



# PLAN LOCAL D'URBANISME

1

## RAPPORT DE PRESENTATION



### Plan Local d'Urbanisme : 5 Mars 2020

Révision du Plan Local d'Urbanisme le 26 octobre 2017

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme le 19 septembre 2019

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2020**  
*vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2020*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 44067

Fichier : \\192.168.5.4\Documents\DOSSIERS\44067\44067-APPROBATION\44067-APP-PLAN\44067-APP-PDG.dwg



Bureau d'études REALITES  
34, Rue Georges Plassé  
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)



# A. SOMMAIRE

<b>A. Sommaire .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>C. Etat initial de l'initial de l'environnement .....</b>	<b>5</b>
<b>1- Une commune du Velay .....</b>	<b>5</b>
<b>2- Le contexte physique .....</b>	<b>7</b>
2-1 La géologie .....	7
2-2 Le relief .....	7
2-3 Le climat.....	13
2-4 Un réseau hydrographique dense.....	13
<b>3- Les ressources.....</b>	<b>15</b>
3-1 La protection de l'eau .....	15
3-2 Les ressources liées à l'air et à l'énergie .....	19
<b>4- La biodiversité .....</b>	<b>22</b>
4-1 Les zones humides .....	22
4-2 Les zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion.....	24
4-3 La Trame Verte et Bleue (TVB).....	25
<b>5- Les nuisances et risques .....</b>	<b>33</b>
5-1 Nuisances et pollutions.....	33
5-2 Des risques à intégrer .....	35
<b>6- Occupation du territoire et analyse de la consommation foncière.....</b>	<b>38</b>
6-1 L'organisation générale du territoire .....	38
6-2 Les espaces agricoles .....	39
6-3 Les espaces naturels .....	41
6-4 Les espaces construits et/ou aménagés .....	43
6-5 Analyse de la densité .....	43
<b>7- L'organisation urbaine .....</b>	<b>45</b>
7-1 Evolution de l'urbanisation .....	45
7-2 Une silhouette de village préservée .....	45
7-3 Les extensions urbaines .....	47
7-4 La trame verte du bourg .....	49
7-5 Les hameaux développés récemment .....	51
7-6 Les hameaux importants.....	53
7-7 Les hameaux agricoles .....	55
7-8 Les petits hameaux et l'habitat isolé .....	61
7-9 Les bâtiments d'activités économiques.....	64
<b>8- Les entités paysagères .....</b>	<b>65</b>
8-1 Echelle départementale.....	65
8-2 Echelle communale.....	65
<b>9- Le Patrimoine .....</b>	<b>68</b>
9-1 Le patrimoine archéologique.....	68
9-2 Les Monuments Historiques .....	68

9-3	Le petit patrimoine .....	68
<b>10-</b>	<b>Cartographie des enjeux .....</b>	<b>73</b>
<b>D.</b>	<b>Synthèse et conclusions du diagnostic territorial .....</b>	<b>74</b>
<b>E.</b>	<b>Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.....</b>	<b>85</b>
<b>1-</b>	<b>Potentiel d'accueil dans le PLU existant .....</b>	<b>85</b>
1-1	L'analyse des possibilités offertes par du bâti existant .....	85
1-2	Les capacités de densification.....	89
1-3	Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine .....	91
<b>2-</b>	<b>Les capacités prévues dans le Plan Local d'Urbanisme révisé .....</b>	<b>92</b>
2-1	Les logements réalisés sur 2018 ou autorisés .....	92
2-2	Les capacités en aménagement du bâti.....	92
2-3	Les capacités d'accueil en construction neuve prévues sur 2018-2030 .....	93
2-4	La compatibilité en matière de diversification du parc de logements.....	98
<b>3-</b>	<b>Bilan du travail de modération de la consommation foncière entre le PLU actuel et le projet de PLU 2019 99</b>	
<b>F.</b>	<b>Justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....</b>	<b>102</b>
<b>1-</b>	<b>Historique des réflexions ayant permis la définition du PADD .....</b>	<b>102</b>
1-1	La réalisation du diagnostic de territoire .....	102
1-2	La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	103
1-3	La traduction règlementaire du PADD .....	104
1-4	Les évolutions du projet communal du PLU de 2007 .....	104
1-5	Les orientations du futur PLU .....	106
<b>2-</b>	<b>La mise en œuvre de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU .....</b>	<b>107</b>
<b>3-</b>	<b>Justification générale de la traduction des orientations du PADD.....</b>	<b>111</b>
3-1	Justification générale de la traduction des orientations du PADD .....	111
3-2	Justification générale de la traduction des orientations du PADD sur le projet de zonage.....	120
3-3	Les évolutions de superficies .....	122
3-4	Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et du règlement associés .....	124
3-5	Justification du zonage et des règles associées .....	126
3-6	L'aspect extérieur des constructions .....	200
3-7	Les équipements et les réseaux.....	201
<b>4-</b>	<b>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>203</b>
4-1	Zone UBa Est du Bourg .....	204
4-2	Zone UBa Est du Bourg .....	204
4-3	Zone AUa Sud-Est du bourg .....	206
4-4	Zones AUb et AU au Nord-Ouest du bourg.....	207
4-5	Zone AUb centre bourg.....	209
4-6	Zone AUb Sud-Ouest du bourg .....	210
<b>5-</b>	<b>La mise en place d'outils règlementaires spécifiques.....</b>	<b>211</b>
5-1	Application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme .....	211
5-2	Application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	212
5-3	Application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.....	217
5-4	Les liaisons modes doux : application de l'article L.151-38 du CU .....	219
5-5	La prise en compte des risques et ressources au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme .....	222

5-6	Les changements de destination, au titre de l'article L.151-11 du CU .....	223
5-7	Emplacements réservés .....	231
<b>6-</b>	<b>Les servitudes d'utilité publique .....</b>	<b>236</b>
<b>G.</b>	<b>Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de l'environnement</b>	<b>237</b>
<b>H.</b>	<b>Indicateurs.....</b>	<b>243</b>
<b>I.</b>	<b>Annexe : Diagnostic territorial .....</b>	<b>246</b>
<b>1-</b>	<b>Les coopérations intercommunales.....</b>	<b>246</b>
1-1	La Communauté de Communes Loire Semène.....	246
1-2	Les autres coopérations intercommunales.....	248
1-3	Les règles supra-communales qui s'imposent à la commune .....	249
<b>2-</b>	<b>Les caractéristiques sociodémographiques .....</b>	<b>253</b>
2-1	Une croissance soutenue puis maîtrisée .....	253
2-2	Une croissance assurée surtout grâce au solde migratoire .....	254
2-3	Une population jeune .....	255
2-4	Une prédominance de couples avec enfants.....	255
2-5	Une population active occupée .....	256
2-6	Des catégories socioprofessionnelles qui évoluent .....	256
<b>3-</b>	<b>Le Parc de logements .....</b>	<b>257</b>
3-1	Une accélération de la croissance du parc de logements sur la dernière période .....	257
3-2	La dynamique des permis de construire.....	257
3-3	Un parc de logements avec des résidences principales en augmentation .....	258
<b>4-</b>	<b>Les activités économiques.....</b>	<b>262</b>
4-1	Un taux d'emploi à améliorer .....	262
4-2	Des commerces de proximité .....	263
4-3	Des activités économiques sur l'ensemble du territoire .....	263
4-4	Les zones d'activités .....	264
4-5	Une activité de tourisme vert .....	265
4-6	Une activité agricole prédominante .....	267
<b>5-</b>	<b>Les déplacements .....</b>	<b>281</b>
5-1	Des flux pendulaires importants... ..	281
5-2	...Principalement réalisés en automobile.....	281
5-3	Un bon niveau de desserte routière .....	281
5-4	Une offre en transports en commun limitée .....	282
5-5	Les modes actifs.....	283
5-6	Des capacités de stationnement suffisantes .....	283
<b>6-</b>	<b>Les équipements et les services .....</b>	<b>286</b>
6-1	Les équipements de proximité .....	286
6-2	Les services publics .....	287

## B. PREAMBULE

La commune de Saint Victor-Malescours est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 Octobre 2007. Depuis, il a fait l'objet de 4 révisions simplifiées et d'une modification approuvées le 1<sup>er</sup> Mars 2012.

**Par délibération en date du 26 Octobre 2017, la commune de Saint Victor-Malescours a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.** Cette révision générale a pour objectif de :

- Adapter le projet actuel pour un nouvel horizon d'une dizaine d'années.
- Rester un village autour de 1 000 habitants et de porter les efforts sur le bourg, tout en permettant une certaine souplesse pour les principaux hameaux.
- Grenelliser le PLU suite aux lois Grenelle de 2010.
- Prendre en compte et mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses Rivières approuvé le 2 Février 2017.
- Etudier la possibilité d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement destination et prendre en compte les possibilités d'extension des habitations et de leurs annexes en zone agricole.
- Prendre en compte les aspects environnementaux de manière globale et transversale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) répondra aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L.101-2) en matière de développement durable :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».*

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil Municipal du 26 Octobre 2017 :

- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation où pourront être consignées des observations sur l'intérêt général du projet communal.
- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, de documents d'études, tels que le Porter A Connaissance de l'Etat, le diagnostic du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Rédaction d'articles au sein du bulletin municipal consultable sur le site internet [www.Saint\\_Victor-Malescours.fr](http://www.Saint_Victor-Malescours.fr).
- Animation d'une réunion publique de concertation.

L'ensemble de ces modalités a été réalisé et le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation lors de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

## C. ETAT INITIAL DE L'INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1- UNE COMMUNE DU VELAY

La commune de Saint Victor-Malescours se situe dans le Massif central à l'Est du Velay.

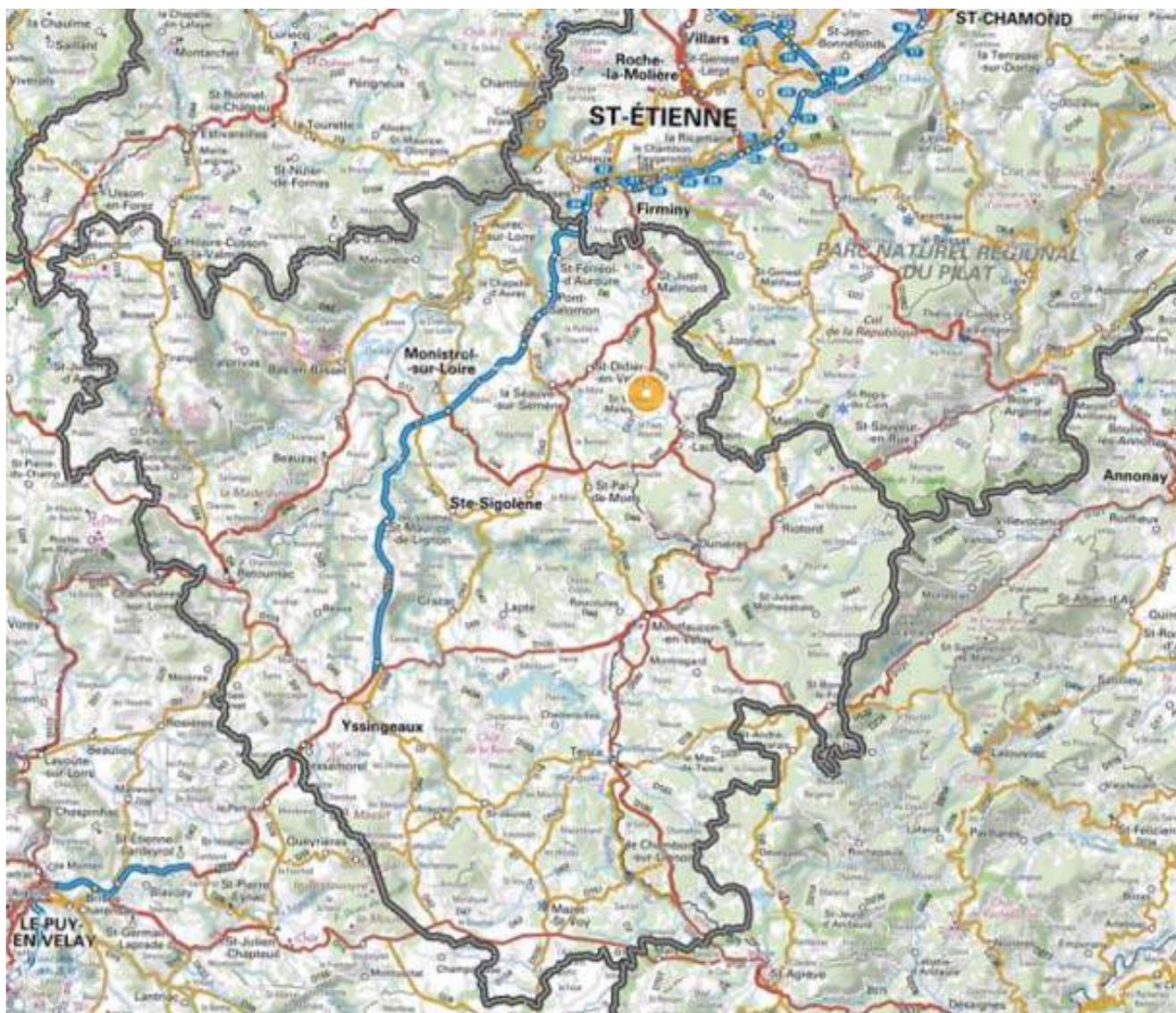
Elle fait partie de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et se situe au Nord-Est du département de la Haute-Loire, en limite avec le département de la Loire.

A plus petite échelle, Saint Victor-Malescours se situe dans l'arrondissement d'Yssingaux et dans le canton des Deux Rivières et Vallées.

L'agglomération stéphanoise est au Nord de Saint Victor-Malescours et Saint -Etienne (42) se situe à moins de 30 Km. Yssingaux (43) se situe à une trentaine de kilomètres au Sud-Ouest et le Puy-en-Velay à plus de 60 Km au Sud-Ouest.

Le territoire communal se situe en limite du Parc Naturel Régional du Pilat au Nord-Est.

La commune est traversée par la RD 23.



# Commune de Saint Victor-Malescours - Révision du PLU

D'une superficie de 1 447 ha, la commune compte 831 habitants (recensement 2014). Saint Victor-Malescours est caractérisé par un territoire majoritairement agricole et des espaces boisés. Des vallons marqués par la présence des cours d'eau caractérisent le territoire avec la rivière la Semène, le ruisseau de la Genouille et le ruisseau de Préaux. L'urbanisation est représentée par le bourg et des hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

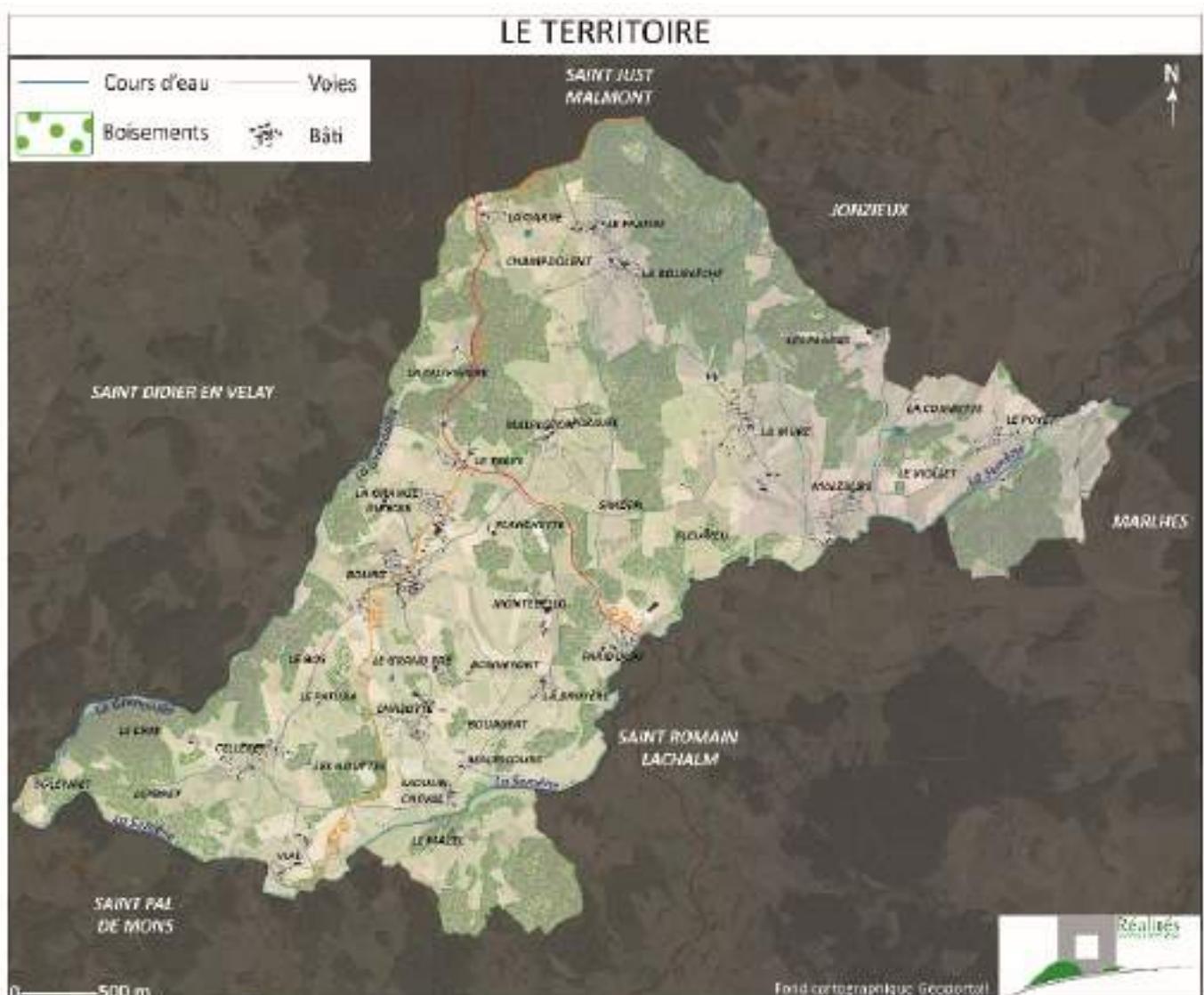
La commune de Saint Victor-Malescours fait partie de la **Communauté de Communes Loire Semène**. Deux communes limitrophes appartiennent à la même Communauté de Communes :

- Saint Just-Malmont au Nord,
- Saint Didier-en-Velay à l'Ouest.

Au Sud, la commune de Saint-Pal-de-Mons appartient à la Communauté de Communes Les Marches du Velay.

Au Sud-Est, la commune de Saint-Romain-Lachalm fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon.

Marlhes et Jonzieux sont des communes du département de la Loire appartenant à la Communauté de Communes des Monts du Pilat.



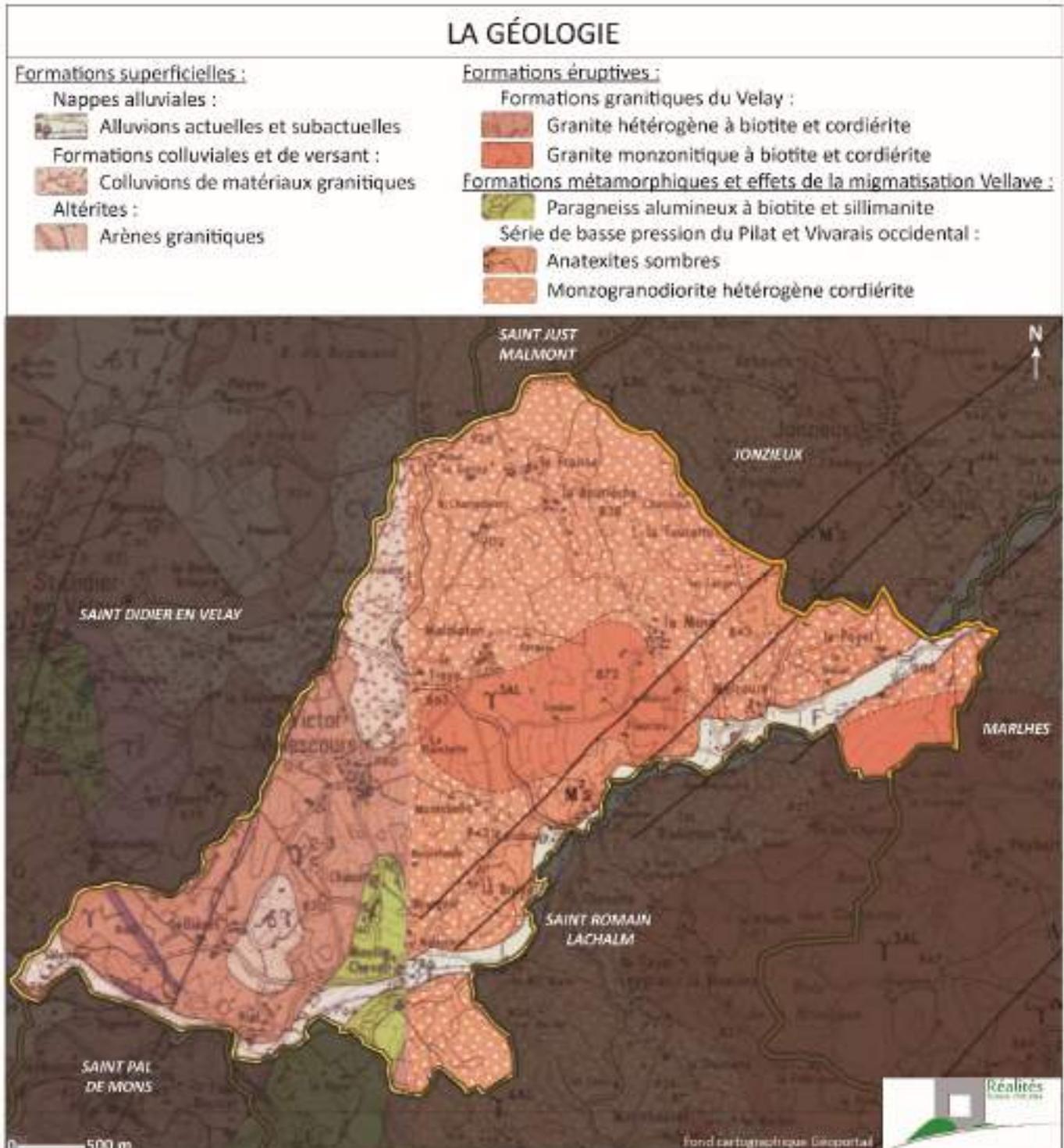
## 2- LE CONTEXTE PHYSIQUE

### 2-1 La géologie

Le territoire de Saint Victor-Malescours se situe au Nord-Est du Massif Central, à l'Est du Massif du Velay et à l'Ouest des Monts du Pilat.

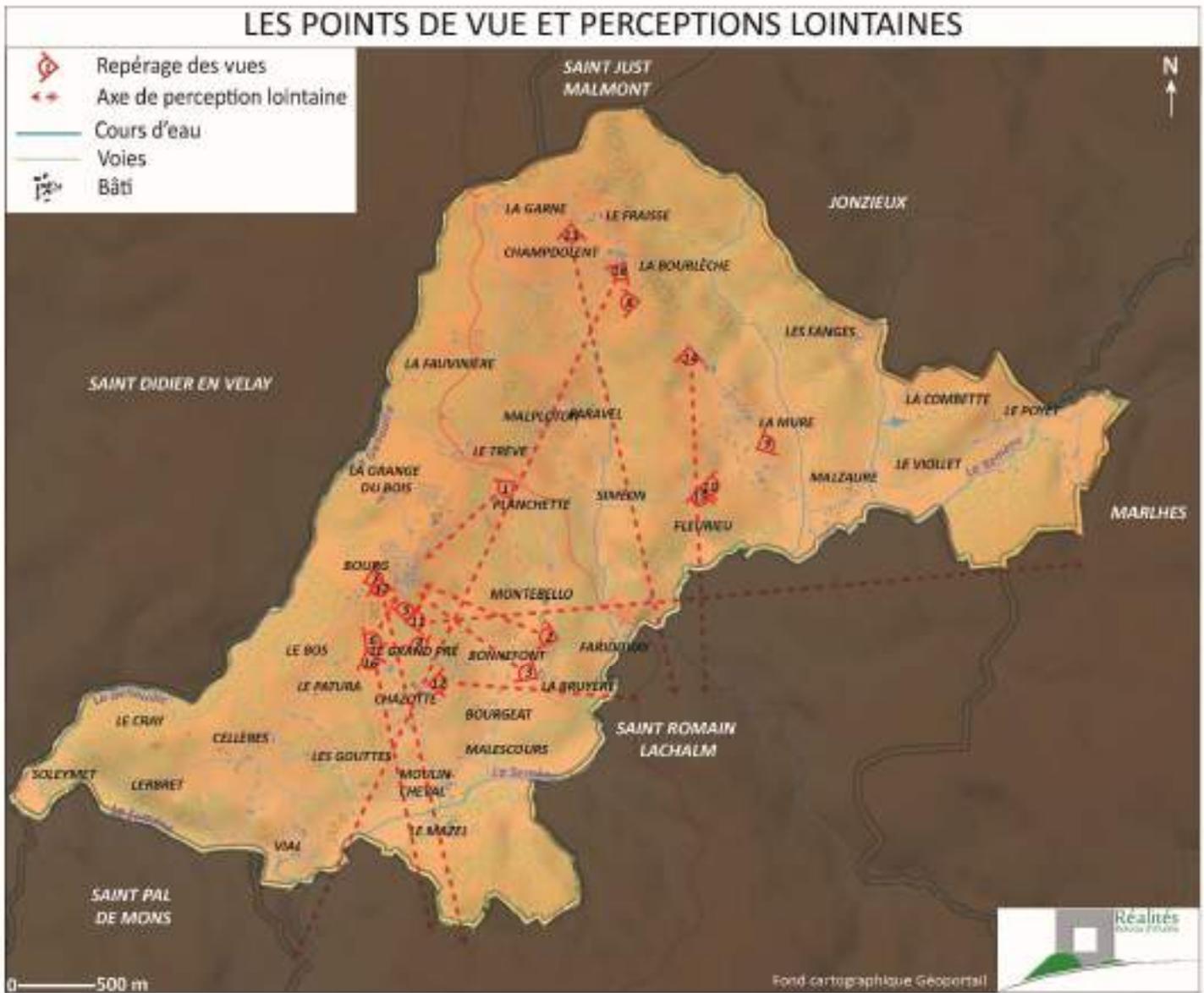
Saint Victor-Malescours se situe sur un plateau cristallin (rouge sur la carte) caractérisé par le complexe granitique du Velay, les roches sont généralement sombres car riches en biotite.

La nappe alluviale de la Semène marque le Sud du territoire et notamment les limites avec Saint-Romain-Lachalm et Saint-Pal-de-Mons.



### 2-2 Le relief





1 Vue sur le bourg depuis l'intersection entre la route de la Bruyère et le chemin de Planchette



2 Vue sur le bourg depuis la route de la Bruyère au Sud de Montebello

## Commune de Saint Victor Malescours - PLU

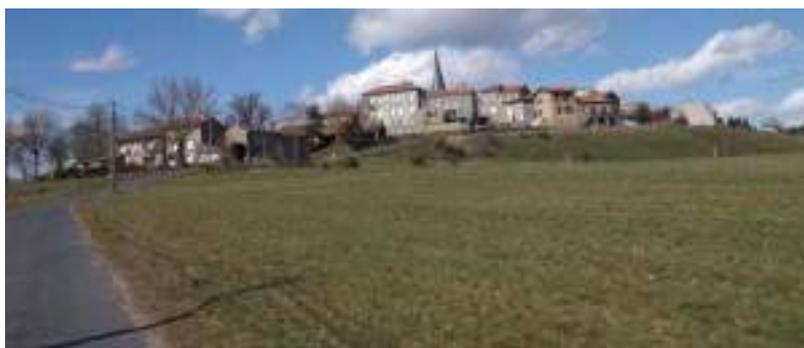


3

Vue sur le bourg depuis la Bruyère



Vue sur le bourg depuis Bonnefond



5

Vue sur le bourg depuis le chemin de Chazotte



6

Vue sur le bourg depuis la RD231- Route de Lichemaille



7

Vue sur le bourg depuis la RD231 au niveau du chemin de Cellières



8

Vue sur le Nord-Ouest du territoire depuis le Sud de la Bourlèche



9

Vue sur la pointe Est du territoire depuis le Sud de La Mure avec en arrière-plan les Monts du Pilat



10

Vue sur la pointe Est du territoire depuis le Sud-Ouest de la Mure avec en arrière-plan les Monts du Pilat



11

Vue depuis le chemin de Chazotte vers l'Est : Montebello, Saint Romain-Lachalm, Marthes, Monts du Pilat



12

Vue depuis la Chazotte Nord vers l'Est : Saint Romain-Lachalm, Monts du Pilat



13

Vue depuis le Fraisse vers le Sud, Saint Romain-Lachalm



Vue depuis le Fraisse vers le Sud, Saint Romain-Lachalm



Vue depuis le Fraisse vers le Sud, Saint Romain-Lachalm



Vue depuis la RD231, au niveau du Grand Pré, vers le Sud, Saint Romain-Lachalm



Vue depuis la RD 231, en sortie du bourg vers le Sud, Saint Romain-Lachalm



Vue depuis le Sud de la Bourlèche en direction du Sud-Ouest : Château de Malploton, Saint Romain-Lachalm/Saint Pal-de-Mons, Sucs du Meygal



## Les prescriptions du SCoT :

- Reporter les cônes de vue remarquables,
- Assurer les moyens de la préservation de ces cônes de vue remarquables,
- Maîtriser la fermeture des perspectives paysagères en évitant l'identification d'espace boisé classé dans ces espaces.

## 2-3 Le climat

Saint Victor-Malescours bénéficie d'un climat semi-continental de moyenne montagne.

La température moyenne annuelle est de 9°C.

La température maximale moyenne est de 24°C en août et la journée la plus chaude affiche 31°C.

La température minimale moyenne est de -2°C et la nuit la plus froide est de -8°C.

La commune est soumise aux pluies cévenoles en automne et reçoit de 400 à 800 mm de pluie par m<sup>2</sup>/an.

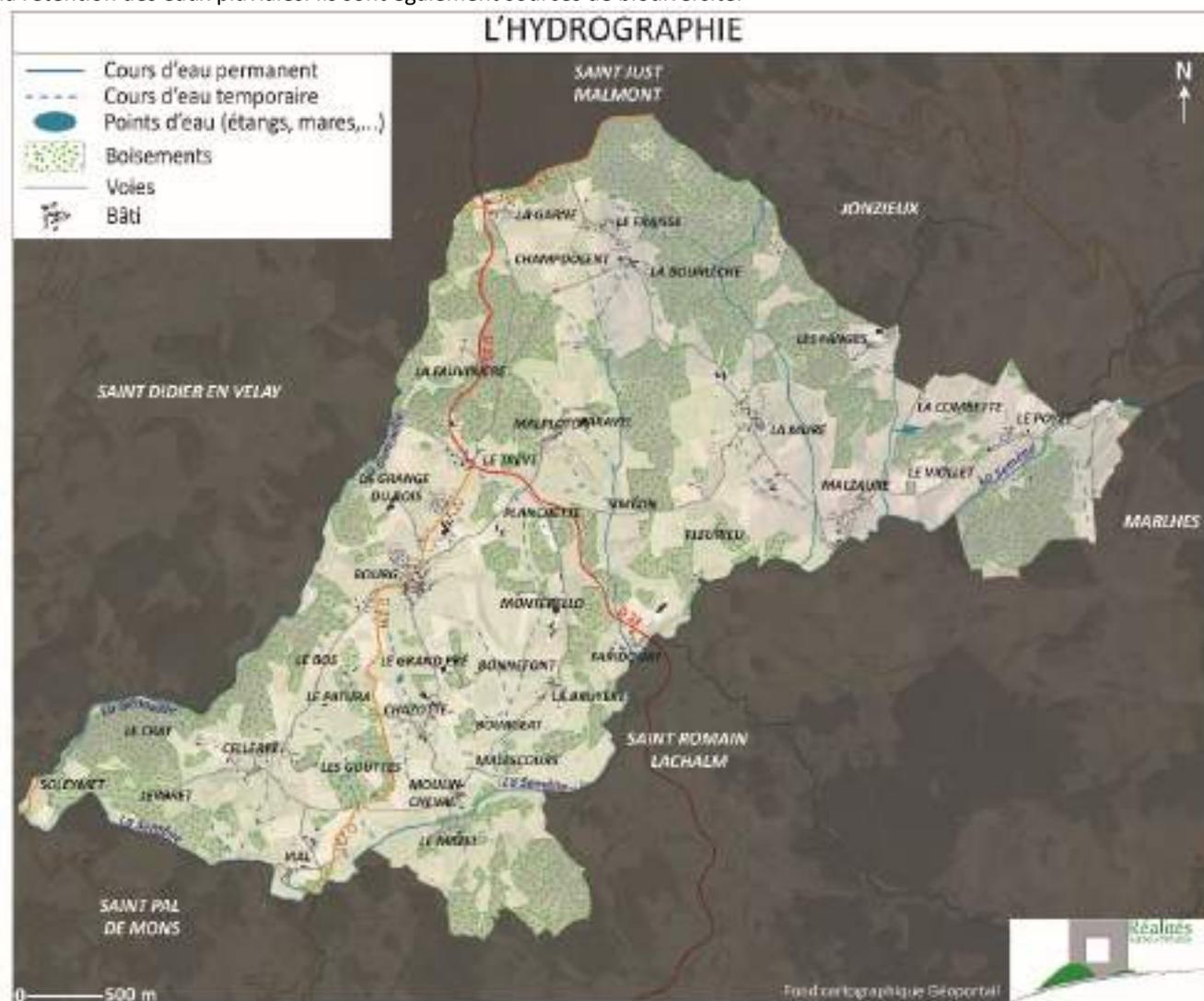
## 2-4 Un réseau hydrographique dense

Un territoire drainé par plusieurs cours d'eau :

- La Semène, affluent de la Loire, coule en limite Sud, puis Sud-Est du territoire,
- La Genouille marque la limite Ouest et se jette dans la Semène à Soleymet, peu visible sur le territoire,
- Plusieurs cours d'eau, affluents de la Semène, drainent le territoire du Nord vers le Sud.

A noter, la présence de quelques points d'eau (retenue collinaire au Sud de la Combette). Aucun d'entre eux n'est considéré comme suffisamment important en superficie et donc aucun n'est régi par l'article L.122-12 du code de l'urbanisme sur la protection des plans d'eau et l'inconstructibilité sur une distance de 300 mètres, en application de la loi Montagne.

D'origine humaine ou naturelle, ces points d'eau jouent un rôle important dans la régulation des eaux de ruissellement et la rétention des eaux pluviales. Ils sont également sources de biodiversité.



# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

L'eau apporte une plus-value paysagère au territoire communal d'autant plus lorsqu'elle est accompagnée par les ripisylves soulignant sa présence dans le paysage. Ces formations plus ou moins épaisses favorisent le maintien des berges et de la biodiversité.



La Semène



La Semène

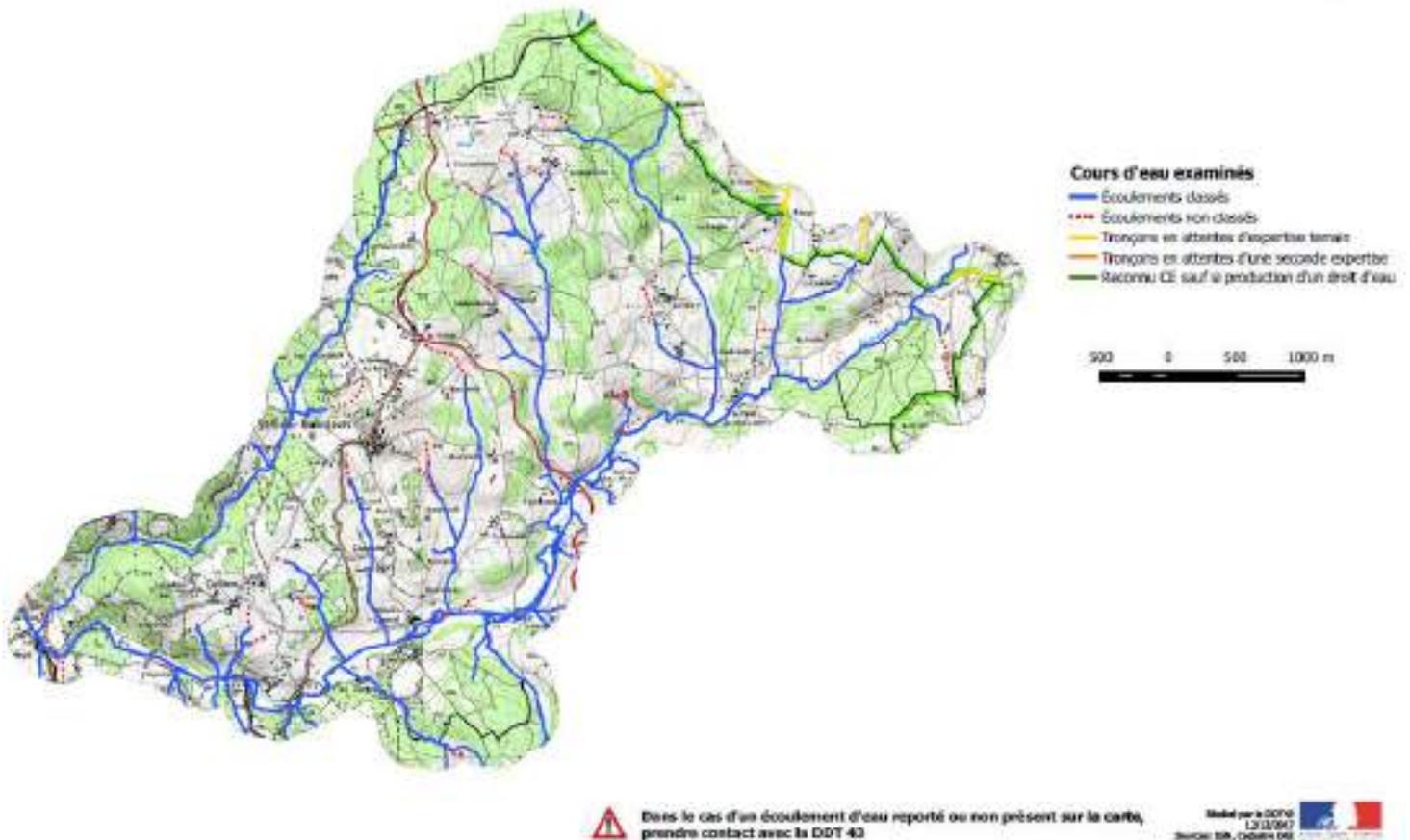


La Semène



La Genouille

## Cartographie des cours d'eau après expertise Commune de Saint-Victor-Malescours



La cartographie des cours d'eau coulant sur Saint Victor-Malescours a été réalisée par l'Etat.

Les 3 critères de définition d'un cours d'eau sont :

- la présence d'un lit, naturel à l'origine,
- un débit suffisant une majeure partie de l'année,
- l'alimentation par une source.

L'article L.214-1 du code de l'environnement a pour objectif de préserver le réseau hydrographique, composante essentielle de l'écoulement des eaux, de la vie biologique des territoires et de leurs paysages.

## 3- LES RESSOURCES

### 3-1 La protection de l'eau

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Source consultée : [www.sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr](http://www.sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

La commune de Saint Victor-Malescours est en totalité incluse dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 a été adopté le 4 novembre 2015 par le comité de bassin qui a également émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE Loire Bretagne 2016 - 2021 et arrête le programme de mesures.

Les actions du programme de mesures 2016-2021 portent sur six grands domaines d'action :

- le domaine « agriculture » (AGR) comprend les opérations de lutte contre les pollutions d'origine agricole,
- le domaine « assainissement » (ASS) comprend les opérations de lutte contre les pollutions d'origine domestique et des industries raccordées à un réseau public,
- le domaine « industrie » (IND) comprend les opérations de lutte contre les pollutions des établissements industriels non raccordés à un réseau collectif d'assainissement. Deux types de problématiques sont pris en compte : les pollutions organiques et les micropolluants,
- le domaine « milieux aquatiques » (MIA) comprend les opérations de restauration de la morphologie des cours d'eau et d'amélioration de leur continuité. Il comprend également des actions de restauration et de gestion foncière des zones humides,
- le domaine « quantité d'eau » (RES) comprend les opérations permettant d'améliorer les conditions hydrologiques indispensables au bon fonctionnement des milieux aquatiques (limitation des prélèvements en période d'étiage notamment),
- le poste « connaissance » (GOU) comprend des études générales d'amélioration de la connaissance et des mesures de mise en œuvre de planification locale.

Ces actions visent l'atteinte des objectifs environnementaux définis par le SDAGE.

Le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne a été divisé en sous bassins. Saint Victor-Malescours fait partie du sous bassin Loire en Rhône-Alpes.

Le territoire de la commune de Saint Victor-Malescours s'inscrit sur une masse d'eau souterraine : « **Forez bassin versant Loire** » (FRGG048).

Le territoire concerne également une masse d'eau superficielle : « **La Semène et ses affluents depuis Saint-Genest-Malifaux jusqu'à la Séauve-sur-Semène** » (FRGR0164a).

Les objectifs d'atteinte du bon état fixés par le document d'orientations du SDAGE sont présentés dans le tableau ci-dessous pour les deux types de masses d'eau.

Type de masse d'eau	Masse d'eau	Date de l'objectif d'atteinte du bon état quantitatif	Date de l'objectif d'atteinte du bon état chimique
Souterraine	FRGG048 Forez bassin versant Loire	2015	2015
Type de masse d'eau	Masse d'eau	Date de l'objectif d'atteinte du bon état écologique	Date de l'objectif d'atteinte du bon état chimique
Superficielle	FRGR0164a La Semène et ses affluents depuis Saint-Genest-Malifaux jusqu'à la Séauve-sur-Semène	2015	Non défini

*Etat des masses d'eau au niveau du territoire communal (Source : SDAGE Loire-Bretagne)*

- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes**

# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

Conformément à l'arrêté inter-préfectoral n°2006/0609 du 19 Janvier 2007 fixant le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes, la commune de Saint Victor-Malescours est comprise dans le périmètre du SAGE « Loire en Rhône Alpes » approuvé par arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014. La commune de Saint Victor-Malescours doit donc suivre les objectifs généraux énoncés et qui visent à :

- L'amélioration ou le maintien d'une qualité des eaux répondant à la préservation ou à la restauration du bon état des milieux aquatiques ainsi qu'aux usages actuels et futurs du territoire ;
- La conservation d'une qualité des milieux en très bon état ;
- La préservation de la ressource de façon à répartir la ressource entre les différents usages, humains ou naturels ;
- La préservation des milieux aquatiques ;
- La sensibilisation aux risques d'inondation ;
- La limitation des risques d'inondation et de leurs conséquences ;
- La prise en compte des risques d'inondation dans la gestion du bassin versant ;
- L'atteinte d'un Bon Potentiel Ecologique.

Dispositions induisant une compatibilité du PLU avec le SAGE :

- Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme
- Conditions de prélèvements et de nouvelle importation en eau potable,
- Analyser l'adéquation « Besoins/Ressources » en eau, Schéma stratégique d'alimentation en eau potable et d'assainissement à l'échelle des SCOT
- Définir et préserver l'espace de mobilité du fleuve Loire entre le barrage de Grangent et le barrage de Villerest
- Protéger les zones naturelles d'expansion de crue

Dispositions invitant le PLU à intégrer certains points :

- Préserver les têtes de bassins versants
- Réaliser ou mettre à jour les zonages et schémas directeurs d'assainissement
- Mettre en place des bâches incendie dans les zones périurbaines et rurales
- Généraliser l'élaboration des zonages pluviaux dans le territoire du SAGE et leur intégration dans les documents d'urbanisme
- Adapter l'occupation des sols dans les corridors d'écoulement et réduire la vulnérabilité en zones vulnérables aux écoulements
- Réduire la vulnérabilité dans les zones inondables des cours d'eau

A l'échelle de Saint Victor-Malescours ces orientations se traduisent notamment par :

- Un débit de fuite dans les milieux naturels et les réseaux qui seront limités à 15l/s/ha.
- Des volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera portée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes peuvent être édictées, notamment dans le cadre des Plans de Prévention des Risques d'Inondation.



- **Le contrat de milieu Semène 2010-2015 (Achévé)**

Le contrat de rivière de la Semène 2010-2015 a été créé le 25 Juin 2010.

Il s'articulait autour de 3 axes :

- Volet A "qualité des eaux" : ce volet concerne les programmes d'assainissement des eaux résiduaires urbaines, les programmes de dépollution des industries, de l'élevage et de l'agriculture, à réaliser ou à achever,
- Volet B "qualité du milieu physique" : ce volet concerne les travaux de restauration et de renaturation des berges et du lit, de mise en valeur des milieux aquatiques et des paysages, ainsi que des travaux de protection localisée des lieux habités contre les crues (travaux et mesures règlementaires),
- Volet C "gestion et suivi de la rivière et de ses milieux" : ce volet concerne les programmes d'entretien et de gestion de la rivière, la structure chargée de la mise en œuvre du contrat et de l'organisation retenue pour assurer durablement la gestion de la rivière, les modalités de suivi du contrat.

Un programme d'actions de cinq ans a été mis en œuvre sur tout le bassin versant de la Semène (312 km<sup>2</sup>) :

- travaux d'assainissement afin de résorber les pollutions d'origine domestique ;
- programme agricole contenant de l'animation, du conseil, des diagnostics d'exploitation ainsi que des travaux sur les bâtiments agricoles afin de participer à la maîtrise des transferts des éléments à l'origine du phénomène d'eutrophisation (nitrate et phosphore) ;
- travaux sur les cours d'eau et les milieux associés afin de restaurer les berges par des techniques douces, restaurer la végétation rivulaire, lutter contre les plantes envahissantes, restaurer les zones humides de tête de bassin et aménager ou effacer certains ouvrages hydrauliques pour la continuité écologique et sédimentaire ;
- opérations destinées à économiser et préserver la ressource en eau potable, sensibiliser sur le risque inondation et valoriser le patrimoine rivière.

Ce programme a été élaboré afin de poursuivre les objectifs suivants :

- obtenir et maintenir une bonne qualité d'eau sur le bassin versant ;
- restaurer et maintenir la qualité des milieux aquatiques ;
- maintenir une ressource quantitative suffisante et préserver les ressources en eau potable ;
- sensibiliser au risque inondation ;
- renforcer l'attractivité des cours d'eau ;
- animer, communiquer et suivre le contrat de rivière.

Le contrat de milieu Semène est porté par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Loire et de ses Affluents de Haute-Loire (SICALA Haute-Loire).

Ce contrat est actuellement achevé.

Les deux masses d'eau composant le territoire étant classées en « bon état », l'Agence de l'Eau Loire Bretagne n'accompagnera pas de contrat territorial uniquement sur ce bassin versant.

Une réflexion à plus grande échelle intégrant d'autres bassins versants est donc en cours.

- **Le contrat de milieu Ondaine – Lizeron 2014-2019**

Ce contrat de rivière concerne la bordure Nord du territoire.

Un premier contrat de rivière Ondaine s'est déroulé sur la période 2003-2010. Une nouvelle procédure s'est engagée afin de renouveler ce contrat de rivière en l'étendant au bassin versant du Lizeron.

Le contrat de rivière Ondaine-Lizeron a été signé le 3 Octobre 2014 pour la période 2014-2019 (145 km<sup>2</sup>).

Le programme d'actions du contrat de rivière s'articule autour des objectifs suivants :

- Volet A : "rendre une qualité des eaux compatible avec les fonctions et les usages des cours d'eau" :

- o limiter les pollutions d'origine domestique,
- o limiter les pollutions d'origine agricole,
- o limiter les pollutions d'origine industrielle ;
- Volet B : "maîtriser, restaurer et valoriser les cours d'eau" :
  - o restaurer le lit, les berges et la ripisylve à des fins écologiques, hydrauliques et paysagères,
  - o préserver les biens et les personnes contre les crues,
  - o valoriser le potentiel paysager et récréatif des cours d'eau,
  - o lutter contre la sévérité des étiages ;
- Volet C : "mettre en place une gestion pérenne des cours d'eau" :
  - o impliquer et associer les acteurs et usagers de la ressource,
  - o réaliser le suivi et l'entretien des cours d'eau,
  - o assurer le bon déroulement du Contrat de Rivière.

Ce contrat de rivière est porté par Saint-Etienne Métropole.

- **Les opérations de sensibilisation de la fédération de pêche de la Haute-Loire**

Des panneaux d'informations et de sensibilisation sur l'écosystème de la Semène ont été mis en place par la Fédération de pêche de la Haute-Loire au niveau de la RD 231 en entrée Sud du territoire et au niveau de l'aire de pique-nique en entrée Sud-Ouest du territoire au Sud de Soleymet.



- **Les périmètres de protection de captage**

La commune de Saint Victor-Malescours est concernée par le périmètre de protection du captage de « la Clare » situé sur la commune de Saint Didier en Velay.

Les périmètres de protection rapproché, immédiat, éloigné se situent de part et d'autre de La Semène. La quasi-totalité du territoire de Saint Victor Malescours est concernée par un de ces périmètres.

- **La directive nitrate : dispositif applicable en zone vulnérable**

La commune de Saint Victor-Malescours n'est pas en zone vulnérable aux nitrates.

Les préconisations du SCoT :

- Cours d'eau identifiés comme trame bleue des corridors écologiques,
- Préserver et protéger les corridors écologiques en définissant des protections adaptées permettant le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.

### 3-2 Les ressources liées à l'air et à l'énergie

- **Le bilan carbone du Département de la Haute-Loire**

Le Département de Haute-Loire a lancé l'élaboration du Bilan Carbone à l'automne 2010 et l'a finalisé en 2012.

Les principales conclusions de ce bilan sont les suivantes :

- Un bilan global d'émissions de gaz à effet de serre évalué à 15 000 Teq CO<sub>2</sub> (chiffre sous-évalué car ne prenant pas en compte les fuites de gaz réfrigérant, le fret fournisseur, les déplacements « visiteurs » et les immobilisations) ;

Les 3 principaux postes d'émissions sont :

- le déplacement des personnes : 32 % du total. Les déplacements domicile/travail représentent 77 % du total des GES émis par les déplacements ;
- les sources fixes (chauffage des bâtiments) : 32 % du total. Concernant le chauffage des bâtiments, prédominance des collèges qui, à eux seuls, représentent 73 % des émissions de GES dues aux sources fixes. Le gaz représente près de la moitié des consommations énergétiques et 55 % des GES émis. Le bois ne représente que 8 % des consommations énergétiques ;
- les matériaux et services entrants nécessaires à l'activité des services : 22 % du total.
- Un bilan entaché cependant d'incertitudes (absence ou hétérogénéité de certaines données, biais liés aux extrapolations, etc.) évaluées à 19 % ;
- Un bilan qui permet de pointer du doigt les bâtiments les plus coûteux et les plus énergivores ;
- Un bilan qui permet d'identifier les principaux domaines sur lesquels il conviendra d'intervenir :
  - Utilisation du gaz et du fuel pour le chauffage des bâtiments : 30 % du total des GES émis ;
  - Déplacements domicile/travail des agents : 25 % du total des GES émis ;
  - Produits alimentaires d'origine agricole pour les cuisines des collèges : 10 % du total des GES émis ;
  - Fret interne rattaché au service des routes : 13 % du total des GES émis.

De ce bilan découle un programme des actions, pour chaque catégorie d'émissions, que la collectivité envisage de mettre en œuvre au cours des 3 années suivant l'établissement du bilan.

Le Département a arrêté, début 2013, le plan d'actions suivant :

- réactualisation du diagnostic des émissions de GES de la collectivité départementale à partir des données de l'année 2012, puis définition des actions à mettre en œuvre au vu de l'état d'avancement de l'atteinte des objectifs du Bilan carbone,
- mise en œuvre des mesures " sans regrets " suivantes, susceptibles de générer 6 % de réduction de GES à l'horizon 2020 :

- Concernant le volet déplacements :
  - Réduction des émissions liées aux déplacements domicile – travail :
    - réflexions sur la réorganisation des temps de travail (en évitant les ½ journées travaillées pour les rythmes de temps partiel, en développant le télétravail, etc.),
    - développement du co-voiturage pour les agents en étudiant le déploiement d'incitations techniques ou financières,
    - organisation de cours de conduite souple.
  - Réduction des émissions liées aux déplacements internes :
    - organisation de cours de conduite souple pour les agents utilisant régulièrement un véhicule,
    - rationalisation du recours aux déplacements en avion en communiquant notamment sur les impacts carbone des différents moyens de transport,
    - développement dans les appels d'offres de la collectivité concernant l'achat de véhicules des possibilités de recours aux véhicules propres,
    - étude des possibilités d'acquisition de véhicules propres lors du remplacement des véhicules dont le Conseil Départemental est propriétaire,
    - développement du recours à la visio-conférence,
    - promotion du covoiturage administratif.
- Concernant le volet matériaux et services entrants :
  - réflexion pour la poursuite et le renforcement des initiatives lancées pour réduire les émissions liées aux denrées alimentaires dans la restauration collective des collèges.
- Concernant le volet fret :
  - organisation de cours de conduite souple pour les agents pratiquant régulièrement du fret,
  - recours autant que possible et dans le respect du code des marchés publics, à l'achat local, au développement des commandes groupées inter collectivités, à l'optimisation des achats inter services,
  - réflexion pour le déploiement d'une politique d'achat durable lors du renouvellement des véhicules de la DIST (VL, poids lourds et véhicules utilitaires).

Ce plan d'actions arrêté en 2013 est susceptible de générer – 6 % de Gaz à Effet de Serre à horizon 2020.

Le bilan carbone doit être à 3 ans.

- **Le Plan Climat Energie Territorial du Département de la Haute-Loire**

Dans la continuité du Bilan Carbone, le Département, réuni en Assemblée Départementale le 30 janvier 2012, a validé le lancement du Plan Climat Energie Territorial du Département de la Haute-Loire.

L'objectif du PCET est de formaliser la stratégie du Département pour lutter contre le changement climatique, que ce soit par l'atténuation des changements climatiques (réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie) ou l'adaptation à leurs impacts.

A ce jour, l'étude de vulnérabilité du territoire est en cours de finalisation et les leviers d'actions mobilisables, que ce soit pour le volet atténuation ou le volet adaptation, seront prochainement étudiés.

- **Le Schéma Régional Climat Air Energie en Auvergne-Rhône-Alpes le Schéma Régional Eolien de l'Auvergne-Rhône-Alpes**

Ces documents ont été annulés par arrêté du 3 Mai 2016 par la Cour administrative d'appel de Lyon.

Sur le fond, en considération du droit communautaire, la Cour juge que les SRCAE doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et qu'aucune évaluation n'avait été réalisée préalablement à l'approbation du SRCAE Auvergne.

Il est ainsi considéré qu'une telle omission est susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de l'arrêté attaqué et a privé tant le public que les collectivités territoriales concernées d'une garantie. L'annulation a été prononcée pour irrégularité de procédure.

## Commune de Saint Victor Malescours - PLU

- **Consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre et production d'énergies renouvelable**

Consommation d'énergie à Saint Victor-Malescours en 2015 (OREGES)	En GWh
Résidentiel	9,13
Transport routier	3,29
Tertiaire	1,07
Agriculture, sylviculture et aquaculture	0,73
Industrie hors branche énergie	Secret statistique
Gestion des déchets	Secret statistique
Emissions de gaz à effet de serre à Saint Victor-Malescours en 2015 (OREGES)	En kteqCO2
Agriculture, sylviculture et aquaculture	3,74
Résidentiel	1,20
Transport routier	1,34
Tertiaire	0,15
Industrie hors branche énergie	Secret statistique
Gestion des déchets	Secret statistique

Energie renouvelable à Saint Victor-Malescours en 2015 (OREGES)	Nb d'installation	Surface	Puissance dégagée
Installation de géothermie	16	/	345 MWh
Installation photovoltaïque	10	59 m <sup>2</sup>	282 MWh
Installation de capteurs solaires thermiques	/	70 m <sup>2</sup>	70 MWh
Installation chaudières bois	/	/	3 379 MWh

Sur Saint Victor-Malescours, utilisation des énergies solaires sur les bâtiments publics, d'habitations privées, à usage agricole, éolienne privée.



### Les prescriptions du SCoT :

- Etablir dans les documents d'urbanisme des règles facilitant l'intégration des principes du bioclimatisme dans la conception des bâtiments et projets urbain,
- Détailler dans les OAP la mise en œuvre du bioclimatisme, de la performance énergétique des constructions et du recours aux énergies renouvelables,
- Permettre d'améliorer l'isolation des bâtiments existants, notamment des dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- Les PLU identifient les espaces susceptibles de présenter une vulnérabilité accrue à la précarité énergétique,
- Autoriser l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti existant ou sur les nouvelles constructions, sous réserve d'intégration paysagère dans les zones à fortes sensibilités paysagère et patrimoniale,
- Autoriser les exhaussements et affouillements de sols dans les zones présentant un potentiel d'exploitation de la géothermie,
- Autoriser les centrales photovoltaïques et solaires qu'en dehors d'espaces d'intérêt écologique, paysager ou agricole,
- Les documents d'urbanisme pourront définir des objectifs de performance énergétique ambitieux dans les zones AU.

## 4- LA BIODIVERSITE

### 4-1 Les zones humides

- **Recensement dans un PLU (note technique ministériel du 26 juin 2017)**

Le recensement des zones humides réalisé dans un PLU sur le fondement du code de l'urbanisme ont une « autre portée juridique » que celle du L.211-1 du code de l'environnement. C'est ainsi qu'un PLU peut « classer un secteur en zone humide quand bien même celui-ci ne pourrait être qualifié de zone humide au titre de l'article L.211-1 du code de l'environnement : CAA Lyon, 18 janvier 2011, n°10LY00293. Il en est de même des zones humides qui pourraient être qualifiées d'espaces remarquables en application des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme » (Note technique ministérielle du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides).

- **Les zones humides du territoire communal**

Dans le cadre du SAGE Loire en Rhône-Alpes, le Département de La Loire a effectué un recensement des zones humides d'une superficie supérieure à un hectare, sur l'ensemble du bassin versant dont fait partie Saint Victor-Malescours. Ainsi, 32 présomptions de zones humides ont été recensées sur le territoire communal correspondant à environ 72,5 ha soit 5 % du territoire communal.

