 /jour actuellement). Le surplus provient de petits captages de villages. C'est une connexion très faible en volume.

Il est envisagé, en plus, afin de permettre une pérennité de l'approvisionnement dans les décennies futures deux projets :

Le 1^{er} concerne le raccordement à la colonne d'eau potable du SAE (Syndicat des Eaux) du Puy en Velay, excédentaire en eau et très proche de la limite de notre commune à Rassasset. Ce bouclage permettra d'acheter la quantité d'eau nécessaire à l'évolution future.

Le 2^{ème} concerne le forage pratiqué à Nolhac, démontrant une quantité d'eau importante, capable de fournir des besoins supplémentaires (installations d'entreprises ou nouvelle population).

Aujourd'hui, les deux projets sont conduits de front avec un pompage à Nolhac et la construction d'un réservoir à Pérouet et le raccordement au SAE.

Déchets

Le plan départemental des déchets a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 Mai 2001.

Pour la gestion de ses déchets la commune est adhérente au SICTOM des Monts du Forez (Syndicat de collecte des ordures ménagères). Les habitants de Saint-Paulien ont ainsi accès à 8 sites de collecte constitués de plusieurs colonnes de tri, dont une déchetterie située sur le site de Nolhac. Un ramassage des encombrants est occasionnellement organisé par la commune.

Inventaire colonnes d'apport volontaire et autres éléments

nature et nombres de colonnes lieux	Verre	corps creux	Papiers	Total par site
La Prade	2	3	3	8
Le lac vers MAS et maison de Retraite	1			1
Le lac bord de RD 906	1	1	1	3
La déchetterie Nolhac	1	1	1	3
Nolhac ZA	1	1	1	3
Ex Terrain Liabeuf vers Mme Souveton	1	1	1	3
Camping	1	1*	1*	3*
salle Polyvalente et Halle	1			1
Total par catégorie	9	7*	7*	

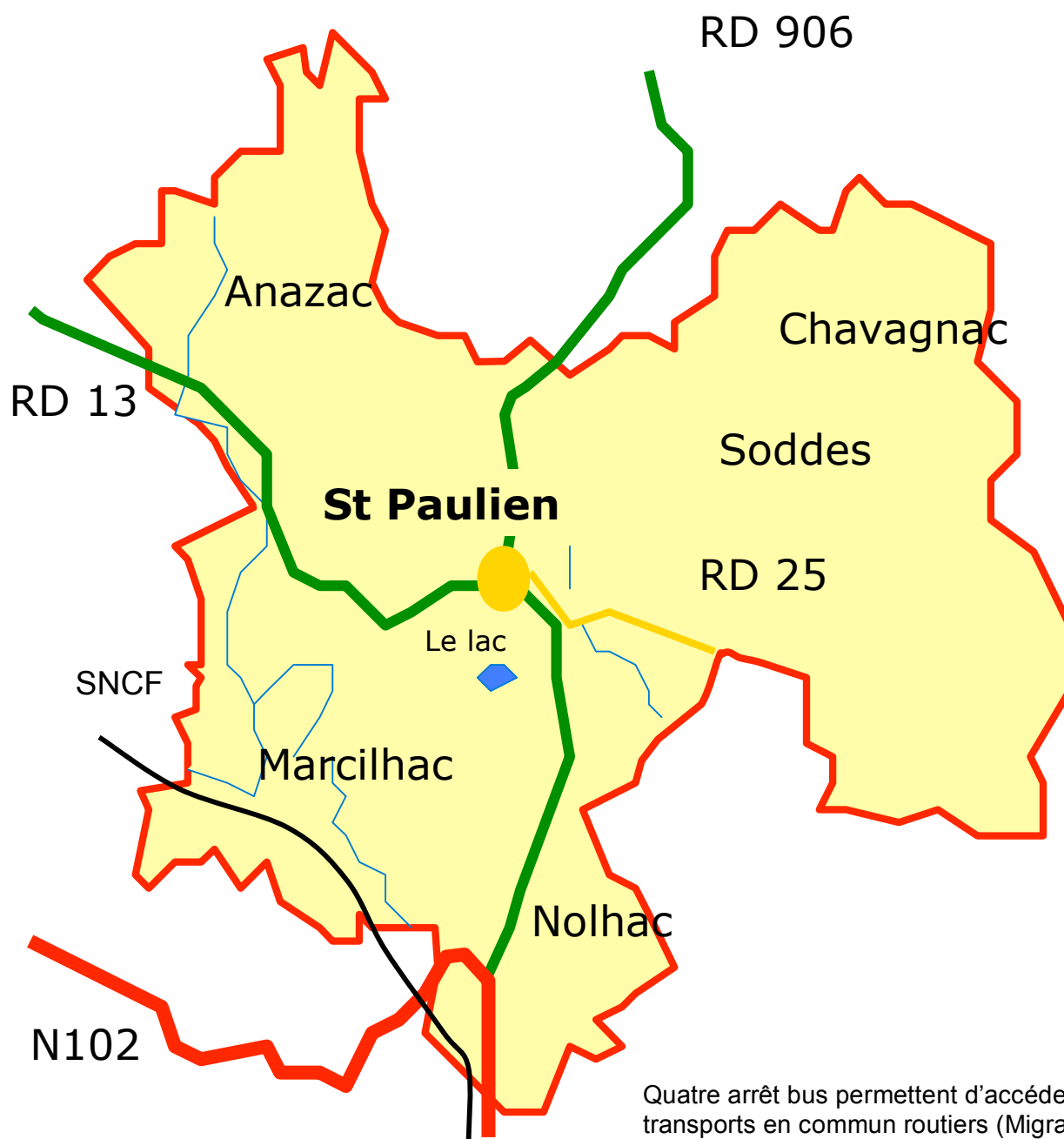
* = à titre provisoire

Total général à titre provisoire 25

Total général acquis 23

Existent sur la déchetterie : une armoire pour produits toxiques et solvants, un bac réception pots de peinture, un bac réception huile vidange et un bac pour batteries.

3-5 Les voies de communications et les déplacements



La commune est traversée par la départementale n° 906 qui la relie à la nationale 102 au Sud.
La départementale n°13 la relie à Allègre à l'Ouest et les n°25 et 251 à St Vincent et La Voute sur Loire à l'Est.

Quatre arrêts bus permettent d'accéder aux transports en commun routiers (Migratour) - Gendarmerie, Place de Gaulle, Le Lac, Place Bonnefoux.

La commune est traversée par la ligne de chemin de fer Saint Georges d'Aurac à Saint-Etienne, mais l'accès au réseau SNCF est au Puy en Velay à 15 kms.

En matière de déplacement aériens il faut rejoindre Saint Etienne ou Lyon.

Un projet de déviation du bourg a été envisagé mais est demeuré sans suite.

4-LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publiques

AC1-1

Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits.

Rayon de 500 m.

Eglise collégiale Saint-Georges

Château de Rochelambert

AC1-2

Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits.

Rayon de 500 m.

Portail de la Chapelle Saint-Joseph

AC4

ZPPAUP Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sur le bourg et sa périphérie.

AS1

Servitudes attachées à la protection des eaux potables et résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles).

Source de Chavagnac

Source de Largellier

I 4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

Ligne 63 KW Bellevue-Le Puy

PT1

Servitudes relatives à la protection des émetteurs (perturbation électromagnétique).

PT2

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Faisceau hertzien St Jean de Ney/ Roche en Reignier

PT3

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Câbles de télécommunication enterrées.

Câble St Paulien-Crappone

Câble Borne-St Paulien-Le Puy

Câble St Paulien-Orcenac-Soddes

Câble RG 43.15 Le Puy-Allègre

Câble Sinzelles-Marminhac-Nolhac-

Rassassenet-Les Pinous

Câble Seyssaguet

T1

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Ligne SNCF Saint Georges d'Aurac à

Saint-Etienne,

B- LE PROJET DE REVISION

1-Prescription du PLU

La commune a réalisé un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 9 Décembre 1985.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées approuvées les 15 Décembre 2000-15 Novembre 2006-01 Octobre 2009.

Le document a été modifié à trois reprises en mai 1987 (simplification du règlement), Septembre 1988 (Rectification de limites de zones) et Juin 1991 (Extension de la zone UB).