En plus, le bureau en urbanisme en charge de la révision du PLU, le Bureau d'Etudes Réalités, a recensé sur le terrain, lors des investigations et visites de terrain pour le diagnostic, 7 autres secteurs de présomption de zones humides pour une superficie de 3,2 ha.

La zone humide de Bramard a fait l'objet d'une étude spécifique en lien avec le projet d'aménagement du carrefour et de l'espace sportif de la commune.





1 : Environs de Malzaure



2 : Environs de La Combette/La Tourette



Zone humide locale recensée  
au Nord du Fraisse (A)



Zone humide locale recensée  
à l'Ouest de Malzaure (B)



Zone humide locale recensée  
à l'Est de Malzaure (C)



Zone humide locale recensée  
au Sud de la Tourette (D)



Zone humide locale recensée  
aux environs de Malploton (E)



Zone humide locale recensée  
à l'Est de Moulin Cheval (G)



Zone humide locale recensée au Nord du Bourg (F)

## • Protection

La protection des zones humides constitue un réel enjeu car elles jouent différents rôles :

- Zone de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre présentant une grande biodiversité.
- Réservoir d'eau en soutien à l'étiage permettant aux cours d'eau de conserver un écoulement le plus longtemps possible en saison sèche.
- Zone tampon pour stockage temporaire de l'eau lors de fortes pluies.
- Epuration des eaux de surface par rétention des matières en suspension et par l'action des bactéries transformant les nutriments et les pesticides.

Pour le SDAGE Loire-Bretagne, la logique n'est pas la compensation mais bien la préservation (« éviter » de la séquence E.R.C.).

S'agissant du SAGE Loire en Rhône-Alpes, les P.L.U. doivent intégrer les zones humides (encadré du SAGE Loire en Rhône-Alpes 2014).

## **Disposition n°1.1.3 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme**

**Compatibilité des documents d'urbanisme :** Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU), ainsi que les cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de protection des zones humides et de préservation de leur état et de leurs fonctionnalités.

Il est rappelé que pour les documents d'urbanisme approuvés au jour de la publication de SAGE, ces documents doivent être rendus compatibles, si nécessaire, dans un délai de 3 ans.

- Pour cela, les zones humides doivent être connues à l'échelle parcellaire puis préservées:
  - dans le cas où le territoire est couvert par un inventaire global tel que prévu dans la disposition 1.1.1, le SAGE préconise la traduction de l'inventaire global à l'échelle parcellaire,
  - dans le cas où le territoire n'est pas couvert par un inventaire global tel que prévu dans la disposition 1.1.1, le SAGE préconise aux communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme de réaliser un inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire, notamment dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Il est recommandé d'intégrer ces inventaires dans les documents graphiques des différents documents d'urbanismes (carte communale, PLU et SCOT), dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, de préciser, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Par exemple :

- Pour une carte communale : « zone non constructible » ;
- Pour un PLU : « zone de type N » avec interdiction de toutes nouvelles constructions mais également de remblaiements, d'affouillements, d'exhaussements de sol ainsi que des travaux modifiant le régime hydraulique existant.
- Pour les SCOT : « espaces à protéger » dans le Document d'Orientations Générales.

- Si l'application des documents d'urbanisme, notamment du zonage ou règlement, entraîne des aménagements ou projets susceptibles d'affecter une ou des zones humides, les communes procèdent à leur délimitation précise (telle que décrite dans la circulaire interministérielle du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'environnement) , afin de vérifier leur préservation.

**Localisation :** ensemble du périmètre du SAGE Loire en Rhône Alpes

### Les prescriptions du SCOT :

- o Préserver les milieux humides,
- o Toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner la destruction de l'élément ou à compromettre ses fonctionnalités est à éviter,
- o Tout exhaussement et affouillement de sols dans les zones humides est également interdit.

### 4-2 Les zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion

La préservation de milieux naturels ou semi-naturels se traduit par l'identification d'espaces riches en biodiversité reconnus à l'échelle nationale. Plusieurs types d'espaces naturels contribuant au patrimoine naturel du territoire sont ainsi recensés : bénéficiant d'une protection réglementaire, soumis à une gestion contractuelle, ou uniquement inventoriés.

- **Une absence de périmètre d'inventaire et de protection environnementale**

Le territoire de Saint Victor-Malescours n'est soumis à aucun périmètre d'inventaire ou de protection environnementale de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), NATURA 2000, Espace Naturel Sensible (ENS), ...

- **Une commune en bordure du Parc Naturel Régional du Pilat**



La charte décrit le projet de territoire pour le Pilat à l'horizon 2025, elle guide les actions dans le Parc. En cinq axes, elle propose des règles du jeu communes aux collectivités qui l'ont approuvée et à l'Etat, pour un développement durable du massif :

- Une gestion maîtrisée des espaces et des ressources,
- Des modes de vie plus sobres et plus solidaires,
- Des modes de production durable en lien avec la consommation locale,
- Un Parc acteur du territoire régional et au-delà,
- Une mobilisation de tous les citoyens pour changer d'ère.

Tous les signataires se sont engagés à agir dans le sens de la charte.

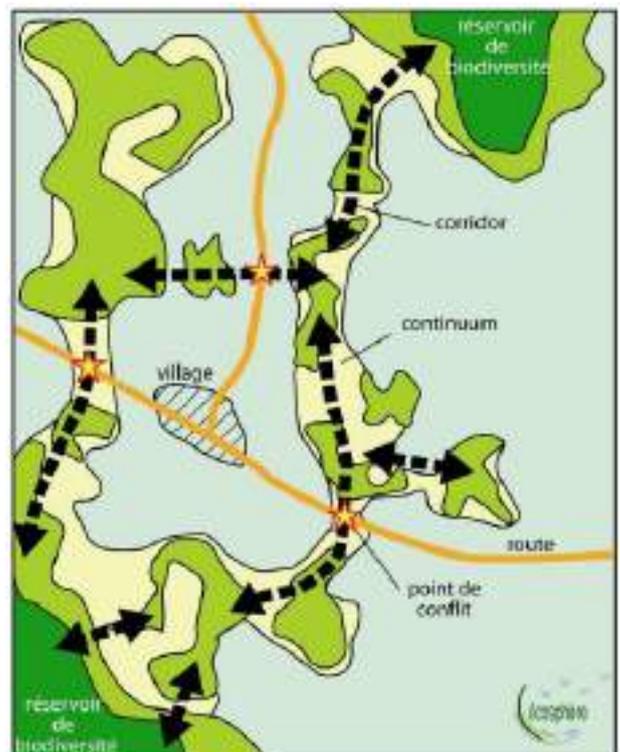
### 4-3 La Trame Verte et Bleue (TVB)

Face à la dégradation des milieux et à la diminution de la biodiversité (disparition/mortalité d'espèces), le Grenelle de l'Environnement issu de la loi du 3 août 2009, dit « Grenelle 1 », a instauré le principe de « trame verte et bleue » portant sur les continuités écologiques, principe qui a été repris dans la Stratégie nationale pour la biodiversité (2011-2020).

La loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 indique que « La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

La préservation des continuités écologiques vise à permettre les échanges génétiques et migrations nécessaires au maintien à long terme des populations et des espèces animales et végétales.

**Schéma des différentes composantes d'un réseau écologique (Ecosphère, 2011)**



La trame verte et bleue (TVB) comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques qui les relient.

On distingue la trame verte, qui est constituée des espaces terrestres concernés, de la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées. Les réseaux écologiques qui la composent comprennent :

- Des **zones nodales** ou réservoirs de biodiversité : cœurs de nature où la biodiversité est la plus riche, où peuvent vivre et se développer de nombreuses espèces animales et végétales ;
- Des **corridors** : milieux les plus propices au passage des individus entre deux réservoirs ou espaces naturels ;
- Des **continuums** : ensemble des milieux reliés fonctionnellement entre eux (incluant les réservoirs de biodiversité) favorables à une espèce ou un groupe d'espèces pour vivre et se déplacer ;
- Des **points noirs** de conflits ou barrières faisant obstacles aux déplacements ou échanges entre populations (par exemple, une route à grande circulation ou un seuil sur un cours d'eau).

Au-delà de la préservation de la biodiversité, la TVB participe à la préservation :

- des ressources naturelles (protection des sols, qualité de l'eau, lutte contre les inondations) ;
- de la qualité paysagère (maintien de l'identité du territoire, valorisation des sites naturels) ;
- de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du territoire (déplacements doux, espaces de calme, tourisme vert).

- **La Trame verte et Bleue à l'échelon régional**

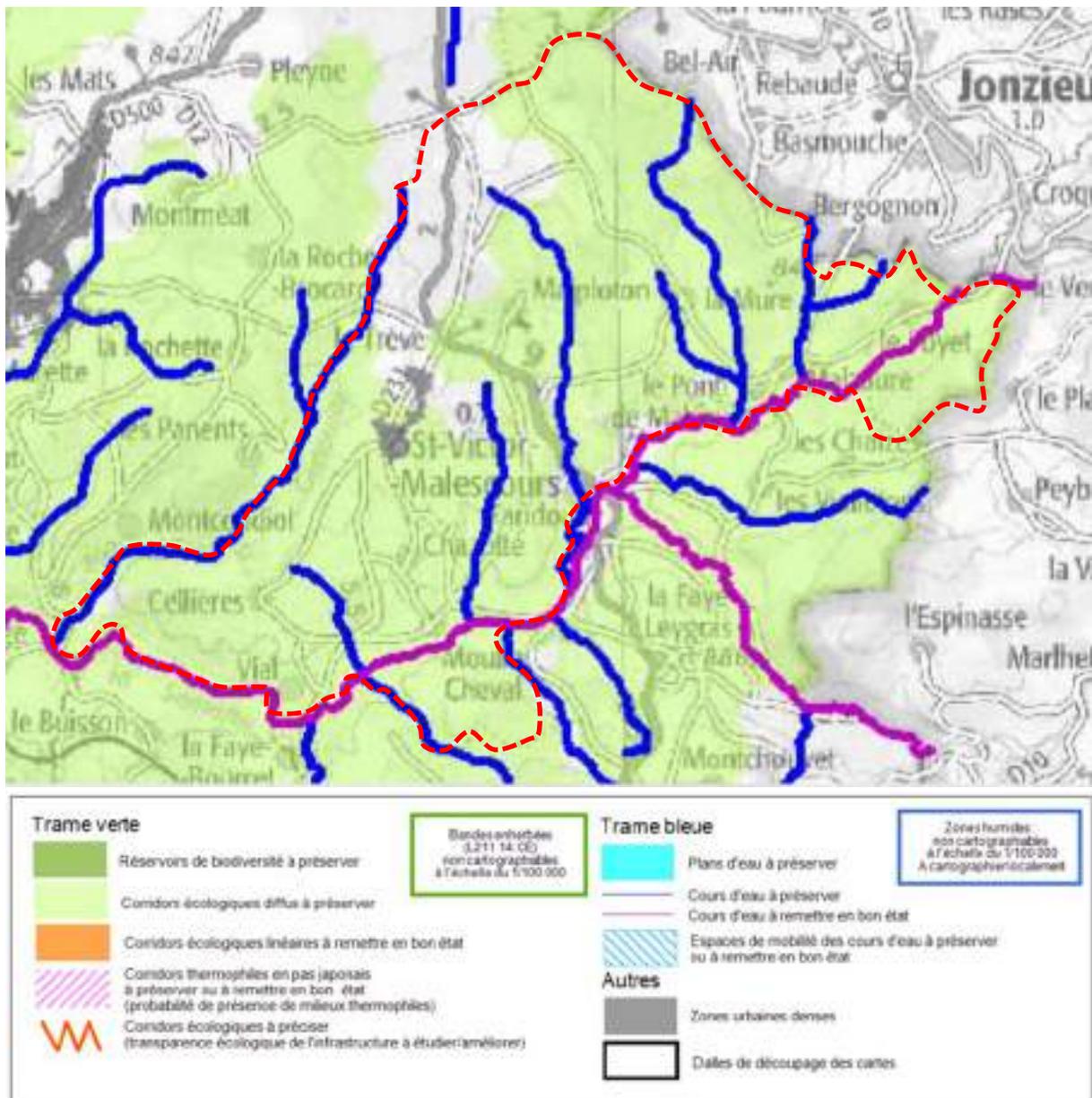
A partir des orientations nationales, la TVB se décline au niveau régional par un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui identifie les corridors régionaux, puis au niveau local, dans les documents d'urbanisme des collectivités.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Auvergne a été approuvé par délibération du Conseil Régional en date du 30 juin 2015 et adopté par arrêté préfectoral du 7 Juillet 2015.

Le plan d'actions stratégique du SRCE a été conçu en vue d'atteindre 3 objectifs :

- Expliciter les modalités de prise en compte du SRCE et faciliter sa mise en œuvre afin d'atteindre les objectifs assignés à la Trame Verte et Bleue,
- Mettre en cohérence et synergie les politiques publiques de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire,
- Contribuer à la stratégie régionale de préservation de la biodiversité.

## Commune de Saint Victor Malescours - PLU



Sur Saint Victor-Malescours :

- Trame verte : corridors écologiques diffus à préserver sur la majorité du territoire,
- Trame bleue : tous les cours d'eau sont à préserver sauf la Semène classée en cours d'eau à remettre en bon état.

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT Jeune Loire**

Source : SCOT Jeune Loire – Document d'Orientations et d'Objectifs

La Jeune Loire est un territoire rural qui s'articule autour de bourgs centres, de bourgs relais et de villages. Le développement du territoire c'est toujours fait en harmonie afin de permettre à chaque commune de maintenir son attractivité mais également de renforcer les polarités du territoire, qui regroupe les commerces, les services et les principaux équipements. Cette organisation multipolaire a permis de conserver la vie au sein de toutes les communes du territoire et de limiter les besoins de déplacements longs vers des grands pôles du territoire qui auraient pu se constituer ou vers les pôles voisins (Saint Etienne au nord et Le Puy en Velay au sud). Le territoire s'inscrit dans un développement équilibré qui s'articule autour de cette organisation urbaine.

Par ailleurs, la Jeune Loire est un cœur de nature. En effet, 94,3 % de la superficie du territoire sont des terrains agricoles et naturels. La notion de trame verte et bleue, mis à part dans certains secteurs très localisés n'est pas adaptée car elle est omniprésente. Le SCoT fait de cet écrin de nature, le socle du projet de territoire, car il ne s'agit pas de le préserver strictement l'ensemble du territoire de la Jeune Loire, mais d'intégrer le développement dans ces espaces afin de limiter son impact.

Enfin le projet de territoire, en s'appuyant sur ces deux composantes précitées souhaite organiser des pratiques rurales, des pratiques de mobilité facilitées et valoriser le cadre de vie du territoire permettant de préserver son attractivité.

Le SCoT de la Jeune Loire et ses rivières vise à promouvoir une organisation pérenne et durable du territoire en se reposant sur une armature urbaine multipolaire et hiérarchisée. Pour ce faire, les 44 communes du SCoT ont été regroupées sous 3 typologies. Les bourgs centres accueillent des équipements, des commerces et des services qui rayonnent sur l'ensemble du territoire du SCoT. Les bourgs relais disposent d'équipements et de services permettant d'alimenter le territoire de manière locale. Les autres villages sont, quant à eux, les supports de l'identité rurale du territoire.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs détermine les orientations et prescriptions suivantes :

- *Thématique 1 : La trame verte*

- => Assurer la protection de la biodiversité,
- => Préserver voire restaurer les corridors écologiques ;

- *Thématique 2 : Les paysages et le patrimoine*

- => Organiser un développement urbain au vocabulaire architectural et paysager harmonieux,
- => Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire,
- => Assurer le traitement qualitatif des entrées de villes et franges urbaines,
- => Veiller à l'intégration paysagère des zones / bâtiments à vocation économique,
- => Préserver les cônes de vue, panoramas et ouvertures visuelles,
- => Valoriser les routes et sentiers « vitrines », vecteurs d'images clés du territoire ;

- *Thématique 3 : Les ressources et les risques et nuisances*

- => Garantir l'approvisionnement durable en eau potable,
- => Gérer les eaux pluviales,
- => Inclure l'assainissement dans les réflexions d'urbanisme,
- => Assurer une gestion adéquate des déchets,
- => Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain,
- => Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques,
- => Maîtriser les nuisances sonores,
- => Penser l'aménagement urbain en vue d'une adaptation du territoire au défi du changement climatique ;

- *Thématique 4 : L'agriculture*

- => Favoriser le maintien des activités agricoles,
- => Favoriser la diversification et la qualité des activités agricoles,

- Thématique 5 : Le tourisme
  - => Structurer l'offre touristique du territoire,
  - => Promouvoir le rayonnement touristique du territoire,
- Thématique 6 : Equilibre social et amélioration de l'habitat
  - => Assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire,
  - => Renouveler le parc de logements,
- Thématique 7 : Les commerces, services et équipements
  - => Organiser e développement des commerces et des services,
  - => Rationaliser les besoins en déplacement par une bonne répartition des équipements et des services,
- Thématique 8 : Les transports, déplacements et réseaux numériques
  - => Promouvoir une mobilité alternative à la voiture individuelle, en accord avec les caractéristiques rurales du territoire,
  - => Pérenniser la desserte ferroviaire du territoire,
  - => Favoriser les mobilités douces et développer le très haut débit pour limiter le recours à la voiture individuelle,
- Thématique 9 : Le développement économique
  - => Soutenir le développement de l'économie présenteielle et des filières artisanales,
  - => Soutenir les filières spécialisées historiques du territoire en apportant une réponse adaptée à leurs besoins,
- Thématique 10 : La consommation de l'espace
  - => Limiter la consommation d'espaces à vocation résidentielle,
  - => Réguler la consommation d'espaces à vocation d'activités.



Sur Saint Victor-Malescours :

- Trame verte : milieux forestiers et milieux agro-pastoraux ouverts,
- Trame bleue : cours d'eau et zones humides.

# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

## Les préconisations du SCoT :

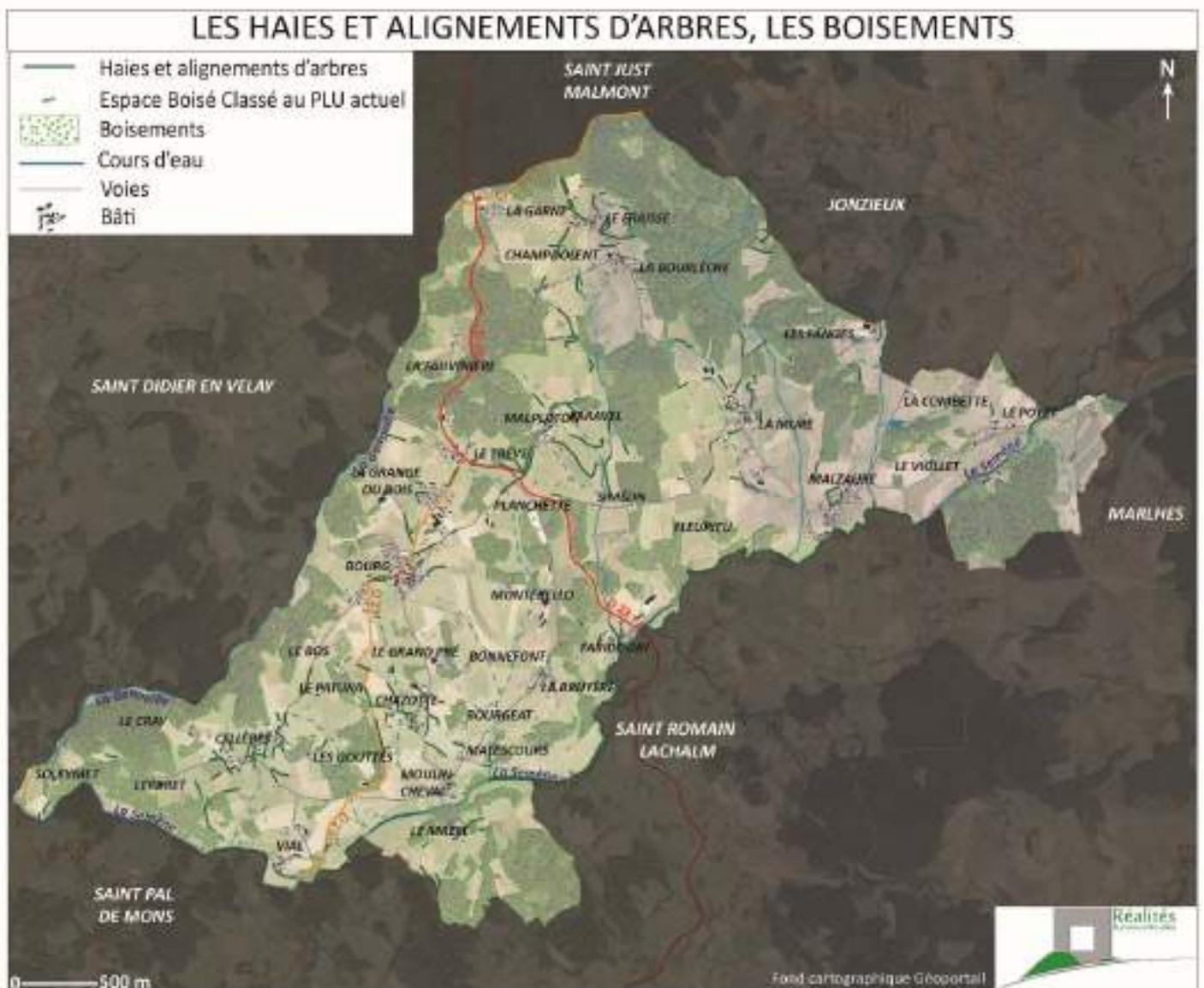
- Garantir la préservation de la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « forêts », inventoriés dans la carte du DOO du SCOT,
- Justifier la localisation des zones en urbaniser au regard de la fonctionnalité des espaces agricoles et du bon fonctionnement des activités,
- Intégrer les structures végétales situées aux abords des réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides en définissant un périmètre inconstructible,
- Protéger de façon stricte les structures végétales accompagnant l'élément aquatique/humide dans les documents d'urbanisme locaux.

- **Des haies et des arbres à protéger**

Les haies et alignements d'arbres sont des éléments participants à l'identité communale. Ils permettent la transition entre différents espaces, facilitent l'intégration paysagère du bâti, participent à la biodiversité et au déplacement de la faune, participent à l'infiltration des eaux, limitent le ruissellement, servent de brise-vent pour abriter les animaux...

Sur le territoire de Saint Victor-Malescours des alignements d'arbres sont à protéger :

- le long de la RD2 31 Sud marquant l'entrée de bourg,
- simples ou doubles le long des voies communales,
- accompagnant les cours d'eau (ripisylve).





*Alignement le long de la RD 231  
communale en entrée de bourg Sud*



*Double alignement le long de la voie  
communale menant au Fraisse*



*Double alignement le long de la voie menant  
au Pont de Malzaure en sortie de La Mure*



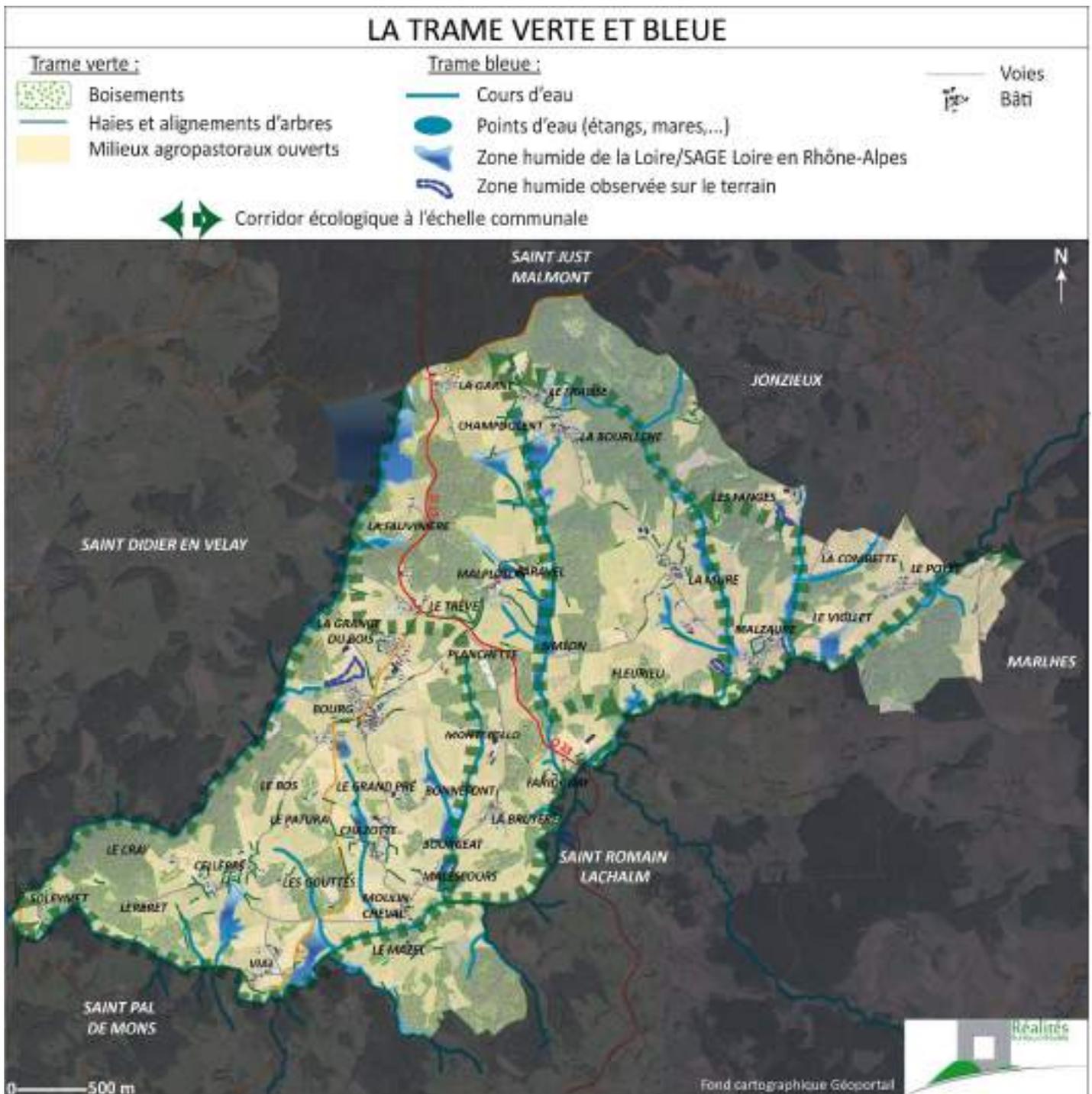
*Ripisylve de la Semène*

## Les prescriptions du SCOT :

- Au sein des espaces naturels et agricoles, protéger les éléments naturels d'intérêt et constitutifs des corridors,
- Reporter précisément tous les réseaux de haies au plan de zonage à l'aide d'inscriptions graphiques spécifiques.

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**

A l'échelle communale, le Plan local d'Urbanisme doit reprendre les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue repérés à l'échelle du SCOT et les compléter pour établir sa propre Trame Verte et Bleue.



Sur Saint Victor Malescours, la Trame Verte et Bleue s'appuie sur :

- Les cours d'eau et les zones humides,
- Les boisements et le réseau de haies.

## 5- LES NUISANCES ET RISQUES

### 5-1 Nuisances et pollutions

- **Bruit**

Le territoire de Saint Victor-Malescours n'est pas concerné par des infrastructures bruyantes.

- **Nuisances liées au trafic sur la RD 23**

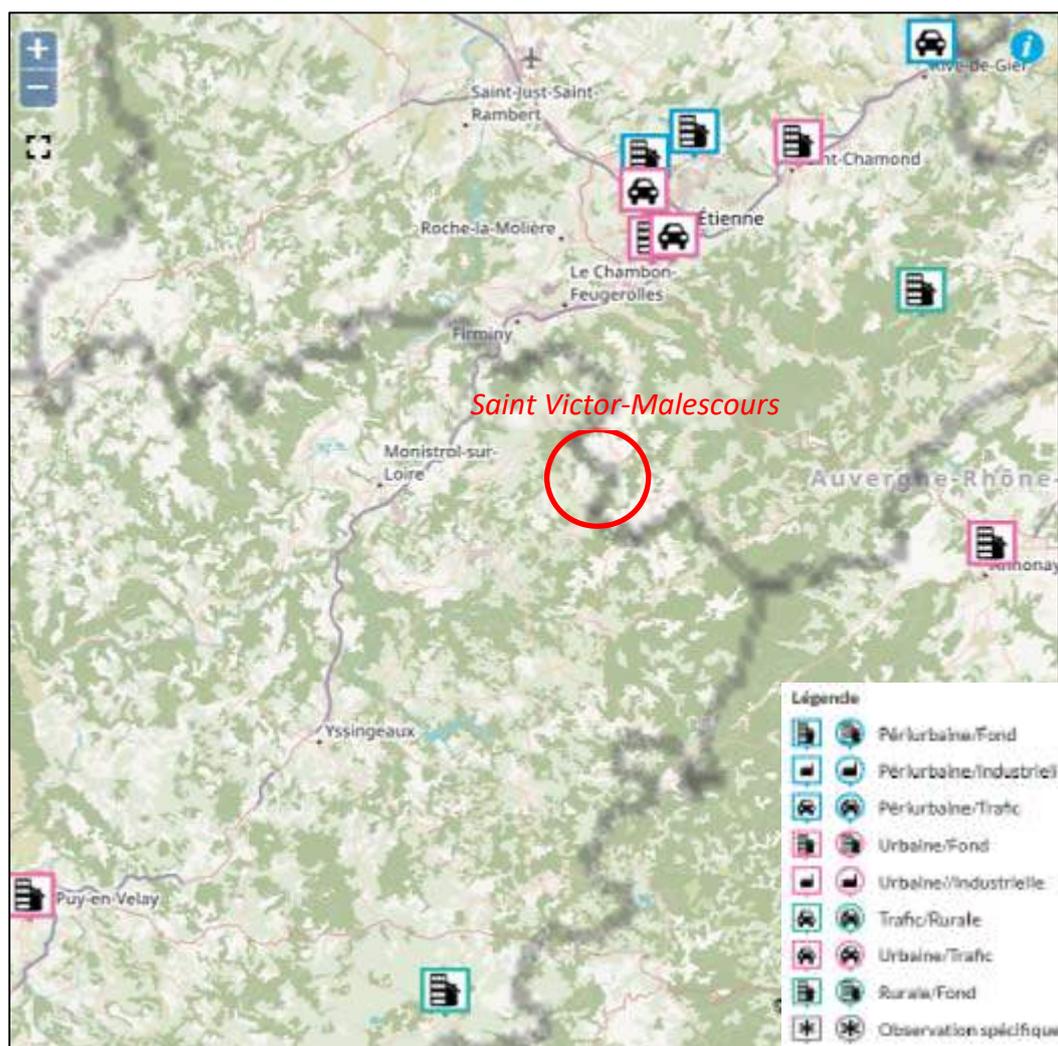
Le territoire de Saint Victor-Malescours est traversé par la RD 23 comptabilisant un trafic d'environ 4 500 véhicules/jour. Cette voie coupe le territoire en deux et pose des problèmes de sécurité pour la traversée, notamment en modes actifs.

- **Qualité de l'air**

Source : [www.atmo-auvergnerhonesalpes.fr](http://www.atmo-auvergnerhonesalpes.fr)

#### Données disponibles

Grâce à des mesures de l'air à de nombreuses stations (carte des différentes stations les plus proches de Saint Victor-Malescours ci-dessous) intégrées à différentes variables (émission de polluants, topographie, météorologie, chimie atmosphérique...), des modélisations déterministes (pas probabilistes) permettent d'estimer les différentes valeurs de pollution de l'air dans un territoire dépourvu de station de mesures (par exemple, données annuelles par commune). Ces analyses sont réalisées par Atmo Auvergne-Rhône-Alpes.



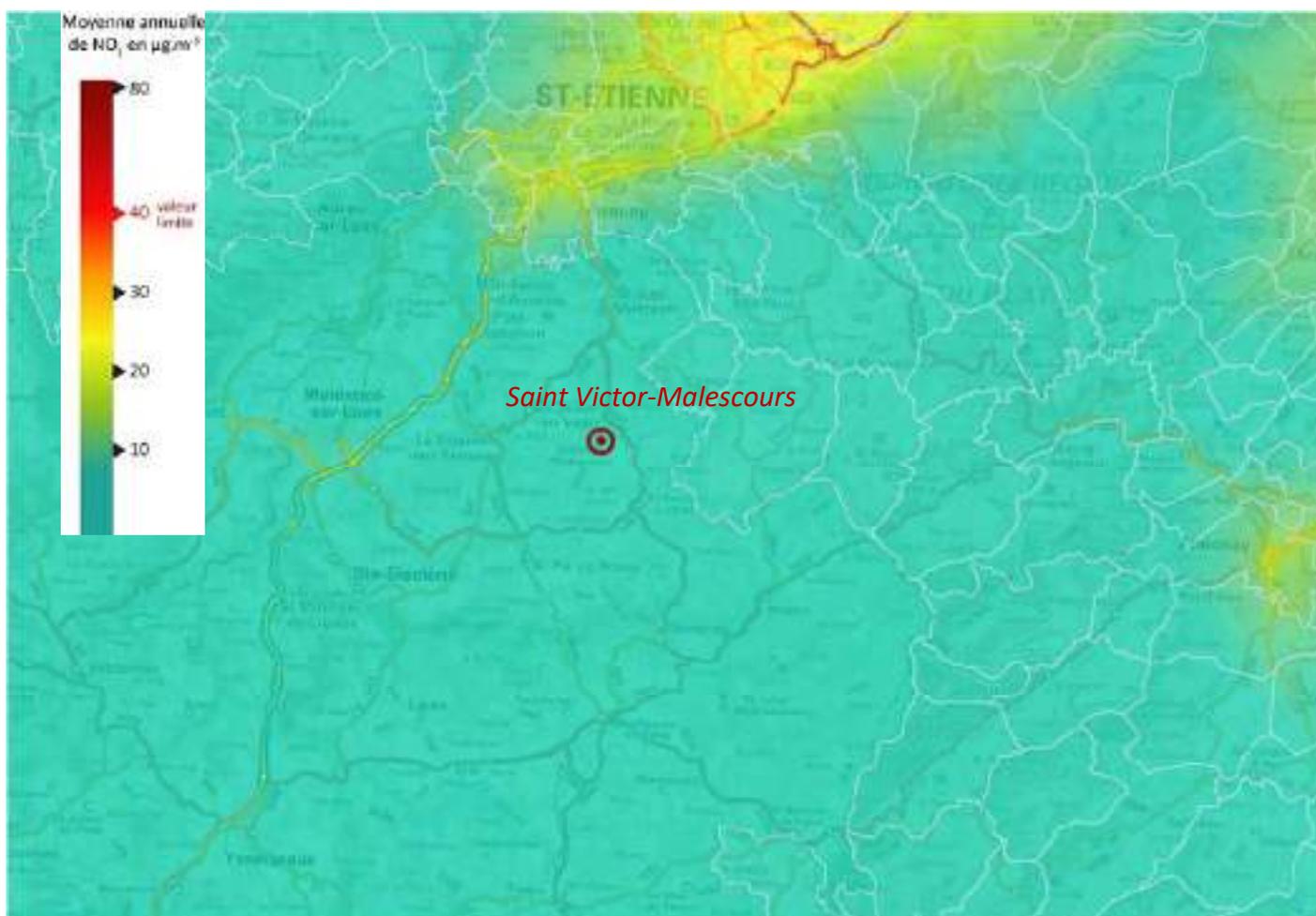
Une cartographie synthétise les expositions à la pollution atmosphérique annuelles depuis 2011 (voir carte ci-dessous).

## Commune de Saint Victor Malescours - PLU

Saint Victor-Malescours affiche une moyenne annuelle de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) inférieure à 10 µg/m<sup>3</sup>.

NO<sub>2</sub> à comparer à la valeur limite de la directive européenne (40 µg/m<sup>3</sup>).

De manière générale, la qualité de l'air est plutôt bonne à Saint Victor-Malescours.



Cartographie synthétique des expositions à la pollution atmosphérique annuelles depuis 2011  
(Atmo Auvergne-Rhône-Alpes)

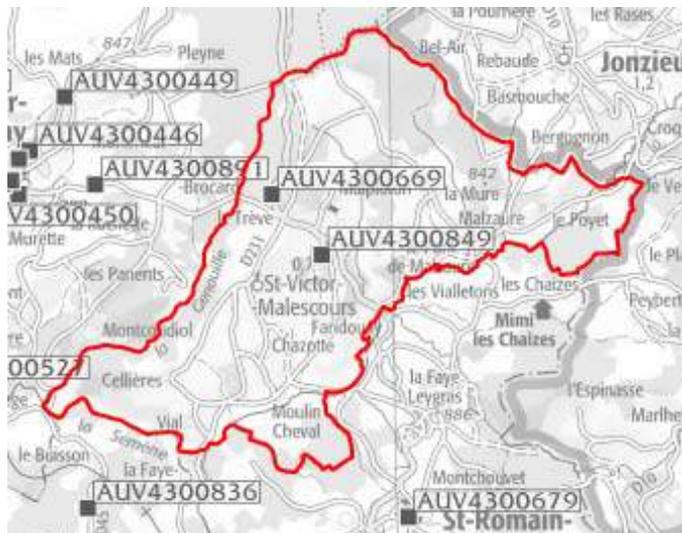
### Statistiques annuelles 2017 - Saint-Victor-Malescours

Valeurs réglementaires annuelles					
Polluant	Paramètre	Valeur minimum sur la commune	Valeur moyenne sur la commune	Valeur maximum sur la commune	Valeur réglementaire - À respecter
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )	Moyenne annuelle	10	10	16	Valeur limite annuelle : 40 microgrammes par m <sup>3</sup>
Ozone (O <sub>3</sub> )	Nb J= 120 µg/m <sup>3</sup> /0h (sur 3 ans)	18	22	24	Valeur cible santé - 3 ans : 25 jours
	ACT-90 (sur 5 ans)	15297	15885	16276	Valeur cible végétation - 5 ans : 12000 microgrammes par m <sup>2</sup> heure
Particules fines (PM <sub>10</sub> )	Moyenne annuelle	14	14	15	Valeur limite annuelle : 40 microgrammes par m <sup>3</sup>
	Nb J= 50 µg/m <sup>3</sup>	0	0	1	Valeur limite journalière : 25 jours
Particules fines (PM <sub>2.5</sub> )	Moyenne annuelle	8	8	9	Valeur limite annuelle : 25 microgrammes par m <sup>3</sup>

- **Sites et sols pollués**

Selon BASIAS, le territoire de Saint Victor-Malescours est concerné par 2 sites pollués mais ils ont été traités depuis :

- Station-Service et garage au Nord du Trève => site actuellement aux normes (changement des cuves de stockage d'hydrocarbure),
- Ancienne décharge sauvage à Planchette => épaves de voitures qui ont été enlevées.



- **Absence de ligne électrique et canalisation de gaz**

## 5-2 Des risques à intégrer

La commune de Saint Victor-Malescours dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde et d'un DICRIM approuvé en 2008.

- **Risque d'inondation**

La commune de Saint Victor-Malescours est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Semène et de la Genouille** approuvé le 26 octobre 2011.

Des parcelles se situant le long des berges de la Semène sont classées en zone rouge, c'est-à-dire qu'elles sont fortement exposées au risque d'inondation ainsi qu'à la zone d'expansion des crues.

Dans cette zone, il est interdit la réalisation de constructions, d'ouvrages, d'installations, de travaux.



## **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne**

Le PGRI du bassin-versant Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet coordinateur de bassin le 25 novembre 2015. Ce plan, portant sur une période de six ans, constitue le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Il s'organise en six objectifs déclinés en 40 dispositions.

Conformément aux articles L.131-1 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être rendus compatibles, si nécessaire, avec les dispositions du PGRI suivantes : les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI, et les orientations fondamentales et dispositions du plan.

## **L'application possible de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme**

Pour les zones hors PPRI, à proximité des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et se voir donc imposer des prescriptions ou des refus.

- **Risque sismique**

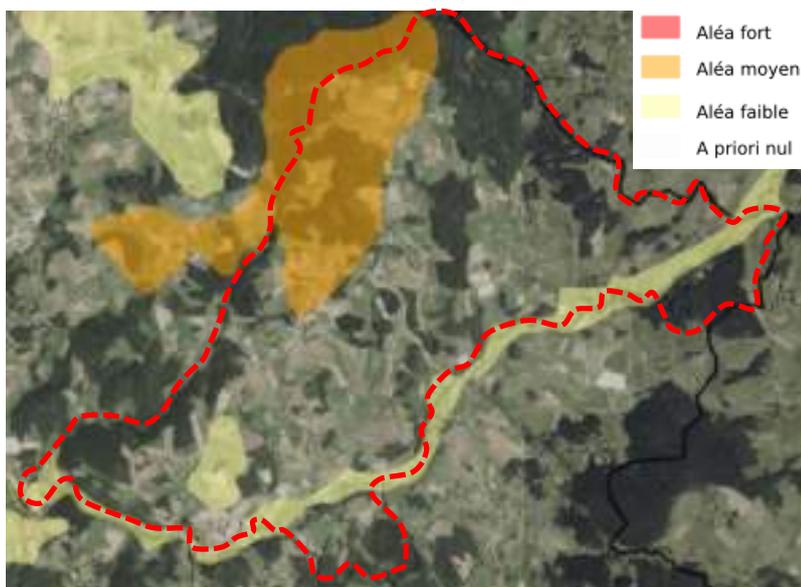
Le décret du 22 Octobre 2010 a redéfini le zonage sismique du territoire français. La commune de Saint Victor-Malescours est classée en zone de **sismicité de niveau 2**, aléa « faible » comme la quasi-totalité du département de la Haute-Loire. Ce classement implique des prescriptions particulières pour certaines constructions.

- **Risque de retrait-gonflement des sols argileux**

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a élaboré, à la demande du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement Durable et de la Mer, le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr), permettant de consulter la carte des aléas argileux. Les phénomènes de retrait-gonflement d'argile proviennent essentiellement de variations de volume de formations argileuses en fonction de leur teneur en eau.

Le territoire de Saint Victor-Malescours est concerné par deux types d'aléa :

- Aléa moyen au Nord-Ouest du territoire (orange),
- Aléa faible aux abords de la Semène et au Sud-Ouest du territoire (jaune).



- **Risque de tempête et grain**

La commune de Saint Victor-Malescours est identifiée comme secteur soumis au risque de tempête et grain.

- **Risque de radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Le potentiel radon de Saint Victor-Malescours est de **catégorie 3**.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

## Commune de Saint Victor Malescours - PLU

Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques, certaines formations volcaniques mais également certains grès et schistes noirs.

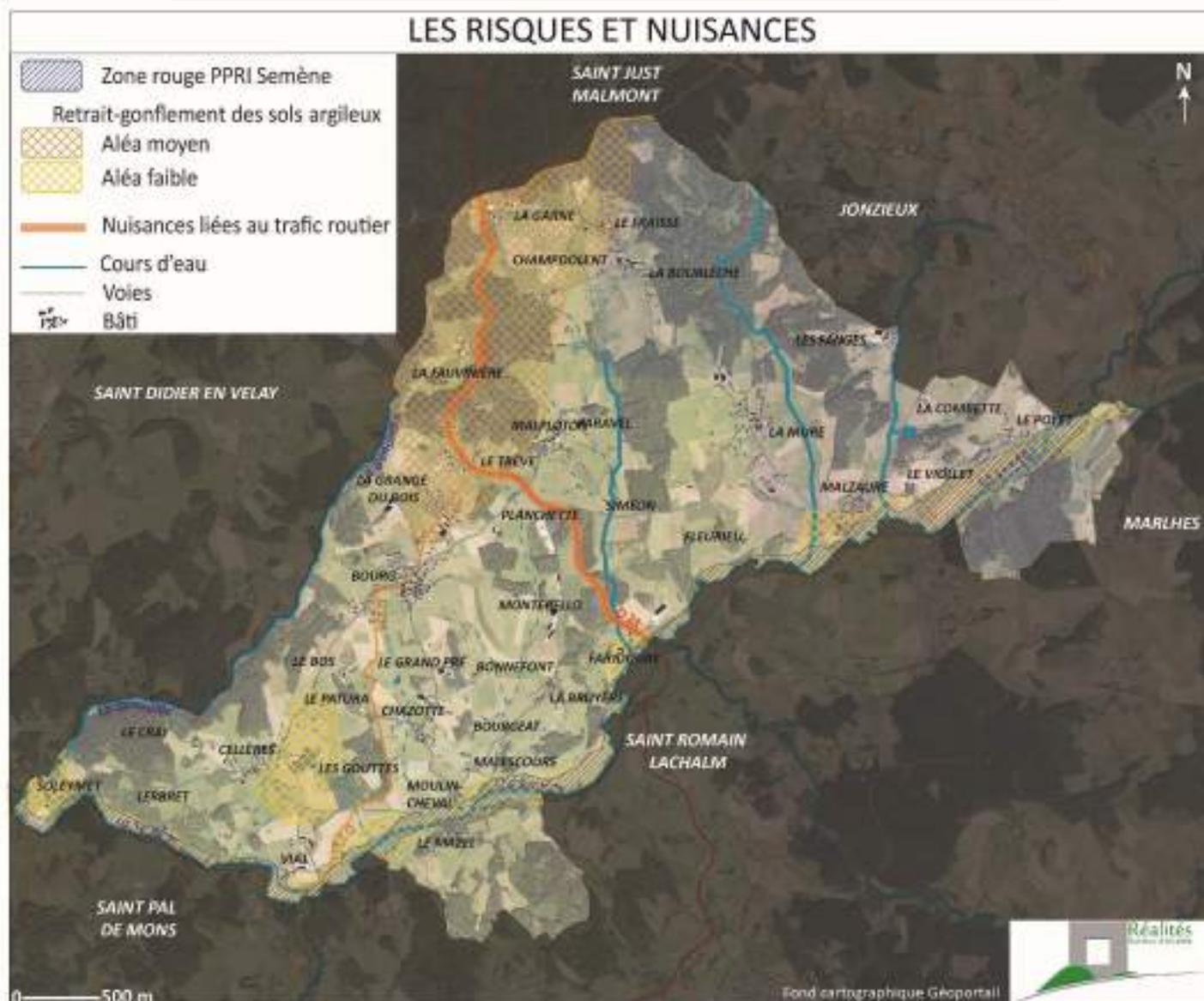
Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

- **Catastrophes naturelles**

Depuis le début des années 80, la commune de Saint Victor-Malescours compte 6 arrêtés de type catastrophe naturelle, il s'agit d'inondation et de coulées de boue, de poids et chutes de neige et de tempête.

Type de catastrophe	Arrêté du
Inondations et coulées de boue (novembre 2008)	24/12/2008
Inondations et coulées de boue (décembre 2003)	12/12/2003
Inondations et coulées de boue (mai 1995)	18/08/1995
Inondations et coulées de boue (juin 1985)	02/10/1985
Poids de la neige – chutes de neige	15/12/1982
Tempête	18/11/1982



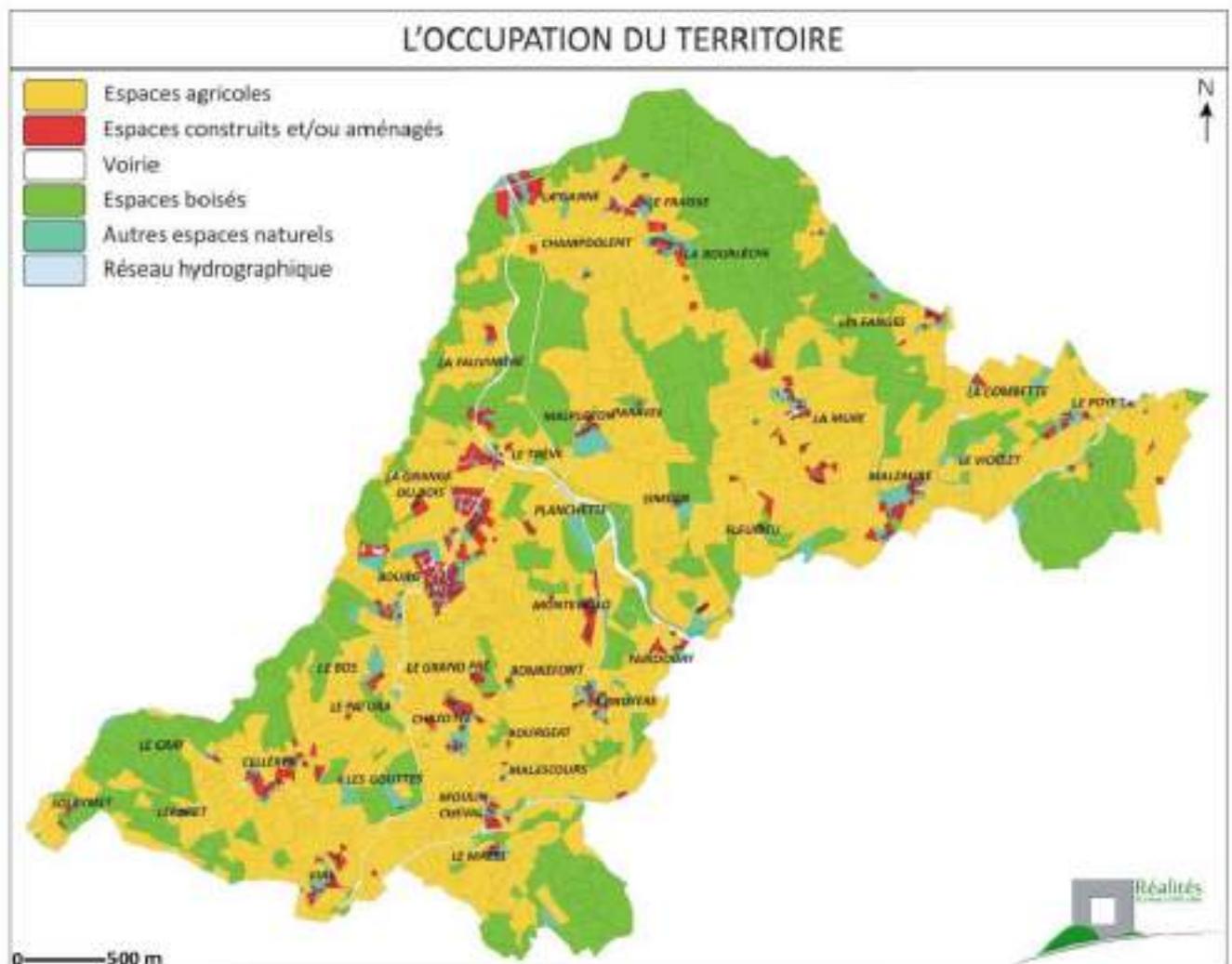
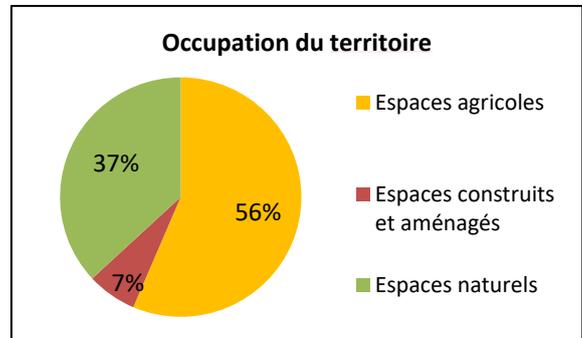
## 6- OCCUPATION DU TERRITOIRE ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### 6-1 L'organisation générale du territoire

Le territoire communal s'étend sur une superficie d'environ 1 469 hectares. (La superficie de la commune informatisée et géo référencée peut différer par rapport à la superficie administrative. L'analyse de l'occupation du territoire et de l'évolution de la consommation foncière entre 2007 et 2017 a été réalisée à partir des surfaces géo référencées, sur la base de photographies aériennes et du registre des permis de construire)

L'occupation du territoire de Saint Victor-Malescours peut se répartir selon 3 grandes typologies :

- **Les espaces agricoles : 829 ha, soit 56 % du territoire ;**
- **Les espaces naturels** (boisements, friches, espaces libres non boisé et non utilisés par l'agriculture, parcs et jardins, espace public non construit/aménagé, réseau hydrographique...) : **542 ha, 37 % du territoire ;**
- **Les espaces construits et/ou aménagés** (habitat, équipements, activités, places, voirie, chemin de fer...) : **98 ha, 7 % du territoire.**

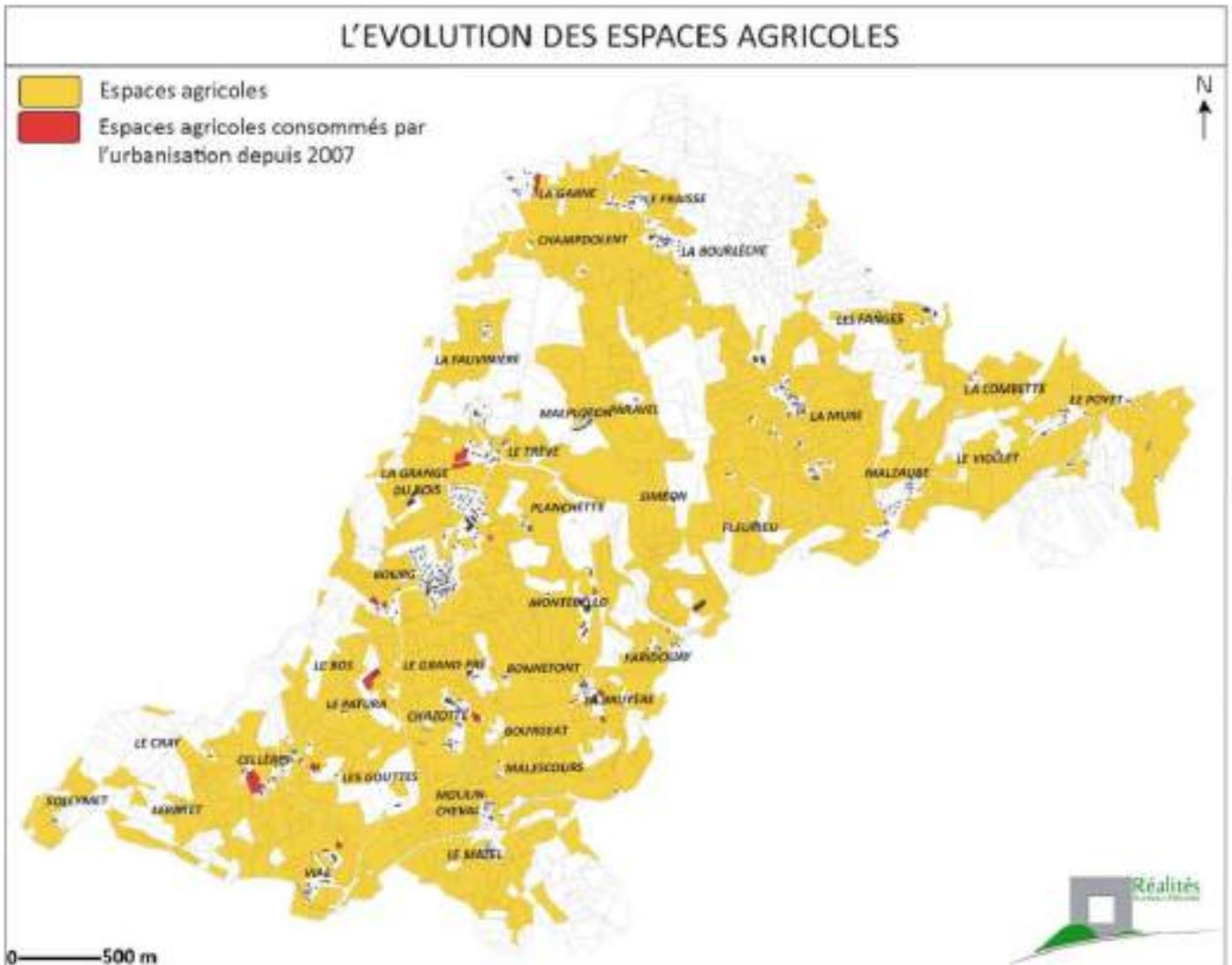


## 6-2 Les espaces agricoles

L'espace agricole représente la première occupation du territoire communal. Les terres agricoles (déclarées à la PAC, ainsi que celles identifiées sur la base de la photographie aérienne) correspondent à **829 ha, soit 56 % du territoire communal**. La surface agricole déclarée à la PAC en 2016 représente 714,5 ha, soit 49% du territoire communal et 86 % des terres agricoles recensées, soit 114,5 ha agricoles non déclarés à la PAC (maraîchage, ...).

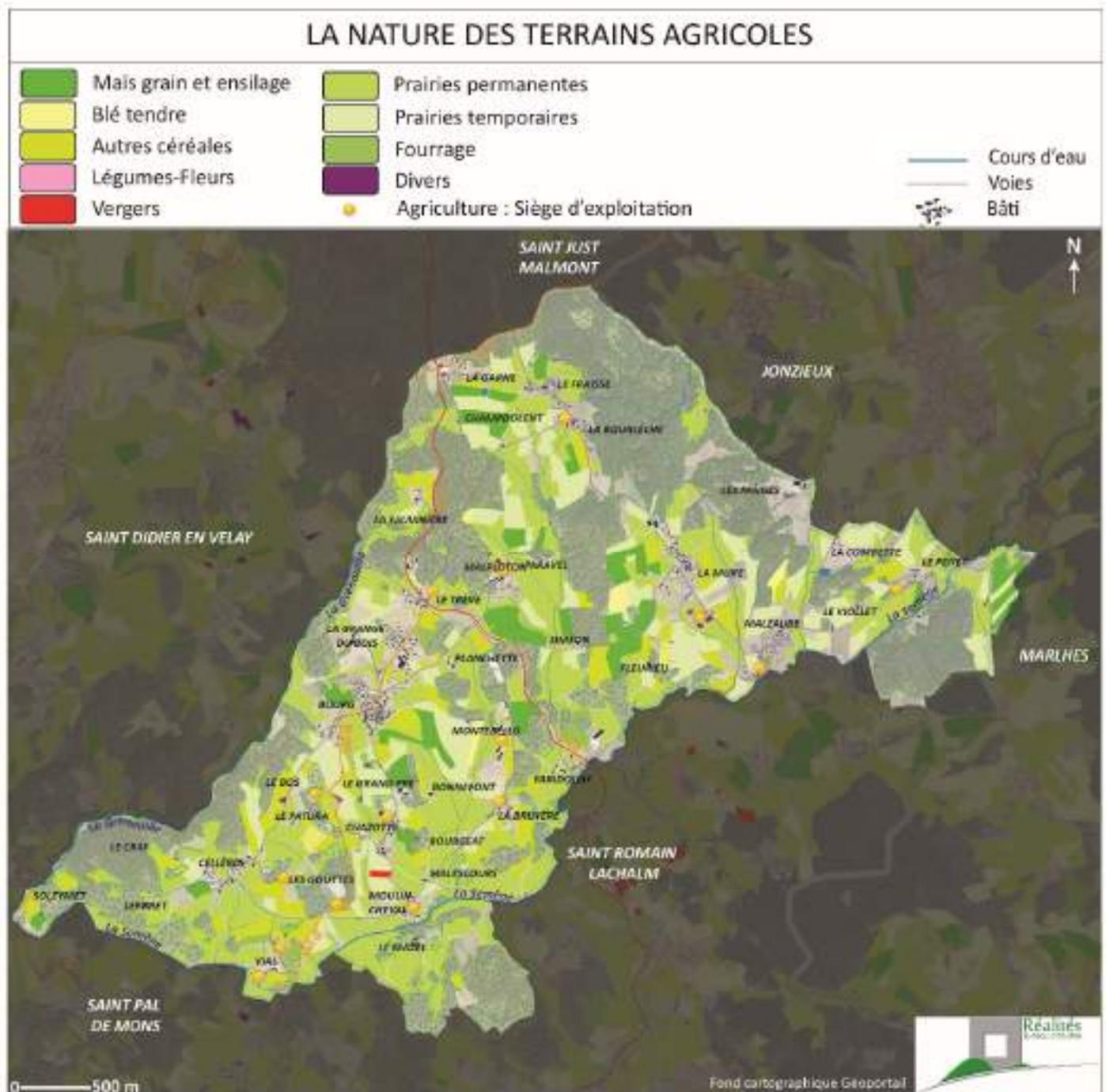
**Depuis 2007, les surfaces agricoles ont diminué de 4,2 ha consommés par l'urbanisation, soit plus de 93 % des nouvelles surfaces bâties, dont 3,2 ha destinés à de l'habitat neuf (dont 0,35 ha en zone A et 0,08 ha en zone Nh, le reste en UB ou UBa) et 1 ha destiné aux constructions pour l'activité agricole.**

Ces surfaces se situent au Trève, au niveau du dernier lotissement, et dans les hameaux de La Garne, Sans Bonne, La Patura, La Bruyère, Cellières.



# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

La majorité des surfaces agricoles est utilisée en prairies permanentes et temporaires liées à l'activité d'élevage. Des cultures de maïs grain et ensilage, blé tendre, fourrage, ... pour l'alimentation du bétail sont également présentes. A noter, la présence d'un verger (tunnels de fraisières) et de quelques cultures légumières.

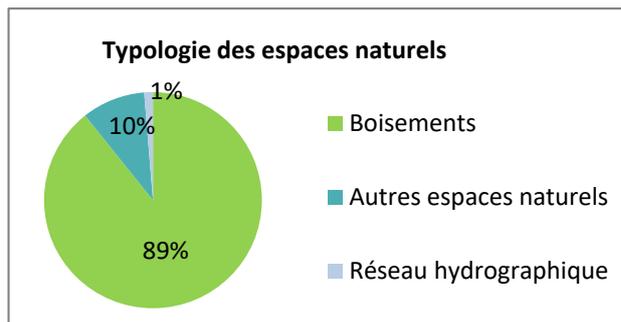


## 6-3 Les espaces naturels

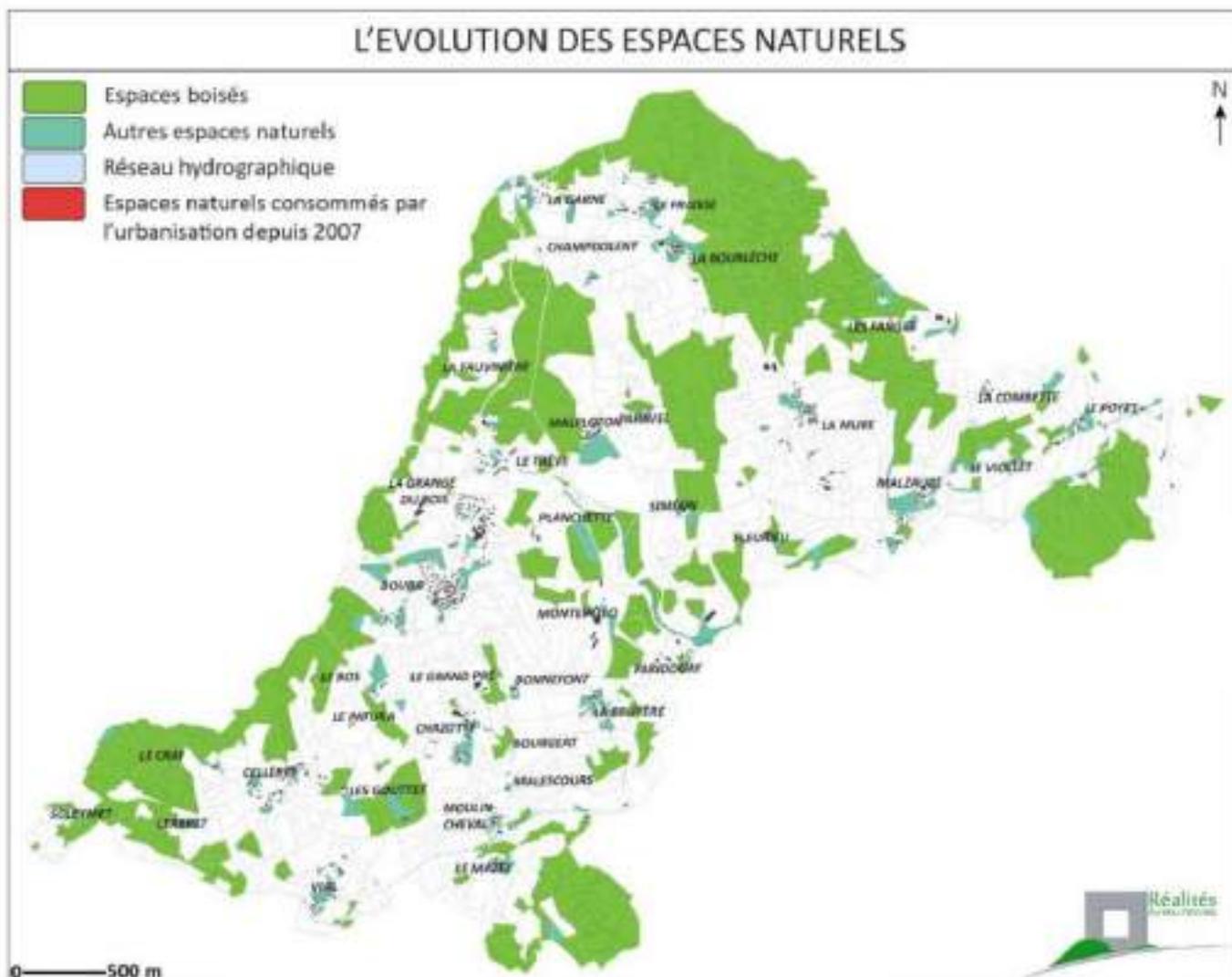
Les espaces naturels occupent **542 ha, soit 37 % de la superficie communale**.

Ils comprennent :

- Les boisements (environ 484 ha),
- Les cours, les étangs, les mares (environ 7 ha),
- Les autres espaces pouvant être considérés comme « naturels » (friches, espaces non utilisés par l'agriculture, parcs et jardins, lots libres...) (environ 51 ha).



Depuis 2007, les espaces naturels ont diminué de 0,2 ha consommé par l'urbanisation, soit 7 % des nouvelles surfaces bâties dont 0,1 ha destiné aux constructions pour l'activité agricole, 0,05 ha destiné à la construction d'équipements (restaurant scolaire), et 0,05 ha destiné à la construction d'un local d'activité.

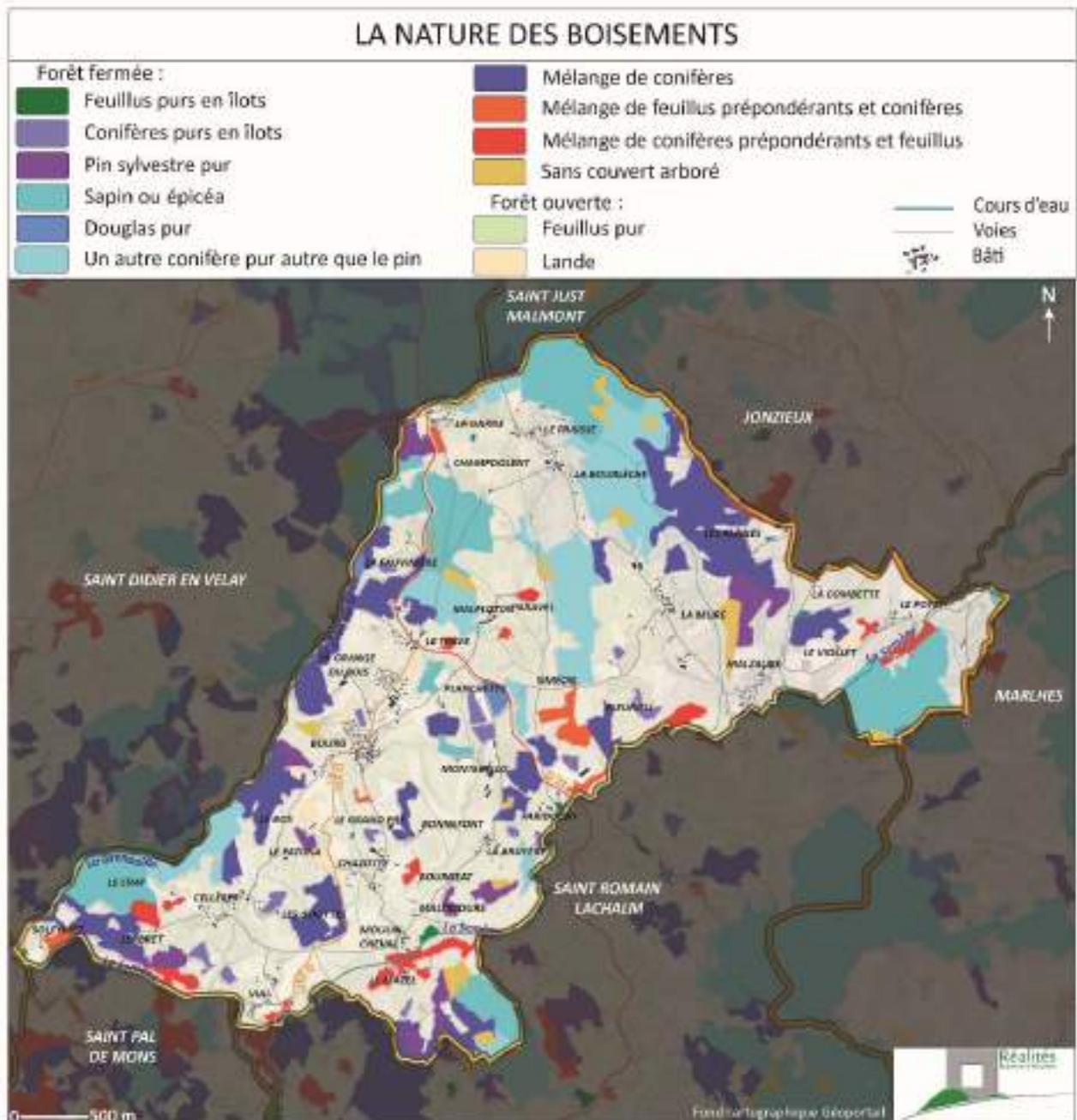


Les boisements de Saint Victor-Malescours sont composés essentiellement de conifères. Quelques feuillus sont présents en îlots purs ou en mélange.

En compléments des boisements, des bosquets sont dispersés sur le territoire. Ils sont de taille très variable, présentent un intérêt paysager et jouent un rôle écologique.

A noter également, la présence de quelques haies bocagères venant compléter cette trame boisée.

Le territoire de Saint Victor-Malescours est doté d'une réglementation de boisement datant de 2004 qui a été révisée récemment.



## 6-4 Les espaces construits et/ou aménagés

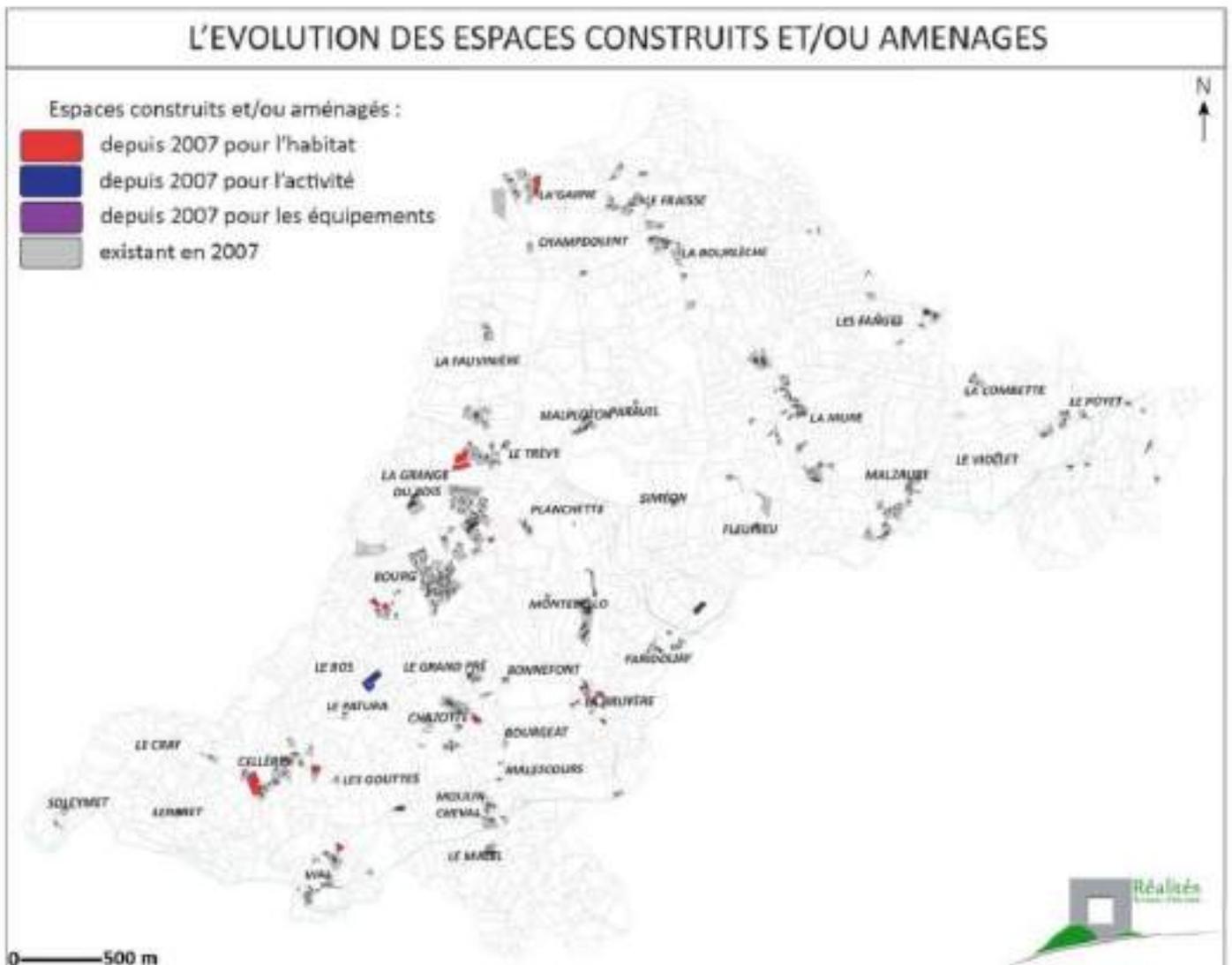
Les espaces urbanisés et aménagés par l'Homme occupent **98 ha, constituant 7 % du territoire** de Saint Victor-Malescours. Ils se répartissent de la manière suivante :

- Le tissu urbain : 56,5 ha,
- La voirie : 41,5 ha.

Les espaces construits et aménagés depuis 2007 représentent donc au total **4,5 ha, correspondant à :**

- **0,1 ha pour de l'activité économique,**
- **1,1 ha pour l'activité agricole,**
- **0,1 ha pour les équipements,**
- **3,2 ha pour de l'habitat neuf.**

Soit un rythme annuel moyen de **0,32 ha pour l'habitat.**



## 6-5 Analyse de la densité

Sur la période 2007-2017, 31 logements sont comptabilisés en totalité soit une densité moyenne globale de 10 logements à l'hectare.

Sur la même période, 23 logements se sont réalisés en construction neuve soit une densité de 7 logements à l'hectare.

Le SCOT préconise, pour Saint Victor-Malescours, une densité de 10 logements à l'hectare et environ 62 logements sur la période 2018-2030.

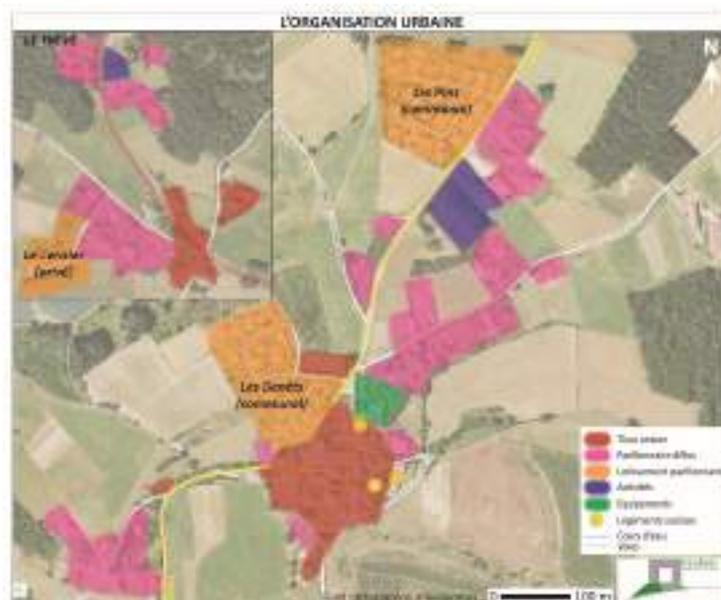
## Commune de Saint Victor Malescours - PLU

Le lotissement des Pins, situé à l'extrémité Nord du bourg présente une densité de 8 logements/ha. Des parcelles de plus grandes superficies se situent sur la bande Nord du lotissement. Elles étaient destinées à des artisans mais n'ont pas trouvé preneur donc ont été vendues pour construction de résidence principale seulement.

Le lotissement des Genêts, au Nord-Ouest du bourg, présente une densité plus importante de 10 logements/ ha, celle préconisée par le SCoT.

Le dernier lotissement réalisé se situe au Trêve et a une densité plus faible de 6 logements à l'hectare. En effet, des parcelles plus importantes avaient été créées pour permettre une implantation de petites activités artisanales en lien avec les habitations, mais qui ne se sont pas réalisées.

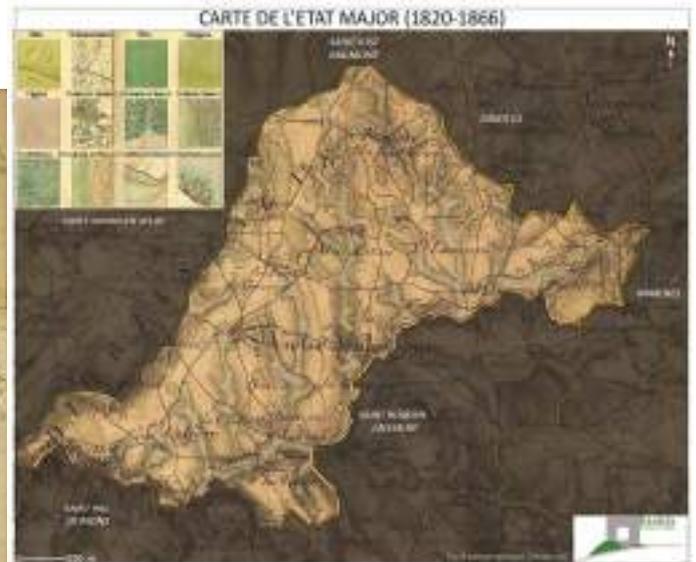
Ces différentes densités montrent la nécessité d'une mixité de formes de logements pour parvenir à une densité cohérente.



## 7- L'ORGANISATION URBAINE

### 7-1 Evolution de l'urbanisation

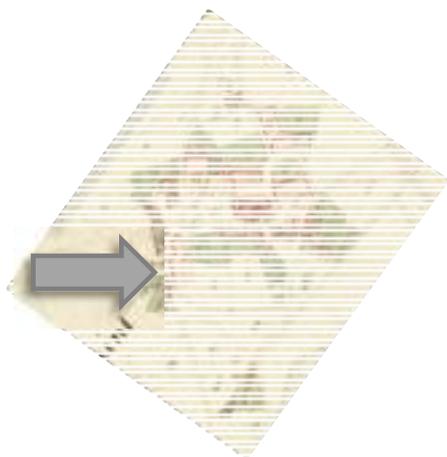
En plus du **bourg**, les hameaux de Saint Victor-Malescours apparaissant historiquement sont ceux de **la Mure, Malploton et le Fraisse**.



### 7-2 Une silhouette de village préservée



Carte de l'Etat-Major (1820-1866)



Cadastré Napoléonien (1813)



Photographie aérienne 1950-1965



Photographie aérienne 2016



Photographie aérienne 2000-2005

Le bourg originel de Saint Victor-Malescours est rassemblé autour de l'église.  
Depuis le Sud, la silhouette du village, qui a gardé son organisation originelle, est remarquable. C'est un élément de repère dans le paysage depuis les vues lointaines offertes au Sud du bourg, notamment depuis la RD 231.





Le bourg originel est en ligne de crête où les bâtiments, essentiellement d'habitation, sont organisés autour de l'église. Dans la traversée de bourg, les bâtiments sont à l'alignement le long des voies routières.

Les bâtiments sont de hauteurs R+1+combles, voir R+2 mais il y a peu d'écart de hauteur du fait de la longueur des bâtiments. La ligne horizontale de la silhouette du bourg est encore conservée.

En effet, les constructions récentes s'intègrent dans la pente et permettent le maintien de la forme originelle du bourg.



## 7-3 Les extensions urbaines

L'évolution historique des photographies aériennes montre un premier développement du bourg en extension au Nord-Ouest par le lotissement communal des Genêts.

Le bourg s'est également étoffé à l'Est par une bande où se situent les équipements, essentiellement sportifs et de loisirs, les gîtes communaux, les logements sociaux.

Puis, un second lotissement, Les Pins, s'est construit en déconnexion du bourg au Nord, entre le bourg et le hameau du Trève.

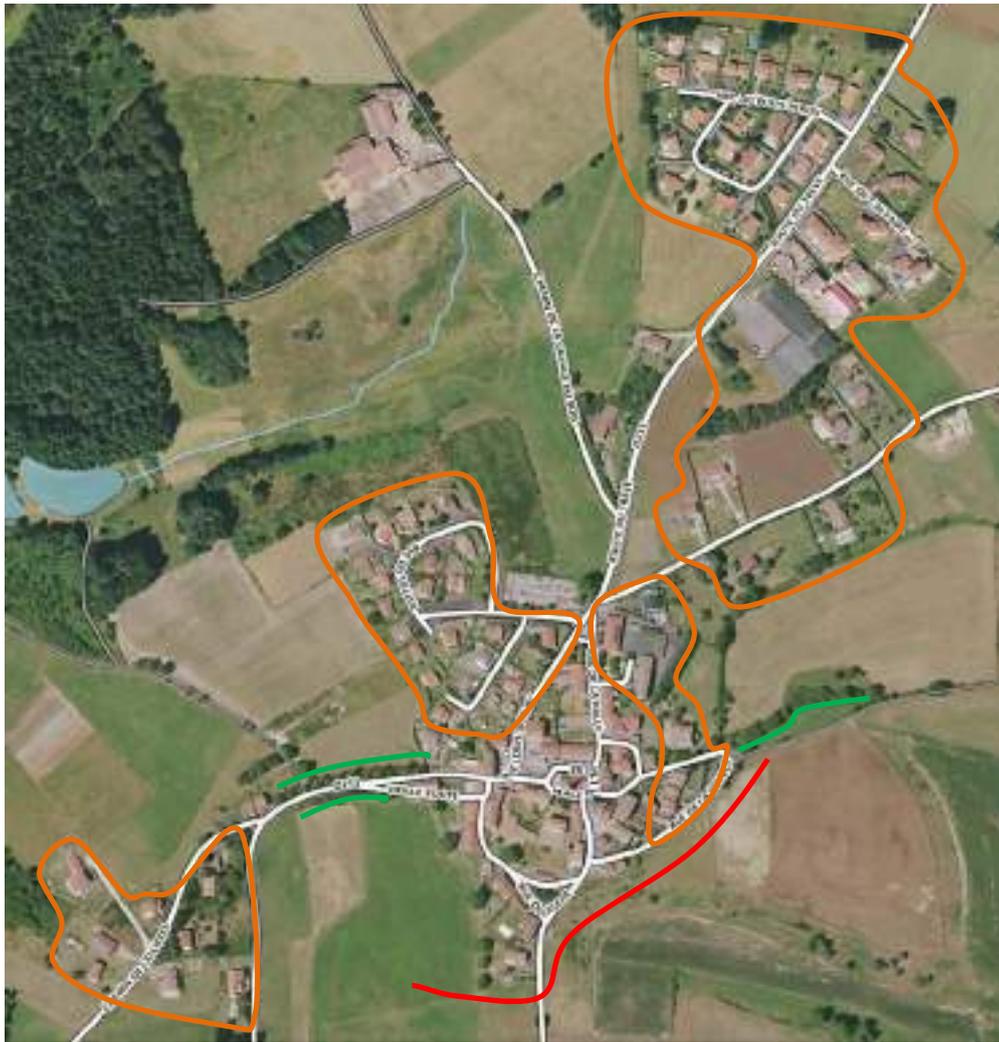
Ce lotissement composé de villas récentes fait face aux bâtiments d'activités économiques qui sont de taille importante.

Au Sud-Ouest du bourg, le hameau de Sans Bonne présente une urbanisation diffuse déconnectée du bourg.

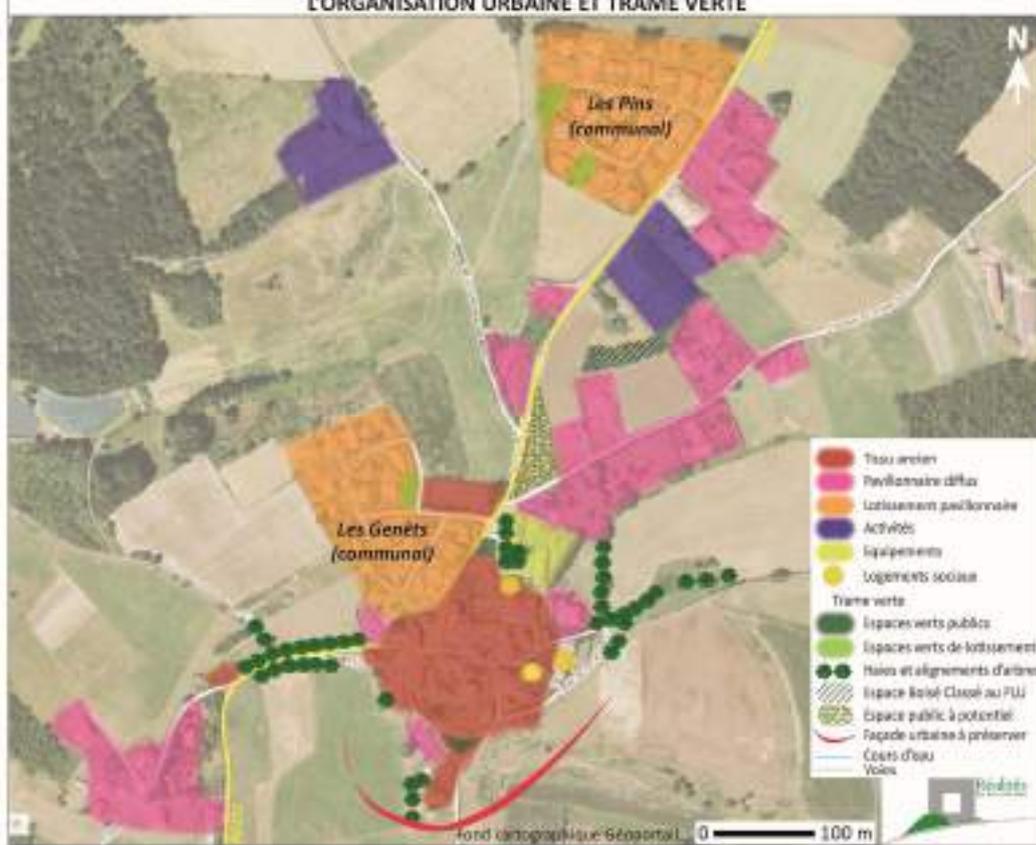
Au Sud, le bourg à préserver sa silhouette originelle.

Des alignements arbres cadrent le bourg à l'Est et à l'Ouest de part et d'autre de la RD 231.

Ils marquent les coupures vertes bordant le bourg.



L'ORGANISATION URBAINE ET TRAME VERTE



## Les prescriptions du SCoT :

- Urbanisation nouvelle en priorité en continuité de l'enveloppe urbaine existante, sans conduire à un continuum urbain entre 2 hameaux ou 2 villages, avec une respiration agricole ou naturelle (coupure verte) de 100 m minimum (distance incompressible de 50m de préservation du corridor avec OAP).

## **7-4 La trame verte du bourg**

Une trame verte se dégage à l'échelle du bourg avec la présence de poumons verts au sein de l'urbanisation composés :

- D'espaces verts publics :
  - Entrée Nord avec espace vert autour de la croix et aire de jeux,
  - Au sud du bourg avec l'espace autour du lavoir.



- D'espaces verts au sein des lotissements :
  - Les Pins : réservation pour connexions routières et/ou modes actifs.
  - Les Genêts : espace vert en entrée de lotissement accompagnant l'espace de stationnement visiteurs.



- De haies et alignements d'arbres :
  - Cadrent le bourg originel, repère depuis les vues lointaines,
  - Entrée Sud par la RD 231 => à densifier/doubler si choix de secteur d'extension urbaine à l'arrière,
  - Est du bourg, masque le secteur d'équipement et le pavillonnaire diffus.



## Commune de Saint Victor Malescours - PLU

- D'un Espace Boisé Classé :
  - o situé entre le pavillonnaire diffus et les bâtiments d'activités, composé de Pins sylvestre.



Présence d'espaces à potentiel pour la continuité de la trame verte :

- Espaces publics :
  - o Terrain communal en entrée de bourg Nord : réalisation d'un espace de stationnement sur le Sud de la parcelle. Un traitement paysager de cette parcelle permettrait de valoriser l'entrée de bourg.



Des clôtures peuvent également participer à la trame verte urbaine lorsqu'il s'agit de haies diversifiées. Les haies monospécifiques sont à proscrire, thuyas ou lauriers par exemple.

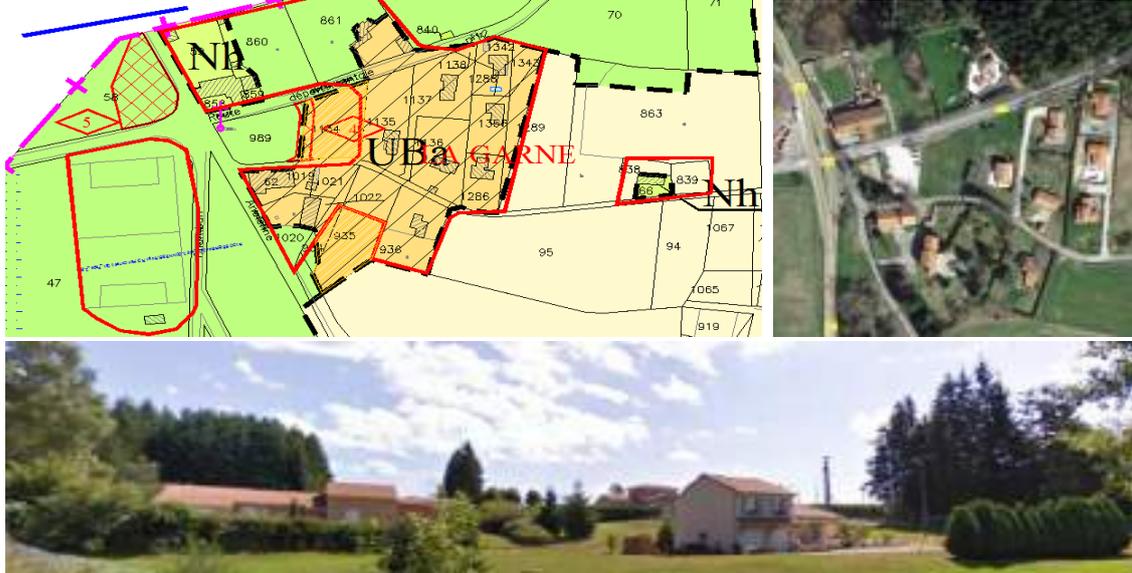


## 7-5 Les hameaux développés récemment

Certains hameaux de Saint Victor-Malescours ont accueilli de nouvelles constructions d'habitation ces dernières années. Ce développement s'est réalisé principalement sous forme de lotissements.

Les extraits de plan mentionnent le zonage du PLU avant révision ainsi qu'en rouge l'enveloppe urbaine.

### • La Garne



Ce hameau composé d'une dizaine de constructions se situe à 3 Km au Nord du bourg (4 min en voiture). Il est composé d'habitat, d'un restaurant et d'un équipement sportif (stade de football).

Au PLU actuel, il est en zonage UB et Nh et présente 3 700 m<sup>2</sup> de disponibilités en extension.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Aménagement de la RD 23 (enjeux accès, nuisances),
  - o Bâti récent diffus,
  - o Pas de potentiel en aménagement.
- Agricoles : absence d'exploitation agricole,
- Environnementaux et paysagers :
  - o Présence de zones humides à proximité du stade,
  - o Effet vitrine depuis la RD 23, améliorer les abords.

### • Le Trève





Ce hameau d'une quinzaine de constructions se situe à 1,1 Km au nord du bourg (2 min en voiture).

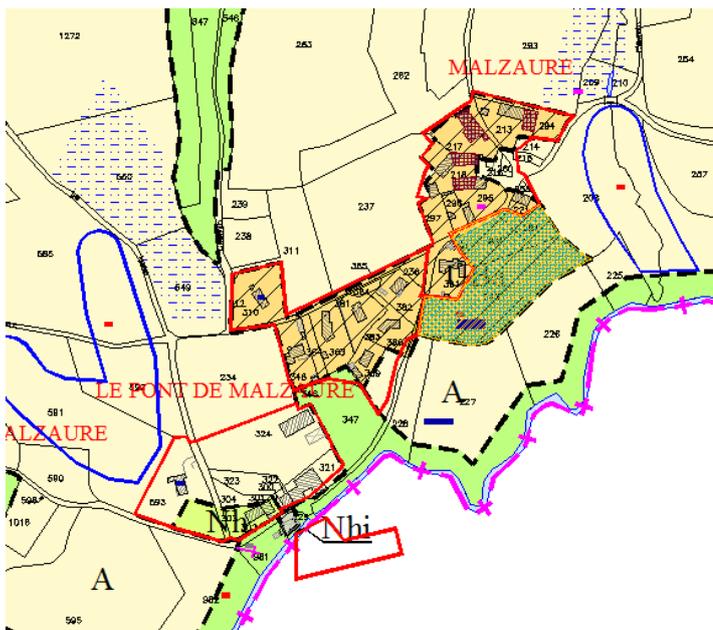
Il est composé d'habitat et d'un commerce, le garage – station-service.

Au PLU actuel, il se situe en zone UB et présente 2 500 m<sup>2</sup> de disponibilités en extension urbaine et 3 800 m<sup>2</sup> au sein de l'enveloppe urbaine.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Lotissement et maisons récentes,
  - o Traversée de la RD 23 difficile (constructions de part et d'autre),
  - o Desserte en assainissement collectif.
- Agricoles : 1 exploitation agricole plus à l'écart,
- Environnementaux et paysagers :
  - o Enjeux paysagers depuis la RD 23, traitement de la façade bâtie, des abords.

## • Malzaure



Ce hameau d'une dizaine de constructions se situe à 4,6 Km à l'Est du bourg (9 min en voiture).

Il est composé uniquement d'habitations.

Au PLU actuel, il est en zone UB et présente 0,96 ha de disponibilités en extension urbaine.

Les enjeux :

- Urbains :
    - o Habitat ancien de qualité avec potentiel en aménagement,
    - o Habitat récent sous forme de lotissement.
  - Agricoles : faible enjeu,
  - Environnementaux et paysagers :
    - o Présence de zones humides à proximité,
    - o Proximité de la Semène,
    - o Vue sur le hameau ancien à préserver.
- ⇒ Resserrer le zonage.

## 7-6 Les hameaux importants

Ce sont des hameaux anciens d'origine agricole. De manière générale, les bâtiments anciens sont rénovés et l'habitat est complété par quelques maisons pavillonnaires récentes surtout à Cellières.

Il existe cependant encore quelques potentiels de réhabilitation dans ces hameaux.

Les extraits de plan mentionnent le zonage du PLU avant révision ainsi qu'en rouge l'enveloppe urbaine.

### • La Mure



Ce hameau d'une dizaine de constructions se situe à 3,5 Km au Nord-Est du bourg (6 min en voiture). Il est composé d'habitat, d'un atelier de ferronnerie et de bâtiments agricoles.

# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

Au PLU actuel, il est classé en zone UB et présente 1,5 ha de disponibilités foncières en extension et 1 100 m<sup>2</sup> de disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine.

Les enjeux :

- Urbains :
    - o Habitat ancien regroupé,
    - o Développement agricole au Nord,
    - o Beaucoup de potentiel en aménagement et des disponibilités.
  - Agricoles :
    - o Plusieurs exploitations agricoles et bâtiments agricoles dans le hameau,
    - o Terrains agricoles bordant le hameau.
  - Environnementaux et paysagers :
    - o Présence de zones humides à proximité.
- ⇒ Resserrer le zonage.

## • Cellières



Ce hameau est composé d'une dizaine de constructions et se situe au Sud-Ouest du bourg.

Il regroupe des bâtiments d'habitation et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone UBa et présente 1,25 ha de disponibilités foncières en extension urbaine.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien,
  - o Habitat dispersé et raccroché,
  - o Lotissement.
- Agricoles :
  - o Un bâtiment agricole de stockage.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Présence de zones humides à proximité.

## 7-7 Les hameaux agricoles

L'activité agricole est toujours présente dans ces hameaux.

Il est important de ne pas créer de conflits d'usage entre habitants et activité agricole.

Ces hameaux ne seront donc pas à développer afin de privilégier l'agriculture.

Les extraits de plan mentionnent le zonage du PLU avant révision ainsi qu'en rouge l'enveloppe urbaine.

### • La Bourlèche



Ce hameau comprend 5 à 10 constructions. Il se situe à 3 Km du bourg (7 min en voiture).

Il est occupé par des bâtiments à vocation d'habitat et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien de qualité, (alignement, pierres),
  - o Maisons récentes aux abords (mitage),
  - o Étroitesse de la traversée du hameau,
  - o Faible potentiel en aménagement.
- Agricoles :
  - o 1 exploitation agricole avec bâtiments agricoles.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Présence de zones humides à proximité.

- **La Tourette**



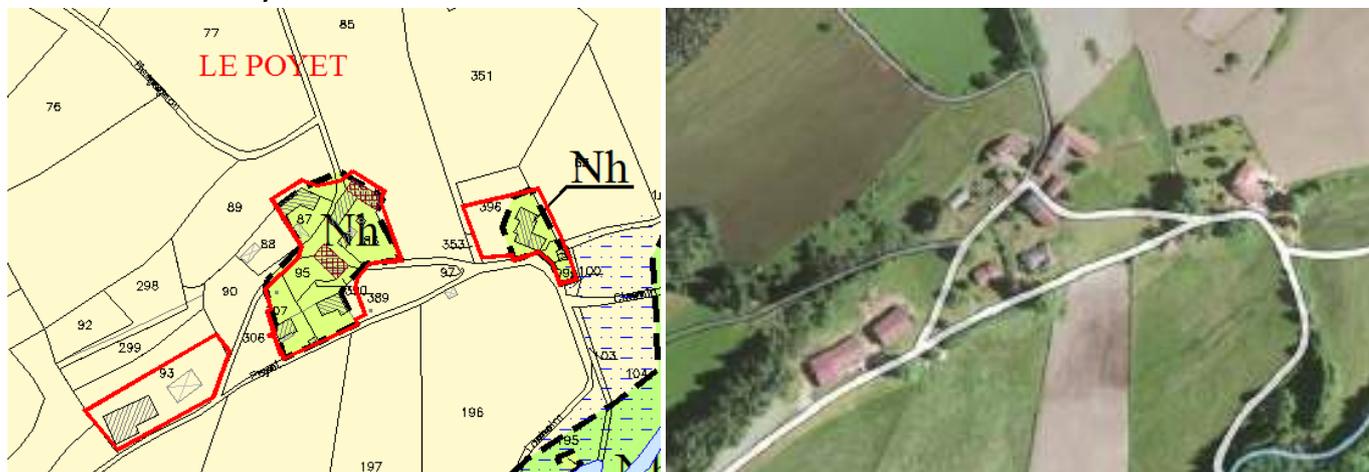
Hameau regroupant le centre équestre, un bâtiment d'habitat collectif et de l'habitat individuel.

- **La Combette**



Centre équestre qui ferme.

- **Le Poyet**



Ce hameau compte moins de 5 constructions et se situe à 5,6 Km à l'Est du bourg (10 min en voiture).

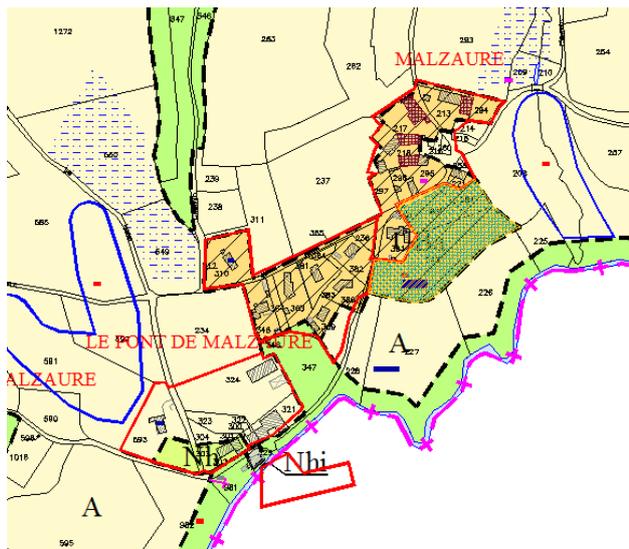
Il est occupé par des bâtiments d'habitation et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

## Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé,
  - o Bâtiments agricoles plus à l'Ouest,
  - o Potentiel en aménagement pour extension habitation existante.
- Agricoles :
  - o Exploitation agricole.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Proximité de la Semène.

### • Le Pont de Malzaure



Ce hameau compte moins de 5 constructions et se situe à 3,5 Km à l'Est du bourg (6 min en voiture).

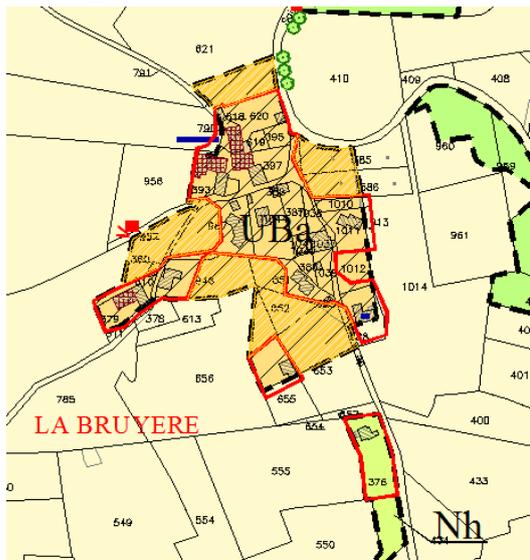
Il est occupé par des bâtiments d'habitation.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

## Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé
  - o Habitat vacant.
- Agricoles :
  - o 1 exploitation agricole avec bâtiments agricoles.
- Environnementaux et paysagers :
  - o La Semène et risque d'inondation,
  - o Présence de zones humides à proximité.

## • La Bruyère



Ce hameau d'une dizaine de constructions est situé à 2,4 Km du bourg (5 min en voiture).

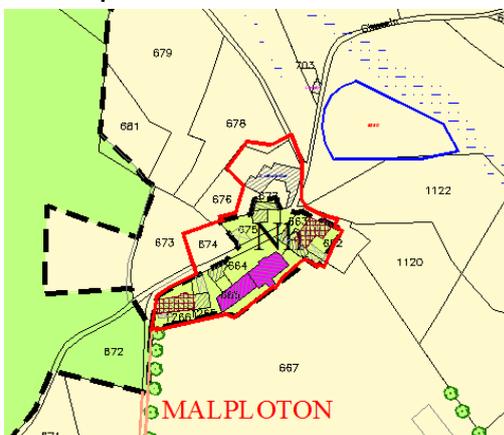
Il est composé de bâtiments d'habitation et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone UBa et présente 1 ha de disponibilités en extension de l'enveloppe urbaine.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé
  - o Potentiel important en aménagement.
- Agricoles :
  - o Exploitation agricole.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Présence d'alignements d'arbres.

## • Malploton





Ce hameau de moins de 5 constructions est à 1,5 Km au Nord-Est du bourg (5 min en voiture).

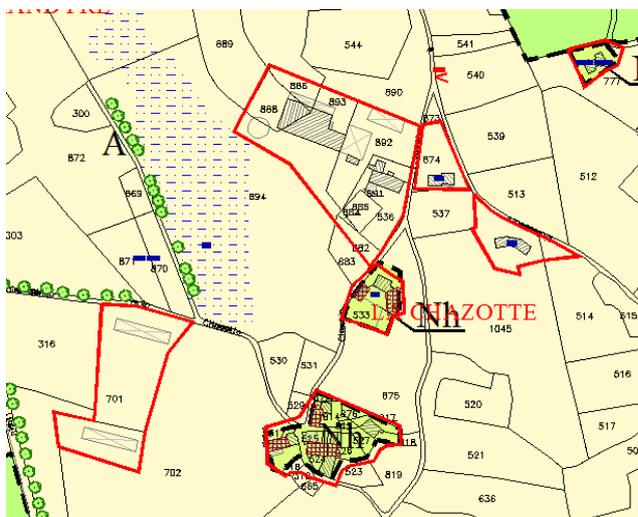
Il est composé de bâtiments d'habitation et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé autour du château,
  - o Bâti remarquable du château,
  - o Potentiel important en aménagement.
- Agricoles :
  - o Exploitation agricole.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Proximité d'une zone humide identifiée par le bureau d'études,
  - o Fort avec le château, les alignements d'arbres.

## • La Chazotte



Ce hameau de moins de 5 constructions est à 0,9 Km au Sud du bourg (2 min en voiture).

Il est composé de bâtiments d'habitation et agricoles.

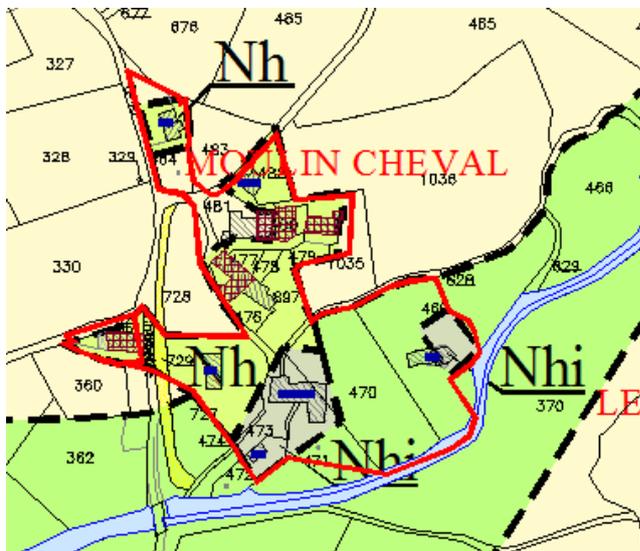
Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Hameau ancien regroupé et préservé,
  - o Potentiel en aménagement pour extension habitation.

- Agricoles :
  - o Exploitation agricole en dehors du hameau ancien.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Zone humide
  - o Bâtiment remarquable
  - o Alignements d'arbres.

- **Moulin Cheval**



Ce hameau de moins de 5 constructions est à 1,5 Km au Sud du bourg (3 min en voiture).

Il est composé de bâtiments d'habitation.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé,
  - o Potentiel important en aménagement.
- Agricoles :
  - o Bâtiment agricole.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Proximité de la Semène,
  - o Zone inondable.

- **Vial**



Ce hameau de moins de 5 constructions est à 2,7 Km au Sud du bourg (5 min en voiture).

Il est composé de bâtiments d'habitation, d'artisanat (menuisier) et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien,
  - o Extension dispersée,
  - o Ancienne menuiserie délabrée,
  - o Quelques potentiels en aménagement.
- Agricoles :
  - o Exploitation agricole.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Proximité de la Semène,
  - o Zone inondable.

## 7-8 Les petits hameaux et l'habitat isolé

Ces éléments urbains sont souvent excentrés du bourg, leur accès n'est pas toujours aisé.

Il s'agit d'anciennes fermes rénovées, de quelques maisons pavillonnaires.

Ces bâtiments participent au mitage de l'espace agricole qui doit être limité en excluant les possibilités de construction de nouveaux bâtis isolés.

Les extraits de plan mentionnent le zonage du PLU avant révision ainsi qu'en rouge l'enveloppe urbaine.

- **Le Fraisse**





Ce hameau compte de 5 à 10 constructions et se situe à 3 Km au Nord-Est du bourg (8 min en voiture).  
Il est composé de bâtiments d'habitation.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien de qualité, château,
  - o Maisons récentes dans le hameau et aux abords (mitage),
  - o Faible potentiel en aménagement.
- Agricoles :
  - o Absence d'exploitation agricole,
  - o Terrains agricoles à proximité.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Présence de zones humides à proximité,
  - o Présence d'alignements d'arbres, de murets en pierres.

- **Faridouay**



Ce hameau de moins de 5 constructions est à 3 Km à l'Est du bourg (6 min en voiture).

Il est composé de bâtiments d'habitation et agricoles.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

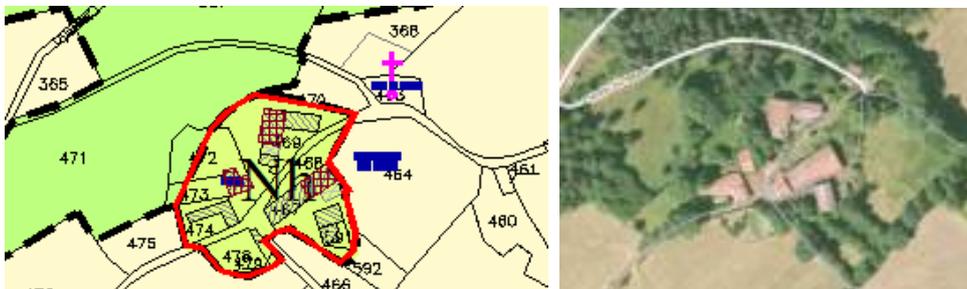
L'ouverture d'un centre équestre est en projet sur l'ensemble bâti au Sud-Ouest.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé,
  - o Potentiel important en aménagement,
  - o Difficulté d'accès à la RD 23.

- Agricoles :
  - o Bâtiment agricole de l'autre côté de la RD 23,
  - o Bâtiment agricole à l'Ouest.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Proximité de la Semène,
  - o Zone inondable.

- **Le Mazel**



Ce hameau de moins de 5 constructions est à 1,9 Km au Sud du bourg (5 min en voiture).

Il est composé de bâtiments d'habitation.

Au PLU actuel, il est classé en zone Nh.

Les enjeux :

- Urbains :
  - o Habitat ancien regroupé,
  - o Potentiel important en aménagement,
  - o Accès difficile, voie étroite, difficulté pour faire demi-tour.
- Agricoles : Faible enjeu.
- Environnementaux et paysagers :
  - o Espace vert commun.



## 7-9 Les bâtiments d'activités économiques

Des bâtiments d'activités économiques se situent en entrée nord du bourg. Ils correspondent à des activités de fabrication de palettes et de passementerie.

Actuellement, il n'y a pas d'accompagnement paysager aux abords de ces bâtiments le long de la RD231 afin de faciliter l'intégration paysagère des bâtiments.



La scierie au Nord-Ouest du bourg est déconnectée de l'urbanisation et se situe au sein de l'espace agricole. Les nuisances sont ainsi limitées avec l'habitat du Bourg. Elle est peu visible depuis le bourg.



La station-service/garage se situe sur la RD 231 au Trève.

Des véhicules en stationnement se situent le long de la RD 231.



## 8- LES ENTITES PAYSAGERES

### 8-1 Echelle départementale

Source : *Inventaire des Paysages de la Haute-Loire*

A l'échelle du département, Saint Victor-Malescours fait partie de l'**entité paysagère des Plateaux Granitiques du Velay oriental**.

Ils caractérisent le Nord-Est du département de la Haute-Loire et sont encadrés par le Mézenc, le Meygal, la Vallée de la Loire. Ce sont de grandes marches (plateaux) découpées par des fractures (gorges), soumises à un climat montagnard.

L'agriculture y est tournée vers l'élevage et la production laitière.

Le couvert forestier y est important.

Le territoire de Saint Victor-Malescours fait partie de la sous-entité des **Plateaux des Trois Rivières** (Semène, Dunière, Lignon).

Les rivières ont découpé le plateau en trois « marches » dont Saint Victor-Malescours fait partie de la première marche au Nord.

Cette sous-entité est caractérisée par un relief peu prononcé et un espace agricole très compartimenté par les bois et bosquets.

La Vallée de la Semène est plus marquée dans le paysage. Sur les versants au relief peu prononcé, les eaux de ruissellement ont creusé des vallons aux formes souples orientés perpendiculairement à la Semène puis, au niveau de Saint Victor-Malescours, se produit un rétrécissement sensible de la vallée jusqu'à la Séauve-sur-Semène où elle se rétrécit davantage encore pour former des gorges à l'aval de Pont-Salomon.



La vallée de la Semène se distingue par de plus amples mouvements du relief. Les plantations de résineux depuis les hauts de versants referment sensiblement l'espace.



Malgré une agriculture dynamique, certains boisements ferment les horizons.

### 8-2 Echelle communale

A l'échelle communale, le territoire peut se diviser en 2 ambiances paysagères :

- Les vallons agricoles découpés par les boisements,
- La vallée de la Semène.



- **Les vallons agricoles découpés par les boisements :**

Cette entité paysagère caractérise la quasi-totalité du territoire.

Les reliefs aux modelés doux sont façonnés par les affluents de la Semène.

Les vallons sont orientés perpendiculairement à la Semène et l'espace agricole ouvert est découpé par les boisements.

Des vues sur le territoire communal et sur les environs s'offrent depuis les voies traversant la commune.

Les enjeux sont :

- Le maintien de l'activité agricole pour préserver l'ouverture des paysages et contrôler la progression des boisements,
- Le positionnement des secteurs constructibles (éviter les lignes de crête).



- **La Vallée de la Semène :**

Cette entité paysagère caractérise le Sud du territoire où coule la Semène.  
C'est une vallée agricole ouverte, à fond plat, soumise à la zone inondable de la Semène.

Les enjeux sont :

- Le maintien de l'activité agricole pour préserver l'ouverture des paysages et contrôler la progression des boisements.



## 9- LE PATRIMOINE

### 9-1 Le patrimoine archéologique

Absence de site à sensibilité archéologique.

### 9-2 Les Monuments Historiques

Saint Victor-Malescours ne possède pas de monument inscrit ou classé aux Monuments Historiques.

Le jardin du Château du Fraisse est mentionné à l'inventaire général du patrimoine culturel pour la terrasse en terre-plein datant du 3<sup>ème</sup> quart du 19<sup>ème</sup> siècle (1870).



### 9-3 Le petit patrimoine

La commune possède des éléments de petit patrimoine situés sur l'ensemble du territoire.

Ce petit patrimoine relate le passé et l'identité du territoire et contribue à la richesse touristique de la commune. Le document d'urbanisme peut permettre l'identification et la préservation de ces éléments patrimoniaux.

- **Le patrimoine religieux**

Il se compose de l'église située dans le bourg et les croix et calvaires disséminés sur l'ensemble du territoire.





- **Le patrimoine lié à l'eau**

Des éléments liés à l'eau sont présents sur l'ensemble du territoire. Ce sont des lavoirs, des fontaines, des puits généralement dans des propriétés privées.



# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

- **Le patrimoine lié à l'activité agricole**

Il s'agit de caves qui servaient au stockage et à la conservation du lait.



- **Le patrimoine architectural**

Il représente l'identité de la commune dans le bourg originel et les hameaux. Ce sont des bâtiments de caractère, les châteaux du Fraisse et de Malploton.



Les bâtiments de caractère sont en pierres avec des ouvertures plus hautes que larges, des toitures à 2 pans et de faible pente. Ils présentent des pierres d'angles, des encadrements de fenêtre en pierres, briques ou pierres jaunes avec arcs de décharge, ...

Certains bâtiments présentent une cour fermée par un porche.





Des éléments architecturaux sont également présents dans les hameaux comme les pigeonniers, les murets en pierres sèches le long des chemins ruraux.



- **Les bâtiments agricoles historiques**

Ce sont les bâtiments de ferme présents historiquement sur le territoire de Saint Victor-Malescours.

Leur organisation architecturale est en lien avec les besoins liés à la pratique de l'activité agricole.

Le volume des fermes traditionnelles est « monobloc », l'habitation se détache parfois par son volume et par la répartition régulière des ouvertures.