Le 10 Mai 1990 une prescription de révision a été votée pour la création d'un complexe touristique-sportif.

Une ZPPAUP a été approuvée le 25 Avril 1999 et son périmètre modifié par l'arrêté du 5 Janvier 2010 (secteur Le Lac).

Une prescription de révision générale du POS et sa transformation en PLU a été votée le 15 avril 2008.

2-Bilan du POS

Même si le développement de l'urbanisation s'est peu développé dans les hameaux qui ont été plutôt protégés, l'étalement urbain c'est particulièrement agrandi autour du bourg et au Sud dans le quartier du Lac. Une deuxième entité s'est également fortement développée autour de la zone d'activité de Nolhac.

Pourtant le caractère rural est encore très prononcé et l'activité agricole a maintenu cet aspect.

Une extension importante a été réalisée au Sud du centre bourg sous la forme de lotissements.

L'activité industrielle est très présente au Sud de la commune et le long de la RD 906.

Le classement des secteurs archéologiques au centre a freiné l'urbanisation à la périphérie immédiate du centre bourg et a favorisé les extensions plus éloignées.

3-Les objectifs du projet

Quatre objectifs principaux se sont dégagés lors des débats qui ont présidé à

la réalisation d'un projet de développement durable : renforcer l'importance du bourg, confirmer la protection des espaces naturels et agricoles, favoriser le développement démographique, aider au développement des activités.

Les perspectives d'évolution en matière démographique sont basées sur la nécessité de maintenir un accroissement de la population afin de maîtriser les investissements publics (équipements de loisir, voirie, école etc...) mais également de réussir à équilibrer les classes d'âge et la diversité de la population.

En matière d'hébergement et d'accueil l'offre qui correspondait aux années 80 /90, est aujourd'hui saturée. Pour être conforme à son évolution la commune a besoin d'une quarantaine de nouveaux logements par an.

Afin de respecter la politique de développement durable exigée par les lois SRU et UH et renforcée par le Grenelle de l'environnement, l'équipe municipale a choisi de donner la priorité à la qualité des nouveaux espaces résidentiels en défendant un projet d'urbanisation proche du bourg et du quartier du Lac qui favorise davantage la participation à la vie du centre des nouveaux habitants.

Renforcer l'importance du bourg :

La requalification de l'espace public, la réhabilitation des ruines, l'installation de nouveaux équipements pourraient favoriser l'attractivité du bourg et attirer de nouvelles populations.

La protection des espaces agricoles et naturels :

Limiter l'étalement de l'habitat, protéger les espaces naturels, préserver la qualité du paysage sont des points à prendre en compte pour la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

C'est pourquoi les zones non-constructibles situées autour du bourg dans le POS ont été confirmées.

Les espaces classés au titre de Natura 2000 et les secteurs identifiés par des

ZNIEFF ne font l'objet d'aucun projet d'urbanisation susceptible de nuire à leur protection.

La protection des éléments archéologiques

En dehors de espaces déjà protégés les élus désirent assurer également la conservation du site de l'oppidum à côté du village de Marcihac.

Le développement de l'accueil pour les entreprises

Un projet de zone d'activité intercommunal est mené avec la commune de Borne au Sud de Saint-Paulien.

3-Les dispositions réglementaires

Identité : La commune de Saint-Paulien appartient à un territoire situé à la périphérie de l'aire urbaine du Puy en Velay. Tout en conservant son caractère rural la commune est fortement sollicitée pour un accueil résidentiel en raison de sa proximité du Puy en Velay.

Elle accueille des éléments naturels et bâtis remarquables qui ont justifié plusieurs systèmes de protection (Natura 2000, ZPPAUP, site inscrit, classement monuments historiques, site archéologique). Ces éléments participent à forger son identité.

Environnement :

Aujourd'hui le caractère paysager rural de la commune est essentiellement lié aux pratiques agricoles qui ont exploité les sols fertiles du plateau du Devès. Même si le nombre d'exploitants diminue d'années en années l'activité agricole reste très active sur la commune et permet d'assurer l'entretien du territoire rural.

C'est pourquoi le mitage des espaces agricoles par le bâti résidentiel sera empêché en confirmant le caractère agricole des zones où les exploitations ont subsisté.

Dans ces secteurs, les constructions non agricoles existantes pourront être maintenues et entretenues mais il ne sera

pas autorisé l'installation de nouvelles unités.

Les enjeux environnementaux (protection du caractère agricole, protection des milieux faunistique et floristique) sont pris en compte dans le projet d'aménagement.

Extensions de l'urbanisation :

Le bourg : L'urbanisation du bourg s'est développée en une dizaine d'années autour du centre ancien mais également au Sud autour du Lac. Les extensions futures confirment le rôle de ces secteurs.

Terrains équipés immédiatement constructibles :

A l'Est une extension est projetée sur le quartier de la Croix des Pères sur les parcelles n°81 et 192 afin de permettre l'installation de logements proches du centre bourg.

Sur le quartier de « La Cité » une extension au Nord de la route départementale n°25 permettra de compléter l'urbanisation de ce quartier.

Sur « Maison Seule » le classement en UB des parcelles n°132-133-134 et 135 permettra également de poursuivre l'urbanisation du quartier du Lac le long de la voie communale.

Les terrains faisant l'objet d'un Plan Global d'Aménagement au Sud du Lac sont désormais construits et seront classés en UB.

Les hameaux :

Afin de ne pas étendre l'urbanisation au delà du bourg, les extensions des hameaux ont été limitées.

Deux zonages ont été distingués :

-un secteur UBa équipé en assainissement collectif.

-un secteur UBb non équipé en assainissement collectif.

Activités de loisirs :

La fonction du secteur de la Naute/Le Pradou dédiée aux activités de loisirs (notamment aquatiques) a été confirmée avec un zonage NL ainsi que celui de Marcihac.

Zones d'Activités:

Trois secteurs sont dédiés aux activités économique (industrie, artisanat, et commerce) Zoubiroux au Nord et Nolhac - classés en UE- et une nouvelle zone intercommunale au Sud entre Chier Gros et Trelousserre au lieu-dit Croix de la Dame classée en AU en attendant les études préalables nécessaires à la réalisation de ce projet.

Carrières :

Les sites des trois établissements qui exploitent les ressources du sous sol (pouzzolane, argile et basalte) étaient classées en NC dans le POS. Cette situation n'est plus possible, car le zonage A exclut toute autre activité que l'agriculture. Un nouveau classement Nca a été créé afin d'autoriser leur activité.

Archéologie

Une zone **Narc** a été définie sur le secteur de Marcihac afin de permettre la protection et la mise en valeur de l'ancien site historique qui correspond à une première implantation urbaine de ce territoire.

Les évolutions apportées à la délimitation des zones

ZONES URBAINES

ZONES U IMMEDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Les zones U du PLU correspondent aux zones U du POS et à certaines zones NA dont l'urbanisation est désormais achevée .

Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central (bourg) ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement (avec ou sans assainissement collectif) :

La zone UA : Cette zone d'urbanisation existante correspond au bourg ancien n'a pas été modifiée par rapport au POS.

La zone UB correspondante aux secteurs d' extensions récentes a été étendue sur La Croix des Pères, La Cité et Orcenac. La zone d'urbanisation future NA de Perouet désormais achevée a été classée en UB.

La zone UB est suffisamment équipée pour recevoir de nouvelles constructions. Elle est totalement contenue dans le périmètre d'assainissement collectif.

Deux sous secteurs UBa et UBb correspondent aux zones constructibles des hameaux la zone UBb n'étant pas équipée en réseau d'assainissement collectif.

La zone UE est réservé aux activités.

Elle remplace les zones NAI du POS sur les secteurs des Cayres et de Nolhac dont l'urbanisation est achevée.

La zone UBg (gendarmerie) du POS, dont les limites ne figuraient pas sur le plan de zonage et qui n'est pas utile car le règlement UB de base n'interdit pas l'installation et l'extension de la gendarmerie a été supprimée.