Une rampe est située généralement au centre du bâtiment pour accéder à la grange et une cour, souvent un jardin, font face à cette imposante bâtisse.





## Les prescriptions du SCoT :

- Recenser les éléments de patrimoine ordinaire et remarquable (petits châteaux, manoirs, gentilhommières, églises, abbayes, moulins, lavoirs, fermes, venelles et sentes, closeries, calvaires,...) ne bénéficiant pas de protection,
- Assurer leur protection par une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et la formulation de règles adaptées à chaque type de patrimoine permettant leur préservation et leur valorisation.

- **Les bâtiments d'activités agricoles**

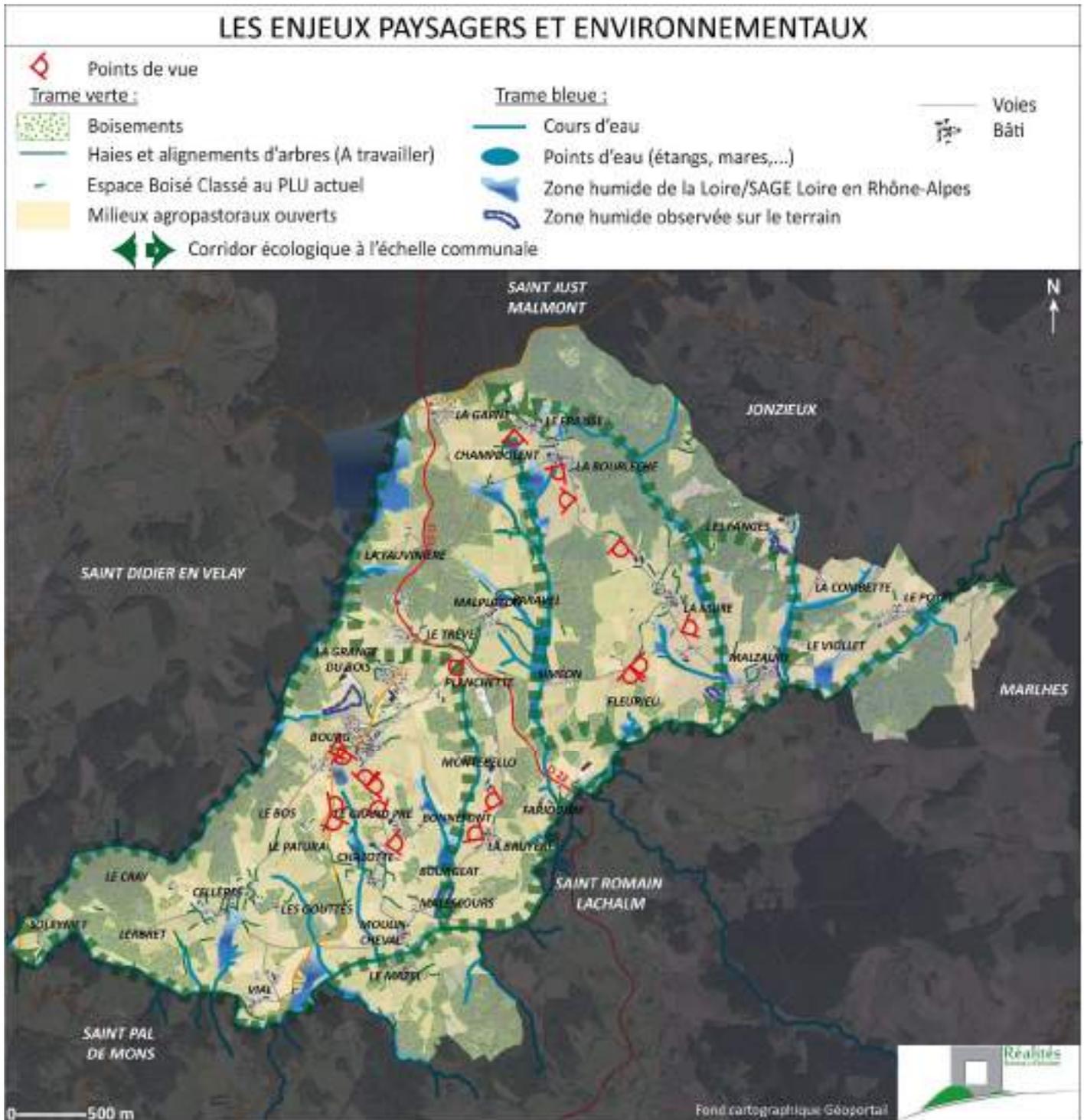
## Les recommandations du SCoT :

- Les bâtiments agricoles (habitations et activités) devront témoigner d'une qualité architecturale permettant une intégration paysagère et environnementale, tout en veillant à limiter l'artificialisation des sols,
- Réglementer la construction de nouveaux bâtiments agricoles « de volume important » en autorisant leur implantation seulement dans des zones A spécifiques,
- Eviter les lignes de crêtes pour les constructions agricoles afin de limiter leur impact visuel. Elles devront suivre les courbes de niveau. Les hauteurs, volumes et coloris des constructions seront réglementés, le traitement architectural et l'insertion paysagère des constructions devront être assurés.

Sur la commune de Saint Victor-Malescours, des bâtiments d'activités agricoles sont intégrés dans le « creux » des reliefs. La majorité des bâtiments d'activités agricoles présentent des couleurs de façades et de toitures s'intégrant au paysage, hormis les tunnels verts.



10- CARTOGRAPHIE DES ENJEUX



## D. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Thématique	Constats	Enjeux et réflexions
<b>Contexte supra-communal</b>	<p>Appartenance à la <b>Communauté de Communes Loire Semène</b>, compétente notamment en matière de développement économique, aménagement de l'espace communautaire, collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du code de l'environnement (GEMAPI).</p> <p>Appartenance au <b>Syndicat Départemental d'Energies de la Haute Loire (SDE 43)</b> pour la desserte électrique et gazière.</p> <p>Appartenance au <b>Syndicat des Eaux de la Semène (SES)</b> pour l'alimentation en eau potable.</p> <p>Appartenance au <b>Syndicat Inter Communal d'Aménagement de la Loire et de ses Affluents (SICALA)</b> concernant la gestion durable des bassins versants. <i>En cours de sortie pour l'intercommunalité et la commune.</i></p> <p>Application de la <b>loi Montagne</b>.</p> <p>Application des orientations du <b>SCOT de la Jeune Loire et ses rivières</b>, grenellisé et approuvé le 2 Février 2017, définissant la commune en tant que « village ».</p>	<p>→ Prise en compte des orientations du SCOT intégrateur de la Jeune Loire et ses rivières</p>
<p>Compatibilité et prise en compte du Plan Local d'Urbanisme</p> <p>Principes généraux du Code de l'Urbanisme</p> <p>Loi Montagne</p> <p>Rapport de compatibilité</p> <p>Rapport de prise en compte</p> <p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 Approuvé le 4 Novembre 2015</p> <p>Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Auvergne Approuvé le 20 Juillet 2012</p> <p>Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire en Rhône-Alpes Approuvé le 30 Août 2014</p> <p>Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Auvergne Approuvé le 30 Juin 2015</p> <p>Rapport de compatibilité</p> <p>Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire et ses Rivières Approuvé le 2 février 2017</p> <p>Plan Local d'Urbanisme de SAINT VICTOR MALESCOURS</p>		

## Démographie

Une évolution du rythme démographique soutenue, de l'ordre de +1,9 % par an entre 2009 et 2014.

829 habitants au recensement Insee de 2015.

Autour des 830 habitants en 2018.

Une évolution démographique positive, s'appuyant sur le solde naturel et l'accueil de nouveaux ménages sur les dernières années.

Une commune attractive avec un solde migratoire proche de +1% par an.

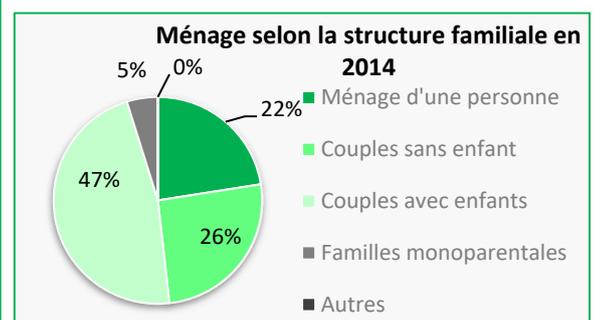
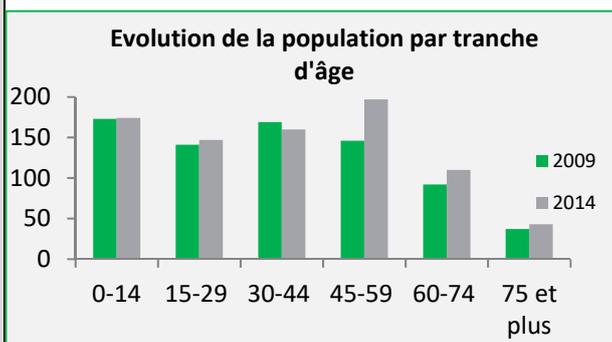
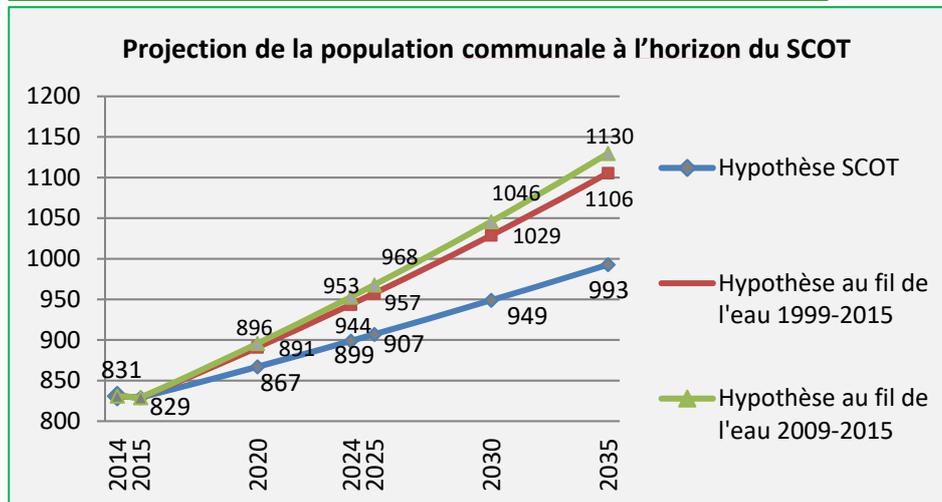
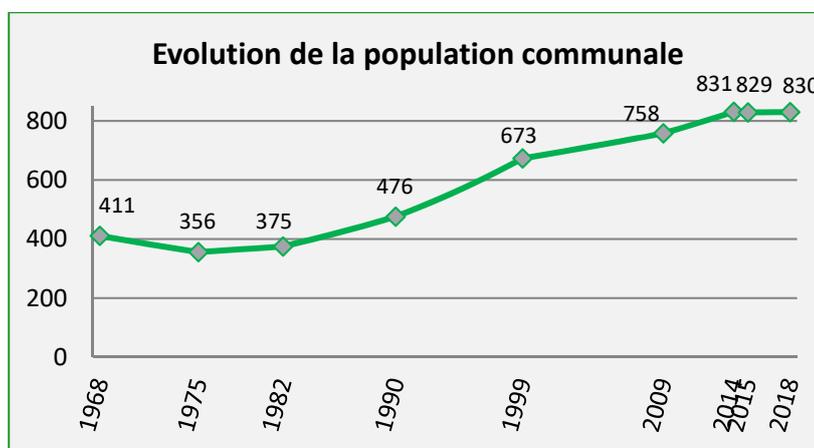
Une population jeune avec un indice de jeunesse de 1,55 malgré un signe de vieillissement sur les dernières années.

Une taille des ménages qui se maintient à 2,7, grâce au maintien de la part des ménages avec enfants (47 % des ménages).

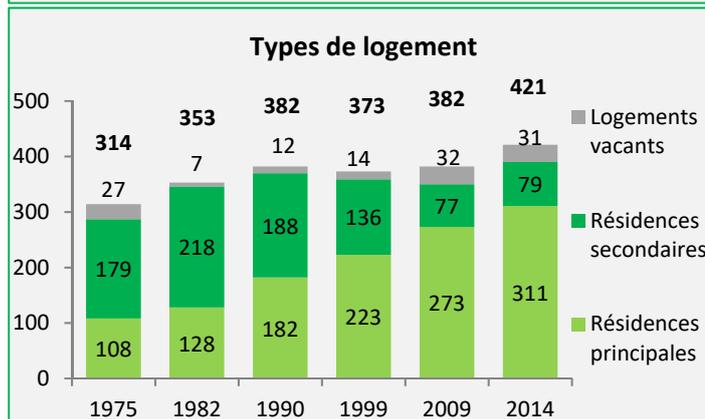
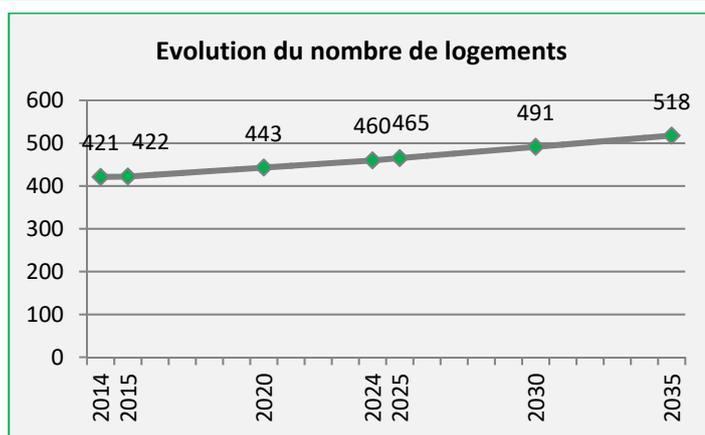
→ Diviser par deux la croissance démographique pour les prochaines années.

→ S'orienter vers les 950 habitants en 2030 (+0,9% puis +0,91%/an) correspondant aux orientations inscrites dans la délibération de prescription de la révision, autour des 1 000 habitants.

→ Objectif défini en cohérence avec les objectifs du SCOT Jeune Loire et ses rivières.



<b>Habitat</b>	<p>Une croissance du parc de logements de 7,6 logements par an en moyenne entre 2009 et 2014, suite à l'ouverture de zones dans le PLU et au contexte attractif.</p> <p>Une analyse des permis de construire depuis 2007 montre la réalisation de 2,8 logements par an en moyenne sur les dix dernières années.</p> <p>Un nombre de logements vacants et de résidences secondaires qui se stabilisent sur la dernière période. Un faible taux de logements vacants (7%).</p> <p>Une grande majorité de maisons individuelles, mais une part en hausse d'appartements (17 %). Des logements de grandes tailles correspondant aux maisons individuelles.</p> <p>Une part de locations (21 %) et de locatifs sociaux (4 %) non négligeable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Favoriser un parcours résidentiel complet avec l'accueil de jeunes ménages actifs mais également des logements adaptés aux seniors.</li> <li>→ Prendre en compte la transformation de résidences secondaires en principales.</li> <li>→ Poursuivre la remise sur le marché de logements vacants, même si cela reste dérisoire.</li> <li>→ Enjeu de diversification du parc de logements, afin de permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire, le maintien d'un équilibre entre propriétaire et locataire afin de faciliter le renouvellement de la population.</li> <li>→ S'inscrire dans les orientations du SCOT.</li> </ul>
----------------	--	--

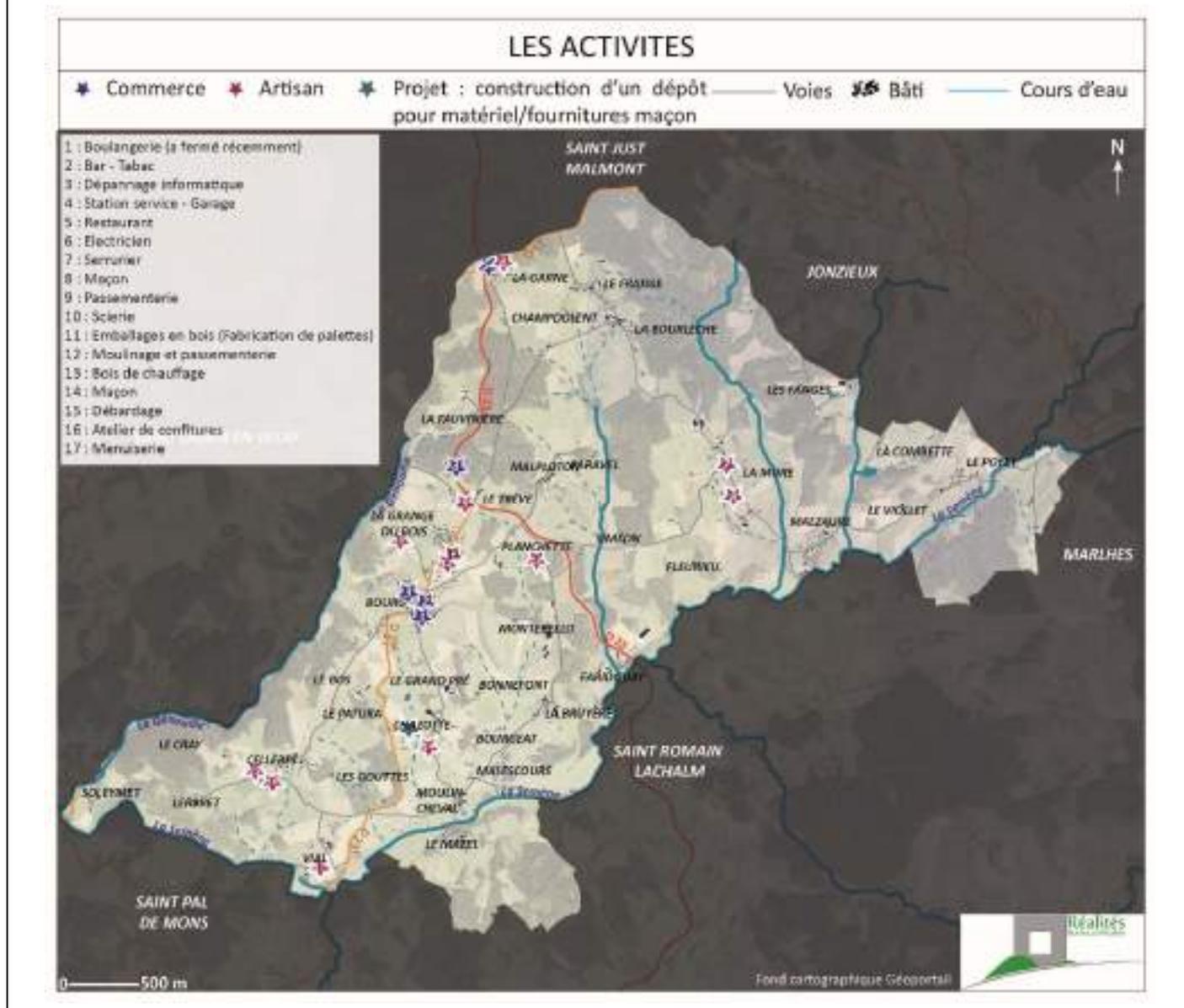


	Type d'occupation		
	St Victor Malescours	CCLS	Haute Loire
<b>Propriétaires</b>	77,0 % (239)	70,6 %	69,5 %
<b>Locataires</b>	21,4 % (66)	27,7 %	28,2 %
<i>Dont logements HLM loués vides</i>	4,2 % (13)	10,3 %	6,9 %
<b>Logés gratuitement</b>	1,6 % (5)	1,7 %	2,4 %

# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

<b>Activités</b>	<p>Un nombre d'emplois sur la commune stable sur la période 2009-2014, mais un indicateur d'emplois en diminution.</p> <p>Des établissements orientés vers le domaine du commerce, transports et services divers.</p> <p>Des emplois salariés dans les domaines de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale ; le commerce, transports, services divers ; l'industrie.</p> <p>Des zones d'activités intercommunales sur les territoires voisins.</p> <p>Quelques commerces dispersés sur le territoire dont un bar tabac dans le bourg.</p>	<p>→ Pérenniser les entreprises existantes en permettant leur développement, celles présentes dans le tissu urbain mais également sur le reste du territoire.</p> <p>→ Créer une dynamique commerciale dans le bourg ou à ses abords pour attirer des commerces de proximité de première nécessité.</p>
------------------	---	---

Concentration des emplois en 2009 et 2014		
	2009	2014
Nombre d'emplois dans la zone	97	100
Actifs ayant un emploi	357	391
Indicateur de concentration de l'emploi	27,2	25,6



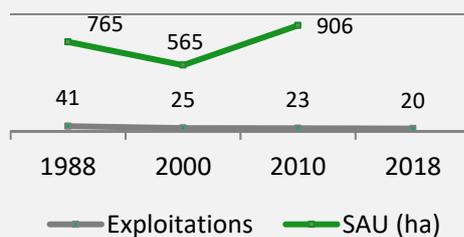
## Agriculture

Une réunion spécifique avec le monde agricole.  
 20 exploitations recensées en 2018.  
 Un nombre d'exploitations agricoles en baisse mais une Surface Agricole Utilisée (SAU) qui en hausse.  
 Une agriculture essentiellement tournée vers l'élevage présentant tout de même une bonne diversification (moutons, canards, poulets/volailles, poules pondeuses, porcs, chèvres, transformation fromagère, vente directe...).

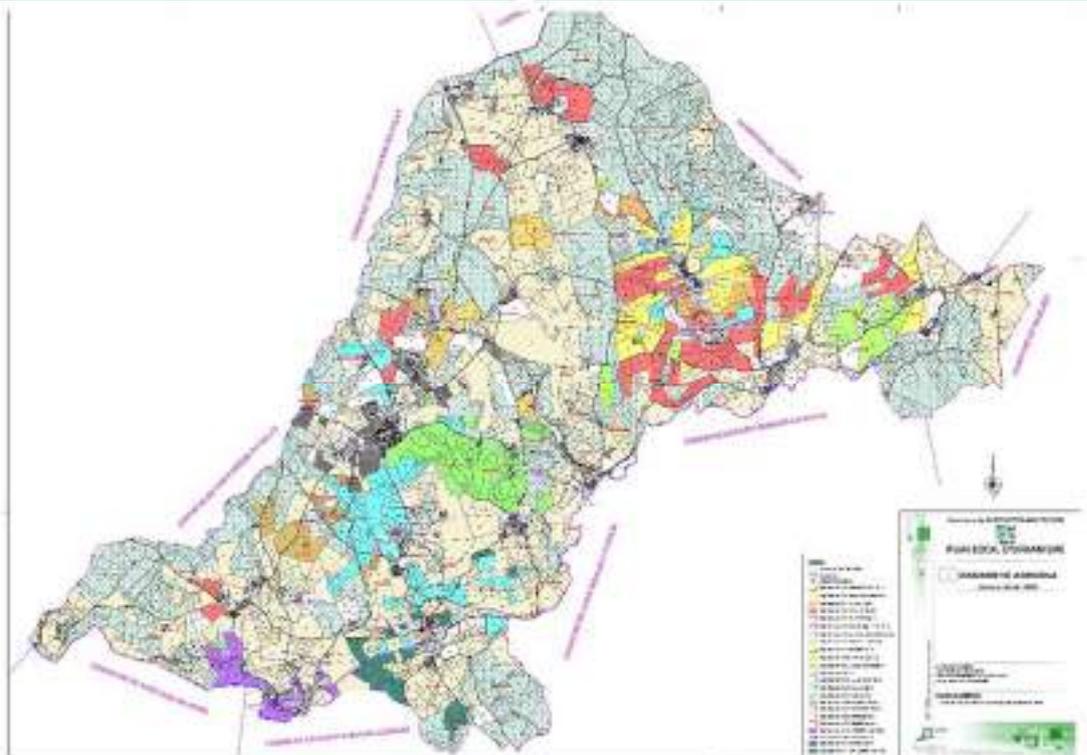
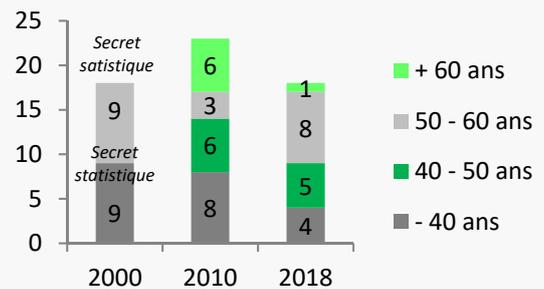
Un vieillissement des exploitants mais une relative reprise de l'activité agricole, avec 2 reprises d'activités prévues pour 5 exploitants proches de la retraite.  
 Absence d'AOP mais présence de 7 IGP.  
 Quelques problématiques soulevées lors de la réunion agricole : difficultés pour traverser certains hameaux notamment la Bruyère, de la Mure à la Bourlèche ; déplacements se compliquant avec des engins plus importants en largeur (3,5m).

- Dans une logique de mise en valeur du cadre rural, agricole et naturel, véritable atout de la commune, l'objectif est de limiter fortement l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles et encourager au développement des exploitations agricoles et à l'installation de nouvelles activités.
- Pour préserver ce patrimoine, les possibilités d'évolution des habitations et autres bâtiments non liés à l'activité agricole seront très encadrées et ne devront pas remettre en cause le développement de l'agriculture, qui reste la priorité en dehors du bourg.

**Evolution des exploitations et de leur SAU**

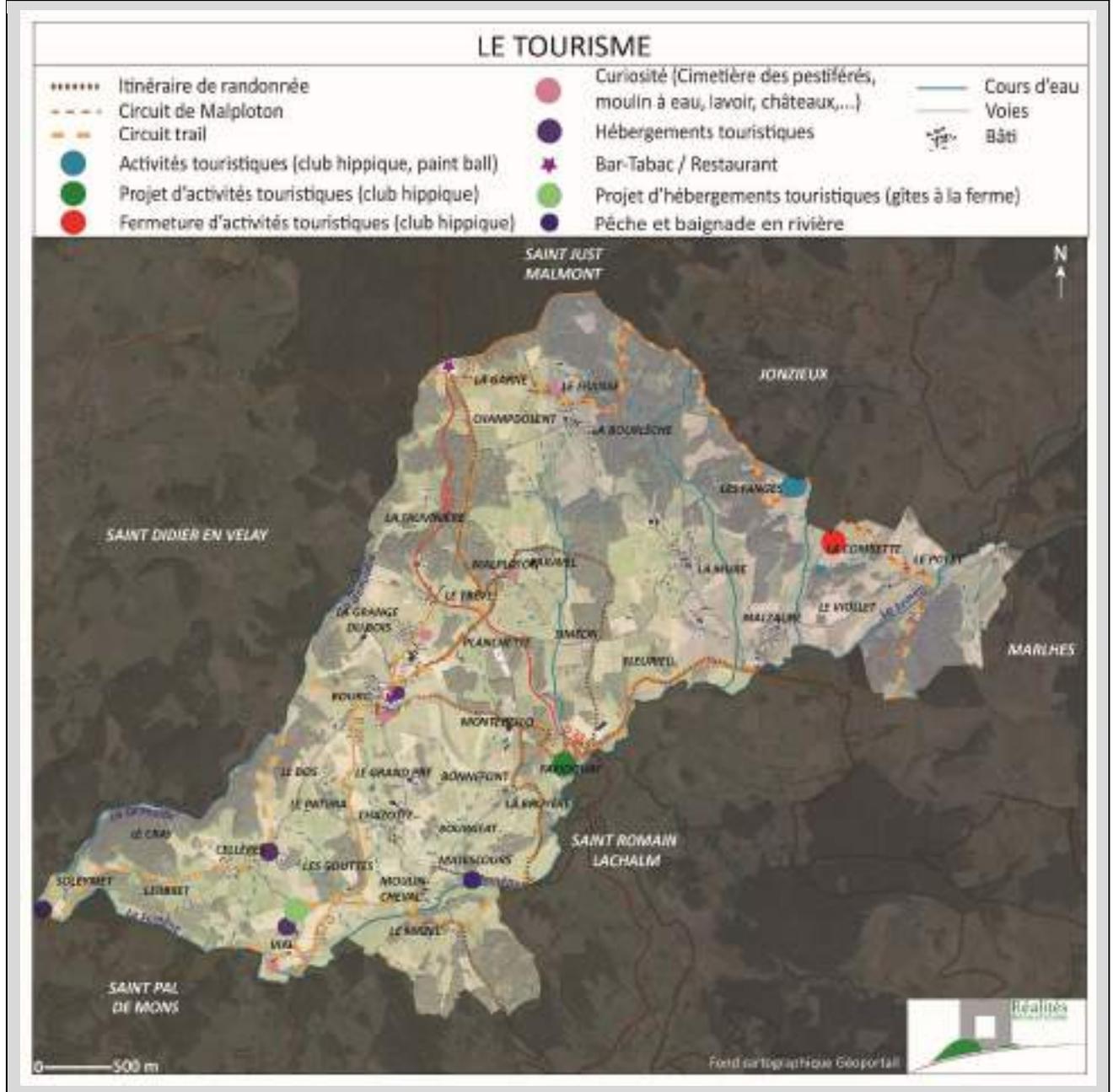


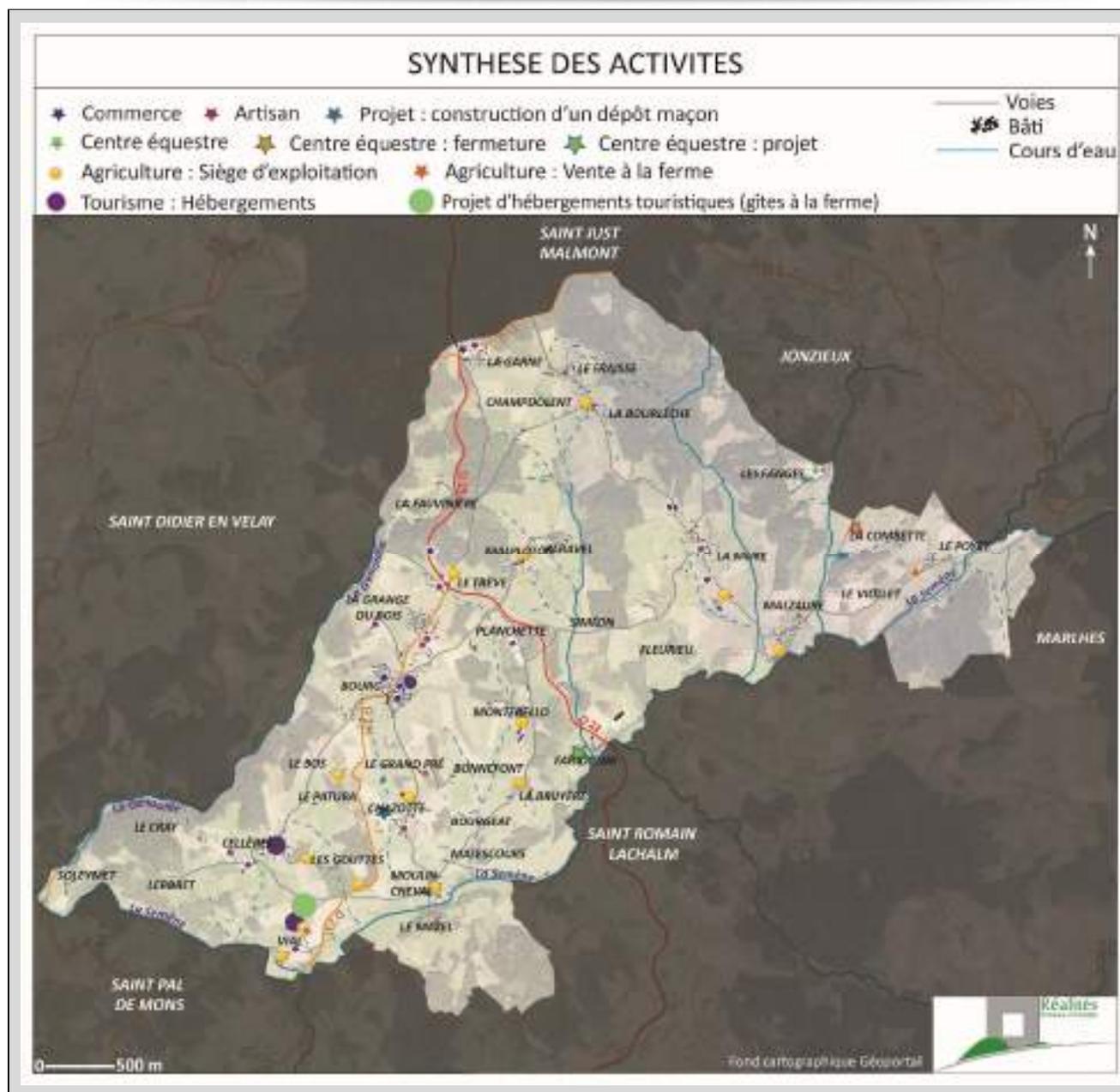
**Age des exploitants**



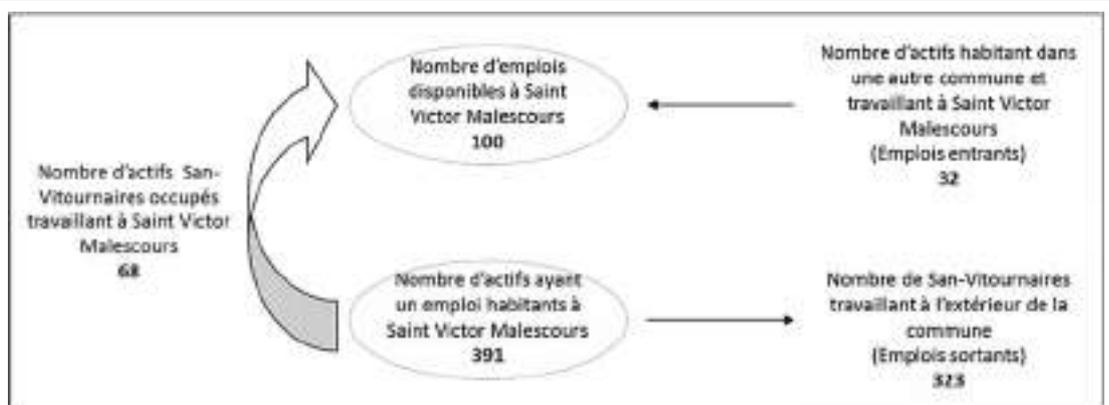
# Commune de Saint Victor Malescours - PLU

<p><b>Tourisme</b></p>	<p>Une activité touristique s'appuyant sur le tourisme vert.</p> <p>Des hébergements touristiques dans le bourg, gérés par la commune, et sur l'ensemble du territoire. Une architecture intéressante.</p>	<p>→ Volonté de mettre en valeur le paysage naturel et agricole caractéristique de ce plateau des trois rivières. Cela implique une réflexion en matière d'insertion des constructions agricoles, mais également de gestion de la réhabilitation du patrimoine existant et de préservation/mise en valeur de la silhouette du bourg de Saint Victor-Malescours. Cela se traduit également par la volonté de préserver les éléments de paysage tels que les petits boisements, les ripisylves, les principales haies, ...</p> <p>→ L'objectif est de préserver les continuités des chemins de randonnée.</p> <p>→ La volonté est également de préserver les activités économiques en lien avec l'activité touristique.</p> <p>→ L'objectif est également de pérenniser et développer de l'hébergement touristique.</p>
------------------------	--	---





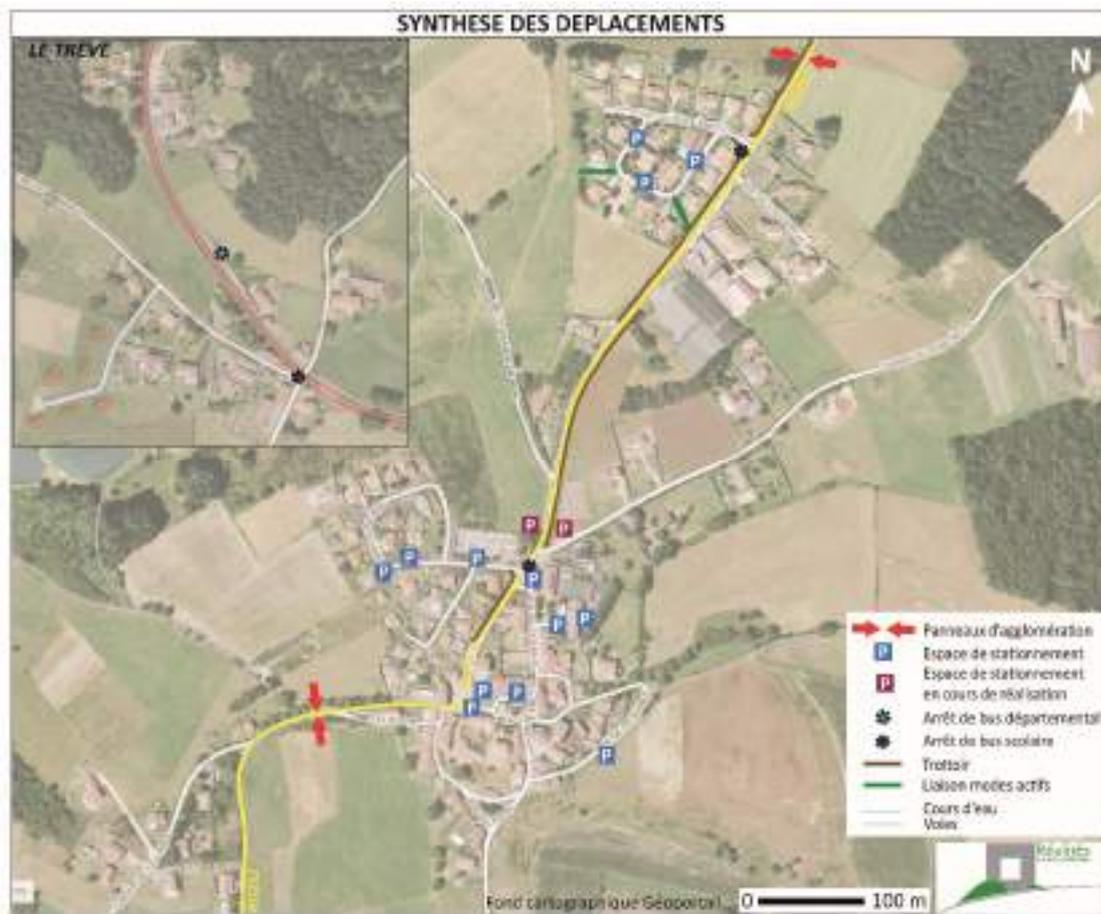
<b>Déplacements</b>	<p>Des flux pendulaires importants : 82,5 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, mais présence de zones économiques à proximité, limitant les déplacements sur de longues distances.</p> <p>Utilisation majoritaire de la voiture pour les déplacements.</p> <p>Une bonne desserte routière avec la présence de la RD23 traversant la commune, accueillant un trafic élevé. Un bourg traversé par les RD 231 et 45, et à seulement 5 Km de la RD 500 et 15 Km de la RN 88.</p> <p>Un projet de sécurisation et d'aménagement sur le site de la Garne.</p> <p>Une offre en transport en commun limitée et non concurrentielle. Présence de transport à la demande.</p> <p>Des liaisons modes actifs sous forme de trottoirs, liaisons indépendantes...</p> <p>Des capacités de stationnement suffisantes (123 places).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des nuisances liées à la présence de la RD 23 et sa traversée reste difficile notamment au Trève et Faridouay.</li> <li>→ Développer les liaisons modes actifs pour privilégier ce déplacement pour les courts trajets dans le bourg et en direction de l'équipement sportif de la Garne, avec l'objectif de maintenir un niveau d'équipements et de commerces et services de première nécessité limitant les déplacements.</li> <li>→ Privilégier un développement urbain recentré sur le bourg</li> <li>→ Favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.</li> <li>→ Maintenir un nombre de stationnements suffisant.</li> </ul>
---------------------	--	--



### SYNTHESE DES DEPLACEMENTS

- |                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| Route départementale principale | Arrêt de bus départemental                      | Problèmes de circulations agricoles                    |
| Route départementale secondaire | Arrêt de bus scolaire                           | Problèmes de traversée sur la RD23                     |
| Voie communale                  | Espace de stationnement                         | Voie structurante créant une barrière                  |
| Panneaux d'agglomération        | Espace de stationnement en cours de réalisation | Projet de sécurisation du carrefour par le Département |



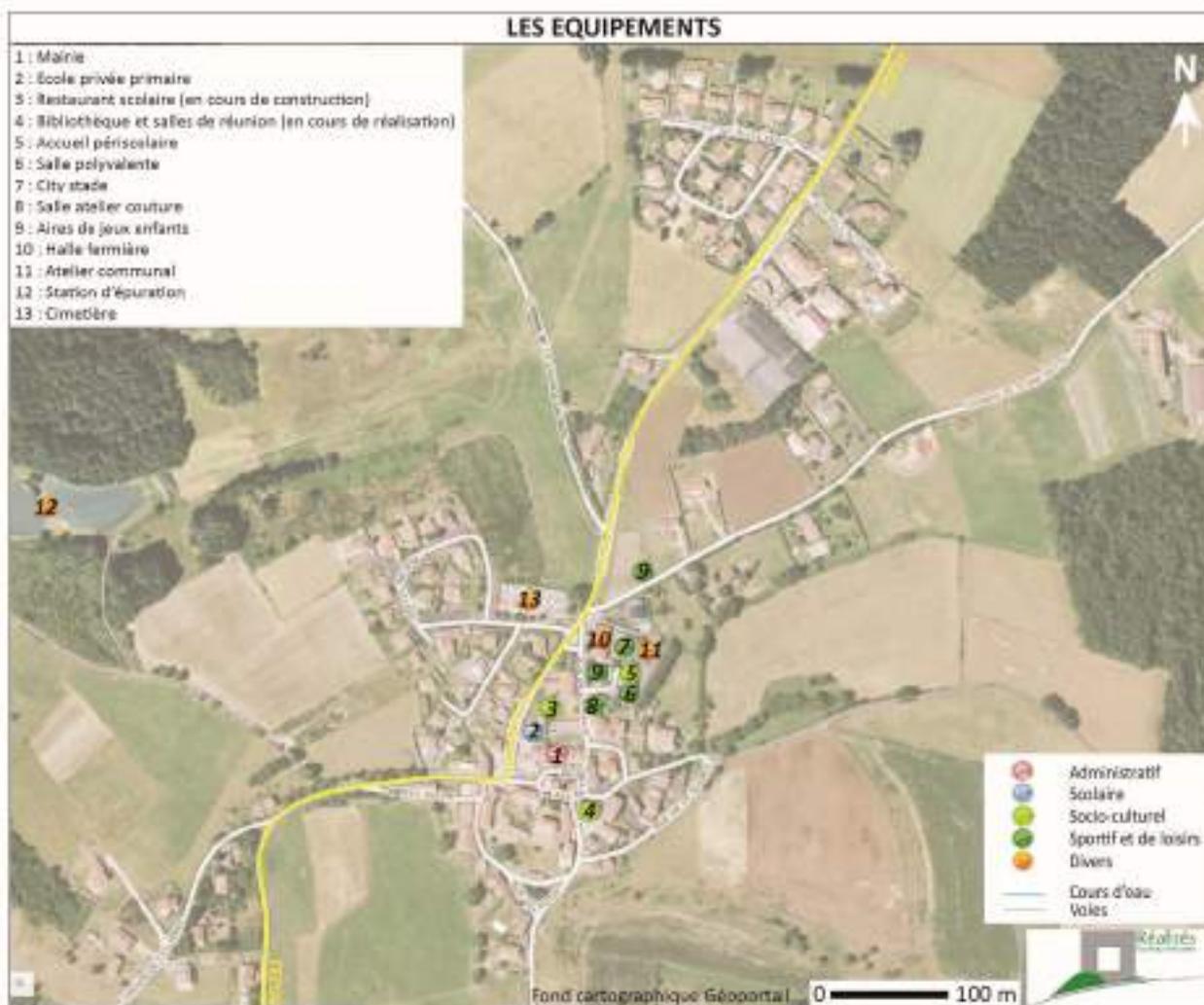


<p><b>Equipements et services publics</b></p>	<p>Des équipements concentrés dans le bourg hormis le stade de football à la Garne. Des associations dynamisant la vie communale.</p> <p>Une desserte d'eau potable assurée par le Syndicat des Eaux de la Semène alimenté par le Barrage des Plats de St-Genest-Malifaux, propriété de Saint Etienne Métropole, et, de façon secondaire, par une prise d'eau sur la conduite forcée au Chambon-Feugerolles provenant du barrage de Lavalette.</p> <p>18 bornes incendie présentes sur le territoire de Saint Victor-Malescours et 4 points d'aspiration dans le cours d'eau de la Semène.</p> <p>Bourg desservi par une lacune composée de 3 bassins de capacité 500 Eq/habitants (27kgDBO5/j et 75 m3/j), mise en service en 1984.</p> <p>Le rapport annuel 2016 de fonctionnement de la station d'épuration fait part d'un fonctionnement global satisfaisant.</p> <p>Un schéma directeur d'assainissement accompagné d'un zonage eaux usées et d'un zonage pluvial porté par l'intercommunalité. Présence d'un zonage d'assainissement de 2005 qui est en cours de révision.</p> <p>Moins de 200 habitations en assainissement non collectif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les équipements communaux correspondent à la taille de la commune.</li> <li>→ Un projet de relier en modes actifs le bourg et l'équipement sportif à la Garne.</li> <li>→ Des capacités suffisantes par le syndicat en matière d'eau potable.</li> <li>→ Les capacités de la lagune suffisantes (350 EH pour 500 EH, laissant la marge suffisante et cohérente avec le projet communal).</li> <li>→ Une programmation de travaux à venir dans le cadre du schéma directeur d'assainissement en cours.</li> <li>→ Des prescriptions qui seront à intégrées de part le zonage pluvial en cours, mais dans l'attente les prescriptions du SAGE Loire en Rhône Alpes restent applicables.</li> <li>→ Une desserte ordures ménagères fonctionnant correctement avec une nouvelle solution de traitement à Polignac par la société Atrium.</li> </ul>
---	---	--

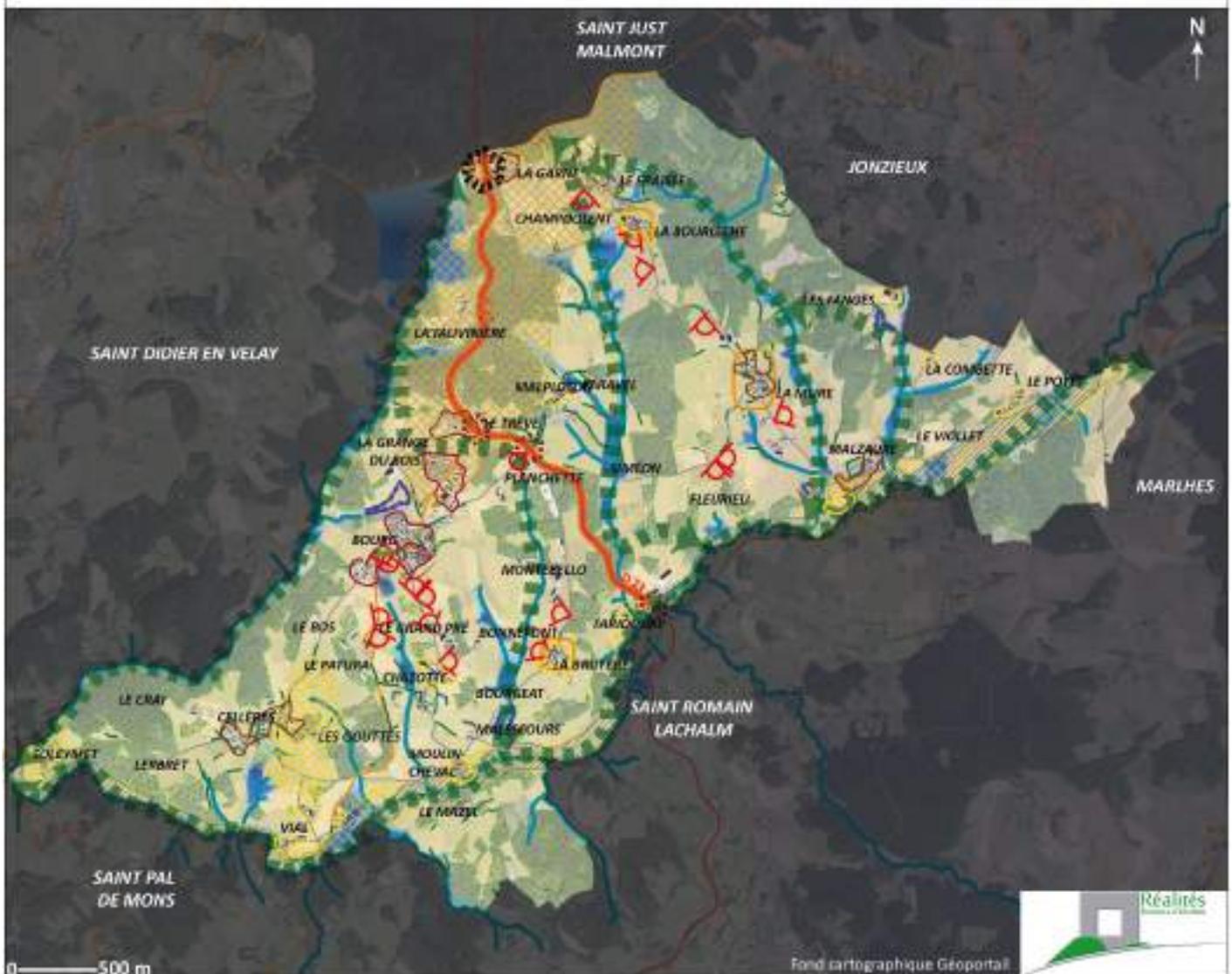
Desserte en fibre optique réalisée (enfouissement dans le bourg).

Gestion des déchets déléguée au SICTOM Velay Pilat.  
Déchetterie la plus proche à Saint Just-Malmont pour les particuliers (4 km), et au centre d'enfouissement pour les professionnels (6 km).

→ Objectif de permettre le recours aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables mais à condition de s'intégrer dans l'architecture du bourg et des hameaux, de valoriser ce patrimoine rural.



## LES ENJEUX



## E. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

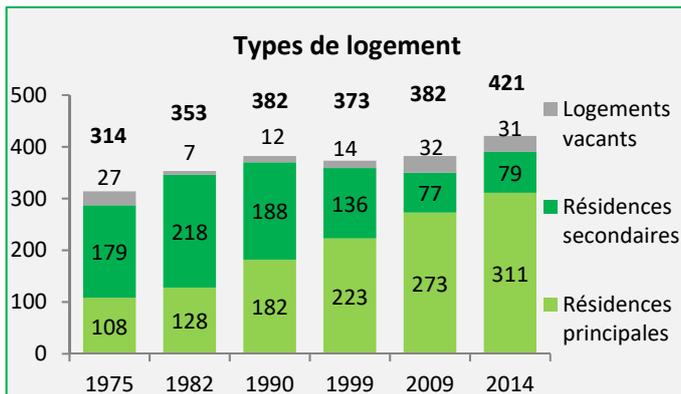
### 1- POTENTIEL D'ACCUEIL DANS LE PLU EXISTANT

#### 1-1 L'analyse des possibilités offertes par du bâti existant

Etude des possibilités de remise sur le marché de logements vacants :

La part du parc de logements vacants est de **7 % en 2014** à Saint Victor Malescours.

Ce taux de vacance est inférieur à la moyenne des villages du SCoT qui est de 9,5 %. Il n'est donc pas élevé et ne représente pas un enjeu important pour la commune. En effet, il est nécessaire de maintenir de la vacance pour permettre un renouvellement et disposer d'une capacité de logements pour l'offrir à la location ou à la vente. Le marché est relativement tendu sur la commune et les biens en vente ou location avec un tarif adapté au marché sont rapidement vendus ou loués. De nombreuses réhabilitations ont eu lieu dans les années 1990-2000



laissant peu de logements à réhabiliter. Il reste néanmoins certains logements vacants liés à des procédures longues de succession ou des personnes faisant de la rétention foncière. Il existe également des logements vacants mais qui ne pourront être remis sur le marché car ils sont concernés par un risque fort d'inondation, notamment sur les secteurs du Poyet-les Hirondelles et Vial.

Dans le bourg, la vacance est faible et il n'y a pas d'îlot insalubre car beaucoup de bâtiments ont été rénovés.



Les orientations du SCoT :

- S'engager dans un objectif de sortie de la vacance pour atteindre une part de logements vacants en 2035 n'excédant pas 8 % dans les villages : **ce qui est atteint pour Saint Victor-Malescours.**

**Pour Saint Victor-Malescours, aucun objectif n'est envisagé** car la vacance est faible et la pression foncière fait que les logements en vente trouvent preneurs.

### Etude des possibilités de remise sur le marché de résidences secondaires :

La part des résidences secondaires est plus importante avec **19 % en 2014**. Cependant, elle est cohérente avec celle à l'échelle des villages du SCoT qui est de 20,75%.

Sur la commune, des résidences secondaires se sont déjà transformées en résidences principales, ce qui diminue leur nombre, mais il en reste encore et cette tendance est vouée à se poursuivre. Les citoyens stéphanois ou lyonnais ont plutôt tendance à vendre leur bien ou à venir habiter à l'année lorsqu'ils sont retraités. Les ventes de biens se réalisent généralement au décès des personnes attachées à ces biens.

### Les orientations du SCoT :

- Il est prévu une remise sur le marché en résidences principales des résidences secondaires

Cette dynamique est déjà en cours sur la commune.

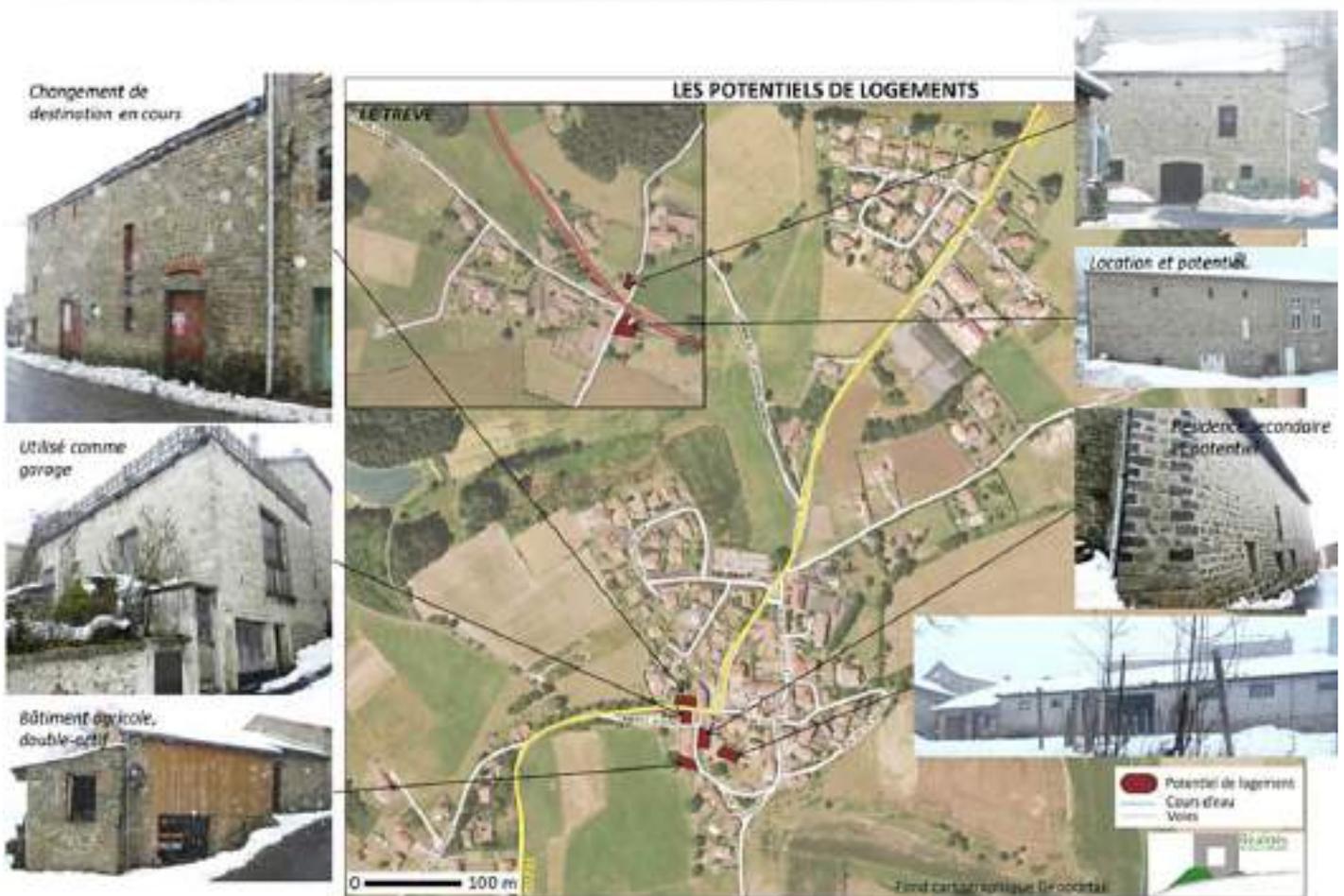
De plus il est à noter la présence de personnes âgées propriétaires de résidences secondaires, donc une évolution à venir au cours du PLU.

**Pour Saint Victor-Malescours, le taux est inférieur à la moyenne des villages (19 % représentant 79 logements)** et une analyse des résidences secondaires restantes et pouvant évoluer au cours de la durée de vie du PLU a été réalisée. Afin de fixer un objectif réaliste, la commune a décidé d'envisager une transformation de 10% des résidences secondaires en résidences principales **soit 8 logements**.

Quelques résidences secondaires se situent dans le bourg.



Etude des possibilités d'aménagement de logements au sein du bâti existant dans le bourg et ses abords :



## Etude du potentiel de logements en changement de destination dans les écarts :

La commune dispose également d'un potentiel non négligeable de changement de destination d'anciennes granges. En effet, la commune de Saint Victor-Malescours se caractérise par la **présence de plusieurs hameaux, anciennement agricoles et donc composés de nombreuses granges. Aujourd'hui, si l'activité agricole reste très présente sur la commune, beaucoup de hameaux n'accueillent plus de bâtiment agricole.**

**Parmi les anciens bâtiments agricoles présents sur le territoire communal, une trentaine a été identifiée en changement de destination pour la création de nouveaux logements, pour l'activité touristique et pour l'extension d'un logement existant.**

Ce potentiel d'accueil au sein des anciennes granges a fait l'objet d'une réflexion globale au cœur du projet de territoire de la commune de Saint Victor-Malescours. En effet, le PADD vise :

- Maintenir une activité agricole dynamique,
- Mettre en valeur le patrimoine local,
- Préserver les hameaux en favorisant l'aménagement du bâti,
- Privilégier un développement urbain autour du Bourg.