ZONES D'URBANISATION FUTURE

LES ZONES A URBANISER AU ont remplacées les anciennes zones NA du POS . Ce sont des zones naturelles situées en continuité avec les zones UB du bourg et du Lac et des hameaux de Anviac, Anzac, Pierre Brune, Orcenac, Nolhac. De faible valeur agronomique elles ont été identifiées pour leur capacité à recevoir un assainissement collectif et pour leur faciliter d'accès. Elles constituent les possibilités d'extension de l'urbanisation de la commune permettant d'accueillir de nouvelles populations.

Trois secteurs classés en AUa font l'objet d'orientations d'aménagement sur le Sud Ouest du Petit Lac (extension déjà prévu dans le POS), à l'Ouest du Lac et entre Orcenac et Bellevue.

Un secteur **AU strict** a été créé afin de permettre la réalisation de la zone d'activité économique intercommunale de. « Saint Paulien-Borne »

ZONES AGRICOLES

zone A : c'est le secteur agricole qui correspond à la zone NC du POS.

Dans cette zone seuls les exploitants agricoles peuvent construire de nouvelles unités nécessaires à leur fonctionnement professionnel.

Pour ces raisons ce secteur ne doit accueillir que des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les constructions à usage agricole ne pourront pas ainsi être transformées à d'autres usages notamment résidentiels. Les nouveaux critères d'appréciation de l'activité agricole institués par la Chambre d'Agriculture permettent d'encadrer d'une façon plus stricte les besoins des exploitants. Le zonage agricole figurant au POS a été en partie réduit par des extensions des zones urbanisées sur Orcenac et pour la zone d'activité de Chier Gros, mais ces terrains ne constituent pas des enjeux importants pour l'agriculture du fait de leur qualité.

Le zonage N a été utilisé pour favoriser la protection des espaces naturels et notamment des zones humides (ZNIEFF, secteur des Pérouzes, ripisylves).

Une zone Nca a été créée afin de permettre le développement des activités de carrières existantes qui étaient situées en zone NC agricole et qui ne pourraient plus être autorisées dans le cadre de la nouvelle réglementation de la zone A exclusivement réservée aux seules activités agricoles.

Une zone Narc créée sur le secteur de permettra la protection et la mise en valeur de l'ancien site historique à Marcilhac.

ZONES NATURELLES

LES ZONES NATURELLES N sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N remplace la zone ND du POS

C'est une zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d'esthétique ou d'environnement.

Un sous-secteur **NL** réservé aux activités touristiques a remplacé le secteur Nat du POS pour le même usage.

L'ancien zonage **NDs** réservé aux activités de loisir et de tourisme a été regroupé avec le zonage **NL** pour la même fonction.

Dans les secteurs **N** les bâtiments existants peuvent être aménagés, réhabilités ou agrandis dans des limites raisonnables.

Les nouvelles constructions sont interdites sauf pour utilité publique.

Comparaison des zonages entre POS et PLU .

Voir tableau page 81 .

La comparaison des surfaces de zonage du PLU par rapport à celles du POS permet de faire remarquer que les surfaces agricoles ont diminué 74,23 hectares.

Cette diminution s'explique par le passage en zone N de nombreuses surfaces à protéger de type zone humide et ripisylves essentiellement . La création d'un secteur Nca réservé aux carrières a également ôté des surfaces de l'ancien secteur NC.

Par contre la comparaison POS/PLU entre le total des zones naturelles et agricoles ne fait apparaître qu'une diminution de 3,18 hectares.

L'augmentation du chiffre des zones urbaines s'explique par :

- l'intégration en zone U d'un secteur NA.
- l'augmentation des zones constructibles UB sur des secteurs équipés (Croix des Pères, Maison seule).

En outre 40,83 hectares sont réservés pour des extensions de l'urbanisation dont 25,84 consacré au logement et 14,99 à la zone d'activité de Borne-Saint Paulien.

Ce sont donc 25 hectares en AUa et une soixantaine d'hectares supplémentaires de zone U (Croix des Pères, Bellevue, Le Bray, Maison Seule) soit 85 hectares qui sont mis à disposition pour la construction de logements à proximité du bourg de Saint-Paulien.

180 logements environ peuvent être réalisés sur les zones AUa (Le Lac 70-Le Petit Lac 50-Orcenac 60) et 600 sur les zones UB (dix logements à l'hectare) c'est donc un minimum de 780 nouveaux logements qui peuvent être réalisés d'ici 2035. Ils pourraient accueillir 1500 à 1700 nouveaux habitants.

4- La protection de l'environnement

Comme il a été précisé plus haut, les orientations du PADD et ses déclinaisons dans les dispositions du PLU intègrent plus particulièrement les incidences sur l'environnement et prennent en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ces dispositions s'inscrivent dans les objectifs du développement durable, conformément à l'article L121.1 du code de l'urbanisme.

- La protection de l'eau

La protection de l'eau est assurée par :

- le développement limité de l'urbanisation en fonction des capacités de la commune à réaliser les réseaux d'assainissement collectifs .

- la réalisation de l'étude d'assainissement et la prise en compte de ses conclusions dans le zonage et le règlement.

En application de la loi (loi du 3 Janvier 1992 concernant la protection de l'eau), un schéma d'assainissement a été élaboré. L'élaboration du PLU a été conduite en prenant en compte les éléments de diagnostic et les recommandations formulées.

Le schéma d'assainissement, a été adapté au nouveau projet et annexé au présent dossier de PLU.

- La protection des zones humides

De part et d'autre du cours d'eau « le Bourbouilloux » une zone N a été créée sur une distance de 25 mètres. Celui du « Breuil » (ruisseau de Vialette) a été zoné en N sur une distance de 10 mètres tout le long de son cours, ainsi que le Chaland sur sa partie traversant la zone agricole. La zone humide des Pérouzes a été de même prise en compte.

- La préservation et la mise en valeur des sites et paysages naturels

Les dispositions du PLU traduisent cet objectif par la protection des sites et paysages :

La préservation des secteurs présentant un intérêt paysager à travers des zones N et A afin de préserver la trame verte caractéristique de ces espaces naturels et agricoles.

Sur les zones N, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Sur les zones A, la construction est limitée aux bâtiments liés à l'activité agricole ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux extensions mesurées de bâtiments existants.

Comme il a été précisé de manière générale dans les dispositions du PLU, le règlement a apporté une attention particulière apportée à l'insertion dans le site et le paysage des constructions et leurs abords à travers une rédaction enrichie des articles concernant l'aspect extérieur.

Enfin, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les servitudes de protection de monuments historiques permettent de protéger le patrimoine autant naturel que bâti.

-La préservation et la mise en valeur des écosystèmes, des espaces verts et des milieux

Une des préoccupations majeure a été de préserver le maillage des espaces naturels et agricoles identifiés afin d'assurer la protection des milieux naturels et notamment les milieux écologiques sensibles.

Les terrains agricoles ont également été préservés d'une augmentation trop importante de l'étalement urbain autour du bourg.

Compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 une évaluation d'incidence des orientations du Plan sur l'environnement ainsi qu'un exposé de la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ont été réalisés (voir ci-dessous).

-La prise en compte des espaces agricoles

Les dispositions du règlement précisent, au regard de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, que les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel devront observer les mêmes règles de distance d'implantation que les bâtiments agricoles dans les conditions prévues par la loi. En outre, le règlement du PLU impose une distance de 100 mètres du siège d'exploitation pour l'implantation de toute construction ou extension autorisée pour des tiers à l'exploitation.

-La prise en compte des enjeux forestiers

La surface du territoire communal couverte par la forêt s'élève à 750 hectares, soit un taux de boisement de 18,5 % qui équivaut à la moitié du taux départemental. Aucune forêt relevant de la gestion de l'ONF n'est présente sur la commune.

Les espaces boisés déjà classés dans le POS ont été repris et un nouveau classement EBC a été réalisé au dessus du château de La Rochelambert.

-La prise en compte des nuisances sonores

La commune est concernée par les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 aux abords de la route Nationale RN 102

5-Evaluation d'incidence sur le site Natura 2000

L'intégration d'un site au sein du réseau Natura 2000 n'entraîne pas la limitation des activités pour autant qu'elles demeurent compatibles avec le maintien de la qualité de l'environnement et n'affectent pas l'intégrité de la zone, des habitats naturels ou les objectifs de conservation des espèces.