Aussi, le choix a été fait de privilégier très fortement l'accueil de nouveaux ménages sur le bourg de Saint Victor-Malescours. Dans ce cadre, parmi le total des 28 bâtiments identifiés en changement de destination pour la création de nouveaux logements, pour l'activité touristique et pour l'extension d'un logement existant, il a été décidé d'en retenir **huit pour la création de nouveaux logements.**

En dehors du bourg, il s'agit de valoriser les corps de ferme en **évitant la dégradation des bâtiments dans les hameaux.** Il s'agit dans certains cas de petits logements anciennement liés à une exploitation agricole, qui ne répondent plus aux normes de confort actuelles, notamment en surface. Pour faciliter la reprise de ces logements, le choix a été fait d'identifier la grange attenante en changement de destination : volonté de mobiliser en priorité les bâtiments existants pour l'extension des logements, plutôt que par une extension nouvelle, « par construction neuve ».

L'accueil de nouveaux ménages par création de nouveaux logements au sein de ces bâtiments reste limité, compte-tenu de l'impact que peut générer la multiplication de logements sur les hameaux :



## 1-2 Les capacités de densification

Etude des disponibilités foncières et des potentiels de division parcellaire dans le bourg et ses abords :

Un potentiel de disponibilités foncières et de divisions parcellaires au sein des **zones UB du PLU actuel**.

Les espaces disponibles représentent :

- Des terrains bien localisés, proches du bourg,
- Des terrains qui sont parfois encore agricoles,
- Des superficies conséquentes méritant une gestion globale.

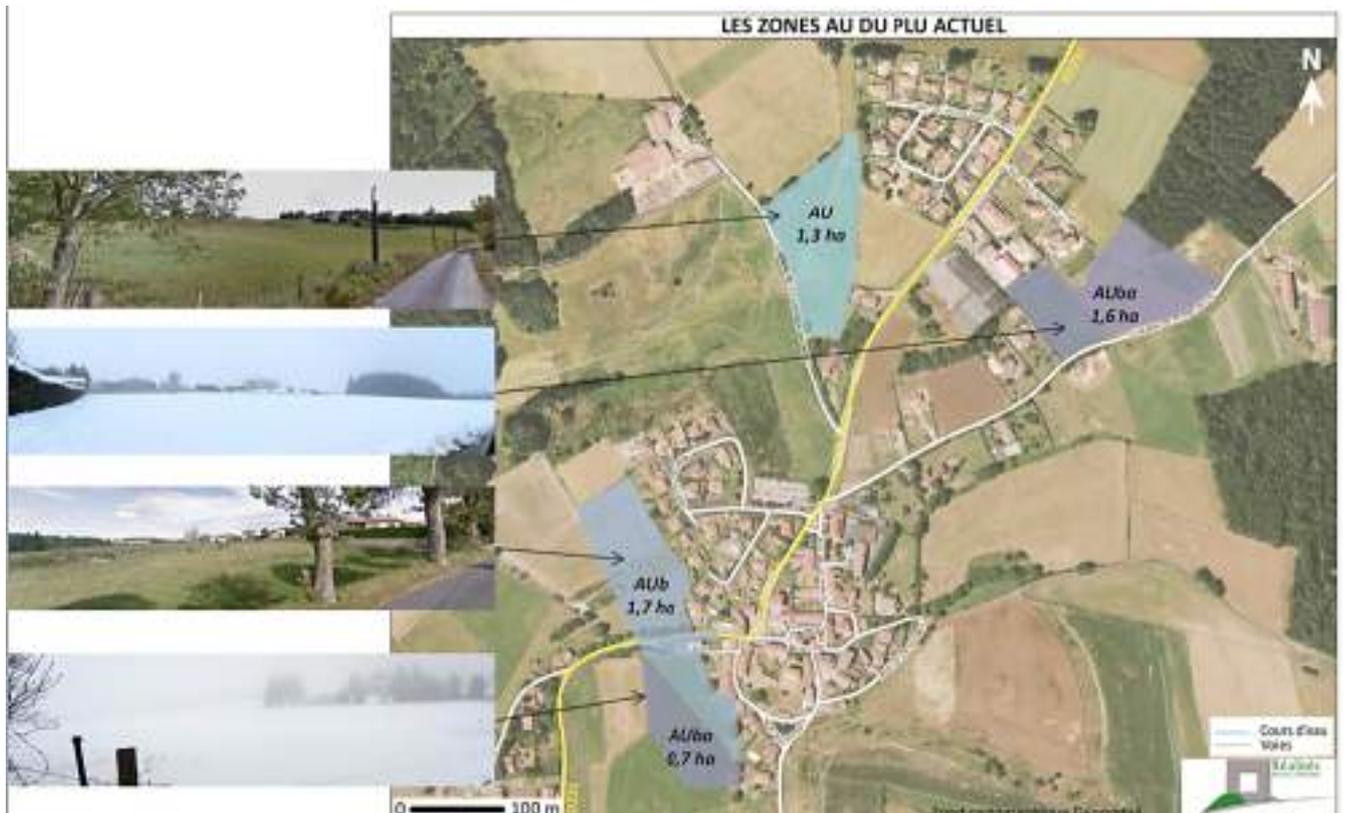
Après étude avec la commission communale, les divisions parcellaires ne se font pas actuellement à Saint Victor-Malescours.

Des dents creuses estimées à **5,4 ha** mais à affiner en fonction de l'enveloppe urbaine en enlevant celles considérées en extension.

Ce travail a été réalisé par la suite pour affiner le zonage et parvenir à des surfaces qui restent cohérentes avec l'ambition démographique envisagée et les besoins en logements et donc en superficie.

Etude des zones à urbaniser dans le bourg et ses abords :

Dans le PLU actuel, des zones AU strictes et AU indicées représentant une surface globale de **5,3 ha** mais pouvant être considérées en extension de l'enveloppe urbaine.





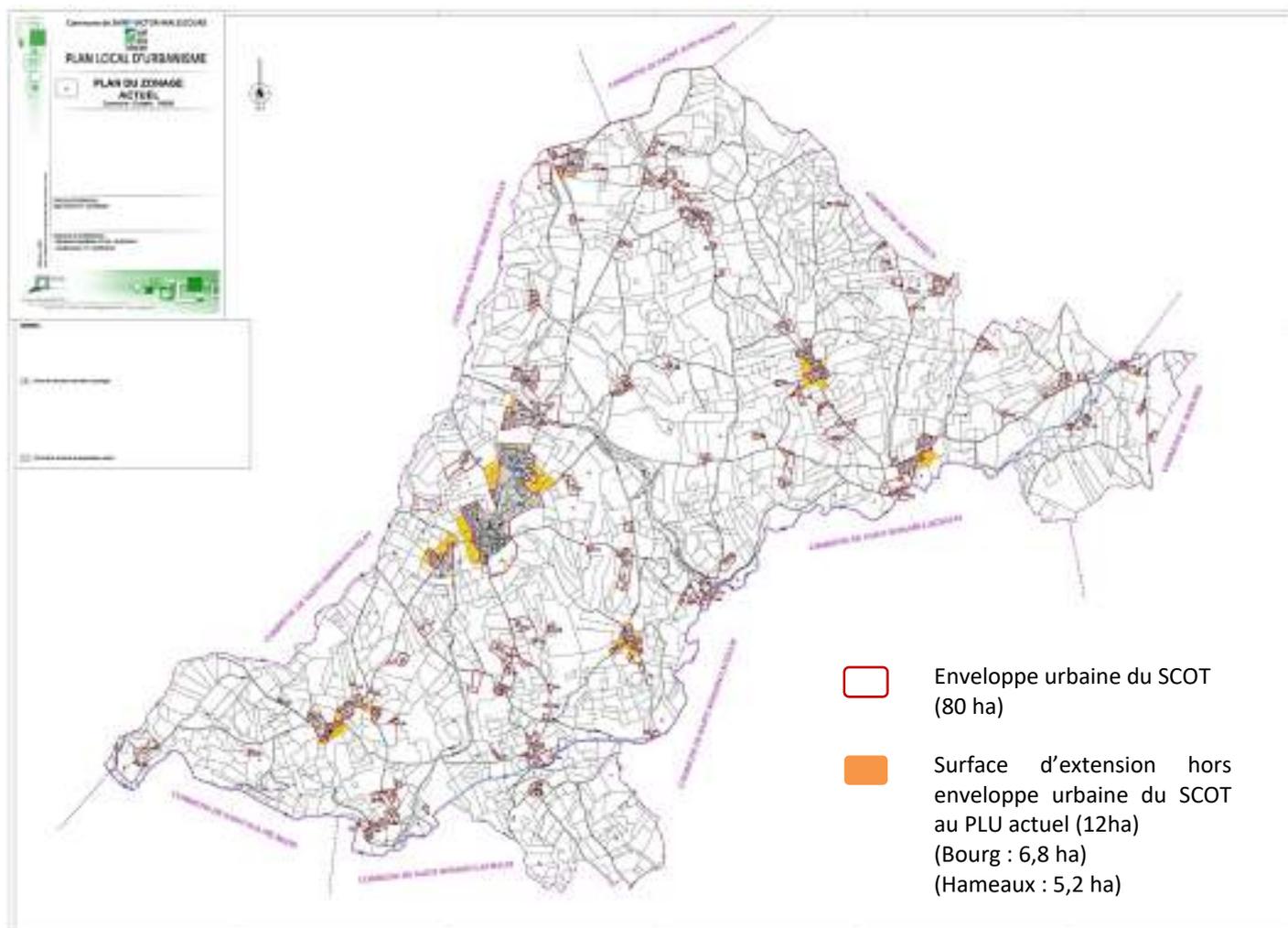
## 1-3 Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine

### Les préconisations du SCoT :

- Extension de l'enveloppe bâtie nécessaire pour la réalisation des logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine définie dans le SCOT pour les villages : environ 6,5 %.  
⇒ **Soit 5,2 ha pour Saint Victor-Malescours jusqu'en 2035 et 4,16 ha à l'horizon du PLU 2030.**
- Potentiel d'extension inscriptible dans le document d'urbanisme pour les villages intégrant une rétention foncière : environ 7,8 % de l'enveloppe urbaine définie dans le SCOT.  
⇒ **Soit 6,2 ha pour Saint Victor-Malescours et 4,96 ha à l'horizon du PLU 2030.**

→ Une surface constructible en extension à diviser par 2.

- La différence entre le % d'extension de l'enveloppe bâtie nécessaire et le % d'extension intégrant une rétention foncière doit être classée en zone à urbaniser non opérationnelle.  
⇒ **Soit 1 ha pour Saint Victor-Malescours et 0,8 ha à l'horizon du PLU 2030.**



- ⇒ Délimiter une zone constructible plus resserrée autour de l'enveloppe urbaine, afin de cibler le potentiel d'accueil uniquement situé au cœur du tissu urbain et d'exclure les arrières de parcelles plus complexes à aménager : re-délimitation de la zone urbaine du PLU à prévoir en fonction du projet démographique de la commune.
- ⇒ Privilégier un développement urbain sur le bourg de Saint Victor-Malescours

## 2- LES CAPACITES PREVUES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

Avec 830 habitants en 2018, le projet communal vise à accueillir une centaine d'habitants supplémentaires, ce qui représente une croissance démographique de l'ordre de 0,90-0,91 % par an en moyenne : un rythme en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses rivières, et aux objectifs de la délibération de prescription de la révision du PLU. Cet objectif vise à maintenir les commerces, services et équipements présents sur le territoire. Ce seuil est nécessaire pour attirer des commerces de proximité, de première nécessité, indispensable pour la vie de la commune, et de maintenir son école, agissant également pour une limitation des déplacements routiers. La boulangerie a fermé récemment, il convient de pouvoir rouvrir un tel établissement. La concentration de l'accueil de population dans le bourg vise également à pérenniser et développer les commerces, services et équipements.

### Rappel des orientations du SCoT :

- Limiter la consommation d'espaces et le mitage des espaces naturels et agricoles,
  - Réhabiliter le parc de logements anciens,
  - Favoriser la rénovation énergétique des logements anciens et sur les villas des années 60-80,
  - Objectif de lutter contre la vacance,
  - Analyser le potentiel de dédensification dans les bourgs et/ou hameaux dégradés et/ou comportant une grande part de vacance,
  - Réserver une part minimum de logements à construire en « renouvellement urbain » au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse, division parcellaire) au sein des documents d'urbanisme : 40 % dans les villages,
  - Mobiliser 30 % des disponibilités foncières à échéance du SCOT.
- ⇒ **Soit pour Saint Victor-Malescours 28 logements à l'horizon du PLU.**
- Prévoir du foncier en extension urbaine, 60 %, augmentation possible de 7,8 % de l'enveloppe foncière,
  - Assurer des densités minimales en construction neuve de **10 logements à l'hectare**,
- ⇒ **Soit pour Saint Victor-Malescours 42 logements en extension à l'horizon du PLU, soit 4,2 ha.**
- ⇒ **62 logements sur 2018-2030, soit 6,2 ha maximum** sans tenir compte de la réhabilitation du bâti existant, changement de destination, ... soit un total de 70 logements sur 2017-2030.
- ⇒ **La commune de Saint Victor-Malescours souhaite s'orienter vers un projet de territoire en cohérence avec les orientations du SCOT Jeune Loire et de sa délibération de lancement de la révision du PLU permettant de poursuivre une croissance démographique réaliste permettant le renouvellement de la population. Le rythme de construction prévu sera adapté en conséquence.**
- ⇒ **Un projet communal visant à accueillir de nouveaux habitants pour répondre à la demande et permettre le renouvellement de la population.**

### 2-1 Les logements réalisés sur 2018 ou autorisés

Pour répondre à l'objectif démographique fixé pour 2018-2030 (une centaine de nouveaux habitants), un potentiel de 70 logements est nécessaire. Il est indispensable de déduire les dernières autorisations d'urbanisme accordées, correspondant à des « coups partis » :

	<b>Logements</b>
Logements réalisés ou en projets sur 2018 (données communales : registre des permis de construire)	<b>5</b>

### 2-2 Les capacités en aménagement du bâti

Il est également nécessaire de déduire les capacités d'accueil en réhabilitation/renouvellement urbain.

#### *Rappel des orientations du PADD :*

- *Préserver les hameaux en favorisant l'aménagement du bâti :*

*Saint Victor-Malescours est composé d'un bourg et de plusieurs hameaux s'étendant sur l'ensemble du territoire, hameaux à vocation agricole ou non. Sur ces hameaux et écarts, il est important de permettre aux bâtiments traditionnels de pouvoir évoluer sous conditions, notamment par des changements de destination, comme évoqué précédemment, mais*

également de permettre des extensions et annexes aux habitations. L'objectif reste de faire vivre ces hameaux, mais tout en préservant leur charme, leur architecture.

- Offrir de nouveaux logements en cohérence :

Cette création de logements doit se réaliser en tenant compte des possibilités existantes au sein du bâti.

La commune ne compte pas une vacance importante des logements, du fait notamment de la pression foncière exercée. Pour ceux où la rétention foncière n'est pas importante et ceux non situés en zone rouge du risque d'inondation, leur remise sur le marché se réalise automatiquement. Avec 31 logements vacants en 2014 et un taux de 7%, si leur nombre reste identique, voire diminue, le taux serait alors abaissé à 6,3% en 2030, en cohérence avec les orientations du SCOT.

Concernant les résidences secondaires, la commune est davantage concernée par cette thématique avec 19% du parc de logements. Là encore, leur transformation en résidences principales se réalise lorsque la rétention foncière ne fait pas obstacle. A l'horizon du PLU, il est estimé la création de moins d'une dizaine de logements principaux au détriment de ces résidences secondaires. Leur taux serait alors abaissé autour des 14% en 2030.

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles constituent également des possibilités de création de logements, mais sont également limités au vu des aménagements déjà réalisés ces dernières années. Il est également nécessaire de pouvoir identifier ces bâtiments en tenant compte de critères précis relatifs à la voirie, aux réseaux, à la prise en compte des enjeux agricoles, paysagers, des risques, ... et de limiter le nombre de logements nouveaux créés sur ces écarts, afin de ne pas concurrencer le développement du Bourg, et dans un souci de limiter les déplacements, les services,

...

**Comme vu précédemment au vu du diagnostic, il a été estimé environ une petite dizaine de transformation de résidences secondaires en principales et une petite dizaine de logements pouvant être créés par changement de destination, pas de remise sur le marché de logements vacants :**

	Logements
Remise sur le marché de logements vacants	/
Transformation de résidences secondaires en principales	8
Changement de destination potentiel	8
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>

### 2-3 Les capacités d'accueil en construction neuve prévues sur 2018-2030

Au vu de la capacité autorisée par le SCOT d'environ 6,5 ha et de la superficie consommée sur 2018 (0,84 ha), il reste un **potentiel de 5,66 hectares**.

Au vu de ces besoins en logements et superficie, il s'avère que le PLU actuel de 2007 est surdimensionné avec une superficie de 12,4 hectares. **Il convient donc de diviser les surfaces constructibles de plus de moitié.**

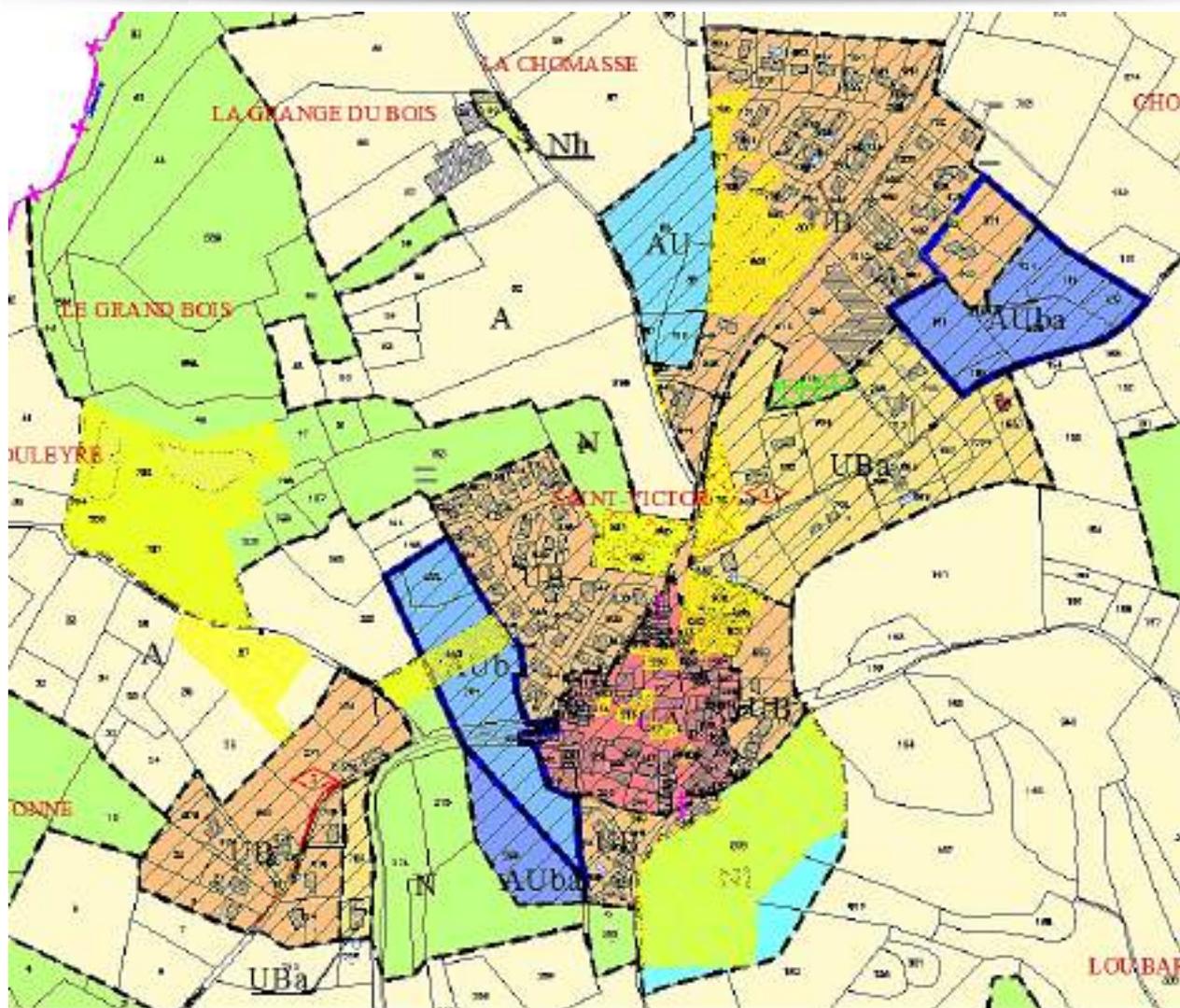
- ⇒ **Surface nécessaire inférieure aux capacités d'accueil du PLU actuel, impliquant de délimiter des zones urbaines plus resserrées et de réduire les zones à urbaniser.**
- ⇒ **Orientation du PADD : Il est envisagé de créer environ 70 logements sur 2018-2030 (moyenne de 4,2 logements par an sur 2015-2024 et 5,3 logements par an sur 2025-2030). Ce projet assure ainsi une meilleure prise en compte des enjeux supra-communaux et de la limitation de l'étalement urbain, en répondant à une moyenne lissée de 4,6 logements par an sur la période du PLU, au lieu des 6 logements par an dans le PADD du PLU précédent.**

L'objectif communal est tout d'abord de recentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint Victor-Malescours, même si des possibilités de construction résiduelles seront laissées dans les hameaux les plus importants.

#### Les parcelles communales comme secteurs facilement mobilisables :

La commune est propriétaire de terrains dans le Bourg : zone UB au Sud du lotissement des Pins, zone AUb à l'Ouest du lotissement des Genêts, zone A et zone N à l'Ouest du bourg.

Elle est également propriétaire de terrains sans intérêt pour construire sur le hameau de Soleymet : une parcelle en zone Nh, plusieurs parcelles en zone N.



Extrait des parcelles appartenant à la commune, tramée en jaune.

Vu la forte rétention de terrains constructibles existant sur la commune, notamment sur les terrains situés à proximité du bourg, la commune souhaite privilégier le développement de l'urbanisation sur des terrains lui appartenant. De plus, elle maîtrisera l'aménagement de ces secteurs.

Trois secteurs de développement urbains sont ainsi définis :

- Tènement au Nord du bourg et au Sud du lotissement des Pins permettant de former une continuité urbaine entre le centre bourg et le lotissement,



# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

## Capacités du plan de zonage :

Capacité d'accueil en construction neuve			
Logements réalisés ou en projets sur 2018	0,84 ha	6 logts/ha	5
Potentiel en dents creuses et divisions parcellaires dans le Bourg	0,23 ha	13 logts/ha	3
Potentiel soumis à OAP dans le Bourg	0,66 ha	6 logts/ha	4
Potentiel en dents creuses et divisions parcellaires dans les hameaux	0,41 ha	9 logts/ha	4
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>2,14 ha</b>	<b>7,5 logts/ha</b>	<b>16</b>
Zone AUa Sud-Est du Bourg	0,26 ha	25 logts/ha	6
Zone AUb Nord-Ouest du Bourg	0,69 ha	10 logts/ha	7
Zone AUb Centre Bourg	0,70 ha	8 logts/ha	5
Zone AUb au Sud-Ouest du Bourg	1,52 ha	10 logts/ha	15
<b>TOTAL ZONE AUa-AUb opérationnelle</b>	<b>3,17 ha</b>	<b>10 logts/ha</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL PROJET PLU EN CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>5,31 ha</b>	<b>9 logts/ha</b>	<b>49</b>

Densité : S'il n'est pas possible d'imposer une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare sur de petites parcelles en dents creuses et divisions parcellaires, le PLU a opté pour **définir de nombreuses zones en OAP** permettant d'imposer une densité plus importante sur les secteurs les plus grands en superficie. Les OAP proposent 37 logements pour 3,83 ha, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare.

**Dans les zones à urbaniser, le projet de PLU prévoit 33 logements pour 3,17 ha, soit une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare.**

Au total, le projet de PLU prévoit 49 logements pour 5,31 ha, soit une densité moyenne de l'ordre de 9 logements à l'hectare, la densité étant baissée par les logements réalisés ou en projet sur 2018 où la densité n'est pas maîtrisable.

<b>TOTAL GLOBAL CAPACITES D'ACCUEIL en tenant compte de l'ensemble des logements réalisés, en projet et en aménagement du bâti</b>	<b>5,31 ha</b>	<b>12 logts/ha</b>	<b>78</b>
--	----------------	--------------------	-----------

La densité globale des capacités d'accueil du PLU atteint les **12 logements à l'hectare**, en tenant compte des logements réalisés au sein du bâti existant.

A ces 5,31 ha de potentiel urbanisable, largement compatible avec les orientations du SCOT s'élevant à 6,2 ha jusqu'en 2030, **une zone à urbaniser non opérationnelle a été définie avec la volonté d'afficher le développement futur de l'urbanisation de Saint Victor-Malescours. Il s'agit d'une zone à plus long terme, après 2027 et après l'urbanisation de la moitié de la zone AUb au Nord-Ouest du bourg.** L'urbanisation de la zone AU nécessite une évolution du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation qui fera un bilan de la construction réalisée et justifiera alors des besoins, des autres possibilités... Cette zone ne sera pas entièrement urbanisée à horizon 2030.

<b>ZONE AU</b> <i>Zone à urbaniser non opérationnelle nécessitant une évolution justifiée du PLU (ouverture à l'urbanisation possible uniquement après 2027 et après l'urbanisation de la zone AUb)</i>	<i>1,35 ha</i>	<i>10 logts/ha</i>	<i>13</i>
<b>TOTAL ZONE AU non opérationnelle</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>10 logts/ha</b>	<b>13</b>

<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>6,66 ha</b>	<b>11,7 logts/ha</b>	<b>78</b>
---------------------	----------------	----------------------	-----------

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

La superficie globale est donc de 6,66 ha correspondant aux orientations du PADD et dépassant légèrement les 6,2 ha admis par le SCOT, toutefois comme indiqué, il s'agit d'une surface potentielle. Cela permet de laisser plusieurs possibilités, étant donné la forte rétention foncière présente sur la commune. La zone AU, non opérationnelle, permettra de réguler la construction en fonction des besoins et des réalisations, puisqu'une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire qui fera le bilan du PLU et permettra d'adapter la tendance observée.

Récapitulatif global des capacités d'accueil au sein du PLU sur la période 2018-2030 :

Zones	Disponibilité	Densité	Logements
<b>Capacité d'accueil en réhabilitation/renouvellement urbain</b>			
Remise sur le marché de logements vacants (car faible taux)			/
Transformation de résidences secondaires en principales			8
Changement de destination potentiel (28 bâtiments identifiés mais certains pour l'extension de l'habitation existante, d'autres pour des gîtes, en tenant compte d'une rétention foncière)			8
<b>TOTAL REINVESTISSEMENT DU TISSU BATI</b>			<b>16</b>
<b>Capacité d'accueil en construction neuve</b>			
Logements réalisés ou en projets sur 2018	0,84 ha	6 logts/ha	5
Potentiel en dents creuses et divisions parcellaires dans le Bourg	0,23 ha	13 logts/ha	3
Potentiel soumis à OAP dans le Bourg	0,66 ha	6 logts/ha	4
Potentiel en dents creuses et divisions parcellaires dans les hameaux	0,41 ha	9 logts/ha	4
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>2,14 ha</b>	<b>7,5 logts/ha</b>	<b>16</b>
Zone AUa Sud-Est du Bourg	0,26 ha	25 logts/ha	6
Zone AUb Nord-Ouest du Bourg	0,69 ha	10 logts/ha	7
Zone AUb Centre Bourg	0,70 ha	8 logts/ha	5
Zone AUb au Sud-Ouest du Bourg	1,52 ha	10 logts/ha	15
<b>TOTAL ZONE AUa-AUb opérationnelle</b>	<b>3,17 ha</b>	<b>10 logts/ha</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>5,31 ha</b>	<b>9 logts/ha</b>	<b>49</b>
<b>TOTAL DES ZONES OPERATIONNELLES</b>	<b>5,31 ha</b>	<b>12 logts/ha</b>	<b>65</b>
<b>ZONE AU</b> <i>Zone à urbaniser non opérationnelle nécessitant une évolution justifiée du PLU (ouverture à l'urbanisation possible uniquement après 2027 et après l'urbanisation de la zone AUb)</i>	1,35 ha	10 logts/ha	13
<b>TOTAL ZONE AU non opérationnelle</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>10 logts/ha</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>6,66 ha</b>	<b>11,7 logts/ha</b>	<b>78</b>

Il est précisé que pour les logements créés par changement de destination, dans les dents creuses ou les divisions parcellaires, il s'agit d'un potentiel qui dépend de la volonté des privés et donc il n'est pas certain que l'ensemble des logements comptabilisés se réalise.

Concernant la zone AU au Nord-Ouest du bourg, il s'agit d'une zone à plus long terme, après l'urbanisation de la zone AUb la jouxtant, qui nécessite une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation qui justifiera alors des besoins, des autres possibilités... Elle ne sera pas entièrement urbanisée à horizon 2030, mais s'étendra jusqu'en 2035.

Rappel des articles du code de l'urbanisme applicable en matière d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser non opérationnelle :

*Article L.153-38 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

*Article L.153-27 : Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 . L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

## 2-4 La compatibilité en matière de diversification du parc de logements

Le SCOT donne un objectif de 5 % de logements collectifs en construction neuve pour les villages, 20 % d'individuel groupé et 75 % d'individuel pur.

Pour répondre à cet objectif, la commune impose la réalisation de formes d'habitats diversifiés dans ces OAP.

Secteur / Zone	Nombre de logements	Typologie
Zone UBa, potentiel soumis à OAP dans le Bourg	4	Habitat groupé et/ou individuel
Zone AUa Sud-Est du Bourg	6	Habitat intermédiaire et/ou groupé
Zone AUb Nord-Ouest du Bourg	7	Habitat groupé et/ou individuel Habitat groupé en front bâti le long de la RD231 (minimum 2x2 logements)
Zone AUb Centre Bourg	5	Habitat groupé et/ou individuel
Zone AUb au Sud-Ouest du Bourg	15	Habitat groupé et/ou individuel
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>Minimum 10 logements non individuels</b>

**Soit un minimum de 27 % de logements non individuels dans les secteurs soumis à OAP.**

**3- BILAN DU TRAVAIL DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PROJET DE PLU 2019**

Dès le PADD, la commune affiche la volonté de préserver le caractère rural de Saint Victor-Malescours et ainsi de limiter la consommation de l'espace :

- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace :

*Saint Victor-Malescours a connu un développement raisonné ces dix dernières années et a vu s'aménager de nombreux bâtiments, potentiels qui se raréfie aujourd'hui et nécessite donc davantage de construction neuve, même si comme explicité précédemment l'aménagement de logements dans le bâti existant reste possible.*

*La densité précédente était autour des 10 logements à l'hectare sur l'ensemble et sera donc maintenue, voire légèrement augmentée. Ainsi, la densité minimale moyenne de l'ensemble des constructions sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare, en l'adaptant selon la structure du tissu construit.*

*L'enveloppe globale urbanisable pour la commune est d'environ 6,5 hectares à horizon 2030, dont autour de 0,8 ha qui sera à échelonner dans le temps. Cette enveloppe ne tient pas compte des secteurs de forte rétention foncière, mais nécessite néanmoins une forte diminution du potentiel constructible du PLU actuel.*

**La modération de la consommation foncière est envisagée en divisant par deux le pourcentage d'extension urbaine possible pour l'habitat par rapport au PLU de 2007, représentant 15% dans le PLU de 2007 par rapport à l'enveloppe urbaine définie par le SCOT en 2017 de 80 hectares.**

*Ainsi, la commune s'inscrit dans le cadre d'une gestion économe de l'espace par une réflexion sur une urbanisation future plus maîtrisée, se traduisant par une réduction de la surface constructible envisagée, permettant de redonner des terres à l'agriculture ou à une vocation naturelle, un échelonnement dans le temps des constructions, une diversité des formes bâties et une localisation des surfaces constructibles davantage autour du Bourg.*

- Limiter les extensions urbaines des hameaux :

*Concernant l'évolution urbaine de certains hameaux, il est important de mentionner que **seuls les hameaux les plus importants, comptant plus d'une dizaine de constructions, et composés d'un habitat ancien important, et non uniquement d'un développement pavillonnaire, pourront faire l'objet d'un zonage constructible.** Il s'agit des hameaux du Trève, de la Bourlèche, de la Mure, de Malzaure, de la Bruyère, et de Cellières.*

*Deux autres secteurs peuvent contenir une zone urbaine, le secteur du Paradis-Sans Bonne, du fait de sa proximité avec le Bourg, et celui de la Garne du fait de la présence d'un commerce et d'équipements sportifs, hameau constituant l'entrée dans la commune depuis la RD23 et faisant l'objet d'un projet de sécurisation de voirie.*

*Toutefois, **ce zonage restera resserré autour de l'enveloppe urbaine, en priorisant l'aménagement du bâti, le comblement des dents creuses (espaces vierges non construits et entourés de constructions), ou éventuellement des extensions qui resteront limitées et prendront en compte les enjeux agricoles du hameau, écologiques, les risques, la desserte voirie et réseaux.***

*L'objectif recherché reste bien de préserver le caractère rural de la commune et donc de recentrer l'urbanisation autour du bourg, afin de préserver les hameaux dans leur esprit d'origine, tout en permettant de les faire vivre.*

Lors de la définition du zonage du projet de PLU, la commune a mené sa réflexion en retravaillant les enveloppes des zones urbaines au plus près du bâti afin d'être en cohérence avec les orientations de limitation de la consommation de l'espace à vocation résidentielle.

Zone	Superficie PLU	Zone	Superficie projet PLU	Evolution
<b>Zones urbaines</b>				
Zone UA	2,44 ha	Zone UA	3,77 ha	+1,33 ha
Zone UB	17,30 ha	Zone UB	9,65 ha	-7,65 ha
Zone UBa	21,87 ha	Zone UBa	2,92 ha	-18,95 ha
		Zones UE - UEa	1,33 ha	+1,33 ha
		Zone UH	16,51 ha	+16,51 ha
		Zones UL - ULa	2,57 ha	+2,57 ha
<b>Total zones U</b>	<b>41,61 ha</b>		<b>36,75 ha</b>	<b>-4,86 ha</b>



Par ailleurs, le bilan du PLU actuel affichait :

- Dent creuse / Disponibilités foncières : 5,4 ha,
- Division parcellaire : 1,7 ha,
- *TOTAL* : 7,1 ha.
- Zones AU + AUb + AUba = 5,3 ha.
- **TOTAL = 12,4 ha en potentiel constructible**

Le projet de PLU de 2019 affiche :

- Logements réalisés ou en projets sur 2018 : 0,84 ha
- Potentiel en dents creuses et divisions parcellaires dans le Bourg : 0,23 ha,
- Potentiel soumis à OAP dans le Bourg : 0,66 ha,
- Potentiel en dents creuses et divisions parcellaires dans les hameaux : 0,41 ha,
- *TOTAL* : 2,14 ha.
- Zones AUa + AUb opérationnelles = 3,17 ha.
- Zone AU non opérationnelle = 1,35 ha.
- **TOTAL = 6,66 ha en potentiel constructible dont 1,35 ha après modification du PLU.**

**Le potentiel constructible entre le PLU actuel et le projet de PLU a donc diminué de 47 % en comptant la zone à urbaniser non opérationnelle et de 57 % sans la compter.**

## F. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »*

### 1- HISTORIQUE DES REFLEXIONS AYANT PERMIS LA DÉFINITION DU PADD

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par **délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2017**. Cette révision générale a pour objectif :

- Adapter le projet actuel pour un nouvel horizon d'une dizaine d'années.
- Rester un village autour de 1 000 habitants et de porter les efforts sur le bourg, tout en permettant une certaine souplesse pour les principaux hameaux.
- Grenelliser le PLU suite aux lois Grenelle de 2010.
- Prendre en compte et mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses Rivières approuvé le 2 Février 2017.
- Etudier la possibilité d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement destination et prendre en compte les possibilités d'extension des habitations et de leurs annexes en zone agricole.
- Prendre en compte les aspects environnementaux de manière globale et transversale.

La commune n'accueille pas de site Natura 2000 sur son territoire, la révision du PLU est donc soumise à la procédure de cas par cas auprès de l'autorité environnementale. **Par décision n°2019-ARA-KKUPP-1545 du 31 Juillet 2019, l'Autorité Environnementale a indiqué que la révision du PLU de Saint Victor-Malescours n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

#### 1-1 La réalisation du diagnostic de territoire

Cette phase est essentielle à la connaissance du territoire. Elle a permis de faire émerger les enjeux et les tendances prospectives du territoire.

Le diagnostic a également permis de mettre en avant les enjeux et les objectifs du PLU au regard de l'ensemble des documents supra-communaux à prendre en compte, et plus particulièrement le SCOT Jeune Loire et ses rivières.

Dans le cadre de l'élaboration de ce diagnostic, plusieurs réunions de travail, ont été réalisées entre Septembre 2017 et Avril 2018. **Une réunion agricole** avec les exploitants agricoles a été réalisée en date du 29 janvier 2018. Elle a permis d'explicitier le PLU et de mieux comprendre les projets agricoles.

Le diagnostic de territoire a été **présenté aux personnes publiques associées en date du 17 Mai 2018**

## 1-2 La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le document de PADD représente la colonne vertébrale du document d'urbanisme, et va déterminer le cadre des autres pièces du PLU.

A la suite d'une réunion de travail réalisée en Juin 2018, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été concrétisé.

**Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 18 Juin 2018**, une réunion de travail en Juillet 2018 a permis de prendre en compte les remarques émises lors du débat et précisées dans la délibération. Ces observations sont les suivantes :

- **EMET** les principales remarques suivantes sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté :
  - o La préservation des façades Sud et Est du Bourg pourrait être modulé sans que cela nuise au paysage (zone en continuité des HLM),
  - o L'idée de 1000 m<sup>2</sup> par habitation (déduite des prescriptions du SCOT de 10 logements par hectare) peut faire peur compte tenu que les constructions neuves sont essentiellement des maisons individuelles,
  - o Le déclassement de terrains constructibles qui font l'objet de rétention foncière semble accepté et validé,
  - o Le couloir vert entre le Trêve et le Lotissement Les Pins est accepté, les avis sont plus partagés en sortie Ouest du Bourg (« Paradis »), la coupure à l'entrée du Bourg côté Nord ne paraît pas souhaitable à une majorité,
  - o Conserver des terrains constructibles dans les villages pour éviter la désertification, il semble que les zonages A comprennent la totalité des hameaux,
  - o Les avis sont partagés sur la protection des rez-de-chaussée commerciaux,
  - o La question de la division parcellaire apparaît inadaptée car inapplicable en l'état,
  - o Maintenir l'emplacement réservé sur la route de Cellières (élargissement) compte tenu de l'évolution du hameau,
  - o Prévoir un ou plusieurs emplacements réservés pour projets futurs de la commune (terrain de sport, gymnase, piste cyclable, commerce multi fonction, etc...)
  - o Les risques liés à la route départementale 23 comme indiqués dans la présentation sont à mettre en avant en particulier le problème des traversées.

### *Délibération sur le débat du PADD*

Le premier point est pris en compte en préservant les façades Sud et Est du Bourg, en permettant la réalisation d'une même opération que celle des logements sociaux, en greffe urbaine côté Est, avec un effort d'intégration urbaine.

La densité doit être étudiée au global sur l'ensemble des logements créés et en l'adaptant selon la structure du tissu construit.

Le couloir vert à l'entrée du Bourg Nord est finalement abandonné, en sachant qu'une coupure verte persiste avec un terrain vert communal.

Il est réexpliqué que le projet urbain vise à recentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint Victor-Malescours et qu'uniquement les hameaux les plus importants (définition précisée dans le PADD) peuvent disposer d'une zone urbaine avec quelques possibilités de constructions principalement en dents creuses. Cette orientation s'inscrit dans la lignée des lois d'urbanisme.

La protection des commerces est revue et non inscrite sur le plan de zonage car la boulangerie s'est arrêtée.

Il est indiqué de ne pas prendre en compte les divisions parcellaires qui ne sont pas une pratique sur le territoire.

Puis le PADD a été **présenté aux personnes publiques associées le 19 Novembre 2018.**

Suite à cette réunion, les dispositions sur la consommation foncière ont été davantage détaillées et mises en avant dans un paragraphe spécifique.

### **1-3 La traduction règlementaire du PADD**

A la suite de la phase de validation du PADD, les études se sont poursuivies par la traduction du projet communal au sein des pièces règlementaires du PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

Les principales pièces du dossier (zonage, OAP, emplacements réservés, éléments remarquables du paysage) ont été **présentées aux personnes publiques associées le 12 Avril 2019.** A l'issue de ces réunions, le projet de PLU a été complété et modifié pour tenir compte des remarques notamment sur :

- Le reclassement du cimetière et de son extension en zone UB,
- Le maintien de la zone UL à la Garne mais redéfinition de la zone de façon à limiter l'emprise sur la zone humide autour de 40 m<sup>2</sup>, comme envisagé dans le projet actuel,
- La réduction de la zone NI au Sud du bourg en se cantonnant aux parcelles communales,
- La réduction de la zone agricole non constructible Ap à Cellières,
- La suppression de la zone Ne à Chazotte.

### **1-4 Les évolutions du projet communal du PLU de 2007**

Le PLU de 2007 comportait plusieurs axes qui ont évolué depuis :

#### **- La protection et la valorisation de l'agriculture**

*En matière d'agriculture, l'objectif est de faciliter la pérennisation des exploitations viables, et l'installation de jeunes en relève des exploitants partant en retraite. L'ensemble des terres agricoles fera donc dans le PLU l'objet d'une protection accrue, avec notamment la vérification que chaque exploitation dispose de suffisamment d'espace pour se développer dans le respect des distances d'éloignement réciproques (en l'occurrence, une distance d'au moins 100 m a été retenue, du fait que toute exploitation est susceptible d'être classée et de se voir soumise à autorisation). Corrélativement, un recensement précis des bâtiments à usage non agricole existants dans ces espaces sera réalisé, afin d'éviter de les classer en zone agricole, ce qui interdirait toute transformation ou rénovation, même minime, et risquerait d'en faire à terme des friches.*

Ces objectifs restent d'actualité puisqu'une vingtaine d'exploitations agricoles est encore présente sur le territoire de Saint Victor-Malescours. Ainsi, dans l'objectif de maintenir l'agriculture, le développement urbain sera principalement recentré autour du Bourg de Saint Victor-Malescours, en limitant les extensions sur les hameaux les plus importants, et en les réduisant notamment de façon conséquente sur ceux disposant d'activités agricoles.

#### **- La préservation de l'environnement et des paysages**

*L'analyse des enjeux a permis de définir les actions à engager en matière de paysage sur les secteurs les plus sensibles pour leur préservation, leur restructuration et leur mise en valeur :*

- *protection d'espaces ouverts visuellement sensibles (entre le bourg et le Trève jusqu'à la Planchette, le Grand Pré - Chazotte, entre Champdolent et la Bourlèche, de part et d'autre de la Mûre, entre Malzaure et la Combette, toute la vallée de la Semène),*
- *préservation des micro-paysages sensibles (mêmes localisations)*
- *a contrario, proposition de la confirmation et la structuration d'une urbanisation en cohérence avec la morphologie des lieux (reliefs, perspectives), et la présence du bâti existant et sa typologie (ponctuellement à Cellières, la Bruyère, le Poyet, la Bourlèche, la Garne, de façon plus importante au nord du bourg (en respectant la coupure verte avec le Trève) et au sud-ouest du hameau de la Mûre.*

*Bien que la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) n'ait recensé aucune contrainte environnementale sur le territoire communal, celui-ci présente un intérêt naturel, de par ses vallons, ses bosquets, ses forêts..., qui devront conserver leur caractère naturel.*

*Ce sont les atouts les plus précieux, qu'il convient de ne pas galvauder par un développement irréfléchi. La vigilance de la commune portera notamment sur :*

- *la préservation de la ressource en eau potable du barrage de Lavalette et la Chapelette (périmètre de protection à l'étude)*
- *la préservation de la zone humide de Champdolent*
- *la préservation des vallons, des boisements, des arbres remarquables*
- *la limitation du développement des hameaux*
- *la mise en valeur globale du centre-bourg*
- *le traitement des eaux usées*
- *la traduction dans le PLU de la carte des aléas relative aux zones inondables de la Semène.*

Le principe reste identique sur le fond mais se traduit différemment. En effet, les secteurs à enjeux naturels, écologiques et environnementaux restent bien préservés en zone naturelle. Les secteurs à enjeux paysagers mais utilisés par l'agriculture sont classés en zone agricole non constructible. Des trames spécifiques se superposent au zonage pour repérer les zones humides définies par le SAGE Loire en Rhône-Alpes, le bureau d'études en urbanisme et le bureau d'études CREXECO sur le secteur de Bramard, la zone inondable de la Semène définie par le PPRI. La protection des espaces boisés classés est strictement limitée aux bosquets de faible superficie en zone agricole, les boisements importants étant classés en zone naturelle et bénéficiant de la protection du code forestier (la commune bénéficiant en plus d'une réglementation des boisements).

### **- Le développement de l'habitat**

*La commune est sollicitée surtout par la demande majoritaire, à savoir la maison individuelle en accession. Il apparaît aux responsables locaux qu'il serait raisonnable de continuer au rythme observé en moyenne sur les dernières années (6 logements/an).*

*En raisonnant à 10 ans, le PLU pourrait tabler sur 6 logements par an, dont 3/4 en construction neuve et 1/4 en réhabilitation de logement vacant ou transformation « maîtrisée » d'ancien bâtiment agricole (hors zone protégée).*

*Au plan spatial, les secteurs de développement de l'habitat doivent se développer en continuité de l'urbanisation existante, dont ils doivent venir combler les vides, et bien évidemment se raccorder aux V.R.D. existants ou prévus, tout en respectant les protections nécessaires (exploitations agricoles riveraines, sensibilités paysagères).*

Le projet assure ainsi une meilleure prise en compte des enjeux supra-communaux et de la limitation de l'étalement urbain, en répondant à une moyenne lissée de 4,6 logements par an sur la période du PLU, au lieu des 6 logements par an. L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants de façon raisonnée permettant de maintenir les commerces, services et équipements présents sur le territoire soit une centaine de nouveaux habitants d'ici 2030 pour arriver autour de 1 000 habitants à horizon du PLU.

La création de logements tient compte des possibilités existantes au sein du bâti. En effet, il est estimé la création de moins d'une dizaine de logements principaux au détriment de ces résidences secondaires. Leur taux serait alors abaissé autour des 14% en 2030. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles constituent également des possibilités de création de logements, mais sont limités au vu des aménagements déjà réalisés ces dernières années. Le développement en construction neuve se réalisera prioritairement au niveau du Bourg de Saint Victor-Malescours et de façon plus limitée et secondaire sur certains hameaux. Ce développement urbain se réalisera en tenant compte d'une nécessaire utilisation économe de l'espace.

### **- Le développement de l'activité économique**

*L'objectif premier est bien entendu de maintenir les quelques activités existantes.*

*Parallèlement, la Communauté de Communes n'envisage pas la création dans le futur d'une nouvelle zone d'activités de compétence communautaire sur le territoire communal.*

*En matière d'activités touristiques, même si le développement est à envisager dans un cadre intercommunal plus large, la commune peut, par des actions d'amélioration des espaces publics, soutenir l'activité existante (gîtes et chambres d'hôtes, restaurants, commerces) et favoriser l'accueil des visiteurs.*

Ces objectifs restent d'actualité avec la volonté de maintenir les commerces et services de proximité présents sur la commune. L'objectif est également de maintenir et pérenniser les activités économiques présentes sur le territoire, notamment dans le bourg. Des zonages spécifiques ont été travaillés au niveau des secteurs urbains du bourg et de la Garne accueillant des activités. En zone naturelle, deux STECAL de taille limitée ont été définis pour prendre en compte

les activités présentes (scierie, garage – station-service le long de la RD 23), une zone naturelle forestière a également été définie afin de prendre en compte l'activité liée au stockage de bois de chauffage.

En ce qui concerne l'activité touristique, les objectifs restent sensiblement les mêmes.

## - **Le confortement des équipements et services**

*La commune souhaite continuer sa politique de traitement des espaces publics, pour améliorer le cadre de vie, la convivialité, et la sécurité des déplacements.*

La volonté de la commune est d'offrir des équipements suffisants aux habitants en maintenant voire développant ceux présents dans le bourg et également le stade de football avec vestiaires sur le secteur de la Garne. La commune souhaite également poursuivre ses efforts concernant l'aménagement qualitatif des espaces publics, notamment dans le bourg, avec par exemple la réfection des toilettes publics, ...

*En matière de voiries et de réseaux, plusieurs actions sont programmées, et donneront lieu, pour certaines d'entre elles, à des emplacements réservés (nouvelles conduites d'eaux usées, renforcement AEP, eaux pluviales, élargissements de rues, sécurisation de carrefours).*

*Le réseau d'alimentation en eau potable montre lui des signes de saturation et/ou de faiblesse, qui devraient conduire en certains lieux à stopper toute urbanisation nouvelle, dans l'attente des renforcements généraux nécessaires, qui ne peuvent être envisagés que dans le cadre plus vaste du Syndicat des Eaux de la Semène*

En ce qui concerne les déplacements, la volonté est de sécuriser les déplacements routiers, poursuivre et sécuriser le maillage modes actifs et offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement.

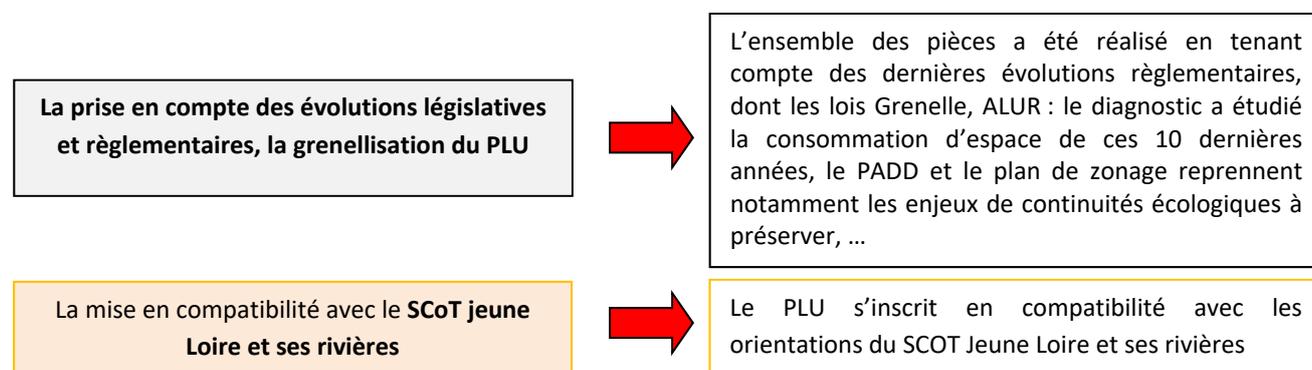
Le développement urbain est envisagé en cohérence avec la desserte en eau potable, électricité et assainissement et est donc prévu sur le bourg et certains hameaux.

## 1-5 Les orientations du futur PLU

Les orientations générales du PADD ont été déterminées dans le prolongement/la déclinaison des objectifs définis dans la délibération de prescription :

### Objectifs définis par délibération du 26/10/2017

### Traduction dans le PLU



## 2- LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du 26 Octobre 2017 :

- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation où pourront être consignées des observations sur l'intérêt général du projet communal.
- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, de documents d'études, tels que le Porter A Connaissance de l'Etat, le diagnostic du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Rédaction d'articles au sein du bulletin municipal consultable sur le site internet [www.Saint-Victor-Malescours.fr](http://www.Saint-Victor-Malescours.fr).
- Animation d'une réunion publique de concertation.

**Mise à disposition d'un registre de concertation à la disposition du public** dès 2017, aux jours et aux heures d'ouvertures du secrétariat de mairie, présent jusqu'à l'arrêt du PLU en Conseil Municipal. Ce document rappelle le PLU, la concertation et comprend la délibération de prescription de la révision.

**Une seule observation a été inscrite dans le registre de concertation.** Elle concerne l'ancienne menuiserie implantée à Vial avec la demande de classer en zone constructible pour de l'habitat ce secteur afin de déconstruire ces bâtiments économiques qui ne trouvent repreneurs.

Sur ce point, il a été décidé de maintenir une vocation économique à ce secteur et ces bâtiments, pour permettre notamment l'accueil d'un artisan, la commune ne disposant pas de zones d'activités économiques, ce qui permettrait de créer de l'emploi sur la commune et de réhabiliter un site économique en friche. Ainsi, un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) a été défini pour permettre la réhabilitation et l'extension de ce bâtiment économique. Ce secteur éloigné du bourg n'a pas été retenu pour un développement de l'habitat du fait du faible nombre de constructions et des enjeux agricoles et économiques.

### **Mise à disposition de documents au sein du registre de concertation à la disposition du public**

Avec le registre de concertation, des documents ont été mis à disposition de la population : La synthèse du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la présentation de la réunion publique de concertation.

### **Sur le site internet de la commune**

Ces bulletins sont disponibles sur le site internet. De plus, des explications sur le PLU, la révision, la concertation, la procédure sont mises en ligne ainsi que la délibération de prescription, le PADD.

### **Rencontre avec la Commission Agricole**

Une réunion agricole a été conduite le 29 Janvier 2018 avec l'ensemble des agriculteurs intervenant sur la commune. Il s'agissait d'établir un diagnostic actualisé de la situation agricole communale, de recueillir les informations nécessaires pour établir le zonage du PLU et de réaliser une concertation avec le monde agricole.

La réunion a ainsi permis de présenter la procédure de révision du PLU avec les évolutions réglementaires, de faire le point sur les projets agricoles et les problématiques propres à la commune.

Certains exploitants ont exprimé les difficultés pour traverser certains hameaux, notamment la Bruyère, de la Mure à la Bourlèche. Les déplacements se compliquent avec des engins plus importants en largeur (3,5m).

### **Une réunion publique de concertation a été réalisée le 27 Novembre 2018.**

Cette réunion publique a été annoncée via le bulletin municipal, sur le site internet, affichage en mairie, voie de presse.

Cette réunion publique de concertation a rassemblé environ 50 personnes.

La réunion portait sur la présentation du PLU, de la concertation, de la procédure et du projet de territoire.

Les principales questions et remarques portant directement sur le PLU sont les suivantes :

- **Quel nombre de logements créés envisagés ? Cela concerne-t-il les logements privés ou publics ?**

Le projet communal ambitionne de créer environ 70 logements sur la période 2018-2030. Il s'agit d'un nombre global de logements intégrant les logements créés dans le bâti existant (aménagement, changement de destination), mais également en construction neuve. Il s'agit de l'ensemble des logements créés tant privés que publics.

- **La barre des 1 000 habitants est certes plus intéressante en matière de financement, aussi pourquoi reste en dessous des 1 000 habitants ?**

L'objectif est de rester un village et de ne pas « grossir » de façon trop rapide. En effet, une évolution importante de la commune engendre par la suite des investissements en matière de réseaux, de voirie, d'équipements, d'écoles, ... Il s'agit d'un objectif initial qui reste d'actualité même si le nombre d'habitants n'est pas maîtrisable mais davantage le nombre de logements.

- **Quelle typologie de population actuellement ? Quelle évolution et lien entre la population et le nombre de logements définis ?**

Le recensement de 2015 fait état d'une population jeune avec 28,5 % de moins de 20 ans. Actuellement la taille des ménages est élevée avec 2,7 personnes par ménage en moyenne, faisant ressortir des ménages avec enfants. Le projet communal envisage d'accueillir une centaine d'habitants et 70 logements supplémentaires. Ce nombre de logements tient compte à la fois des logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants, mais également pour maintenir la population en place du fait du phénomène du desserrement des ménages (départ des jeunes, familles monoparentales, ...).

- **La question de la desserte en réseaux en parallèle du développement de certains hameaux : problème internet sur le hameau de la Mure**

Le déploiement de la fibre optique est en cours et devrait arriver prochainement sur le hameau de la Mure, ce qui n'est pas un frein au développement des hameaux.

- **Quel projet en terme de restauration sur le secteur de la Garne ?**

Il ne s'agit pas d'un projet particulier mais l'objectif est de maintenir et de permettre si les besoins s'en font sentir le développement de l'auberge présente à la Garne.

- **Quelles orientations pour les bâtiments pouvant changer de destination ?**

Certains bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole pourront éventuellement être identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination, notamment pour être transformés en habitation. Toutefois, des critères sont définis pour établir cette liste en tenant compte en priorité des enjeux agricoles (distance par rapport à des bâtiments agricoles,...), de la desserte routière et réseaux, du type de construction concernée (bâtiment de caractère et non pas des bâtiments en matériaux modernes,...). Le PLU réalise un repérage mais ensuite les permis de construire doivent disposer d'un avis de la Commission des Sites en zone naturelle et de la Commission de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole.

- **Quelle politique en matière de logements vacants ? C'est dommage qu'il existe de tels logements sur la commune.**

La commune de Saint Victor-Malescours reste assez peu touchée par cette thématique mais est néanmoins concernée par des logements qui ne sont pas loués ou qui nécessitent des travaux pour les remettre sur le marché, avec une vacance assez longue. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui permet d'avoir des aides financières pour l'aménagement du bâti existe sur l'intercommunalité mais peu de dossiers ont vu le jour sur la commune. Ce programme va être reconduit.

Il est également possible de taxer davantage les logements vacants mais cette possibilité n'a actuellement pas été mise en place sur la commune.