Le décret 2005-608 du 27 mai 2005 a modifié le Code de l'Urbanisme en imposant une évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme dans les conditions portées à l'article R 121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Elle est obligatoire notamment pour les « plans locaux d'urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L 414-4 du Code de l'Environnement. Cet article mentionne les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements soumis au régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000...

La commune de Saint Paulien est située à la sortie Nord du bassin du Puy entre les plateaux du Devès et de Craponne.

Son territoire est proche des gorges de la Loire situées à l'Est. Ce secteur est resté relativement sauvage et présente une mosaïque de milieux très variés et remarquables (milieux forestiers, agricoles, aquatiques, rupestres). Cette association de milieux a permis de créer des zones refuges pour les oiseaux.

La commune est ainsi concernée par une zone de protection Natura 2000 référencé FR 8312009 dont le but est d'assurer la protection d'un secteur situé au Nord-Est du territoire communal.

La commune d'une superficie de 4063 ha (< à 5000 ha), accueille 2182 habitants (< à 10 000 habitants). Les zones prévues pour une extension d'urbanisation pour

l'habitat et pour les activités économiques sont inférieures à 200 ha. En conséquence la commune n'entre pas dans les critères prévus au paragraphe II de l'article R 121-14.

En vertu du paragraphe II 1°, la présence d'un site Natura 2000 pourrait nécessiter une analyse environnementale du PLU seulement si l'incidence sur le site Natura 2000 était jugée notable.

Le site Natura 2000 est situé sur une zone qui ne fait l'objet d'aucun projet d'aménagement majeur susceptible d'affecter les milieux naturels. Le Nord du hameau de Chavagnac à la limite Sud de la zone ne fera l'objet d'aucune possibilité d'extension.

Il ressort de cette évaluation que la mise en œuvre du P.L.U. ne réduira pas les espaces naturels protégés ou simplement identifiés et ne favorisera pas le mitage et l'étalement urbain.

Enfin en ce qui concerne la qualité architecturale des espaces bâtis et la conservation de l'identité du site le règlement du PLU et celui de la ZPPAUP ont intégré des obligations qui permettront de maintenir le caractère local du bâti et la qualité des espaces naturels.

5-Résumé et conclusion.

Le territoire communal présente un caractère de moyenne montagne. Il constitue un espace agricole prairial de nature bocagère, c'est-à-dire cloisonné par des haies, accompagné de zones boisées. Dans cet espace agricole prairial dominant : les prairies de pâture aux dépens de quelques prairies de fauche, les terres arables – certaines cultivées de céréales – et peu de friches agricoles.

Le tissu urbain est en général continu sous la forme de hameaux et autour du centre bourg

Avec une telle mosaïque de mode d'occupation du sol – sa couverture biophysique –, ce territoire abrite de nombreuses espèces d'oiseaux, dont certaines d'intérêt communautaire. Grâce à cette forte richesse du vivant : sa biodiversité, le territoire communal contribue à plusieurs secteurs environnementaux d'espace naturel.

L'espace artificiel de nature résidentielle, viaire et industrielle a bien sûr fortement progressé ces dernières années à l'instar de toutes les communes rurales ; mais cette artificialisation reste malgré tout concentrée autour du centre et des réseaux routiers.

BILAN DES SURFACES

(hectares)

ZONES POS	
URBAINES	
UA Bourg	17,1
UB Bourg	70,7
Uba villages	88
Total U	175,8
A URBANISER	
NA	37,4
Nat	17,1
NA i	41,1
Total à urbaniser	95,6
AGRICOLES	
NC	2056,7
Total agricoles	2056,7
NATURELLES	
ND	1716,7
NDs	18,2
Total Naturelles	1734,37
Total commune	4063,00

	ZONES PLU
UA	15,1
UB	93,79
Uba+Ubb	84,78
UE	41,92
	235,59
AU	14,99
AUa	25,84
	40,83
A	1982,65
	1982,65
N	1731,04
NL	33,29
Nca	16,91
Narc	22,69
	1803,93
	4063,00