- **Comment s'est réalisé le choix des hameaux principaux ? Pourquoi n'ont-ils pas été tous retenus ? Quels critères ?**

Comme dans l'actuel PLU, il a été fait un choix sur les hameaux qui sont les plus importants sur la commune pour disposer d'une zone urbaine. Ces critères sont liés à l'ancienneté du hameau et sa configuration (hameau dense), mais également du nombre de constructions existantes (plus d'une dizaine de constructions). Les hameaux retenus sont ainsi le Trève du fait de sa proximité avec le Bourg, comme pour Paradis Sans Bonne, la Bourlèche, le Mure, Malzaure, la Bruyère, Cellières et la Garne au vu des enjeux d'équipements sportifs, de restauration. Les orientations du SCOT définissent également les hameaux principaux qui peuvent éventuellement faire l'objet d'un développement et ceux qui sont à préserver, notamment les écarts, l'habitat diffus.

- **Pourquoi ne pas combler les dents creuses sur les autres hameaux ?**

Il est rappelé les enjeux en termes de limitation de la consommation d'espace, du mitage de l'espace qui est à proscrire. Aussi, uniquement des hameaux cités pourront faire l'objet d'un zonage constructible avec éventuellement des comblements de dents creuses. Il est rappelé que l'objectif réside dans le développement de l'urbanisation dans le bourg.

- **Une remarque contredisant l'observation précédente est réalisée et allant dans le sens de la préservation des hameaux et le fait de préserver des secteurs non constructibles pour préserver une certaine identité, cadre de vie, ...**

- **Quelle définition des hameaux sur le Fraisse – la Bourlèche, qu'un seul hameau ?**

Il est précisé qu'il s'agit de deux secteurs historiquement distincts, même si un certain mitage plus récemment tend à rapprocher les deux urbanisations. Le Fraisse reste caractérisé par des enjeux patrimoniaux et un hameau assez bien conservé et identitaire. Le hameau de la Bourlèche concentre des enjeux agricoles avec la présence d'une exploitation agricole au Nord, qui empêche de fait le rapprochement des deux hameaux, du fait des distances d'éloignement autour des bâtiments agricoles.

- **Quel devenir pour le hameau de Vial et les bâtiments économiques ?**

Effectivement, le hameau de Vial concentre des enjeux agricoles mais également économiques avec la présence d'une ancienne menuiserie. Il serait intéressant qu'une activité économique puisse perdurer à cet endroit, permettant d'utiliser des bâtiments existants et d'éviter la formation d'une friche. Il s'agit d'un potentiel pour l'accueil d'entreprises.

- **Quels sont les projets de réaménagement de la RD 23 ?**

Le projet de réaménagement de la RD 23 est porté par le Département et concerne le secteur du rond-point des Granges à Saint Just-Malmont jusqu'au secteur de la Garne, mais s'inscrit dans un programme plus important allant jusqu'à Dunières.

Il est précisé que le projet d'aménagement de la RD 23 a été réalisé par le Département sur le Trève.

Sur le secteur Nord, le projet est également envisagé en lien avec le développement économique intercommunal. Il prévoit notamment des déboisements le long de cet axe. Sur la commune, le projet prévoit de réaménager et de sécuriser le carrefour et donc de réorganiser l'espace sportif, en lien avec la commune. Des études opérationnelles sont en cours, des études environnementales.

- **Le projet de réaménagement du carrefour à la Garne reste problématique et nécessiterait la création d'un rond-point.**

Ce projet a été longuement débattu et cet aménagement n'est pas envisageable par le Département. Le projet prévoit un double tourne-à-gauche. Aussi, il est envisagé de sécuriser le carrefour existant, de créer du stationnement en évitant les traversées de la RD 500, stationnements réalisés du côté de l'auberge. Les études sont en cours avec une demande d'autorisation au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale, avant que la phase opérationnelle puisse débuter.

Le Département étant gestionnaire de sa voie, la commune ne dispose que d'une faible marge de manœuvre. La commune avait notamment demandé une traversée piétonne au Trève mais ce point n'a pas été acté par le Département.

- **Quels enjeux environnementaux du projet de zone d'activités économiques ?**

Il s'agit d'une compétence intercommunale. Le projet prévoit d'étendre les zones économiques car il ne reste plus de disponibilité pour accueillir des entreprises. Au vu des enjeux environnementaux, de la présence de zones humides, et dans le but de préserver des espaces agricoles, le projet de développement a été revu sur un secteur boisé. Il est ainsi envisagé de déboiser sur une surface d'environ 20 hectares. Ce projet va permettre de créer des emplois. Des études sont encore nécessaires dans le cadre de ce projet et sont menées par l'intercommunalité.

- **Quel projet modes doux ?**

Le projet prévoit de réaliser une liaison sécurisée du bourg jusqu'à la Garne le long de la Genouille.

La réunion publique de concertation a principalement permis d'expliquer le projet de territoire de Saint Victor-Malescours et de répondre à des interrogations. Elle n'a pas engendré d'opposition majeure. Il a été explicité le fait de ne pouvoir rendre constructible l'ensemble des hameaux et lieux-dits au vu des orientations d'urbanisme nationales, des orientations du SCOT de la Jeune Loire et ses rivières et dans l'optique de développer le bourg proche des commerces et services, de la nécessaire limitation de la consommation d'espace, tout en permettant l'évolution des habitations existantes sur les hameaux et quelques constructions nouvelles limitées sur les hameaux les plus importants en nombre de constructions.

## **Informations et publications**

Des **articles sur le PLU ont été intégrés dans les bulletins municipaux de 2017 et 2018**. Le bulletin n°34 du second semestre 2017 informe de la prescription de la révision et de la concertation. Le bulletin n°35 du 1<sup>er</sup> semestre 2018 fait état de l'avancée du PLU, de la procédure et des enjeux du diagnostic de territoire. Le bulletin n°36 du second semestre 2018 présente le projet de territoire de la commune (PADD). Ces bulletins ont permis d'expliquer la démarche aux habitants, d'informer sur le stade d'avancement et d'informer des principaux enjeux de cette révision de PLU.



**3- JUSTIFICATION GENERALE DE LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD**

**3-1 Justification générale de la traduction des orientations du PADD**

Le tableau ci-après permet de détailler les objectifs de chaque thématique composant le projet de territoire et de présenter la traduction concrète de ce projet, à travers les autres pièces du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

Objectifs	Justification	Traduction réglementaire
<b>PRESERVER LE CARACTERE RURAL DE SAINT VICTOR-MALESCOURS</b>		
<p>Saint Victor-Malescours est une commune rurale de 1 447 hectares subissant la pression foncière de l'agglomération stéphanoise, à une trentaine de kilomètres, profitant d'une bonne desserte avec les RD 23, 500 et la RN 88 à proximité. La commune se compose d'environ 56% d'espaces agricoles, 37% d'espaces naturels (dont 89% de boisements) et 7% d'espaces construits et aménagés.</p> <p>En matière d'activité agricole, l'enjeu de la décennie à venir va résider dans la reprise des exploitations et le maintien d'une agriculture dynamique, évitant ainsi la déprise agricole, le développement des boisements et l'apparition de paysages plus fermés.</p> <p>La préservation du cadre rural de Saint Victor Malescours passe également par la préservation des éléments constitutifs de la biodiversité du territoire matérialisés par la trame verte et bleue et les corridors écologiques.</p> <p>Dans le même objectif, il est aussi important de préserver les caractéristiques architecturales du territoire en valorisant le bâti historique et évitant la banalisation du paysage par de nouvelles constructions ne reprenant pas l'architecture communale. Ainsi, cette préservation passe également par la préservation des hameaux en les maintenant vivants tout en préservant leur charme et leur architecture.</p> <p>Enfin, la prise en compte des risques permettra un développement serein à la commune.</p>		
<b>Maintenir une activité agricole dynamique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement et la reprise des exploitations agricoles en permettant aux exploitations existantes de pouvoir se développer, s'étendre, se délocaliser, mais également en permettant de diversifier les activités.</li> <li>- Accueillir de nouvelles exploitations agricoles en offrant des terrains agricoles permettant l'accueil de nouvelles exploitations et la construction de nouveaux bâtiments.</li> <li>- Maintenir des paysages ouverts en permettant de les entretenir, d'éviter la formation de friches et en rendant inconstructibles certains espaces agricoles présentant des enjeux paysagers, environnementaux ou de risques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Zonage agricole permettant le développement des exploitations autour des bâtiments agricoles (574,59 ha soit 39,12 % du territoire).</li> <li>⇒ Le règlement de la zone A permet l'accueil et le développement des exploitations agricoles. Il encadre les possibilités d'évolution des bâtiments existants, afin de préserver en priorité la vocation agricole et de ne pas créer de conflits de voisinage.</li> <li>⇒ Limitation des zones agricoles non constructibles à des enjeux paysagers, autour du bourg principalement, des hameaux principaux et sur les points hauts du territoire (48,31 ha, 3,3 % du territoire).</li> <li>⇒ Zone urbaine resserrée autour du bourg et des hameaux principaux.</li> <li>⇒ Les zones urbaines étant situées sur le bourg, elles restent éloignées des exploitations agricoles.</li> <li>⇒ Les zones urbaines des hameaux sont resserrées au plus près de la limite d'urbanisation ne permettant pas d'extension de l'urbanisation mais seulement le comblement des dents creuses. Aucune aggravation n'est réalisée sur un secteur d'exploitation agricole.</li> </ul>
<b>Préserver les éléments constitutifs de la biodiversité du</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la trame bleue se composant de cours d'eau et secteurs humides.</li> <li>- Préserver la trame verte composée de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Zone naturelle inconstructible délimitée aux abords des cours d'eau, au niveau de l'ensemble des secteurs humides, des boisements, des corridors écologiques afin</li> </ul>

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<b>territoire</b>	<p>boisements et haies bocagères.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver des corridors écologiques permettant le lien entre les différents ensembles de la trame verte et bleue.</li> </ul>	<p>d'assurer leur protection.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Repérage des haies et zones humides sur le plan de zonage accompagné de prescriptions particulières, au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>⇒ Bosquets classés en Espace Boisé Classé en zone agricole pour assurer leur protection. Les boisements plus importants bénéficiant uniquement d'un classement en zone naturelle inconstructible et étant protégés par le code forestier (présence d'une réglementation de boisements sur la commune).</li> </ul>
<b>Mettre en valeur le patrimoine local</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser des bâtis remarquables comme les anciens bâtiments agricoles, les châteaux.</li> <li>- Mettre en valeur les éléments du patrimoine vernaculaire témoignant de l'histoire de Saint Victor Malescours.</li> <li>- Définir des prescriptions architecturales pour préserver les caractéristiques de l'architecture communale en permettant l'adaptation aux enjeux énergétiques d'aujourd'hui.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 28 bâtiments identifiés en changement de destination potentiel avec une estimation de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 bâtiments pour création de nouveaux logements,</li> <li>- 20 bâtiments pour extension de logement existant afin de préserver les caractéristiques des fermes, et interdire les extensions de ces habitations ex nihilo, pour création de gîtes.</li> </ul> </li> <li>⇒ Châteaux et éléments patrimoniaux repérés en éléments remarquables du paysage accompagnés de prescriptions.</li> <li>⇒ Des règles de volumétrie, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère inscrites dans le règlement pour chaque zone.</li> <li>⇒ Mise en place d'un nuancier de couleurs pour les toitures et les façades.</li> <li>⇒ Le règlement fixe des règles permettant l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de veiller à son insertion. Le règlement encourage également au recours aux dispositifs de récupération des eaux pluviales.</li> </ul>
<b>Préserver les hameaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'aménagement du bâti pour faire vivre les hameaux, mais tout en préservant leur charme, leur architecture.</li> <li>- Limiter les extensions urbaines des hameaux et prioriser l'aménagement du bâti, le comblement des dents creuses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Des règles de volumétrie, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère inscrites dans le règlement pour chaque zone.</li> <li>⇒ Des bâtiments repérés en changement de destination potentiels.</li> <li>⇒ Un zonage urbain de hameaux resserré autour des habitations existantes pour permettre leur évolution et également pour permettre le comblement des dents creuses.</li> <li>⇒ Des zones urbaines de hameaux en nombre</li> </ul>



## ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DE SAINT VICTOR-MALESCOURS DANS CE CONTEXTE PAYSAGER

Après une période de forte croissance démographique dans les années 90, la population s'est stabilisée autour des 830 habitants en 2018. L'enjeu est de permettre à Saint Victor-Malescours de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants permettant de maintenir les commerces, services et équipements présents sur le territoire.

L'enjeu sera de poursuivre la diversification recentrer le développement sur le Bourg on du parc de logements en assurant une gestion économe de l'espace. Dans cette optique, il convient donc de recentrer le développement sur le Bourg.

L'enjeu est également de pérenniser l'activité économique de la commune, l'agriculture encore très présente, et également toutes les entreprises présentes sur le territoire, notamment les commerces et services de proximité.

Afin de maintenir la commune attrayante, il est nécessaire de maintenir une offre en équipements et services suffisante voir de la renforcer si le besoin se fait sentir. Cela passe aussi par la poursuite de l'aménagement des espaces publics, la sécurisation des déplacements routiers et modes actifs au sein du territoire communal.

<b>Assurer un développement démographique continu et cohérent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rester une commune autour de 1 000 habitants</li>   <li>- Offrir de nouveaux logements en cohérence</li>   <li>- Diversifier le parc de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Se reporter à la partie justification de la capacité d'accueil.</li>   <li>⇒ Avec 830 habitants en 2018, cela représente une croissance démographique de l'ordre de 0,90-0,91 % par an en moyenne : un rythme en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses rivières, projetant ainsi un accueil d'environ une centaine de nouveaux habitants, permettant de maintenir et développer les commerces, services et équipements présents sur le territoire. Seuil de population nécessaire pour maintenir l'école et accueillir de nouveaux commerces de proximité.</li>   <li>⇒ La commune envisage ainsi la réalisation d'environ 70 logements d'ici 2030. Avec la prise en compte des enjeux supra-communaux et de la limitation de l'étalement urbain, la moyenne lissée est de 4,6 logements par an sur la période du PLU, au lieu des 6 logements par an dans le PADD du PLU précédent.</li>   <li>⇒ Prise en compte des possibilités existantes au sein du bâti :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'objectif de remise sur le marché de logements vacants puisque faible taux sur la commune,</li> <li>- Objectif de transformation de résidences secondaires en principales de 8 logements pour abaisser le taux à 14 % en 2030 (au lieu de 19 % actuellement),</li> <li>- Estimation de création de 8 logements par changement de destination.</li> </ul> </li>   <li>⇒ Des secteurs d'OAP en zones urbaines et des zones à urbaniser à des emplacements stratégiques : proximité centre-bourg, commerces, services et équipements ; des typologies d'habitats diversifiées. Elles permettront de favoriser une mixité de la</li> </ul>
---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</li> </ul>	<p>typologie des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Un objectif de densité minimale moyenne de l'ensemble des constructions de l'ordre de 10 logements à l'hectare, en l'adaptant selon la structure du tissu construit.</li> <li>⇒ Une enveloppe globale urbanisable d'environ 6,5 hectares à horizon 2030, dont autour de 0,8 ha qui sera à échelonner dans le temps.</li> <li>⇒ Ainsi, la modération de la consommation foncière est envisagée en divisant par deux le pourcentage d'extension urbaine possible pour l'habitat par rapport au PLU de 2007, représentant 15% dans le PLU de 2007 par rapport à l'enveloppe urbaine définie par le SCOT en 2017 de 80 hectares.</li> </ul>
<p><b>Privilégier un développement urbain autour du bourg</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante</li>   <li>- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg</li>   <li>- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Une zone urbaine spécifique pour les hameaux les plus importants (le Trève, la Boulèche, la Mure, Malzaure, la Bruyère, Cellières, la Garne mais également Paradis-Sans Bonne) dessinée au plus près des limites d'urbanisation permettant le comblement des dents creuses, et éventuellement si besoin de légères extensions limitées concernant le Paradis-Sans Bonne à proximité du bourg.</li> <li>⇒ Des secteurs de développement de l'habitat au sein du tissu urbain existant en dents creuses, des secteurs à urbaniser définis de manière à créer des continuités entre les différents quartiers d'extension et le bourg historique et de manière à préserver la morphologie originelle du bourg et ses enjeux paysagers.</li> <li>⇒ Tous les secteurs de développement de l'habitat, zones à urbaniser, sont localisés dans le bourg.</li> <li>⇒ Très peu de possibilité de développement de l'habitat en dehors du secteur du bourg (dents creuses dans les hameaux importants).</li> <li>⇒ Un développement de l'urbanisation prévu au Nord du bourg historique, en lien avec les secteurs d'extensions urbaines précédents.</li> <li>⇒ Une petite possibilité de développement de l'habitat au Sud-Est du bourg historique en lien et en continuité avec les opérations de logements sociaux existantes soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation avec des préconisations pour intégration dans la trame bâtie existante et limiter l'impact visuel.</li> <li>⇒ Mise en place d'une zone agricole non constructible, Ap, au Sud-Est du bourg</li> </ul>

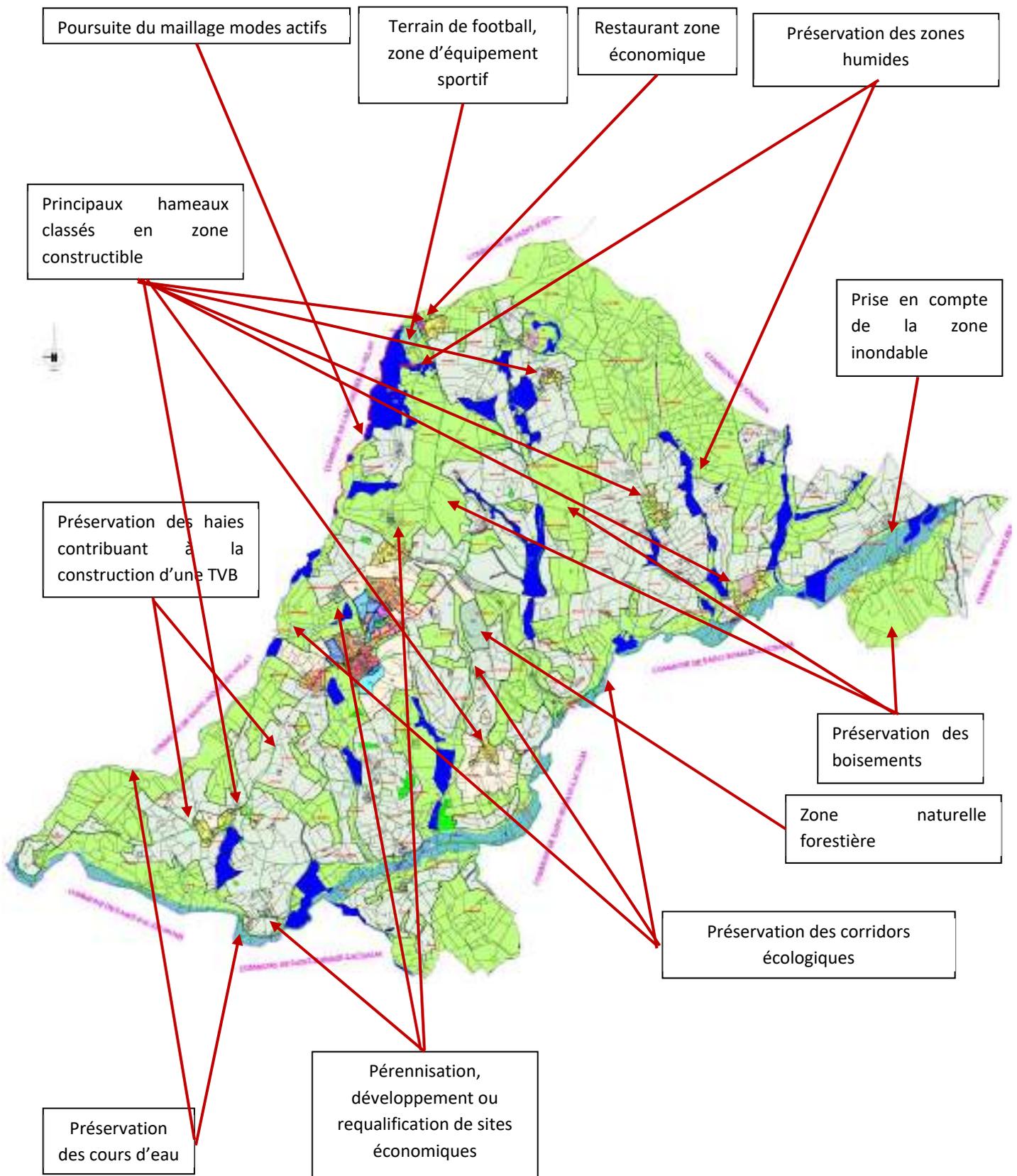
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver des coupures d'urbanisation dans le Bourg participant à l'image des entrées de bourg</li> </ul>	<p>historique et d'une zone naturelle au Sud-Ouest afin de préserver l'image du bourg originelle et les vues lointaines depuis le sud du territoire en direction du bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Un secteur à urbaniser sur la partie Ouest du bourg historique soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation donnant des préconisations pour faciliter l'intégration paysagère de ce nouveau secteur urbain et maintenir l'ambiance de l'entrée de bourg.</li> <li>⇒ Des coupures d'urbanisation garanties par la mise en place :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une zone agricole non constructible, Ap, en entrée Nord du bourg, et garantissant le maintien d'une coupure verte entre le hameau du Trêve et le développement Nord du Bourg, au niveau du lotissement du Pin,</li> <li>- d'une zone agricole non constructible, Ap, et d'une zone naturelle en entrée Sud du bourg pour maintenir une coupure verte avec le secteur du Paradis-Sans Bonne.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Pérenniser l'activité économique de la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver l'agriculture comme indiqué précédemment</li> <li>- Maintenir des commerces et services de proximité</li> <li>- Maintenir une activité économique dans le centre</li> <li>- Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Voir au-dessus.</li> <li>⇒ Les zones urbaines sont définies dans une volonté de proposer une mixité de fonctions en intégrant les commerces et services de proximité.</li> <li>⇒ Une zone urbaine à vocation économique, UE, a été définie au Nord du bourg afin de permettre des possibilités d'évolution aux entreprises présentes.</li> <li>⇒ Un règlement adapté aux bâtiments d'activités économiques a été travaillé pour cette zone.</li> <li>⇒ Les entreprises présentes sur le reste du territoire ont été prises en compte de différentes manières :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une zone urbaine à vocation économique a été délimitée autour du restaurant de la Garne,</li> <li>- des zones naturelles constructibles à vocation économique (STECAL) ont été définies au niveau de la station-service – garage du Trêve, de la scierie à proximité du bourg.</li> <li>- une zone naturelle forestière a été définie sur le secteur des Cheyrats où se situe une activité de stockage de bois de chauffage.</li> </ul> </li> </ul>

	<p>- Engager une diversification touristique</p>	<p>Toutes ces zones bénéficient d'un règlement adapté permettant l'évolution des activités présentes en tenant compte des enjeux agricole, paysager, écologique, de desserte voirie et réseaux, de risques, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfin, une zone naturelle constructible à vocation économique (STECAL) a été définie à Vial au niveau d'un ancien bâtiment économique, une ancienne menuiserie, afin de favoriser sa reconversion et sa réhabilitation à dominante économique, pour accueillir des artisans, répondre à des demandes locales, et créer de l'emploi sur la commune.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ En zones agricoles et naturelles, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition d'être réalisés par changement de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>⇒ Zone urbaine à vocation économique délimitée autour du restaurant de la Garne.</li> <li>⇒ Repérage au plan de zonage des éléments remarquables du paysage avec mise en place de prescriptions.</li> <li>⇒ Inscription des chemins de randonnée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p><b>Offrir des équipements suffisants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les équipements du Bourg</li> <li>- Maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Règlement des zones UA et UB permettent une certaine mixité de fonctions, intégrant l'école privée, les équipements.</li> <li>⇒ Zone urbaine à vocation sportive et de loisirs, UL, au Nord du cimetière identifiée comme secteur de développement pour de futurs équipements collectifs.</li> <li>⇒ Zone naturelle de loisirs (aménagement naturel sans STECAL), NI, au Sud-Est du bourg délimité en lien avec les parcelles communales pour permettre la réalisation d'aménagement d'équipements sportifs ou de loisirs sans construction.</li> <li>⇒ Zone urbaine à vocation sportive et de loisirs, UL, à la Garne définie en fonction du projet de réaménagement de ce secteur en lien avec le projet d'aménagement des voies communales et de la RD 23 par le Département de la Haute Loire.</li> </ul>

	- Aménager les espaces publics	⇒ Règlement permettant la réalisation d'aménagements qualitatifs des espaces publics.
<b>Organiser les déplacements</b>	<p>- Inciter à des déplacements plus écologiques</p> <p>- Poursuivre un maillage modes actifs</p> <p>- Sécuriser les dessertes routières</p> <p>- Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</p>	<p>⇒ Mise en place d'un emplacement réservé au Trêve pour l'aménagement du carrefour, d'un espace de stationnement/aire de covoiturage.</p> <p>⇒ Actions hors PLU avec les services gestionnaires des réseaux collectifs publics.</p> <p>⇒ Mise en place d'emplacements réservés pour poursuivre le maillage modes actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de bouclage de liaison modes actifs passant sous le pont de la RD 23 à Faridouay,</li> <li>- Projet de liaison modes actifs entre le Bourg et La Garne.</li> </ul> <p>⇒ Mise en place d'un emplacement réservé pour sécuriser les déplacements routiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elargissement de voirie sur la route de Cellière,</li> <li>- Aménagement du carrefour et accès à la parcelle C709 à Sans Bonne,</li> <li>- Bouclage voirie au Nord-Est du bourg,</li> <li>- Sécurisation / élargissement du chemin de Planchette,</li> <li>- Aménagement du carrefour au Trêve.</li> </ul> <p>⇒ Le règlement impose la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement lors de la création de logements dans les opérations à vocation d'habitat. Dans la zone UA, ces obligations s'imposent uniquement pour les démolitions-reconstructions.</p>
<b>Assurer une desserte en réseaux en lien avec le développement projeté</b>	- Assurer une desserte suffisante en eau potable, électricité et assainissement	<p>⇒ Le potentiel urbanisable se situe dans le secteur du bourg desservi en réseaux. La desserte en eau potable et électricité est suffisante pour accueillir de nouvelles habitations.</p> <p>En ce qui concerne l'assainissement collectif, il reste une capacité suffisante pour raccorder les objectifs de production de logements du PLU. Le schéma directeur d'assainissement, accompagné d'un zonage eaux usées et d'un zonage pluvial, est en cours de réalisation par l'intercommunalité qui est compétente, sur la commune. Celui-ci définira les travaux pour les prochaines années pour améliorer le fonctionnement</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le développement des communications numériques</li> <li>- Réfléchir à une meilleure économie d'énergie</li> <li>- Assurer une gestion cohérente des déchets</li> </ul>	<p>de la station d'épuration. Un nettoyage de la station est déjà programmé d'ici 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Obligation dans le règlement de prévoir la desserte pour le numérique.</li> <li>⇒ Le règlement fixe des règles permettant l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de veiller à son insertion.</li> <li>⇒ Lorsqu'un espace de regroupement des ordures ménagères n'est pas présent à proximité des secteurs de développement urbain, les OAP imposent la création d'un espace de stockage des OM intégré dans le site.</li> </ul>
--	--	---

## 3-2 Justification générale de la traduction des orientations du PADD sur le projet de zonage

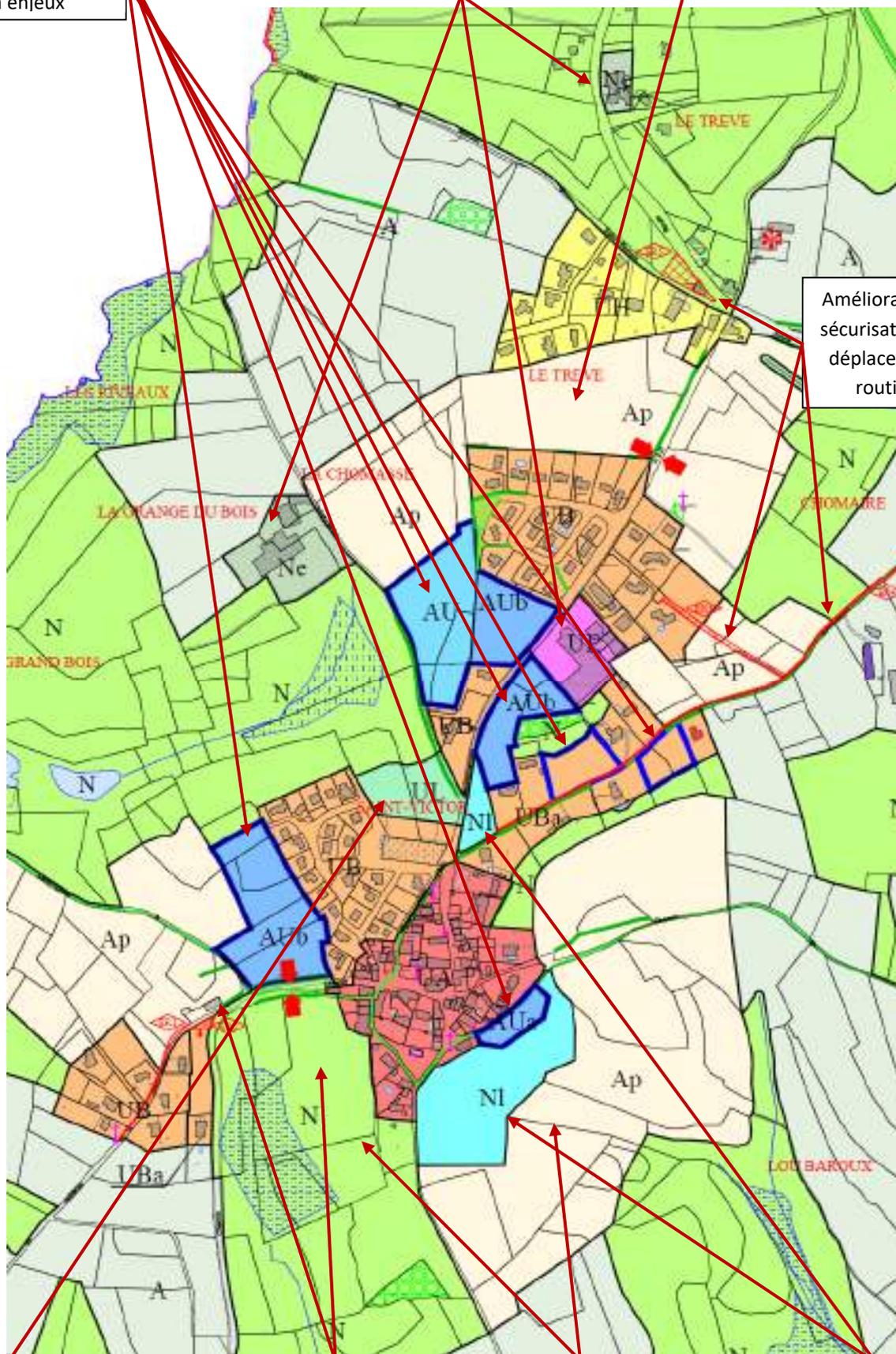


# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

Définir des OAP sur les tènements à enjeux

Prise en compte et pérennisation des activités existantes

Coupure verte entre le bourg et le secteur du Trève



Amélioration et sécurisation des déplacements routiers

Secteur pour le développement d'équipements collectifs

Coupure verte entre le bourg et le secteur du Paradis-Sans Bonne

Préservation de la façade du bourg

Zone naturelle de loisirs (inconstructible)

## 3-3 Les évolutions de superficies

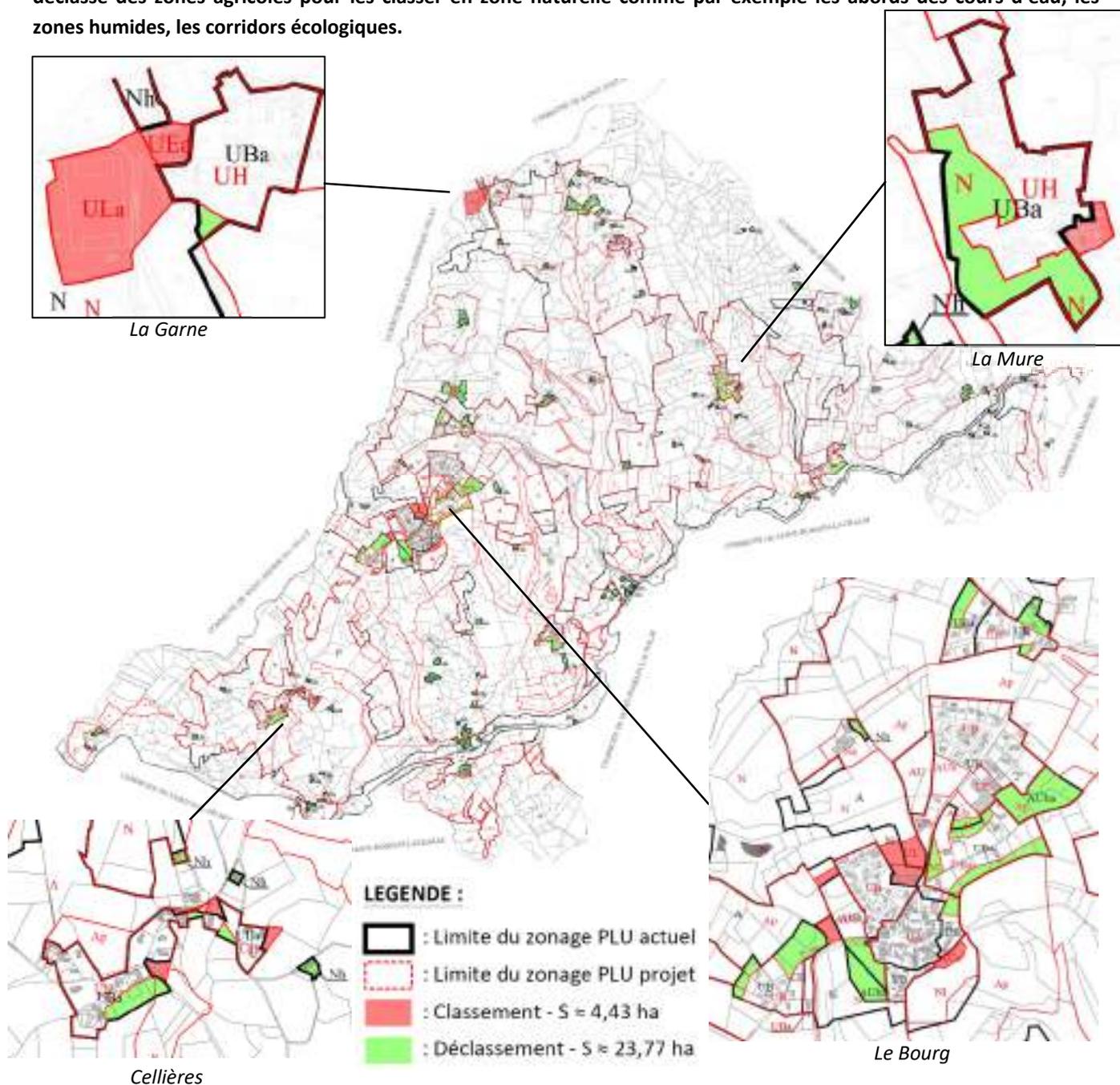
Le zonage proposé dans le cadre de la révision générale du PLU montre une évolution positive en matière de consommation foncière par rapport au PLU.

En effet, **23,77 ha ont été déclassés**, ce qui s'explique par la suppression d'une grande partie des zones AU sur le bourg, du zonage urbain resserré au plus près de la limite d'urbanisation dans les hameaux et dans le bourg, de la suppression du pastillage des zones Nh. Quelques parcelles ont été intégrées à la zone urbaine, en grande partie sur le secteur de la Garne pour intégrer le terrain de football et le restaurant, sur le bourg pour intégrer l'extension du cimetière et une zone pour le développement d'équipements de sport et de loisirs, un secteur d'extension urbaine au Sud, à la Mure pour intégrer un ancien bâti agricole et ainsi permettre son évolution, à Cellières pour combler les dents creuses et prendre en compte les projets en cours.

**Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi diminué de 5,62 ha. La superficie totale des zones urbaines et à urbaniser diminue donc sensiblement (3,19 % en 2007 contre 2,81 % en 2019).**

**Les zones naturelles ont augmenté de 206,83 ha traduisant la grenellisation du PLU, donc la transcription de la trame verte et bleue à l'échelle communale.**

**Inversement, les zones agricoles ont diminué de 201,20 ha puisque la transcription de la trame verte et bleue a déclassé des zones agricoles pour les classer en zone naturelle comme par exemple les abords des cours d'eau, les zones humides, les corridors écologiques.**



# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

Les différences de superficies entre les zonages du PLU de 2007 et le PLU révisé sont les suivantes :

	PLU 2007		PLU 2019	
	ha	%	ha	%
<b>Zones U</b>	41,61 ha	2,83 %	36,75 ha	2,50 %
<b>Zones AU</b>	5,29 ha	0,36 %	4,53 ha	0,31 %
<b>Zones A</b>	824,10 ha	56,11 %	622,90 ha	42,41 %
<b>Zones N</b>	597,72 ha	40,70 %	804,55 ha	54,78 %
<b>Total</b>	<b>1 468,72 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>1 468,72 ha</b>	<b>100 %</b>

Zones	Superficie PLU 2007	Zones	Superficie PLU révisé	Evolution	% de la superficie communale PLU révisé
<b>Zones urbaines</b>					
Zone UA	2,44 ha	Zone UA	3,77 ha	+1,33 ha	0,26 %
Zone UB	17,30 ha	Zone UB	9,65 ha	-7,65ha	0,66 %
Zone UBa	21,87 ha	Zone UBa	2,92 ha	-18,95 ha	0,20 %
		Zone UE	0,80 ha	+ 0,80 ha	0,05 %
		Zone UEa	0,53 ha	+0,53 ha	0,04 %
		Zone UH	16,51 ha	+16,51 ha	1,12 %
		Zone UL	0,71 ha	+0,71 ha	0,05 %
		Zone ULa	1,86 ha	+1,86 ha	0,13 %
<b>Total zones U</b>	<b>41,61 ha</b>		<b>36,75 ha</b>	<b>-4,86 ha</b>	<b>2,50 %</b>
<b>Zones à urbaniser</b>					
		Zone AUa	0,26 ha	+0,26 ha	0,02 %
Zone AUb	1,72 ha	Zone AUb	2,92 ha	+1,20 ha	0,20 %
Zone AUba	2,22 ha			-2,22 ha	/
Zone AU	1,35 ha	Zone AU	1,35 ha	0 ha	0,09 %
<b>Total zones AU</b>	<b>5,29 ha</b>		<b>4,53 ha</b>	<b>-0,76 ha</b>	<b>0,31 %</b>
<b>Total zones constructibles (U+AU)</b>	<b>46,90 ha</b>		<b>41,28 ha</b>	<b>-5,62 ha</b>	<b>2,81 %</b>
<b>Zones agricoles</b>					
Zone A	824,10 ha	Zone A	574,59 ha	-249,51 ha	39,12 %
		Zone Ap	48,31 ha	+48,31 ha	3,29 %
<b>Total zones A</b>	<b>824,10 ha</b>		<b>622,90 ha</b>	<b>-201,20 ha</b>	<b>42,41 %</b>
<b>Zones naturelles</b>					
Zone N	581,25 ha	Zone N	795,31 ha	+214,06 ha	54,15 %
Zone NI	2,74 ha	Zone NI	2,22 ha	-0,52 ha	0,15 %
		Zone Ne	1,79 ha	+1,79 ha	0,12 %
		Zone Nf	5,23 ha	+5,23 ha	0,36 %
Zone Nh	13,21 ha			-13,21 ha	/
Zone Nhi	0,52 ha			-0,52 ha	/
<b>Total zones N</b>	<b>597,72 ha</b>		<b>804,55 ha</b>	<b>+206,83 ha</b>	<b>54,78 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 468,72 ha</b>		<b>1 468,72 ha</b>	<b>0</b>	<b>100 %</b>

Le zonage exposé s'inscrit ainsi dans le respect des lois portant Engagement National pour l'Environnement, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche relative à la maîtrise de la consommation foncière, la préservation des espaces naturels et la préservation du foncier agricole, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, mais également du SCOT de la Jeune Loire et ses rivières.

## 3-4 Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et du règlement associés

Le zonage se répartit en 4 grands types de zone :

- **Les zones urbaines : UA, UB, UBa, UE, UEa UH, UL et ULa.** Ces zones correspondent à des zones déjà urbanisées ou aménagées, les équipements présents suffisent à les desservir et sont en capacité d'accueillir de nouvelles constructions. Des caractéristiques différentes sont définies dans chaque zone, les zones UA correspondant au centre bourg, les zones UB correspondant à l'extension du centre bourg, la zone UE étant dédiée aux activités économiques, artisanales, la zone UH correspond aux hameaux les plus importants et la zone UL aux activités sportives et de loisirs. L'indice « a » fait la différence pour une même zone qu'il n'y a pas d'assainissement collectif. La zone UH est également en assainissement non collectif sans l'identification de cet indice qui s'applique à l'ensemble de la zone UH.
- **Les zones à urbaniser : AU, AUa et Aub.** Ces zones correspondent aux secteurs de développement de l'urbanisation. Les zones indicés (AUa et Aub) sont opérationnelles immédiatement, elles sont desservies et en capacité d'accueillir de nouvelles constructions. La zone à urbaniser strict AU n'est pas opérationnelle, elle sera ouverte à l'urbanisation après 2027 et après l'urbanisation de la zone Aub attenante. Elle nécessitera une évolution du PLU qui fera le bilan de la consommation foncière.
- **Les zones agricoles : A et Ap.** La zone A présente un intérêt agronomique et économique important, sa préservation est primordiale pour assurer la pérennité de l'activité agricole. La zone agricole non constructible présente un intérêt agronomique et économique important mais surtout des paysages de qualité à protéger. Sa constructibilité est ainsi limitée.
- **La zone naturelle : N, Ne, Nf et Ni.** La zone N représente les espaces à vocation naturelle comprenant des secteurs à protéger en raison de la présence de milieux et espaces naturels, de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique. Cette zone reste inconstructible. Des sous zones ont été définies de manière limitée afin de répondre aux enjeux du territoire et de permettre notamment la pérennisation de certaines activités : forestières Nf, économiques Ne et sportif et de loisirs Ni. Seule la zone Ne représente un STECAL au titre du code de l'urbanisme et permet des extensions, requalification, constructions à vocation économique, autour d'activités existantes et de façon restreinte.

Chacune des zones définies au plan de zonage bénéficie d'un règlement propre au sein du règlement du PLU.

Zone	Vocation
<b>Zones urbaines -U-</b>	<i>Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</i>
<b>UA</b>	Zone urbaine correspondant à la partie centrale du centre bourg : emprise correspondant au tissu urbain historique, et à la diversité de fonctions à conforter. ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD d'assurer une meilleure gestion économe de l'espace, offrir des équipements suffisants, maintenir des commerces et services de proximité, maintenir la morphologie du bourg en terme d'implantation et de hauteur.</i>
<b>UB</b>	Zone urbaine d'extension du centre bourg, à vocation résidentielle : correspond au tissu majoritairement pavillonnaire, mais accueillant néanmoins quelques activités économiques (artisans). ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD de diversifier le parc de logements, assurer une meilleure</i>

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

	<i>gestion économe de l'espace, pérenniser l'activité économique de la commune.</i>
<b>UE</b>	Zone urbaine à vocation d'activités économiques et artisanales ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD de maintenir une activité économique dans le centre, pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire.</i>
<b>UH</b>	Zone urbaine de hameaux ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD de préserver les hameaux en favorisant l'aménagement du bâti tout en limitant les extensions urbaines des hameaux, pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire.</i>
<b>UL</b>	Zone urbaine à vocation sportives et de loisirs ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD de maintenir les équipements du bourg, maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne, aménager les espaces publics.</i>
<b>Zones agricoles -A-</b>	<b>Art R151-22 « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »</b> <b>Art R151-23 « Peuvent être autorisées, en zone A :</b> <b>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</b> <b>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »</b>
<b>A</b>	Zone agricole ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD de maintenir une agriculture dynamique en permettant le développement des exploitations agricoles et l'accueil de nouvelles exploitations.</i>
<b>Ap</b>	Zone agricole protégée, non constructible pour des raisons paysagères (autour du Bourg et de certains hameaux) ⇒ <i>Traduit l'objectif du PADD de maintenir les paysages ouverts, préserver les façades bâties de qualité du bourg historique, préserver les coupures d'urbanisation.</i>
<b>Zones naturelles -N-</b>	<b>Art R 151-24 Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</b> <b>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</b> <b>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</b> <b>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</b> <b>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</b> <b>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</b> <b>Art R151-25 « Peuvent être autorisées en zone N :</b> <b>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</b> <b>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.</b>
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière correspondant à la prise en compte d'enjeux environnementaux, paysagers et de gestion des risques ⇒ <i>Traduit les objectifs du PADD de préserver les espaces naturels et constitutifs de la trame verte et bleue ; la volonté de préserver les points de vue remarquables ; la volonté de prendre en compte le risque inondation</i>
<b>Ne</b>	Zone naturelle constructible à vocation économique (STECAL) correspondant à la prise en compte des activités économiques présentes sur le territoire ⇒ <i>Traduit les objectifs du PADD de pérenniser l'activité sur la commune en pérennisant</i>

*les entreprises existantes dispersées sur le territoire, maintenir les commerces et services de proximité.*

<b>Nf</b>	Zone naturelle forestière à la prise en compte de l'activité forestière (stockage de bois de chauffage) présente sur la commune ⇒ Traduit les objectifs du PADD de pérenniser l'activité sur la commune en pérennisant les entreprises existantes dispersées sur le territoire.
<b>NI</b>	Zone naturelle de loisirs (aménagement naturel sans STECAL) (Nord du bourg : terrain où se passent certaines manifestations, Sud-Est du bourg : propriété communale à proximité immédiate du centre bourg) ⇒ Traduit les objectifs du PADD d'aménager les espaces publics.

### 3-5 Justification du zonage et des règles associées

La révision du PLU s'appuie sur les enjeux établis lors du diagnostic, les objectifs définis au sein du PADD et sur la réalisation de visites de terrain, de photographies aériennes.

Le zonage des zones urbaines est retravaillé afin de mieux tenir compte des caractéristiques du tissu urbain entre centre bourg ancien, extensions pavillonnaires, secteurs d'activités, zones d'équipements collectifs.

Des ajustements entre les zones A ou N sont effectués afin de mieux tenir compte de l'activité agricole et des espaces naturels à protéger (grenellisation du PLU avec définition et retranscription de la trame verte et bleue à l'échelle communale).

#### ZONE UA

La zone UA correspond au centre bourg de la commune de Saint Victor-Malescours, organisé principalement autour de la place de l'Eglise et de la rue de la Halle.

Elle correspond à un tissu urbain dense et mixte, avec une implantation des constructions plutôt à l'alignement ou proche de l'alignement, et au moins sur une limite séparative. Les hauteurs des bâtiments sont également les plus importantes de la zone urbaine (généralement de R+1-combles, voir R+2).

Elle accueille les équipements (mairie, école, bibliothèque, terrain multisports, salle polyvalente, garderie, ...), des constructions récentes au Sud s'intégrant dans la pente et gardant la forme originelle du bourg.

La zone UA présente donc une mixité des fonctions propre aux bourgs et qu'il est nécessaire de maintenir.



#### PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UA

- **Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique**

Le bourg de saint Victor-Malescours dispose d'une façade urbaine ancienne avec une ligne horizontale préservée côté Sud. Située sur un point haut, la silhouette du village est remarquable de loin et constitue un élément de repère dans le paysage depuis les voies routières au Sud qu'il est important de préserver.

Il s'agit ainsi de limiter les constructions sur cette façade et de préserver les vues ouvertes.

- **Maintenir des commerces et services de proximité**
- **Maintenir les équipements du Bourg**

Afin de maintenir, voire développer, les quelques commerces et services de proximité présents à Saint Victor-Malescours, il est important de permettre une mixité de fonctions dans le centre bourg.

Il en est de même concernant les différents équipements du centre bourg.

- **Aménager les espaces publics**

En zone UA, la réalisation de cet objectif permettra de poursuivre le travail sur l'aménagement de la traversée du bourg, la

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

valorisation des espaces publics afin de préserver le cadre de vie du centre et maintenir son attractivité.

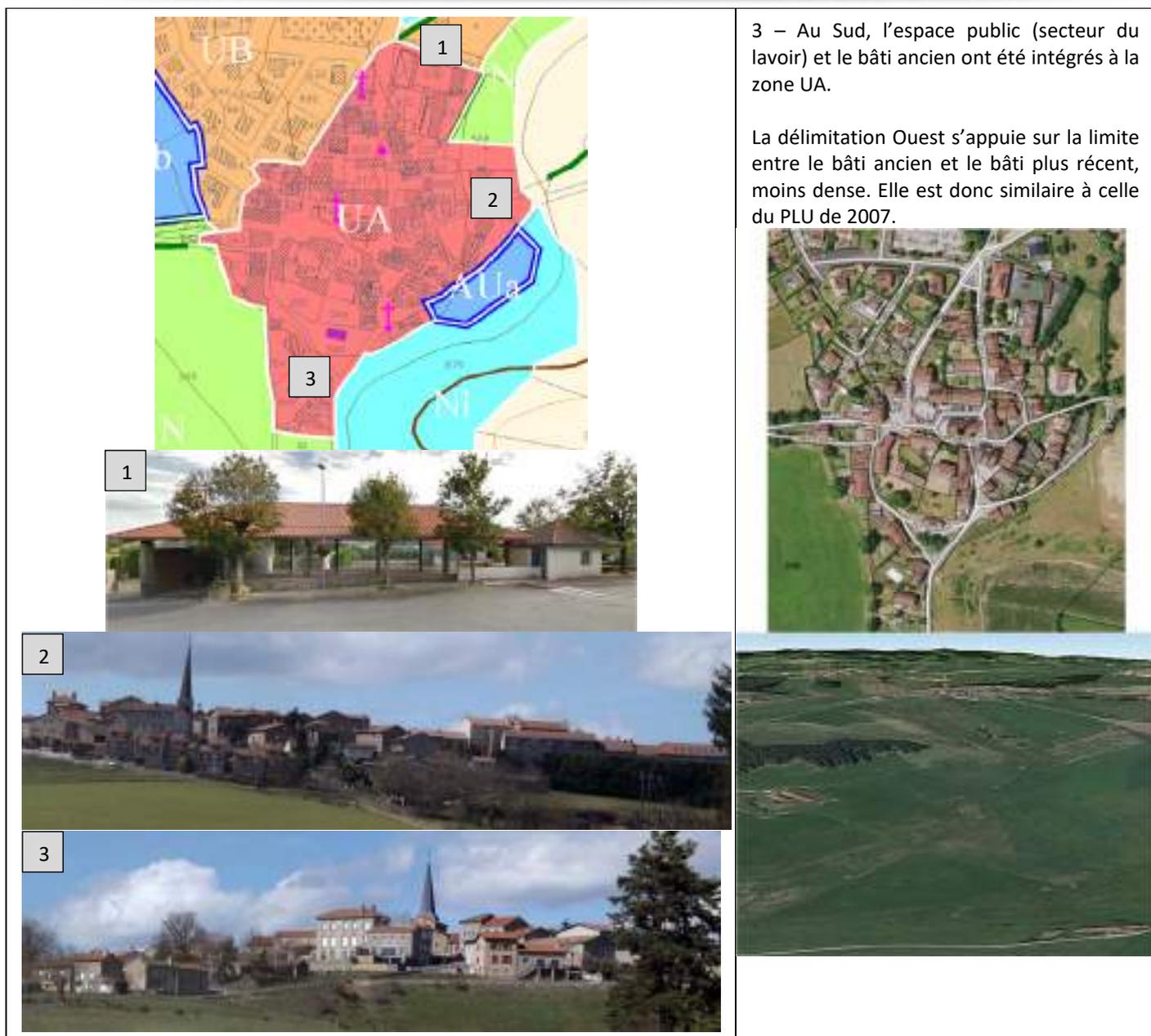
### - Offrir de nouveaux logements en cohérence

Pour atteindre cet objectif, la commune prévoit la création de logements en tenant compte du potentiel de réinvestissement du bâti existant. En effet, le taux de vacance étant faible sur la commune et ne présentant pas de réel potentiel (avec 31 logements vacants en 2014 et un taux de 7%), la commune a décidé de prendre en compte un potentiel de transformation de résidences secondaires en résidences principales. A l'horizon du PLU, il est estimé la création de moins d'une dizaine de logements principaux au détriment de ces résidences secondaires. Leur taux serait alors abaissé autour des 14% en 2030.

En parallèle, la commune envisage ainsi la réalisation d'une soixantaine de logements en construction neuve d'ici 2030. D'après la forte densité de cette zone, la production de logements en construction neuve est limitée.



PLU 2007	JUSTIFICATION
	<p>Par rapport au PLU de 2007, des ajustements ont été réalisés sur la zone UA.</p> <p>1 – Au Nord, les équipements (halle, terrain multisports, salle polyvalente) ont été intégrés à la zone urbaine du centre bourg.</p> <p>2 – A l'Est, la bande de logements locatifs sociaux a également été intégrée à la zone urbaine du centre bourg ainsi que la maison d'habitation individuelle alors que ses dépendances ont été déclassées en zone naturelle pour préserver la façade du bourg.</p>
PLU 2019	



3 – Au Sud, l'espace public (secteur du lavoir) et le bâti ancien ont été intégrés à la zone UA.

La délimitation Ouest s'appuie sur la limite entre le bâti ancien et le bâti plus récent, moins dense. Elle est donc similaire à celle du PLU de 2007.

REGLEMENT DE LA ZONE UA		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le commerce de gros</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> </ul>	<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</li> <li>- Maintenir des commerces et services de proximité</li> <li>- Maintenir les équipements du Bourg</li> <li>- Aménager les espaces publics</li> <li>- Offrir de nouveaux logements en cohérence</li> </ul> <p>Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, puisque non compatibles avec la dynamique de mixité de fonctions urbaines recherchée en zone UA.</p> <p>Le commerce de gros, est interdit puisque non compatible avec la dynamique de mixité de fonctions urbaines recherchée en zone UA.</p> <p>Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules sont également interdits puisque non compatibles avec la dynamique de mixité de fonctions urbaines recherchée en zone</p>	

<p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- L'industrie et les entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>		<p>UA où une densité de bâti et un certain cadre de vie est recherchée.</p> <p>L'artisanat, le commerce de détail, l'industrie et les entrepôts sont autorisés sous certaines conditions puisque la zone UA autorise une certaine mixité de fonctions. Des surfaces de plancher maximales sont définies afin que les activités restent compatibles avec la fonction d'habitat.</p>
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p>		
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées en cas d'emplacement réservé :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies</li> <li>- Soit en léger retrait de l'alignement, sur une distance maximale de 3 mètres, à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.</li> <li>- Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.</li> </ul> <p>Lorsqu'une construction principale est déjà implantée en respectant ces principes, l'implantation des constructions nouvelles n'est pas réglementée par rapport aux voies. Il en est de même pour les extensions des constructions existantes, annexes et piscines.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u></p> <p>En bordure des rues et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, de préférence en s'accolant au bâti existant. En cas de retrait, la distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans</p>	<p><b>Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</b> <b>Définir des prescriptions architecturales</b></p> <p>L'objectif est de conserver les fronts urbains caractéristiques du centre bourg. L'implantation en retrait de l'alignement est cependant possible lorsqu'il existe déjà sur les parcelles mitoyennes ou lorsque l'alignement est possible avec une clôture minérale haute.</p> <p>Ces implantations ne concernent pas les parcelles où un bâtiment principal est déjà existant.</p> <p>L'objectif étant de densifier de façon encadrée et maîtrisée la zone UA et d'adapter l'implantation et la densification par rapport à la configuration de la parcelle. Une fois le bâtiment principal implanté, le front urbain existe, il n'y a donc pas de nécessité de règlementer l'implantation des autres constructions sur l'alignement.</p> <p>Afin de préserver les caractéristiques du centre bourg historique, il s'agit de trouver un équilibre entre densification et préservation du cadre de vie villageois, en termes d'implantation de logements, mais également d'incidence d'une trop forte densification sur l'espace public (augmentation de la circulation, des besoins en stationnement, ...</p> <p>Dans l'objectif de préserver des fronts urbains de centre bourg, l'implantation sur une limite séparative latérale au moins est demandée.</p>

	<p>être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres</li> </ul> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).</li> </ul> <p>L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.</p> <p>Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>En cas de retrait, une distance d'au moins 3 m est demandée par rapport aux autres limites séparatives, afin de conserver un accès sur l'arrière de la parcelle.</p> <p>La hauteur sur limite reste limitée à 4 m sur limite représentant un étage, pour des raisons de bon voisinage et de vue. Il est précisé que si un bâtiment d'une plus grande hauteur est implanté en limite séparative, un autre bâtiment peut s'implanter sur limite avec cette même limite, ce qui n'accroît pas les nuisances. De même, si les propriétaires construisent tous les deux en même temps pour un projet cohérent d'une plus grande hauteur.</p> <p>L'implantation des petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne nécessitant pas d'autorisation, ainsi que les piscines sont laissées libres pour optimiser le foncier et laisser une certaine marge de souplesse aux propriétaires, les enjeux étant nuls par rapport au voisinage du fait de la faible superficie.</p> <p>La hauteur est calculée à partir du sol existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement, pour une meilleure intégration dans un bourg implanté sur un terrain en pente.</p> <p>La hauteur est limitée à 10 m, afin de correspondre à la hauteur majoritairement présente en centre bourg : généralement R+1-combles, voir R+2.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p> <p>Se reporter à la disposition générale n°13.</p> <p>Seul un type de tropézienne est autorisé.</p> 	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p> <p><b>Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</b></p> <p>L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales du bourg, notamment au niveau des toitures pour maintenir la silhouette remarquable du bourg.</p>
<p><b>3. Traitement environnement</b></p>		<p><b>Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</b></p> <p><b>Préserver la trame verte</b></p>

<p><b>al et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><i>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</i> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p>	<p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours.</p>
<p><b>4. Stationnement</b></p>	<p>Pour les opérations de construction neuve et les opérations de démolition-reconstruction à vocation d'habitat, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b></p> <p>L'objectif est de prévoir un potentiel de stationnement dans les projets d'habitation afin d'éviter que celui se reporte sur l'espace public. Toutefois, il ne concerne pas les aménagements de bâtis pour ne pas porter préjudice et favoriser le réinvestissement du bâti existant.</p>
<p><b>Section 3 : Equipements et réseaux</b></p>		
	<p><i>Se reporter à la partie spécifique</i></p>	<p><i>Se reporter à la partie spécifique</i></p>

**ZONE UB**

La zone UB correspond aux extensions urbaines de Saint Victor-Malescours. Elle est à vocation principale d'habitat et comprend des quartiers pavillonnaires, issus de lotissements plus anciens ou de constructions réalisées au coup par coup, avec une implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone UB reste donc très majoritairement résidentielle.

Elle comprend un sous-secteur, UBa, non desservi en assainissement collectif concerné par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à préserver les caractéristiques paysagères de cette zone tout en demandant une certaine densification.



**PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UB**

**- Offrir de nouveaux logements en cohérence**

Pour atteindre les objectifs de croissance démographique, le développement de l'urbanisation future de Saint Victor-Malescours se fera en partie dans la zone UB en comblement de dents creuses, par divisions parcellaires et également sur des tènements libres plus importants soumis à OAP.

**- Diversifier le parc de logements**

Bien que la zone UB présente une densité moins importante que celle de la zone UA, les logements créés doivent répondre à une diversification de leur forme et leur typologie, de façon à assurer un parcours résidentiel des habitants sur le territoire communal. Ainsi, le règlement rend possible les différentes formes d'habitats dans cette zone.

**- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace**

Bien que la modération de la consommation foncière soit envisagée en divisant par deux le pourcentage d'extension urbaine possible pour l'habitat par rapport au PLU de 2007, il est nécessaire de poursuivre le développement urbain de Saint Victor Malescours par une gestion économe de l'espace. Ainsi, une densité bâtie de l'ordre de 10 logements à l'hectare est fixée dans le projet de PLU. Pour atteindre cette densité, les tènements libres importants sont soumis à OAP.

**- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg**

La définition des secteurs de développement urbain s'est réalisée en tenant compte de la desserte en voirie et réseaux, c'est-à-dire dans et autour de l'enveloppe urbaine existante. En zone UB, un potentiel de construction en logements neufs existe en

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

comblement de dents creuses, notamment dans le sous-secteur UBa, non desservi en assainissement collectif. Des OAP ont été définies sur ce secteur afin de permettre sa densification et son insertion dans le bâti existant. L'objectif est bien de combler les dents creuses et non d'étendre l'urbanisation sur ce secteur non desservi en assainissement collectif.

- **Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire**

La zone UB est principalement résidentielle. Néanmoins, l'objectif est de permettre une certaine mixité de fonctions, à condition que les activités restent compatibles avec la vocation principale de la zone. Il s'agit également de permettre l'évolution des quelques activités existantes.

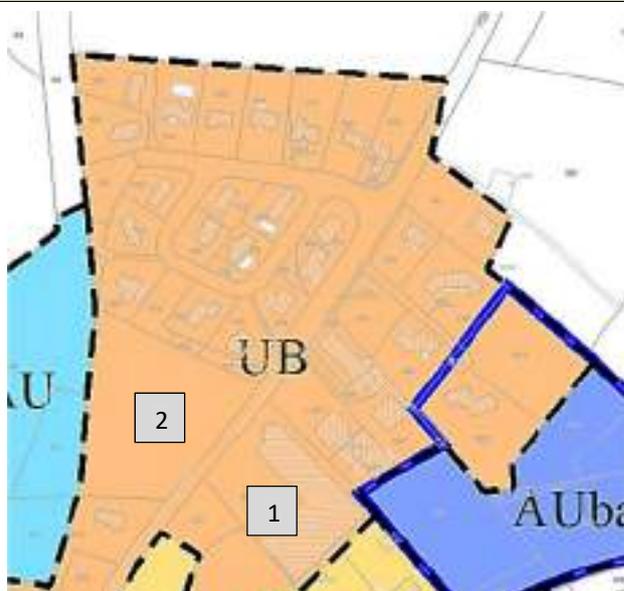
- **Aménager les espaces publics**

L'objectif est de maintenir le cadre de vie de la zone UB, à caractère résidentiel, afin de maintenir son attractivité.



**PLU 2007 – Nord du bourg, quartiers Les Pins, Le Calvaire**

**JUSTIFICATION**



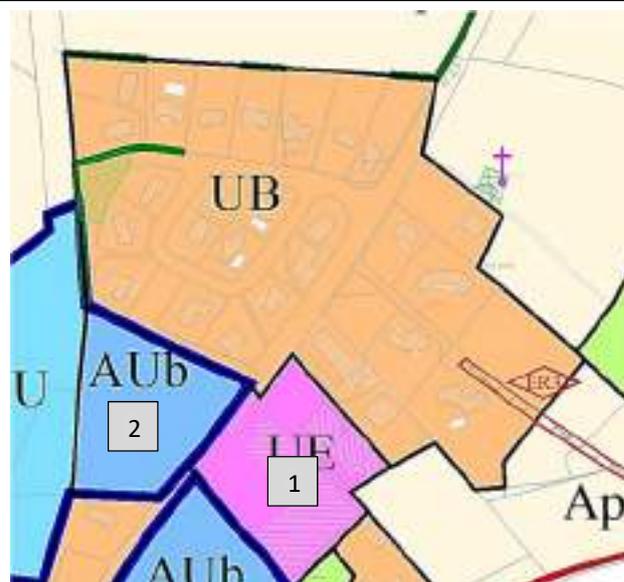
De manière générale, la zone UB a globalement été resserrée autour du tissu urbain à vocation d'habitat, en cohérence avec les objectifs définis ci-dessus.

1 – Secteur où se situe de l'activité économique : prise en compte et définition d'une zone urbaine à vocation économique.

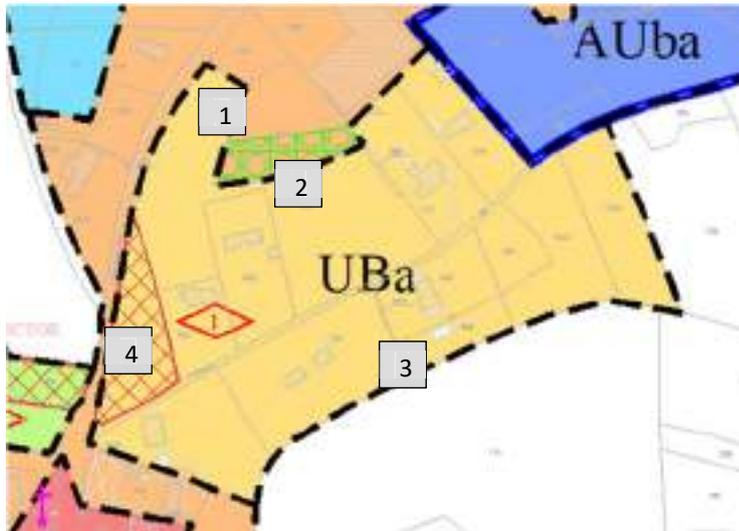
2 – La limite de la zone UB est resserrée au plus près de l'urbanisation existante en reclassant en zone à urbaniser le tènement en dent creuse.



**PLU 2019**



PLU 2007 – Route du Trève, Chemin de Planchette



Les zones UB et UBa sont resserrées au plus près de l'urbanisation existante.

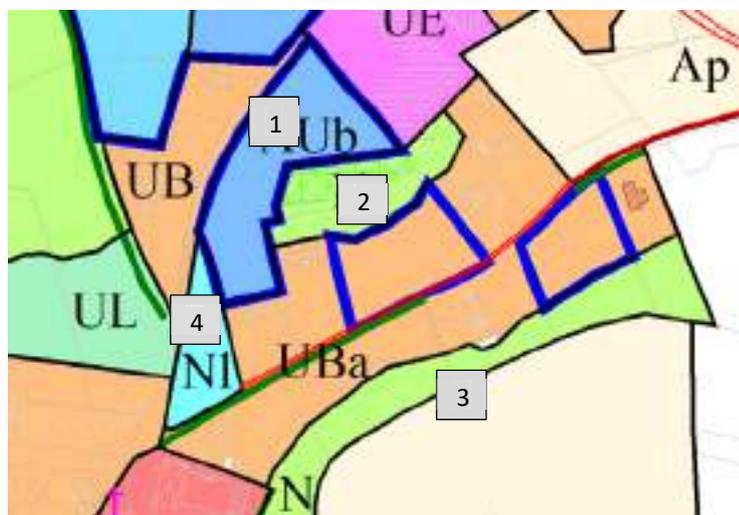
1 – Les parcelles non construites sont reclassées en zone à urbaniser, AUb, avec mise en place d'une OAP.

2 – L'Espace Boisé Classé et d'une bande au Sud de l'EBC (bande tampon en cas de chute d'arbres) sont reclassés en zone naturelle afin de préserver le point haut de toute construction. La bande en zone naturelle pourra tout de même servir de jardin aux logements situés en zone UBa.

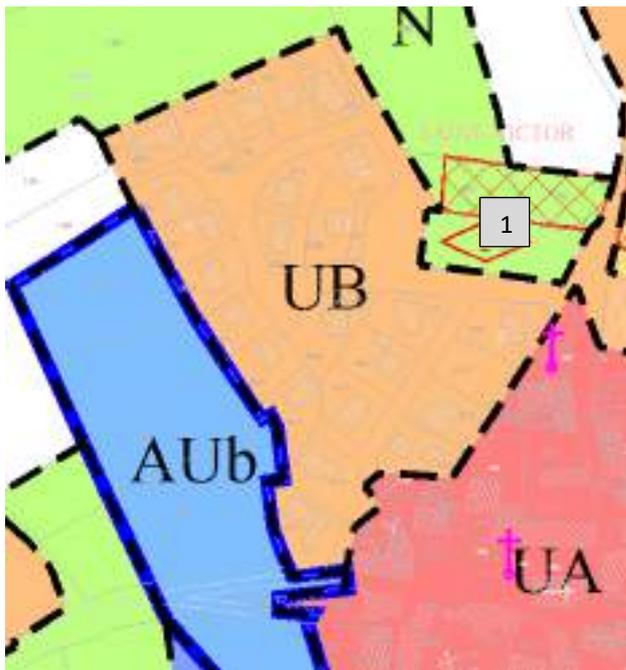
3 – Les limites de la zone UBa sont resserrées au plus près de l'urbanisation et les jardins en fond de parcelle sont reclassés en zone naturelle dans l'objectif de préservation de la façade Sud existante, secteur qui devient très pentu.

4 – Le tènement appartenant à la commune où du stationnement a été aménagé le long du chemin de Planchette et servant d'aire de loisirs ou de disponibilité lors des manifestations est reclassé en zone naturelle de loisirs.

PLU 2019



PLU 2007 – Quartier Les Genêts

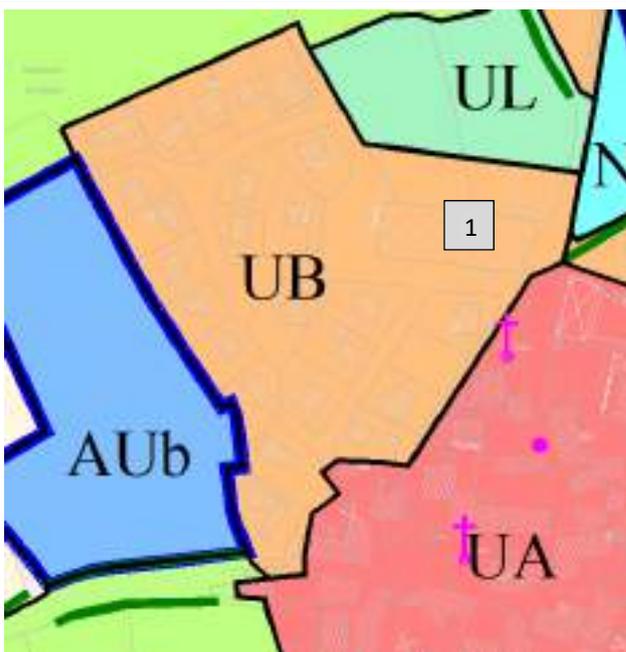


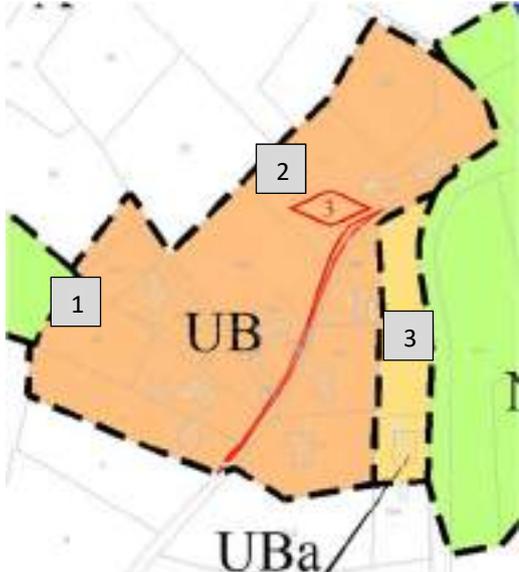
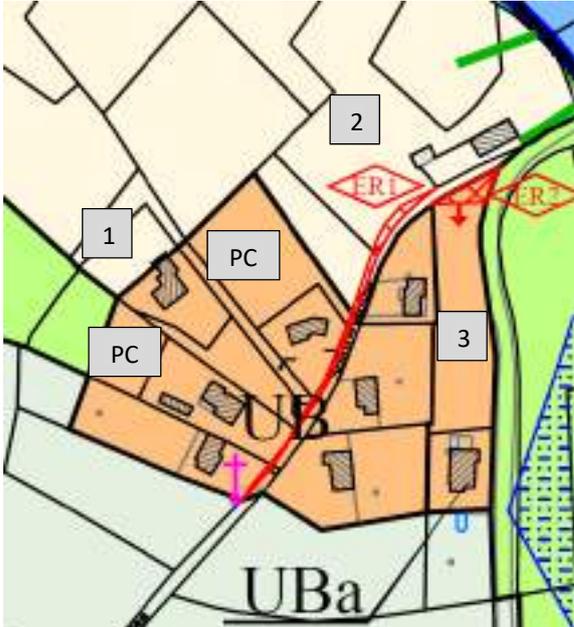
1 – Intégration du cimetière et de son extension à la zone urbaine.

Les autres limites de zone sont déjà au plus près de l'urbanisation existante donc pas de changement.



PLU 2019



<p><b>PLU 2007 – Quartier Le Paradis-Sans Bonne</b></p> 	<p>1 – Limite de l'urbanisation resserrée au plus près de l'urbanisation existante en tenant compte des projets en cours sur le secteur Sud-Ouest de la zone (2 permis de construire en cours).</p> <p>2. Reclassement des parcelles déclassées en zone agricole non constructible, Ap, pour affirmer la coupure verte d'urbanisation indiquée au PADD.</p> <p>3. Maintien d'une zone avec assainissement non collectif.</p>
<p><b>PLU 2019</b></p> 	 

REGLEMENT DE LA ZONE UB		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le commerce de gros</li> </ul>	<p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offrir de nouveaux logements en cohérence</li> <li>- Diversifier le parc de logements</li> <li>- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</li> <li>- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg</li> <li>- Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire</li> <li>- Aménager les espaces publics</li> </ul>	

<p><b>Sont également interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> </ul> <p><b>Sont soumis à condition particulière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- L'industrie et les entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul> <p><u>Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation</u>, les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).</p>	<p>Idem zone UA.</p>
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
<p><b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>Définir des prescriptions architecturales</b></p> <p>L'objectif est d'inciter à une densification respectueuse de l'organisation urbaine des quartiers existants, permettant de maintenir des conditions de voisinage acceptables. Afin de promouvoir un développement plus durable, le règlement affiche l'objectif de favoriser une bonne insertion des constructions, par rapport à l'exposition solaire.</p> <p>Etant donné que l'enveloppe urbaine est bien remplie et qu'il reste uniquement quelques dents creuses et divisions parcellaires possibles, il n'est pas envisagé de mettre des contraintes par rapport à l'implantation par rapport aux voies, qui sont des voies de lotissement ou des voies communales sans un trafic important et donc aucun enjeu n'est recélé.</p> <p>Afin de conserver les mêmes caractéristiques d'implantation que les constructions existantes, tout en tenant compte de la diminution de la taille des parcelles, un retrait de 3 m est demandé par rapport aux limites séparatives. Ce retrait permet de maintenir un espace suffisant permettant son entretien, et pouvant servir à terme d'accès. L'implantation sur limite séparative est possible mais avec une hauteur maximale de 4 m sur limite, permettant de limiter les conflits de voisinage et d'éviter de bloquer les vues. L'objectif est de favoriser une densification par diversification du parc de logements, et notamment par réalisation de logements mitoyens ou en bande, plus économe en consommation énergétique.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière. Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement des voies communales de Planchette et de Cellières et des routes départementales. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance de ces voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait à une distance au moins</li> </ul>

	<p>égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres</p> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).</li> </ul> <p>L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u></p> <p>Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de manière accolée</li> <li>- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.</li> </ul> <p><u>Hauteur des constructions :</u></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.</p> <p>Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>L'implantation des petites annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne nécessitant pas d'autorisation, ainsi que les piscines sont laissées libres pour optimiser le foncier et laisser une certaine marge de souplesse aux propriétaires, les enjeux étant nuls par rapport au voisinage du fait de la faible superficie.</p> <p>Toujours dans l'objectif de favoriser la mitoyenneté, ou de conserver une organisation du bâti similaire à l'existant, un retrait de minimum 6 m est imposé entre 2 constructions principales (hors annexes et piscine). Il s'agit de conserver la même organisation lors de permis classique et lors des permis de construire valant division.</p> <p>La hauteur est calculée à partir du sol existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement, pour une meilleure intégration dans un bourg implanté sur un terrain en pente.</p> <p>La hauteur est limitée à 7 m, afin de correspondre à la hauteur majoritairement présente en secteur pavillonnaire : généralement R+1.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Il est imposé une surface de 25 % de la parcelle non imperméabilisée.</p> <p>Les aires de stationnement possibles au sein de l'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme seront non imperméabilisées.</p>	<p><b>Aménager les espaces publics</b>  <b>Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</b>  <b>Préserver la trame verte</b></p> <p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des espaces extérieurs des parcelles dans un souci de gestion des eaux pluviales (infiltration).</p>

	<p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p><u>Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :</u> L'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est inconstructible. Il peut contenir des aires de jeux et de sports et du stationnement non imperméabilisé.</p> <p>Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.</p>	<p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours.</p> <p>Il s'agit de préserver des espaces d'aération dans le bourg en contrepartie de la densification réalisée, pour maintenir un bon cadre de vie. Ces espaces non imperméabilisés participent également à l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Il s'agit de préserver tous les éléments participant à la trame verte, et à la trame verte urbaine du bourg.</p>
<p><b>4. Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Opération à vocation d'habitat :</u> Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places par logement.</p> <p>En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.</p> <p><u>Pour les bureaux et l'habitat collectif,</u> il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b></p> <p>L'objectif est de prévoir un potentiel de stationnement dans les projets d'habitation afin d'éviter que celui se reporte sur l'espace public. Toutefois, il ne concerne pas les aménagements de bâtis pour ne pas porter préjudice et favoriser le réinvestissement du bâti existant.</p> <p>De manière générale, il est imposé la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement par ménage, en rapport avec la surface du logement.</p> <p>Le stationnement visiteur est également pris en compte dans les opérations d'ensemble de minimum 3 logements afin de ne pas encombrer l'espace publiques, les voies.</p>
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>

## ZONE UH

La zone UH est une zone urbaine correspond aux hameaux de Saint Victor-Malescours. Elle est à vocation principale d'habitat et comprend les principaux hameaux du territoire définis lors du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La zone UH reste donc très majoritairement résidentielle.



*Le Trève*



*La Garne*



*Malzaure*



*La Bourlèche*



*La Mure*



*La Bruyère*



*Cellières*

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UH

### - Favoriser l'aménagement du bâti dans les hameaux

La volonté est de permettre l'évolution des bâtiments traditionnels situés dans les hameaux importants dans l'objectif de faire vivre ces hameaux, mais tout en préservant leur charme, leur architecture. Ainsi, le règlement de la zone UH a été travaillé dans cette optique.

### - Limiter les extensions urbaines des hameaux

Seuls les hameaux les plus importants ont été classés en zone UH : comptant plus d'une dizaine de constructions. Le zonage reste resserré autour de l'enveloppe urbaine existante de manière à prioriser l'aménagement du bâti existant et de combler les dents creuses.

### - Prendre en compte le risque d'inondation

Le risque inondation sur le territoire de Saint Victor Malescours est lié à la présence de la Semène en partie Sud. Le PPRI définit des secteurs d'aléas qui ont été pris en compte lors de la définition des zones urbaines de hameau, notamment sur le secteur de Malzaure.

### - Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante

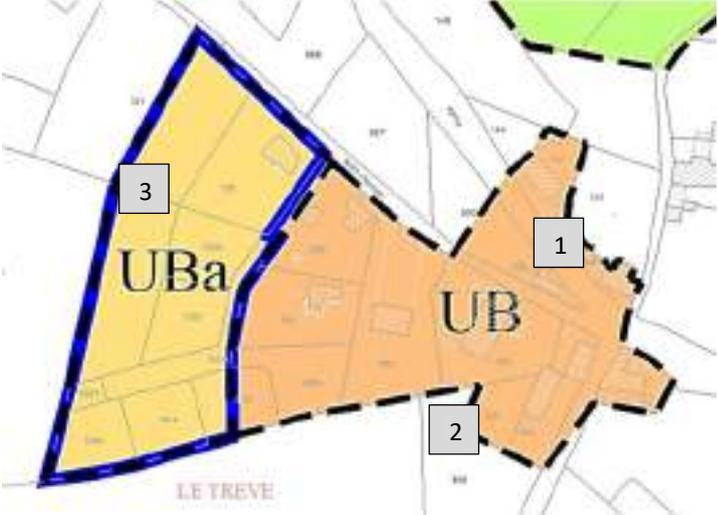
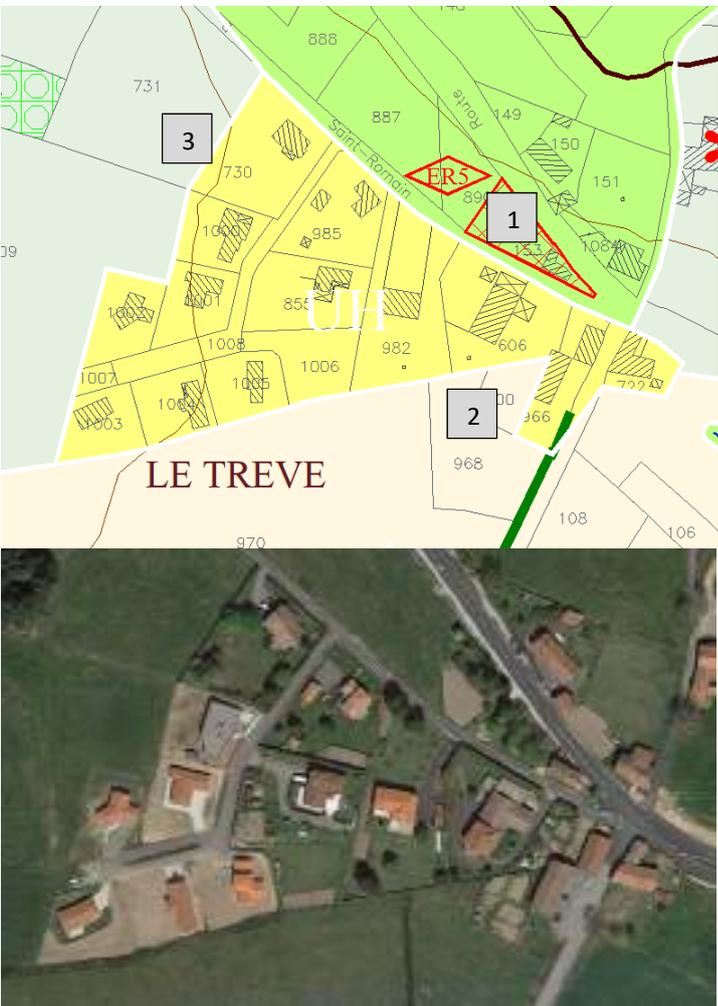
Comme vu précédemment, l'objectif n'est pas d'identifier des secteurs de développement urbain sur les hameaux mais bien de les faire vivre en permettant l'aménagement du bâti existant et le comblement des dents creuses. Le zonage urbain de hameau est donc resserré autour de l'enveloppe urbaine existante.

### - Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire

La zone UH est principalement résidentielle. Néanmoins, l'objectif est de permettre une certaine mixité de fonctions, à condition que les activités restent compatibles avec la vocation principale de la zone. Il s'agit également de permettre l'évolution des quelques activités existantes.

### - Aménager les espaces publics

L'objectif est de maintenir le cadre de vie de la zone UH, à caractère résidentiel, en permettant l'aménagement des espaces publics.

PLU 2007 – Le Trève	JUSTIFICATION
	<p>Les zones UH correspondent aux hameaux les plus importants.</p> <p>De manière générale, le zonage a été resserré au plus près de l'enveloppe urbaine existante. Les hameaux classés en zone urbaine UBa au PLU de 2007 ont donc vu leur zonage urbain évoluer en zone urbaine de hameau, UH.</p> <p><b>Hameau du Trève :</b></p> <p>1 – Reclassement en zone naturelle des parcelles au Nord de la RD23 pour aménagement du carrefour et d'une aire de covoiturage. Il s'agit d'éviter d'urbaniser le long de la RD 23 qui engendre des nuisances, des enjeux de sécurité routière, d'accès...</p>
<p style="text-align: center;"><b>PLU 2019</b></p> 	<p>2 – La limite de la zone UH est resserrée au plus près de l'urbanisation existante en reclassant en zone agricole non constructible une parcelle non construite utilisée en tant que dépendance pour une habitation située sur une parcelle voisine.</p> <p>3 - Prise en compte du nouveau lotissement dans la zone UH au plus près des limites d'urbanisation et reclassement en zone agricole des terrains exploités par l'agriculture et déclarés à la PAC, terrains qui n'ont pas été intégrés dans le lotissement qui s'est construit.</p> 

PLU 2007 – La Garne



Hameau de la Garne :

1 – Limite de zone UH resserrée au plus près de la limite d'urbanisation, reclassement en zone naturelle de la pointe Sud utilisée en dépendance (jardin arboré).



PLU 2019



## PLU 2007 – La Bourlèche



### Hameau de la Bourlèche :

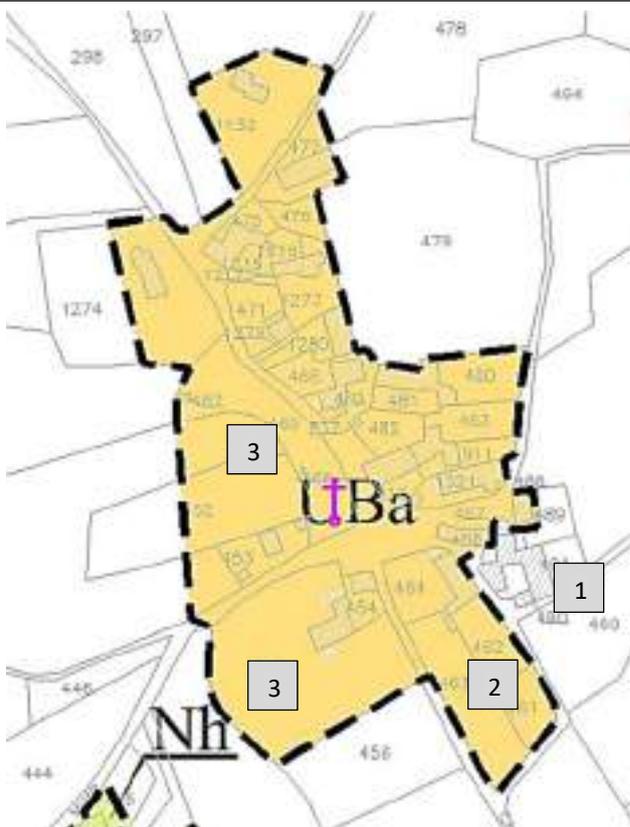
Limite de zone UH resserrée au plus près de la limite d'urbanisation. Aucun changement par rapport à la zone Nh du PLU précédent. Prise en compte de l'exploitation agricole et des terrains utilisés par l'agriculture.



## PLU 2019



## PLU 2007 – La Mure



### Hameau de la Mure :

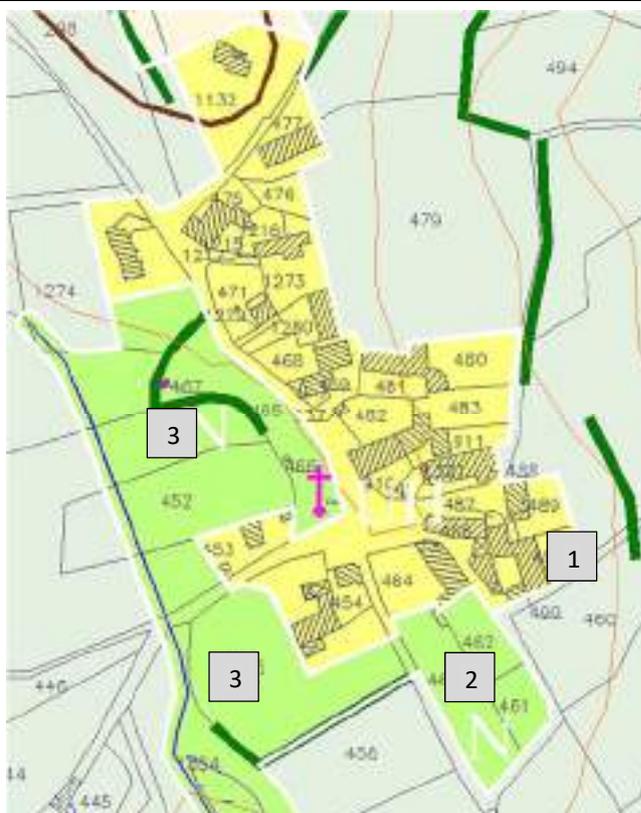
Limite de zonage resserrée au plus près de l'urbanisation existante.

1 – Intégration de l'ancien bâtiment agricole à la zone urbaine de hameau pour permettre son réinvestissement et son réaménagement. En effet, il s'agit d'un bâtiment en pierres, ancienne ferme, qui ne peut être reprise par un exploitation agricole. Du fait de son intégration dans le hameau, il est envisagé de lui permettre de s'aménager.

2 – Parc entouré d'un muret en pierres sèches reclassé en zone naturelle pour le préserver.

3 – Zonage redéfini au plus près de l'urbanisation existante avec prise en compte de différents enjeux : terrains utilisés par l'agriculture, cours d'eau et secteur humide.

## PLU 2019



# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

## PLU 2007 – La Bruyère



### Hameau de la Bruyère :

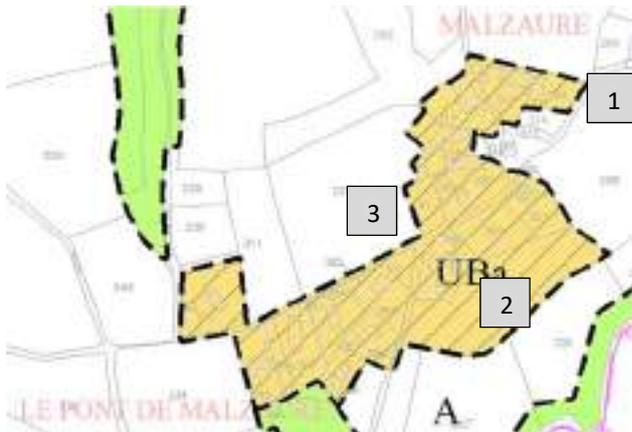
1 - Limite de zonage resserrée au plus près de l'urbanisation existante, reclassement en zone agricole des terres agricoles exploitées et déclarées à la PAC et des parcelles dépendances d'habitations au Sud.



## PLU 2019



PLU 2007 – Pont de Malzaure, Malzaure



**Hameau de Malzaure :**

Limite de zonage resserrée au plus près de l'urbanisation existante.

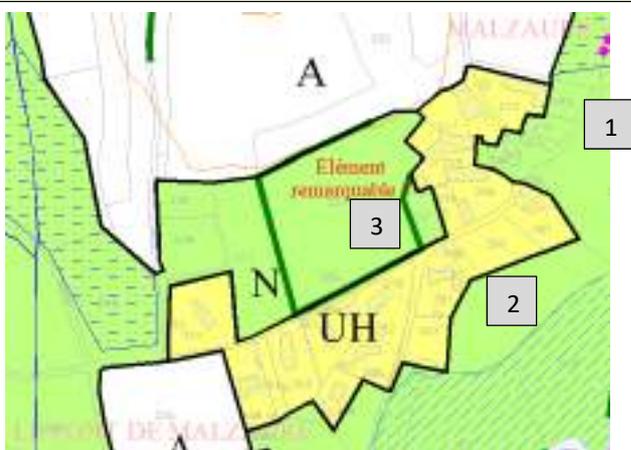
1. Reclassement en zone naturelle en se calant aux lignes topographiques pour limiter les mouvements de terrain au Sud-Est.

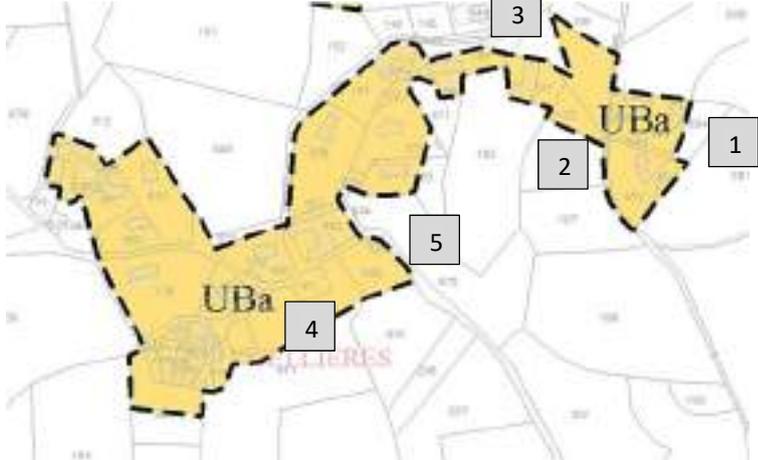
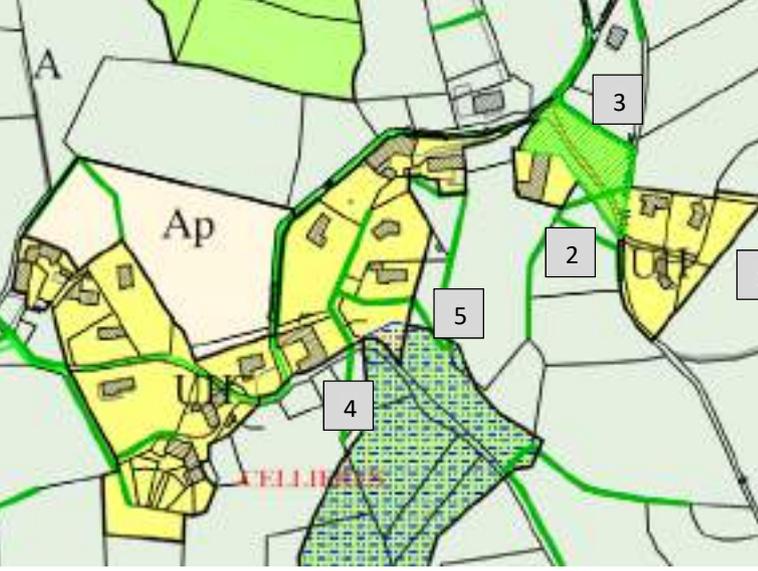
2. Présence d'un talus qui engendrerait des mouvements de terrain important ayant un impact paysager et environnemental, et rapprochement avec la zone humide à l'Est nécessitant un reclassement en zone naturelle. Ce secteur représente en plus une superficie importante qui n'est pas adaptée à ce hameau éloigné du bourg.

3. Présence d'un parc arboré protégé au Nord en zone naturelle.

Prise en compte des projets en cours au sein de la zone UH, permis de construire en cours.

PLU 2019



PLU 2007 – Cellières	
	<p><b>Hameau de Cellières :</b></p> <p>1 – Prise en compte du projet en cours avec extension pour favoriser un accès réseau et limiter les vues sur les habitations existantes.</p> <p>2 – Limite de zonage resserrée au plus près de l’urbanisation : reclassement en zone agricole, d’un terrain agricole de l’autre côté de la voie et pentu.</p> <p>3 – Prise en compte des biens de section et intégration à la zone urbaine de hameau, mais préservés en espaces verts non constructibles..</p>
PLU 2019	
	<p>4 - Limite de zonage resserrée au plus près de l’urbanisation, secteur humide, secteur pentu et accès difficile : reclassement en zone agricole.</p> <p>5. En compensation, légère extension de la zone constructible sur une partie de parcelle bien exposée, disposant d’un accès aisé.</p> 

REGLEMENT DE LA ZONE UH		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le commerce de gros</li> <li>- Le cinéma</li> <li>- L’hébergement</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d’attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> </ul>		<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l’aménagement du bâti dans les hameaux</li> <li>- Limiter les extensions urbaines des hameaux</li> <li>- Prendre en compte le risque d’inondation</li> <li>- Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante</li> <li>- Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire</li> <li>- Aménager les espaces publics</li> </ul> <p>Idem zones UA et UB.</p> <p>Le cinéma, l’hébergement sont interdits puisque non compatibles avec la vocation de la zone UH, secteurs éloignés du bourg.</p> <p>Idem zones UA et UB.</p>

<p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- L'industrie et les entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>		
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p>		
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.</p> <p>En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions doivent s'implanter à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 pour une plate-forme de 10 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 10 mètres.</li> <li>- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 231 entre Saint Victor et le Trève pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7mètres.</li> <li>- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 231 de Lichemiaille à Saint Victor, RD 12 et RD 45 pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.</li> </ul> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance de ces voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p>	<p><b>Définir des prescriptions architecturales</b>  <b>Favoriser l'aménagement du bâti dans les hameaux</b></p> <p>Idem zone UB.</p> <p>Les préconisations du département concernant l'implantation des bâtis par rapport aux routes départementales sont reprises et intégrées au règlement de la zone UH.</p> <p>Sur les autres secteurs, l'implantation des bâtis est laissée libre afin de favoriser l'aménagement du bâti dans les hameaux et le comblement des dents creuses. En effet, les hameaux sont composés à la fois de bâtis anciens implantés à l'alignement des voies et des constructions plus récentes implantées en retrait.</p> <p>Idem zone UB.</p>

	<p>- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.</p> <p>- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).</p> <p>L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u> Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de manière accolée</li> <li>- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.</li> </ul> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Les aires de stationnement possibles au sein de l'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme seront non imperméabilisées.</p>	<p><b>Aménager les espaces publics</b> <b>Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</b> <b>Préserver la trame verte</b></p> <p>Idem zone UB.</p>

	<p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p><u>Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :</u> L'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est inconstructible. Il peut contenir des aires de jeux et de sports et du stationnement non imperméabilisé.</p> <p>Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.</p>	<p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p>
<b>4. Stationnement</b>	<p>Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Opération à vocation d'habitat :</u> Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places par logement.</p> <p>En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.</p> <p><u>Pour les bureaux et l'habitat collectif</u>, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b></p> <p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p>
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>

**ZONE UE**

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique située au bourg de Saint Victor-Malescours. Elle comporte un sous-secteur UEa à la Garne desservi en assainissement non collectif. Elle est à vocation principale d'activités économiques et comprend les activités économiques les plus importantes du territoire de Saint Victor-Malescours situées au sein d'une zone urbaine.



*Le Bourg*



*La Garne*

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UE**

**- Maintenir une activité économique dans le centre**

L'objectif est de prendre en compte l'activité économique composée de petites industries et d'artisans présente dans le bourg afin de favoriser leur maintien voire leur développement par un zonage et un règlement adapté. La volonté est également

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

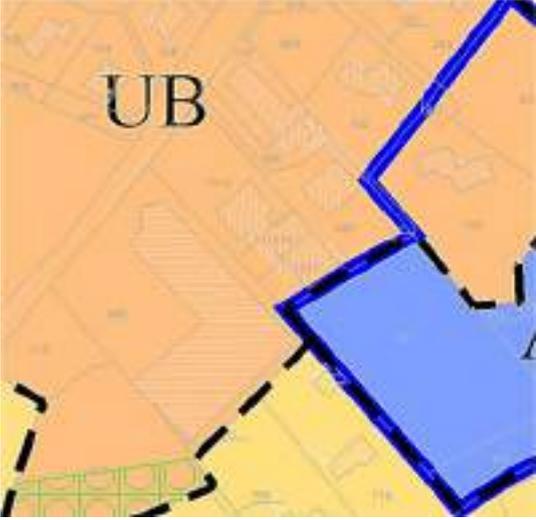
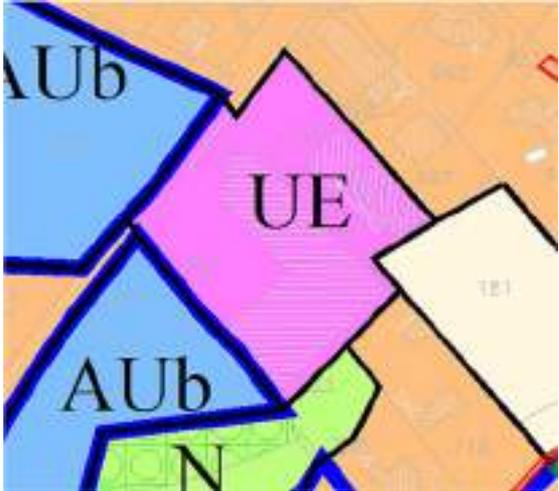
d'améliorer les abords de ces entreprises afin de participer à une image qualitative d'entrée de bourg.

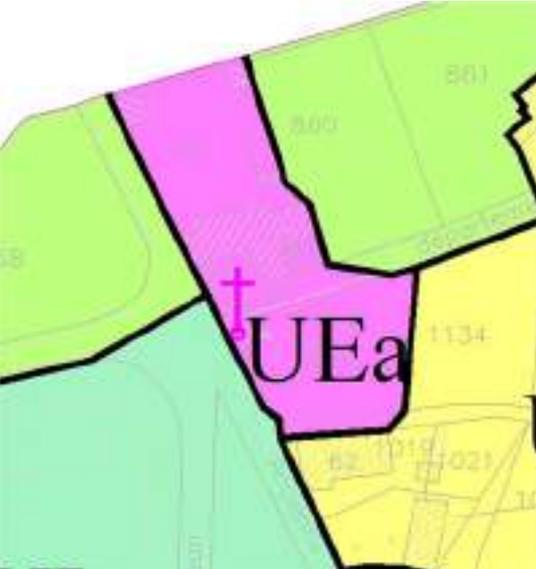
- **Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire**

L'objectif est de pérenniser les entreprises existantes sur l'ensemble du territoire en leur permettant de s'étendre, se développer. Ainsi, l'activité économique (restaurant) située au hameau de la Garne est intégrée en zone urbaine spécifique à vocation économique permettant un règlement adapté.

- **Engager une diversification touristique**

Bien que l'activité touristique de Saint Victor-Malescours soit très liée au tourisme vert, la volonté communale est de renforcer et diversifier l'offre touristique notamment en lien avec le tourisme vert. La préservation et le développement de l'offre de restauration notamment sur la Garne répond à cette volonté.

PLU 2007 – Le Bourg	JUSTIFICATION
	<p>Les zones UE et UEa ont été délimitées par rapport aux usages des activités économiques, à leur situation au sein de la trame urbaine, de manière à permettre leur évolution.</p> <p>Sur le secteur du bourg deux petites industries sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine à caractère résidentiel. La zone UE a été définie sur les limites parcellaires où se situent les bâtis d'activités. Le bâtiment au Nord-Est n'a plus de vocation économique et a été maintenu en zone UB, il a été transformé en logements.</p>
PLU 2019	
	

<p>PLU 2007 – La Garne</p>	
	<p>Prise en compte de l'activité économique (restaurant): la zone urbaine à vocation économique a été définie en tenant compte des usages actuels en classant les parcelles entières où se situe le bâti pour permettre son évolution et son développement si nécessaire et en classant la parcelle servant d'espaces de stationnement aux clients pour permettre son aménagement et sa mise en valeur, espace nécessaire à l'activité de restauration.</p>
<p>PLU 2019</p>	
	

REGLEMENT DE LA ZONE UE		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le cinéma</li> <li>- L'hébergement</li> <li>- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> </ul>		<p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une activité économique dans le centre</li> <li>- Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire</li> <li>- Engager une diversification touristique</li> </ul> <p>Idem zone UH.</p> <p>Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont privilégiées dans les zones urbaines de bourg et de quartier d'habitat qui permettent une certaine mixité de fonction.</p> <p>Idem zones précédentes.</p>

<p><b>Sont soumis à condition particulière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de l'existant,</li> <li>- L'extension,</li> <li>- Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes et piscine à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone.</li> </ul> </li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>		<p>La vocation de la zone n'étant pas le développement de l'habitat, seule l'évolution des habitations existantes est autorisée sous conditions.</p>
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p>		
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière. Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des routes départementales à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter : - soit en retrait à une distance de 3 mètres. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante. - soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). - zone UE en limite avec zone AUb soit en retrait entre 0 et 3 mètres avec une hauteur de la construction augmentée de 0,50 mètre tous les retraits de 0,50 mètre (4 mètres sur limite séparative, 4,5 mètres à l'égout à 0,50 m de la limite séparative, 5 mètres à l'égout à 1 m de la limite...).</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à</p>	<p><b>Définir des prescriptions architecturales</b> <b>Maintenir une activité économique dans le centre</b> <b>Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire</b></p> <p>Les préconisations du département concernant l'implantation des bâtis par rapport aux routes départementales sont reprises et intégrées au règlement de la zone UE.</p> <p>Le règlement permet l'évolution du bâti existant en continuité de l'existant pour plus de cohérence.</p> <p>La volonté est d'être assez souple sur les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception de celles limitrophes à la zone AUb pour ne pas générer de nuisances. Le retrait est porté à 3 mètres des limites au vu de la vocation de la zone et des nuisances pouvant être causées. Toutefois, en limite de zone AUb, le bâtiment économique est sur limite et un retrait de 10 mètres a donc été imposé en zone AUb comme elle n'est pas encore construite. Aussi, l'objectif est de permettre le développement de cette entreprise à cet endroit, sur cette limite, mais en limitant la hauteur, et donc en définissant une règle spécifique permettant d'autoriser une extension à moins des 3 mètres mais avec une hauteur qui est adaptée en fonction du recul.</p>

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

	<p>condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>La hauteur est calculée à partir du sol existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement, pour une meilleure intégration paysagère.</p> <p>La hauteur est autorisée jusqu'à 12 m pour permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'activité industrielle/artisanale demandant une certaine hauteur.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Il est imposé une surface de 20 % de la parcelle non imperméabilisée. Pour les constructions existantes ne respectant pas ce pourcentage, le pourcentage existant doit être maintenu et non aggravé.</p> <p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p>Des rideaux de végétation sous forme de haie multistrate comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, est imposée pour masquer les dépôts à ciel ouvert visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion.</p> <p>Le recul d'implantation le long des routes départementales doit faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistrate comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.</p>	<p><b>Assurer une meilleure gestion économe de l'espace Préserver la trame verte</b></p> <p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des espaces extérieurs des parcelles dans un souci de gestion des eaux pluviales (infiltration).</p> <p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours.</p> <p>L'objectif est de valoriser les abords des secteurs d'activités le long des routes les plus fréquentées, ce qui participe à l'image qualitative de Saint Victor Malescours.</p>
<p><b>4. Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Pour les bureaux et l'habitat collectif</u>, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b></p> <p>Idem zones précédentes.</p>
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

## ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le bourg de Saint Victor-Malescours. Elle comporte un sous-secteur ULa à la Garne desservi en assainissement non collectif. Elle est à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif et comprend le terrain de football situé à la Garne et une zone dans le bourg, au Nord du cimetière, pour les besoins futurs.



Le Bourg



La Garne

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UL

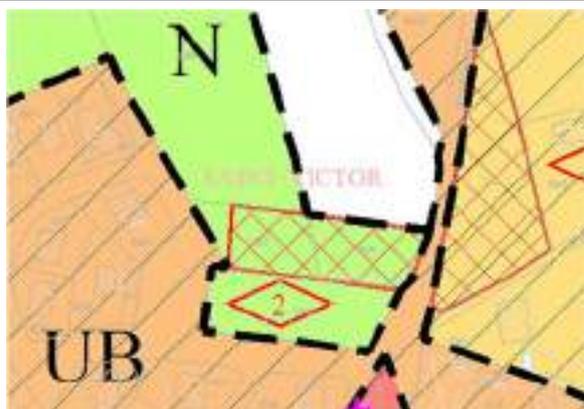
- **Maintenir les équipements du Bourg**

L'objectif est de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs en termes d'équipements, notamment sportifs et de loisirs, pour maintenir la dynamique sur le bourg.

- **Maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne**

L'objectif est de maintenir cet équipement important pour la vie communale et de permettre son réaménagement en lien avec le projet d'aménagement des voies communales et de la RD 23.

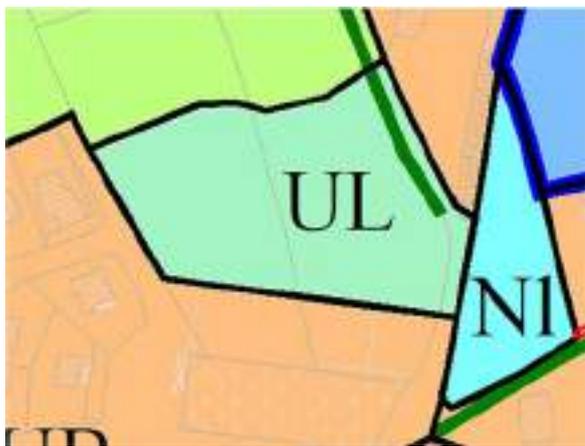
#### PLU 2007 – Le Bourg



#### JUSTIFICATION

Mise en place d'une zone UL sur le secteur du bourg pour prévoir le développement futur d'équipements collectifs répondant à la demande et aux besoins de la population.

#### PLU 2019

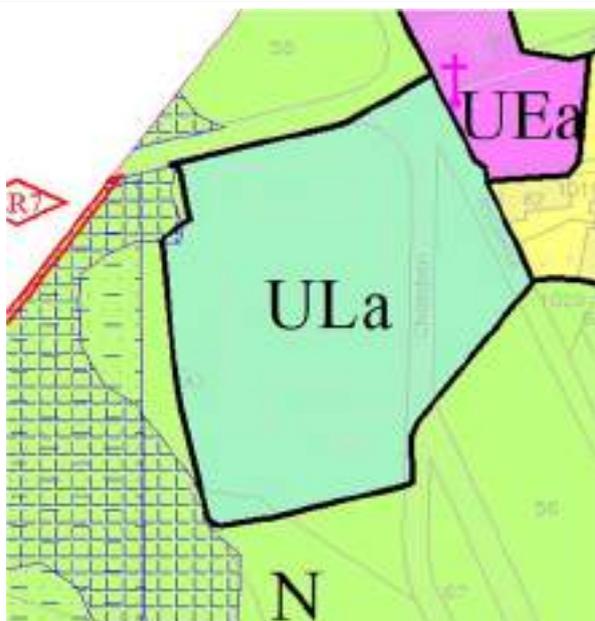


PLU 2007 – La Garne

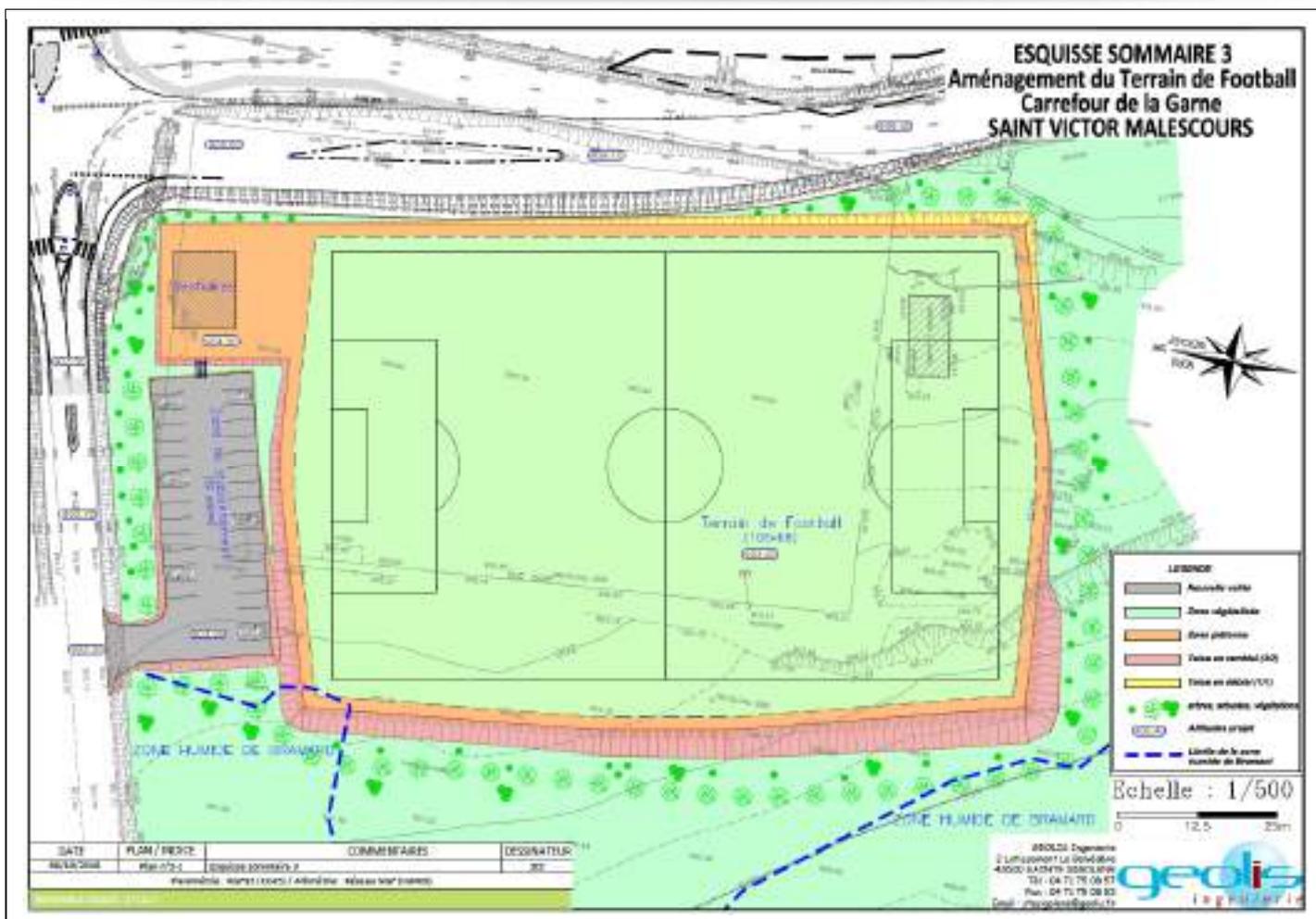


Prise en compte du terrain de football existant et de son évolution en parallèle aux travaux de réaménagement de la RD 23 et des voies communales sur le secteur de la Garne. La zone ULa est ainsi délimitée en cohérence avec les diverses études en cours sur ce secteur, qui font l'objet de plusieurs études d'aménagement. En effet, une demande de cas par cas a été déposée pour le projet de calibrage et rectification du giratoire des Grangers au carrefour du Trève et le déplacement du stade communal au carrefour de la Garne, avec une décision n°2019-ARA-KKP-1767 et 2019-ARA-KKP-1768 en date du 27 Février 2019 ne soumettant pas le projet évaluation environnementale.

PLU 2019







REGLEMENT DE LA ZONE UL		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le logement et l'hébergement</li> <li>- L'artisanat et le commerce de détail</li> <li>- La restauration</li> <li>- Le commerce de gros</li> <li>- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- L'hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- L'industrie</li> <li>- Les entrepôts</li> <li>- Les bureaux</li> </ul> <p><b>Sont également interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de véhicules</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes</li> </ul> <p><b>Sont soumis à condition particulière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou</li> </ul>	<p><b>Objectifs :</b></p> <p><b>Maintenir les équipements du Bourg</b></p> <p><b>Maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne</b></p>	<p>Les destinations non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites.</p>

<i>de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i>		
<b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b>	Non réglementé.	
<b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p><b>Définir des prescriptions architecturales</b></p> <p>Le règlement laisse de la souplesse quant aux implantations des bâtis pour permettre leur réalisation. Ces zones à vocation d'équipements sportifs et de loisirs étant sous la maîtrise de la commune.</p> <p>La hauteur est calculée à partir du sol existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement, pour une meilleure intégration paysagère.</p> <p>La hauteur est autorisée jusqu'à 12 m pour permettre la construction de bâtiments d'équipements collectifs pouvant nécessiter d'une certaine hauteur. Il s'agit d'une harmonie entre les bâtiments économiques, agricoles et les équipements, qui peuvent tous nécessiter des spécificités techniques.</p>
<b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.	Ces zones à vocation d'équipements sportifs et de loisirs étant sous la maîtrise de la commune, il est laissé une certaine souplesse.
<b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p><u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Il est imposé une surface de 20 % de la parcelle non imperméabilisée (se reporter à l'annexe n°2). Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées.</p> <p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p><u>Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :</u> Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.</p>	<p><b>Assurer une meilleure gestion économe de l'espace Préserver la trame verte</b></p> <p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des espaces extérieurs des parcelles dans un souci de gestion des eaux pluviales (infiltration).</p> <p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours.</p> <p>Il s'agit de préserver tous les éléments participant à la trame verte du territoire.</p>
<b>4. Stationnement</b>	Non réglementé.	
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>

## ZONE AUa

La zone AUa est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant à l'extension de la partie centrale du bourg de Saint Victor-Malescours, à une greffe urbaine.

Cette zone se situe en étoffement de l'enveloppe urbaine du centre bourg, face aux logements locatifs sociaux existants.

Elle permet de répondre à l'objectif du PADD d'offrir de nouveaux logements en cohérence avec les objectifs de développement démographique et de diversifier le parc de logements. Il s'agit d'un terrain communal. Aussi, aucune obligation n'est inscrite dans le PLU pour réaliser du logement social, mais la commune envisage de tels logements avec des organismes sociaux, si ceux-ci veulent venir sur une petite communale rurale. Le fait de n'être pas certain de trouver des organismes prêts à investir sur la commune et que la commune est propriétaire du foncier a justifié la non-inscription de



pourcentage de mixité sociale, mais des typologies de logements ont été définies au travers des OAP.

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE AUa

#### - Rester une commune autour de 1 000 habitants

L'accueil de nouveaux habitants à Saint Victor-Malescours passe par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Ce secteur de développement soumis à OAP permettra la réalisation d'une opération attractive pour les ménages à proximité directe des équipements et services du centre bourg.

#### - Offrir de nouveaux logements en cohérence

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation est nécessaire pour répondre à l'objectif de développement démographique puisque les capacités d'accueil ne sont pas suffisantes au sein des zones urbaines existantes.

#### - Diversifier le parc de logements

Afin d'assurer un renouvellement de la population de Saint Victor-Malescours, la commune entend diversifier son parc de logements. Cette diversification permettra également d'assurer un parcours résidentiel des habitants sur le territoire communal.

Les OAP fixent des objectifs en termes de typologies d'habitat. Le règlement rend possible cet objectif.

#### - Assurer une meilleure gestion économe de l'espace

Afin de poursuivre un développement raisonné et d'assurer un développement urbain économe en espace, la commune affiche la volonté de mettre en place une certaine densité pour les nouvelles opérations d'habitat.

Les OAP fixent des objectifs en termes de densité et de typologie d'habitat sur chaque secteur de développement urbain. Le règlement traduit ces objectifs.

#### - Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg

Toujours dans un souci de gestion économe de l'espace et dans la volonté de maintenir les équipements et services présents dans le bourg, tous les secteurs de développement urbain envisagés par la commune se situent à proximité du centre bourg.

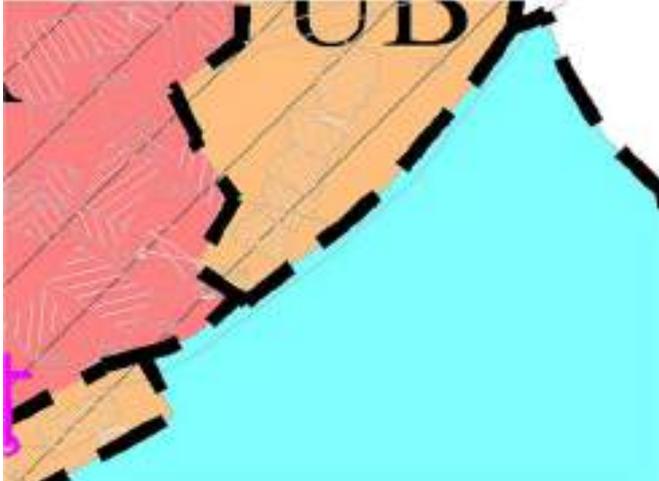
Ainsi, la zone AUa se situe en étoffement du centre bourg et à moins de 5 min à pied de tous les équipements (mairie, école, terrain multisport, ...). Ce secteur est également desservi en voirie, réseaux, point de collecte ordures ménagères.

#### - Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique

Dès le PADD, la volonté communale est de préserver la façade urbaine Sud-Est du bourg. La zone AUa se situe sur ce secteur. L'OAP définit des prescriptions spécifiques pour permettre l'insertion du nouveau secteur d'habitat dans la silhouette urbaine existante, également pour maintenir les vues des habitations existantes en direction du Sud.

#### - Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement

Afin de répondre à cet objectif du PADD, l'OAP définit une zone spécifique pour l'aménagement d'espace de stationnement nécessaire à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération.

PLU 2007	JUSTIFICATION
	<p>La zone AUa a été définie dans un souci d'économie d'espace de manière à délimiter une zone resserrée permettant l'accueil d'une certaine typologie d'habitat (intermédiaire et/ou groupé) intégré à la pente.</p> <p>La parcelle concernée par la zone AUa déclarée à la PAC en prairie permanente est propriété communale. Il s'agit d'une surface relativement réduite de 2 850 m<sup>2</sup> exploitée par un agriculteur de la commune et représentant 0,8% de la surface totale exploitée par l'exploitant sur le territoire communal d'après les données recensées lors de la réunion agricole. L'impact agricole est donc très limité. La parcelle restante disposera d'un accès indépendant.</p>
PLU 2019	

REGLEMENT DE LA ZONE AUa		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le commerce de gros</li> <li>- L'industrie</li> <li>- Les entrepôts</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> </ul>		<p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rester une commune autour de 1 000 habitants</li> <li>- Offrir de nouveaux logements en cohérence</li> <li>- Diversifier le parc de logements</li> <li>- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</li> <li>- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg</li> <li>- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</li> <li>- Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</li> </ul> <p>Les destinations non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul> <p>Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).</p>		<p>Idem zones urbaines à vocation d'habitat.</p>
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p>		
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.</p> <p>Les constructions doivent créer un front bâti le long de la rue de la Source, avec un recul de maximum 5 mètres d'un point de la construction, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>L'implantation des annexes et piscines est possible avec un recul supérieur à 5 mètres.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres</li> </ul> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.</p>	<p><b>Définir des prescriptions architecturales</b></p> <p>L'objectif est d'inciter à une densification respectueuse de l'organisation urbaine des quartiers existants, permettant de maintenir des conditions de voisinage acceptables.</p> <p>Afin de promouvoir un développement plus durable, le règlement affiche l'objectif de favoriser une bonne insertion des constructions, par rapport à l'exposition solaire.</p> <p>L'objectif est de garder le même esprit d'implantation que le bâti social existant dans la rue de la Source afin de former une continuité et de faciliter l'intégration du nouveau secteur urbain dans la silhouette du bourg actuel. Ainsi, un front bâti proche de la voie est imposé, pour optimiser le foncier car ensuite le terrain devient pentu. Il est plutôt envisagé de réaliser des constructions avec un accès direct par le garage.</p> <p>Idem zone UA.</p>

	<p>- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).</p> <p>L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout à compter du niveau de la rue de la Source, mais pourra atteindre 10 mètres à l'égout à partir du terrain naturel côté Sud et Est de la zone.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>L'objectif est de travailler l'implantation et l'organisation des bâtiments avec une intégration à la pente du terrain naturel tout en gardant les vues des habitations existantes en direction du Sud. L'objectif est de disposer d'un seul niveau côté rue de la Source pour ne pas masquer les vues et l'ensoleillement aux logements sociaux, mais pouvant disposer de deux niveaux côté zone naturelle, hauteur adaptée au bourg en vue lointaine.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p> <p>Se reporter à la disposition générale n°13.</p> <p>Seul un type de tropézienne est autorisé.</p> 	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p> <p><b>Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</b></p> <p>L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales du bourg, notamment au niveau des toitures pour maintenir la silhouette remarquable du bourg et faciliter l'intégration des nouvelles constructions.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p>Les limites avec la zone naturelle (côtés Sud et Est) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de d'arbres et/ou bosquets d'essences locales et variées.</p>	<p><b>Préserver la trame verte</b></p> <p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours.</p> <p>Il s'agit de faciliter l'intégration paysagère du nouveau secteur urbain et de compléter la trame verte urbaine.</p>
<p><b>4. Stationnement</b></p>	<p><u>Opération à vocation d'habitat :</u> Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places par logement. En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b></p> <p>Idem zone UA.</p>

<u>Pour les bureaux et l'habitat collectif</u> , il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.	
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>	
<u>Se reporter à la partie spécifique</u>	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>

## ZONE AUb

La zone AUb est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant aux extensions urbaines de Saint Victor-Malescours, principalement à vocation d'habitat.

Deux zones AUb permettent de créer le lien entre le centre bourg et les quartiers résidentiels au Nord. Une zone AUb vient en continuité du secteur d'extension pavillonnaire à l'Ouest du centre bourg.

Elles permettent de répondre à l'objectif du PADD d'offrir de nouveaux logements en cohérence avec les objectifs de développement démographique et de diversifier le parc de logements. La réalisation de cet objectif soulève un besoin de constructions neuves, la localisation des secteurs d'habitat est faite en lien avec une desserte suffisante en réseaux, et en privilégiant des secteurs desservis en assainissement collectif.

Ces zones se situent à moins de 7 min à pied du centre bourg (Mairie).

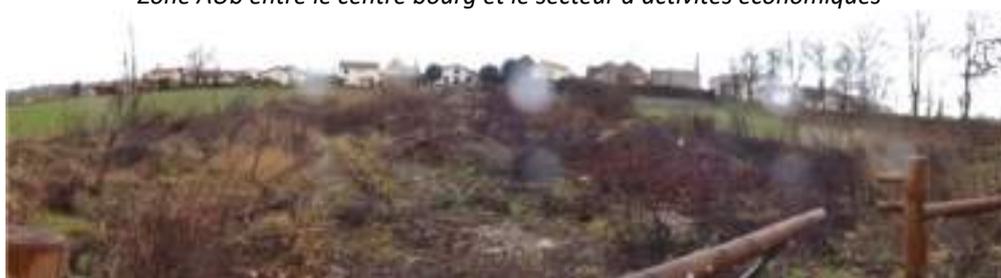
Les zones AUb sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



*Zone AUb entre le centre bourg et le lotissement des Pins*



*Zone AUb entre le centre bourg et le secteur d'activités économiques*



*Zone AUb au Sud-Ouest du bourg en continuité du lotissement des Genêts*

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE AUb

- **Rester une commune autour de 1 000 habitants**

L'accueil de nouveaux habitants à Saint Victor-Malescours passe par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les secteurs de développement soumis à OAP permettront la réalisation d'opérations attractives pour les ménages dans les secteurs résidentiels.

- **Offrir de nouveaux logements en cohérence**

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation est nécessaire pour répondre à l'objectif de développement démographique puisque les capacités d'accueil ne sont pas suffisantes au sein des zones urbaines existantes.

- **Diversifier le parc de logements**

Afin d'assurer un renouvellement de la population de Saint Victor-Malescours, la commune entend diversifier son parc de logements. Cette diversification permettra également d'assurer un parcours résidentiel des habitants sur le territoire communal.

Les OAP fixent des objectifs en termes de typologies d'habitat. Le règlement traduit cet objectif.

- **Assurer une meilleure gestion économe de l'espace**

Afin de poursuivre un développement raisonné et d'assurer un développement urbain économe en espace, la commune affiche la volonté de mettre en place une certaine densité pour les nouvelles opérations d'habitat.

Les OAP fixent des objectifs en termes de densité et de typologie d'habitat sur chaque secteur de développement urbain. Le règlement rend possible ces objectifs.

- **Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg**

Toujours dans un souci de gestion économe de l'espace et dans la volonté de maintenir les équipements et services présents dans le bourg, tous les secteurs de développement urbain envisagés par la commune se situent à proximité du centre bourg.

Ainsi, les zones AUB se situent autour du centre bourg à moins de 7 min à pied de tous les équipements (mairie, école, terrain multisport, ...). Ces secteurs ont été définis en tenant compte de la présence de la desserte en voirie, réseaux.

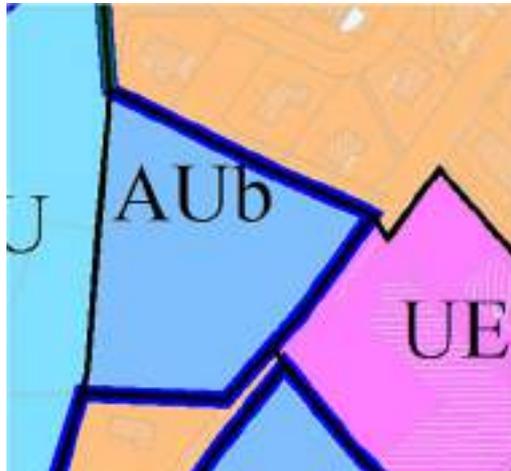
- **Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique**

Dès le PADD, la volonté communale est de préserver la façade urbaine Sud-Est du bourg.

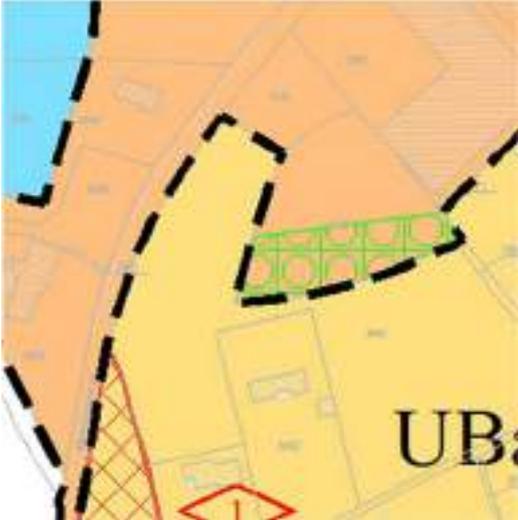
Les zones AUB ont été définies sur des secteurs non visibles depuis le Sud de manière à préserver la façade urbaine Sud-Est du bourg. Concernant la zone AUB située à l'Ouest du bourg, des prescriptions ont été définies afin de faciliter son intégration paysagère.

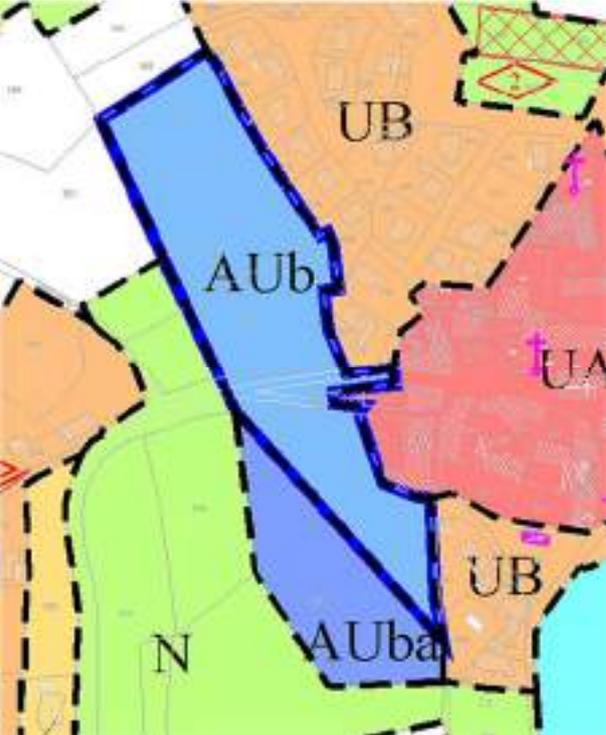
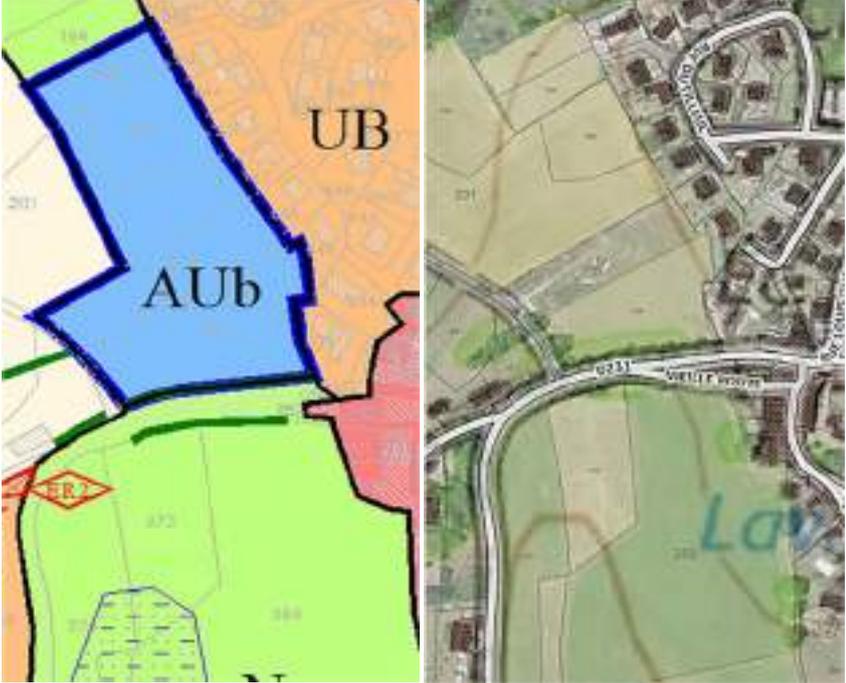
- **Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement**

Afin de répondre à cet objectif du PADD, les OAP demandent la réalisation de stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération.

PLU 2007 - Zone AUB entre le centre bourg et le lotissement des Pins	JUSTIFICATION
	<p>La zone AUB entre le centre bourg et le lotissement des Pins est définie au sein de la zone UB du PLU de 2007 qui n'a pas été urbanisée.</p> <p>Le reclassement de cette parcelle disponible en zone à urbaniser paraît judicieux vu sa surface importante (0,69 ha). Bien que cette parcelle soit propriété communale, ce classement permettra son urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches qui devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>
PLU 2019	
	

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<b>PLU 2007 - Zone AUb entre le centre bourg et le secteur d'activités économiques</b>	<b>JUSTIFICATION</b>
	<p>La zone AUb entre le centre bourg et le secteur d'activités économiques est définie au sein des zones UB et UBa du PLU de 2007 sur des parcelles qui n'ont pas été urbanisées.</p> <p>Ce tènement disponible situé au sein de l'enveloppe urbaine regroupant plusieurs parcelles et d'une surface importante (0,7 ha) demande une réflexion d'ensemble concernant son aménagement urbain.</p> <p>Le classement en zone AUb permettra son urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches qui devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, et permettra une cohérence globale en terme de desserte en réseaux.</p>
<p align="center"><b>PLU 2019</b></p>	
	<p>Une parcelle de ce tènement est déclarée à la PAC en culture d'orge. Cependant étant située au cœur de l'enveloppe urbaine, sa vocation agricole ne semble pas pérenne. Le diagnostic agricole n'a pas permis de prendre connaissance de l'agriculteur travaillant cette parcelle (sans doute un agriculteur extérieur à la commune) ni de projets agricoles éventuels.</p> 

<p>PLU 2007 - Zone AUb au Sud-Ouest du bourg en continuité du lotissement des Genêts</p>	<p>JUSTIFICATION</p>
	<p>La zone AUb au Sud-Ouest du bourg en continuité du lotissement des Genêts est définie sur des parcelles faisant partie d'une zone AUb et de la zone naturelle au PLU de 2007. Ce secteur a été retravaillé de manière à définir des secteurs de développement en cohérence avec les objectifs démographiques du PADD du PLU de 2019 dans un souci de gestion économe de l'espace. Les enjeux environnementaux et paysagers (notamment sur le secteur au Sud de la RD231) ont également été pris en compte.</p> <p>Cette zone AUb permettra le développement de l'urbanisation sur ce secteur au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Sur ce tènement, des parcelles sont déclarées à la PAC en prairie permanente et en culture d'orge. Une parcelle en bande (non déclarée à la PAC) est propriété communale.</p>
<p>PLU 2019</p>	
	<p>Le diagnostic agricole n'a pas permis de prendre connaissance de l'agriculteur travaillant sur les parcelles au Nord de la zone représentant une superficie totale de 6 879 m<sup>2</sup> (sans doute un agriculteur extérieur à la commune) ni de projets agricoles éventuels.</p> <p>La parcelle située au Sud de la zone présente une surface relativement réduite de 4 917 m<sup>2</sup> exploitée par un agriculteur dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune et représentant 5,1 % de la surface totale exploitée par l'exploitant sur le territoire communal d'après les données recensées lors de la réunion agricole.</p> <p>Les surfaces agricoles impactées par la zone AUb étant limitées par exploitant, elles ne semblent pas remettre en cause la pérennité des exploitations agricoles concernées.</p> <p>La zone AUb a été étendue au Nord de façon à pouvoir se raccrocher à la voirie existante du lotissement des Genêts et en permettant ainsi un bouclage. Ce point haut reste néanmoins préservé dans l'OAP par la création d'un espace vert collectif. Au Sud-Ouest, la zone est également étendue jusqu'à la voie communale afin de réaliser un accès depuis cette voie et non pas depuis la RD 231. La coupure verte avec Sans Bonne reste préservée car de l'autre côté de la voie</p>

	<p>la zone n'est plus constructible. Sur ce secteur il s'agit également de privilégier les dépendances des habitations poursuivant cette coupure verte.</p> <p>La zone AUb du PLU de 2007 de l'autre côté de la RD 231 est déclassée pour des raisons de superficie et potentiel trop important par rapport à une nécessaire limitation de la consommation d'espace, mais également car une partie n'est pas desservie au réseau d'assainissement collectif et surtout pour des raisons paysagères pour préserver la façade du bourg et les vues lointaines sur ce bourg ancien.</p>
--	--

REGLEMENT DE LA ZONE AUb		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Le commerce de gros</li> <li>- L'industrie</li> <li>- Les entrepôts</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul> <p>Pour les zones AUb au Nord-Ouest du bourg et au centre bourg, les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).</p> <p>Pour la zone AUb au Sud-Ouest du bourg, les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).</p>	<p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rester une commune autour de 1 000 habitants</li> <li>- Offrir de nouveaux logements en cohérence</li> <li>- Diversifier le parc de logements</li> <li>- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</li> <li>- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg</li> <li>- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</li> <li>- Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</li> </ul> <p>Idem zone AUa.</p>	
<b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b>	Non réglementé.	

<b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.</p> <p>Zone AUb au Nord-Ouest du bourg, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres maximum de l'alignement de la RD 231, route du Trève, et de façon parallèle à cette voie, en créant un front bâti aligné.</p> <p>Zone AUb en centre bourg, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres maximum de l'alignement de la RD 231, route du Trève, en créant un front bâti aligné.</p> <p>Zone AUb au Sud-Ouest du bourg, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement du chemin de Saint Didier à Saint Victor au Sud-Ouest et 5 m minimum de l'alignement de la RD 231.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter : - soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante. - soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).</p> <p>L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.</p>
	<p><b>Définir des prescriptions architecturales</b></p> <p>L'objectif est d'inciter à une densification respectueuse de l'organisation urbaine des quartiers existants, permettant de maintenir des conditions de voisinage acceptables. Afin de promouvoir un développement plus durable, le règlement affiche l'objectif de favoriser une bonne insertion des constructions, par rapport à l'exposition solaire.</p> <p>Le règlement définit des implantations reprenant les implantations des bâtis existants de manière à créer une continuité avec l'urbanisation existante pour faciliter l'intégration des nouvelles opérations et préserver les caractéristiques urbaines de Saint Victor-Malescours. Des fronts urbains alignés sont généralement imposés (ce qui ne signifie pas des implantations à l'alignement).</p> <p>Idem zone AUa.</p>

	<p>Zone AUb en centre bourg, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de la zone UE au Nord.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u> Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de manière accolée</li> <li>- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.</li> </ul> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>Le règlement prévoit le maintien d'un espace tampon entre le nouveau secteur d'habitat et le secteur d'activités économique de manière à permettre l'accès aux pompiers à l'arrière des bâtis économiques et à limiter les nuisances entre secteurs à vocations différentes.</p> <p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Il est imposé une surface de 25 % de la parcelle non imperméabilisée.</p> <p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p><u>Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :</u> Zone AUb au Nord-Ouest du bourg : un aménagement paysager sous forme d'une haie diversifiée d'essences locales et variées doit être réalisé le long de la RD 231, route du Trêve.  Zone AUb en centre bourg : un aménagement paysager sous forme d'une haie diversifiée d'essences locales et variées doit être réalisé le long de la RD 231, route du Trêve.  Zone AUb au Sud-Ouest du bourg : un</p>	<p><b>Préserver la trame verte</b></p> <p>Idem zone UB.</p> <p>Idem zone UB.</p> <p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours. L'objectif est également de valoriser les entrées de bourg Nord et Sud-Ouest depuis la RD 231 - Route du Trêve, par des plantations adaptées à ce contexte rural.</p>

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

	<p>aménagement paysager sous forme d'une haie diversifiée d'essences locales et variées doit être réalisé le long de la RD 231, route du Trève. Un espace vert qualitatif collectif devra être créé sur le point haut au Nord de la zone, en limite avec la zone UB.</p> <p>Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.</p>	Idem zone UB.
<b>4. Stationnement</b>	<p>Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Opération à vocation d'habitat :</u> Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places par logement.</p> <p>En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.</p> <p><u>Pour les bureaux et l'habitat collectif</u>, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b></p> <p>Idem zone UB.</p>
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>	<u>Se reporter à la partie spécifique</u>

## ZONE AU

La zone AU est une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation d'habitat. Elle représente une extension de l'urbanisation entre le bourg et le quartier des Pins après l'urbanisation de la zone AUb. Elle nécessite une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Cette procédure fera un bilan du PLU sur l'évolution démographique, des logements, la consommation foncière, la densité et permettra éventuellement d'ajuster le projet de PLU aux orientations du PADD et du SCOT.

Cette zone se situe en étoffement de l'enveloppe urbaine existante et à proximité du bourg et de certains équipements collectifs. Cette zone se situe à moins de 7 min à pied du centre bourg (Mairie).

Elle permet de répondre à l'objectif du PADD d'offrir de nouveaux logements en cohérence avec les objectifs de développement démographique et de diversifier le parc de logements. La réalisation de cet objectif soulève un besoin de constructions neuves, la localisation des secteurs d'habitat est faite en lien avec une desserte suffisante en réseaux.

Cette zone AU est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale avec la zone AUb voisine.



### PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE AU

- **Rester une commune autour de 1 000 habitants**

L'accueil de nouveaux habitants à Saint Victor-Malescours passe par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les secteurs de développement soumis à OAP permettront la réalisation d'opérations attractives pour les ménages dans les secteurs résidentiels.

Ce secteur n'est pas opérationnel et son ouverture est soumise à plusieurs conditions : ouverture à l'urbanisation après 2027 et qu'une fois que la zone AU sera construite (nécessite une évolution du PLU). Cette zone ne sera donc pas urbanisée entièrement à horizon du PLU de 2030, mais s'étendra jusqu'en 2035, horizon du SCOT.

- **Offrir de nouveaux logements en cohérence**

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation est nécessaire pour répondre à l'objectif de développement démographique puisque les capacités d'accueil ne sont pas suffisantes au sein des zones urbaines existantes.

- **Diversifier le parc de logements**

Afin d'assurer un renouvellement de la population de Saint Victor-Malescours, la commune entend diversifier son parc de logements. Cette diversification permettra également d'assurer un parcours résidentiel des habitants sur le territoire communal.

Les OAP fixent des objectifs en termes de typologies d'habitat. Le règlement rend possible cet objectif.

- **Assurer une meilleure gestion économe de l'espace**

Afin de poursuivre un développement raisonné et d'assurer un développement urbain économe en espace, la commune affiche la volonté de mettre en place une certaine densité pour les nouvelles opérations d'habitat.

Les OAP fixent des objectifs en termes de densité et de typologie d'habitat sur chaque secteur de développement urbain. Le règlement rend possible ces objectifs.

- **Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg**

Toujours dans un souci de gestion économe de l'espace et dans la volonté de maintenir les équipements et services présents dans le bourg, tous les secteurs de développement urbain envisagés par la commune se situent à proximité du centre bourg.

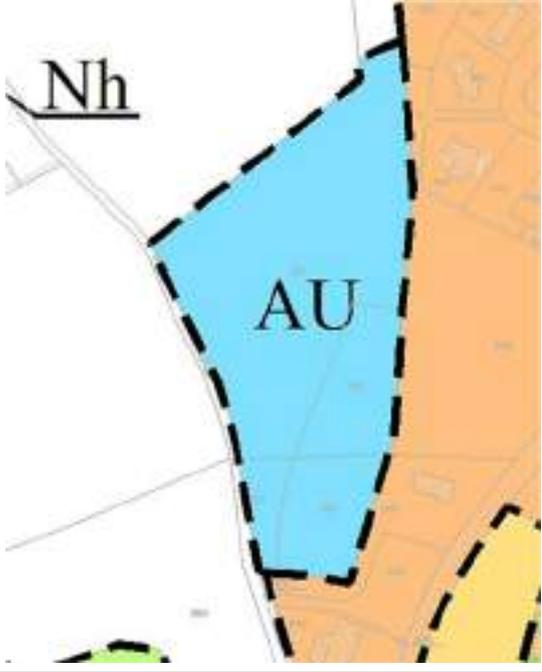
Ainsi, la zone AU se situe à proximité du centre bourg à moins de 7 min à pied de tous les équipements (mairie, école, terrain multisport, ...). Ce secteur a été défini en tenant compte de la présence de la desserte en voirie, réseaux.

- **Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique**

Dès le PADD, la volonté communale est de préserver la façade urbaine Sud-Est du bourg. La zone AU se situe au Nord du bourg et n'est pas visible depuis le Sud du territoire.

- **Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement**

Afin de répondre à cet objectif du PADD, les OAP demandent la réalisation de stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération.

PLU 2007	JUSTIFICATION
	<p>La zone AU reprend la zone AU du PLU de 2007.</p> <p>Elle concerne des parcelles déclarées à la PAC en prairie permanente par un exploitant agricole de la commune.</p> <p>La surface concernée par la zone AU représente 13 495 m<sup>2</sup> soit 2,0 % des terrains exploités par l'exploitant sur la commune.</p> <p>N'étant pas constructible de suite, cela permet à l'exploitant de pouvoir s'organiser et anticiper.</p>
PLU 2019	



REGLEMENT DE LA ZONE AU		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<b>1. Interdiction et limitation</b>		
<p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</u></p> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>		<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rester une commune autour de 1 000 habitants</li> <li>- Offrir de nouveaux logements en cohérence</li> <li>- Diversifier le parc de logements</li> <li>- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace</li> <li>- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg</li> <li>- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</li> <li>- Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</li> </ul> <p>S'agissant d'une zone à urbaniser non opérationnelle, le règlement n'autorise que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra de définir son aménagement, et donc le règlement et une OAP.</p>
<b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b>	Non réglementé.	
<b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>1. Volumétrie et implantation</b>	Non réglementé.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra de définir son aménagement, et donc le règlement.

des constructions		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Non réglementé.	
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Non réglementé.	
4. Stationnement	Non réglementé.	
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
	Non réglementé.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra de définir son aménagement, et donc le règlement.

### ZONE A

La zone A correspond à la principale zone du territoire. Elle correspond :

- Aux terres agricoles permettant le développement des exploitations agricoles
- Aux hameaux agricoles,
- Aux hameaux ayant perdu la vocation agricole (hormis les 7 principaux mentionnés précédemment),
- A une zone Ap qui prend en compte les enjeux paysagers du territoire de Saint Victor-Malescours et correspondant pour autant majoritairement à un milieu agricole.

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE A

- **Permettre le développement et la reprise des exploitations agricoles**
- **Accueillir de nouvelles exploitations agricoles**
- **Préserver l'agriculture comme indiqué précédemment**

Toutes les exploitations agricoles ont été classées en zone A hormis une située au hameau de la Bruyère dont l'exploitant est proche de la retraite et a priori sans succession.

Les changements de destination identifiés l'ont été en tenant compte de l'impact possible sur les bâtiments agricoles et des sites possibles d'installation (de reprise de bâtiments potentiels notamment).

Ainsi, le classement en zone A des hameaux contribue également à encourager la réinstallation d'exploitations agricoles dans les bâtiments existants : la volonté est d'encourager à la reprise des bâtiments des hameaux pour le logement d'agriculteurs, les bâtiments agricoles de l'exploitations pouvant se réaliser de manière plus éloignée.

- **Maintenir des paysages ouverts**

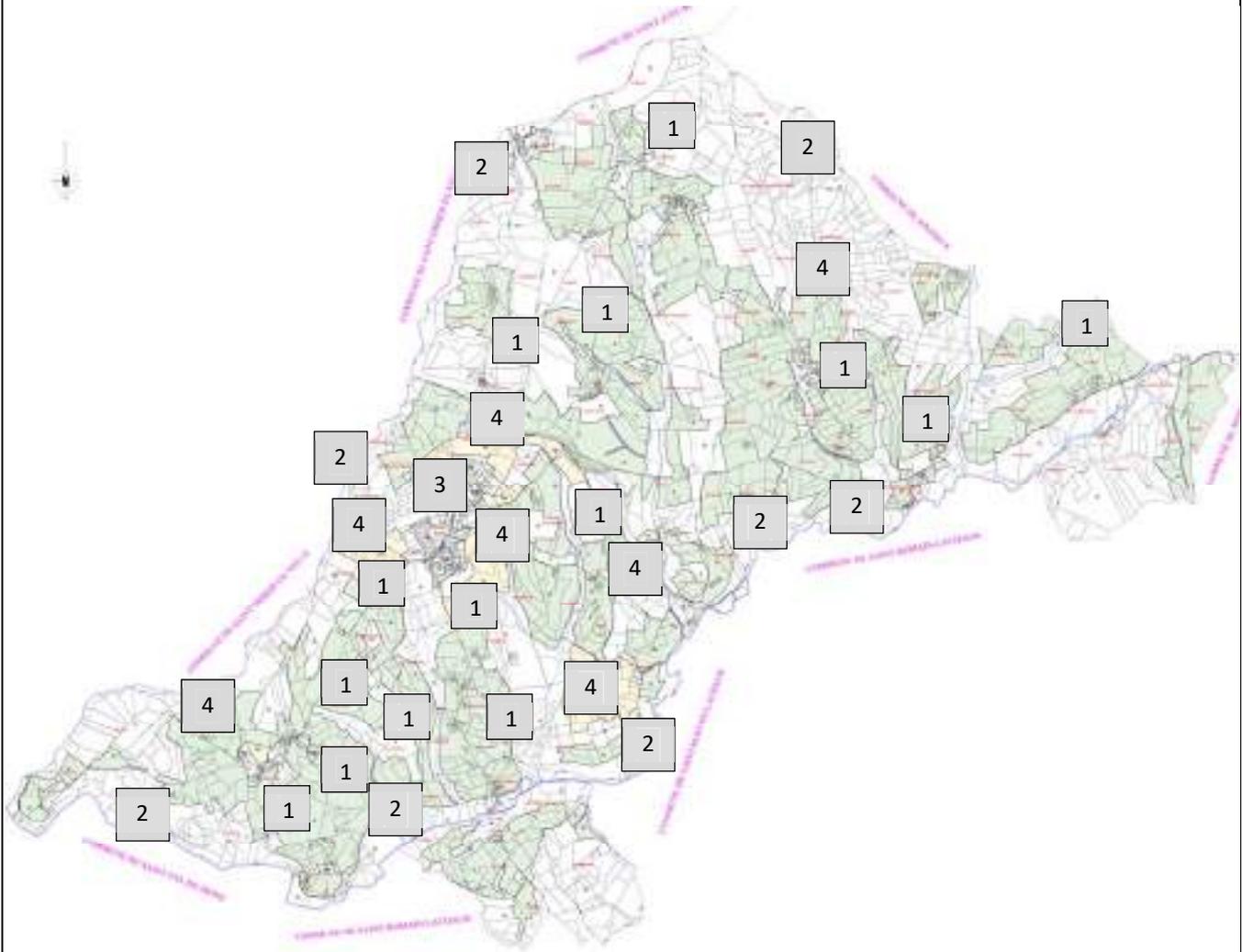
Les enjeux paysagers ont été pris en compte par la mise en place de zones Ap non constructibles correspondant au milieu agricole. Ces zones se situent aux abords immédiats de l'enveloppe urbaine du bourg pour préserver les vues depuis le Sud du territoire et la façade urbaine Sud, les coupures vertes à l'Ouest et au Nord du bourg. Des zones Ap de taille limitée ont également été mises en place sur quelques points hauts du territoire afin de maintenir la qualité du paysage, d'autres dans des vallons agricoles pour préserver les vues lointaines, certaines en direction du bourg, ou en bordure des hameaux pour limiter les nuisances.

- **Valoriser des bâtis remarquables**

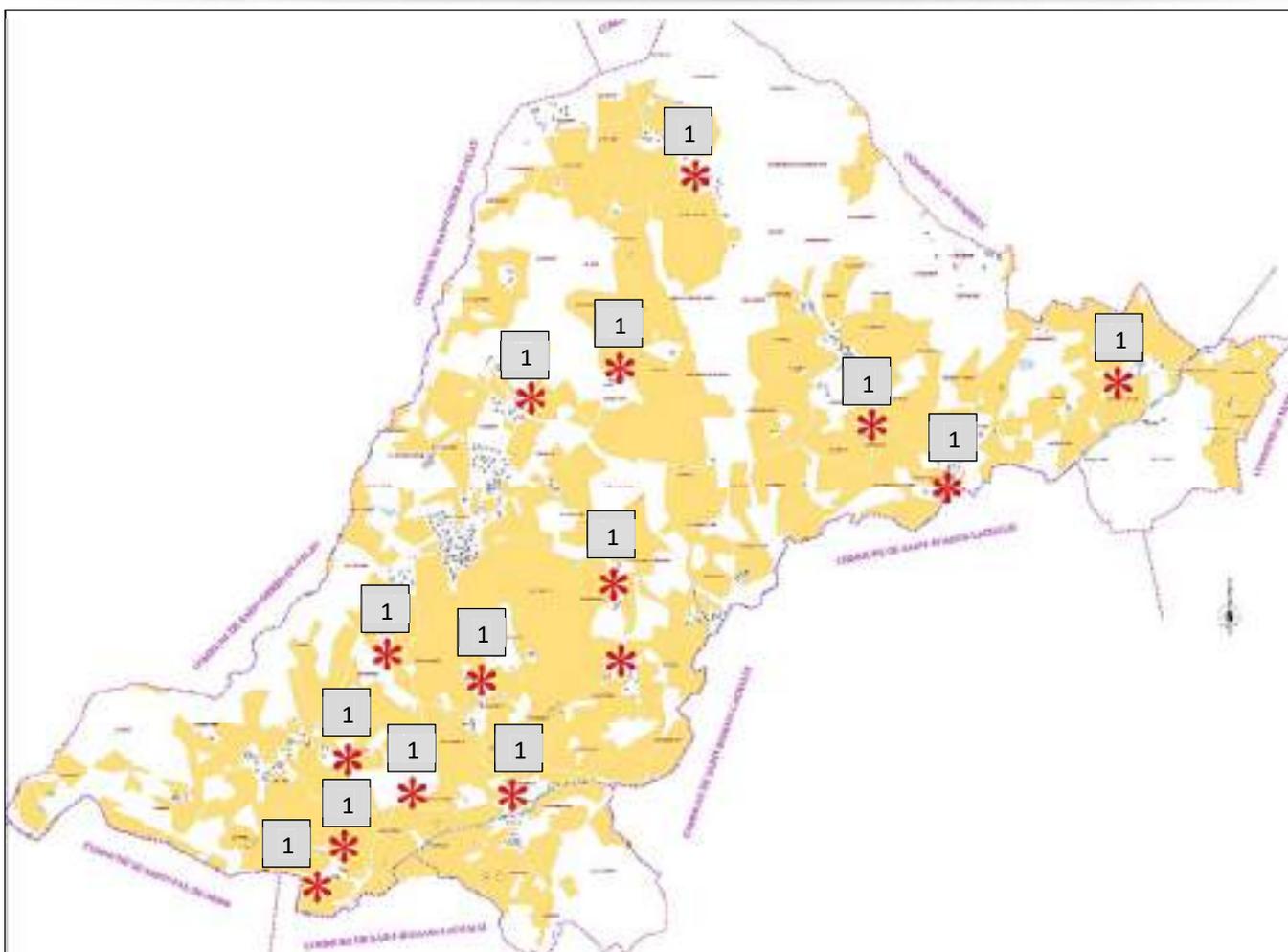
Dans le but de permettre la valorisation de ces bâtiments caractéristiques, les changements de destination identifiés l'ont été en tenant compte de l'impact possible sur les bâtiments agricoles et des sites possibles d'installation.

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

PLU 2019



Vert : zone A  
Jaune : zone Ap



*Registre parcellaire graphique (RPG) (2016) et sièges d'exploitations agricoles identifiés lors de la réunion agricole*

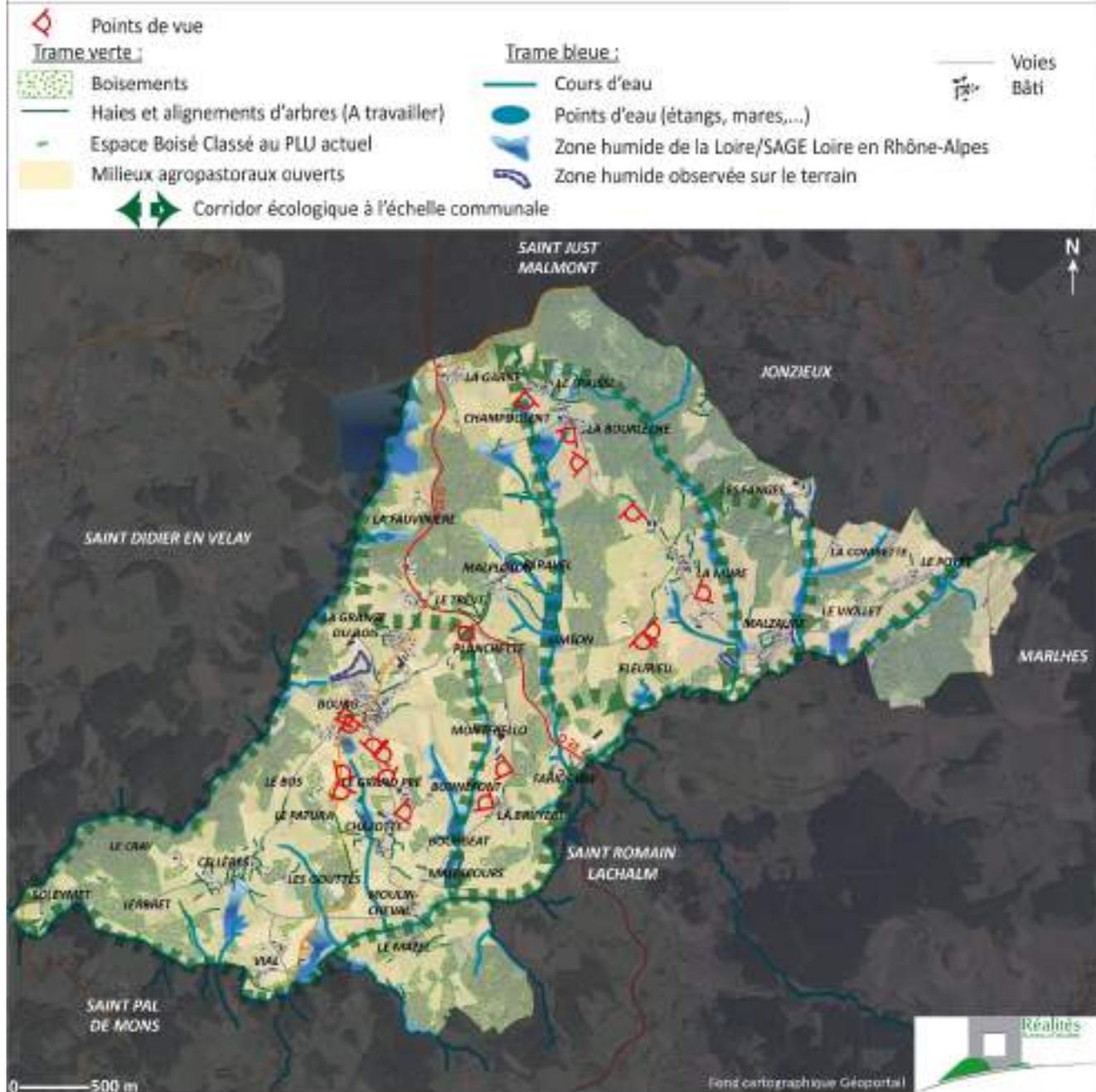
La zone agricole A : correspond aux secteurs utilisés par l'agriculture. Cette délimitation s'appuie sur la PAC 2016 complétée par la réunion agricole du 29 Janvier 2018. Les secteurs présentant des enjeux environnementaux (zones humides, cours d'eau, ...) ont été classés en zone naturelle. Les secteurs présentant des enjeux paysagers (maintien des co-visibilités, paysage remarquable, point haut, coupure d'urbanisation, ...) ont été classés en zone agricole non constructible Ap.

Plusieurs bâtiments ont été identifiés sur le plan de zonage afin de permettre leur changement de destination.

1 – L'ensemble des sièges d'exploitations agricoles repérés dans le cadre du diagnostic ont été classés en zone agricole excepté un situé au hameau de la Bruyère dont l'exploitant est proche de la retraite et a priori sans succession. Ces bâtiments sont intégrés dans le bâti ancien du hameau et ont vocation à évoluer par la suite, ils ne peuvent être repris pour l'agriculture. Il est toutefois possible de construire des bâtiments agricoles à proximité dans la zone agricole.

2 – Sur l'ensemble du territoire les enjeux environnementaux ont été pris en compte en se référant à la carte de synthèse établie lors du diagnostic. Même si les parcelles ont une utilisation agricole, elles ont été classées en zone naturelle pour assurer leur protection et interdire les constructions agricoles. Ce zonage n'empêche pas la poursuite de l'activité agricole selon les usages actuels mais les parcelles sont inconstructibles et sont repérées au zonage comme participant à la trame naturelle et environnementale de Saint Victor-Malescours.

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX



3- Enveloppe urbaine du bourg.

4- Zone agricole non constructible Ap : préservation des enjeux paysagers :

- Préservation des co-visibilités entre le bourg Sud et le Sud du territoire, préservation de la façade urbaine Sud-Est du bourg, préservation des co-visibilités, coulée verte et coupure d'urbanisation entre le bourg et le quartier du Paradis - Sans-Bonne au Sud-Ouest et le bourg et le Trêve au Nord. Le bourg se situant sur un point haut depuis le Sud, il est important de préserver ses alentours,
  - Préservation des points hauts du territoire et des vallons agricoles dans l'objectif de préserver la qualité des paysages de Saint Victor-Malescours et de préserver les vues lointaines,
  - Prise en compte de la proximité des habitations, ne pas créer de conflit d'usage entre habitants et exploitants agricoles.
  - Prise en compte des vues sur certains villages depuis la route fortement circulée de la RD 23 (Bourg, la Bruyère).
- Les courbes topographiques ont été reportées sur le plan de zonage et ont permis de délimiter plus précisément ces zones Ap, en se calant sur les lignes de niveaux et les points hauts.



*Façade urbaine Sud-Est du bourg*



*Façade urbaine Sud-Est du bourg à préserver inscrite au PADD*



*Zone Ap au Nord du bourg : préservation des abords du bourg, coupure verte, coupure d'urbanisation entre le bourg Nord et Le Trêve inscrite au PADD*



*Zone le long de la RD23 : préservation du paysage ouvert sur le territoire*



*Zone Ap au Nord-Est du bourg : préservation des abords du bourg, point haut à préserver de l'urbanisation, secteur en ligne de crête*



*Zone Ap au Sud-Ouest du bourg : coupure d'urbanisation entre le bourg Sud et le quartier du Paradis – Sans-Bonne inscrite au PADD*



*Zone Ap au Nord de la Bruyère : préservation des points hauts*



*Zone Ap aux abords de la Bruyère : vallon agricole avec vue sur le Bourg*



*Zone Ap aux abords de la Bruyère : vallon agricole avec vue lointaine*



*La Bruyère, vallon agricole Est*



*La Bruyère, vallon agricole Est*





Zone Ap au Nord de Cellières : proximité des habitations et de l'espace agricole, ne pas créer de conflits d'usages

**REGLEMENT DE LA ZONE A**

Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations forestières</li> <li>- L'hébergement</li> <li>- Le commerce de gros</li> <li>- Le cinéma</li> <li>- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</li> <li>- L'équipement sportif</li> <li>- Les autres équipements recevant du public</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-destination des exploitations agricoles :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole.</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</li> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.</li> <li>- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (<i>dans la zone agricole ou une zone mitoyenne</i>), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés :</li> </ul>		<p><u>Objectifs :</u></p> <p><b>Permettre le développement et la reprise des exploitations agricoles</b>  <b>Accueillir de nouvelles exploitations agricoles</b>  <b>Préserver l'agriculture comme indiqué précédemment</b>  <b>Valoriser des bâtis remarquables</b></p> <p>Les exploitations forestières sont interdites car ne correspondant pas à la vocation de la zone agricole et ne sont pas possibles en zone agricole par le code de l'urbanisme.</p> <p>L'hébergement n'est pas autorisé mais le logement est autorisé sous conditions.</p> <p>La volonté est de permettre l'évolution des logements existants en zone agricole (aménagement de l'existant, extension limitée) et de permettre le changement de destination des bâtiments repérés n'ayant plus d'usage agricole.</p> <p>Toutes les vocations ne correspondant pas à la vocation de la zone agricole sont interdites.</p> <p>Le règlement de la zone A est rédigé pour permettre le développement des exploitations, leur évolution et leur diversification. Toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Sont ainsi autorisés les logements et constructions nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles (nécessaires à l'exploitation agricole).</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,</li> <li>○ L'extension limitée (<i>correspondant à environ 30%</i>) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).</li> <li>○ Pour leurs locaux accessoires de type constructions hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> <li>○ Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup> à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, l'industrie, l'entrepôt, le bureau et le centre de congrès et d'exposition à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements</i> ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.</li> </ul>	<p>Le règlement est également rédigé dans le but de maintenir le bâti existant et pour cela autoriser les changements de destination selon des critères précis. Dans ce même esprit, il s'agit d'autoriser la gestion des bâtiments existants. Ainsi, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'aménagement de l'existant sans changement de destination, d'extension limitée et de construction d'annexes (se reporter à la fin des zones A et N pour la justification).</p>
<p>1. Interdiction et limitation : zone Ap</p> <p><u>Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les destinations soumises à conditions.</u></p> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.</li> <li>- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (<i>dans la zone agricole ou une zone mitoyenne</i>), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,</li> <li>○ L'extension limitée (<i>correspondant à environ 30%</i>) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au</li> </ul> </li> </ul>	<p>La zone Ap n'accueille pas de bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>L'intérêt est de préserver cette situation pour des raisons d'enjeux paysagers : préservation des co-visibilités, préservation de la façade urbaine Sud-Est du bourg, préservation du paysage.</p> <p>Ainsi, aucune nouvelle installation agricole n'est autorisée.</p> <p>L'évolution des habitations existantes reste néanmoins possible comme en zone agricole et naturelle.</p>

	<p>sol au total (existant + extension).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> <li>o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup> à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> </ul> <p>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>	
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé</p>	
<p><b>Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p>		
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.</p> <p>Les constructions à destination agricole doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies.</p> <p>Les constructions à destination de logement (annexes comprises) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.</p> <p>En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions doivent s'implanter à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 pour une plate-forme de 10 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 10 mètres.</li> <li>- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 231 entre Saint Victor et le Trève pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7mètres.</li> <li>- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 231 de Lichemiaille à Saint Victor, RD 12 et RD 45 pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.</li> </ul> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p>	<p><b>Des caractéristiques architecturales à maintenir</b></p> <p><b>Valoriser des bâtis remarquables</b></p> <p>L'objectif est de respecter l'organisation de la zone en permettant les évolutions des bâtis.</p> <p>Etant donné que cette zone est vouée au développement des exploitations agricoles, avec des constructions conséquentes en superficie, un recul de 5 m est imposé par rapport aux voies dans un souci de sécurité et pour permettre éventuellement des élargissements de voirie si nécessaire à terme, en fonction du trafic.</p> <p>Pour les constructions à destination de logements ce recul est abaissé à 3 m, il s'agit dans ce cas généralement de hameaux déjà construits avec des parcelles plus réduites en taille.</p> <p>Le règlement reprend les prescriptions du département concernant les implantations des bâtis par rapport aux routes départementales.</p>

	<p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u>                  Les constructions doivent s'implanter :                  - soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives                  L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.                  - soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).                  L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.                  Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u>                  Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u>                  La hauteur maximum est fixée à :                  - 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante et habitation en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles)                  - 4 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe.                  - 12 mètres à l'égout du toit pour les exploitations agricoles.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>Les mêmes dispositions qu'en zone d'habitat s'appliquent pour les limites séparatives. Un retrait de 3 m minimum ou une implantation avec une hauteur de 4 m sur limite.</p> <p>Le but est de regrouper les bâtis afin de ne pas miter le territoire agricole.                  Dans un souci de limitation du mitage, de la consommation d'espace et en vue de regrouper les constructions, l'implantation des locaux accessoires aux logements doit être réalisée à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation. Ce point concerne les annexes et piscines par rapport à l'habitation.</p> <p>Les hauteurs sont différentes en fonction des vocations, avec des hauteurs pour l'habitat fixées à 7m, soit du R+1, (identique à l'habitat périphérique), à 4m pour les locaux accessoires aux logements (un seul niveau, comme en zone d'habitat). La hauteur des bâtiments agricoles est plus élevée car elle correspond à leur vocation et leur exigence fonctionnelle et technique. Elle reste identique à celle des bâtiments économiques et des équipements.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique concernant la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles</u></p> <p><u>Pour les autres destinations autorisées :</u>                  Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %.</p> <p>Les murets en pierres sèches identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux présents le long des voies communales, doivent être préservés, sauf pour créer un accès routier ou modes actifs, ou pour des raisons de sécurité routière ou de</p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p> <p>Les prescriptions sont adaptées aux types de bâtiments de la zone, notamment les bâtis agricoles en ce qui concerne :                  - La pente des toitures est adaptée à 10 %.</p> <p>L'objectif est de préserver les éléments du petit patrimoine témoignant de l'histoire de la commune.</p>

	<p>visibilité.</p> <p><u>Performances énergétiques et environnementales :</u> Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.</p>	<p>L'objectif est de préserver le foncier agricole.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><u>Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :</u> Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).</p> <p>Des rideaux de végétation sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, est imposée pour masquer les dépôts à ciel ouvert et les silos visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion à moins d'être réalisé en lisière de bois.</p> <p>Un aménagement paysager doit être réalisé le long des routes départementales et des voies communales sous forme d'une haie multistrata d'essences locales et variées et/ou de bosquets et/ou d'arbustes.</p> <p><u>Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :</u> Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.</p> <p>Tout secteur humide identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être protégé. Seuls les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, ainsi que des projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales) ainsi que les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».</p>	<p>La volonté est de faciliter l'intégration paysagère par la mise en place de végétaux similaires à ceux présents aux alentours.</p> <p>L'objectif est de préserver la qualité des paysages de Saint Victor-Malescours sur l'ensemble du territoire, le long des voies traversant le territoire des co-visibilités ayant été repérées sur l'ensemble du territoire lors du diagnostic paysager.</p> <p>Ainsi, pour des raisons paysagères, les dépôts et bâtiments doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager en les implantant à proximité d'un bois ou recréant des boisements (bosquets ou haies) à proximité.</p> <p>Ces prescriptions sont émises dans l'objectif de préserver les ressources du territoire, favoriser la biodiversité et permettre les corridors écologiques et de gérer l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents afin de conserver les éléments composant la trame verte.</p> <p>Idem pour les zones humides identifiées au plan de zonage, qui devront être préservées.</p>
<p><b>4. Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.</p>	<p><b>Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement</b> L'objectif est de prévoir les espaces de stationnement nécessaires aux nouveaux logements.</p>
<b>Section 3 : Equipements et réseaux</b>		
<p><b>Eau potable</b></p>	<p><i>Se reporter à la disposition générale n°14.</i></p> <p>Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par</p>	<p><b>Assurer une desserte suffisante en eau potable, électricité et assainissement</b></p> <p>Le règlement laisse la possibilité aux constructions d'une alimentation en eau potable par un autre moyen que par le réseau de distribution à défaut de la présence de celui-ci.</p>

<p><b>Assainissement des eaux usées</b></p>	<p>puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.</p> <p>Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonné à un traitement spécifique au préalable.</p> <p>Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent dans les annexes sanitaires en annexe du PLU, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Le règlement laisse la possibilité aux constructions de disposer d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur lorsque la desserte en réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée.</p>
<p><b>Gestion des eaux pluviales</b></p>	<p>Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet.</p> <p>En cas d'impossibilité de gestion à 100 % des eaux pluviales par infiltration, le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux ou dans le milieu naturel, devra respecter un débit spécifique qui ne devra pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement, et être fixé suivant le milieu naturel, sans que cela puisse dépasser la valeur de 15 l/s/ha.</p> <p>Ce débit est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 hectare, et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1 ha.</p> <p>Le débit de fuite ne pourra pas être inférieur à 2 l/s.</p> <p>Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Cette occurrence sera portée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas des valeurs plus contraignantes peuvent être édictées, notamment dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).</p>	<p>Le règlement impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.</p> <p>En cas d'impossibilité, le règlement reprend les prescriptions du SAGE Loire en Rhône-Alpes.</p>
<p><b>Numérique</b></p>	<p>Le règlement prévoit le raccordement au communications numériques sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>Le règlement prévoit le raccordement au communications numériques sur l'ensemble du territoire.</p>

## ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles du territoire. C'est une zone naturelle à protéger, correspondant aux secteurs boisés, de cours d'eau, d'enjeux écologiques, paysagers ou de risques.

Elle comporte :

- Une zone naturelle forestière, Nf, prenant en compte l'activité forestière présente sur la commune,
- Une zone naturelle sportive, touristique et de loisirs (sans STECAL) NI, ayant pour but de prendre en compte des secteurs d'équipements collectif (espace libre pour les manifestations au Nord du bourg, propriété communale au Sud du bourg), mais les nouvelles constructions ne sont pas autorisées dans cette zone,
- Une zone naturelle constructible à vocation économique, STECAL, Ne, pour prendre en compte les activités économiques existantes sur l'ensemble du territoire et permettre leur pérennisation voire leur développement (garage – station-service au Trêve, scierie à La Grange du bois, ancienne menuiserie à Vial).

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE N

### - Préserver la trame bleue

Les secteurs de cours d'eau, zones humides sont à protéger. Ils sont classés en zone naturelle inconstructible.

### - Préserver la trame verte

Le maillage bocager se compose en boisements classés en zone naturelle lorsqu'ils sont de taille conséquente, déjà protégé de part l'application du code forestier, et en EBC lorsqu'il s'agit de bosquets de petite taille au sein de la zone agricole. Les haies et alignements sont repérés par une trame spécifique sur l'ensemble du territoire.

### - Préserver des corridors écologiques

Les corridors écologiques sont classés en zone naturelle et permettent la continuité de cette zone.

### - Prendre en compte le risque d'inondation

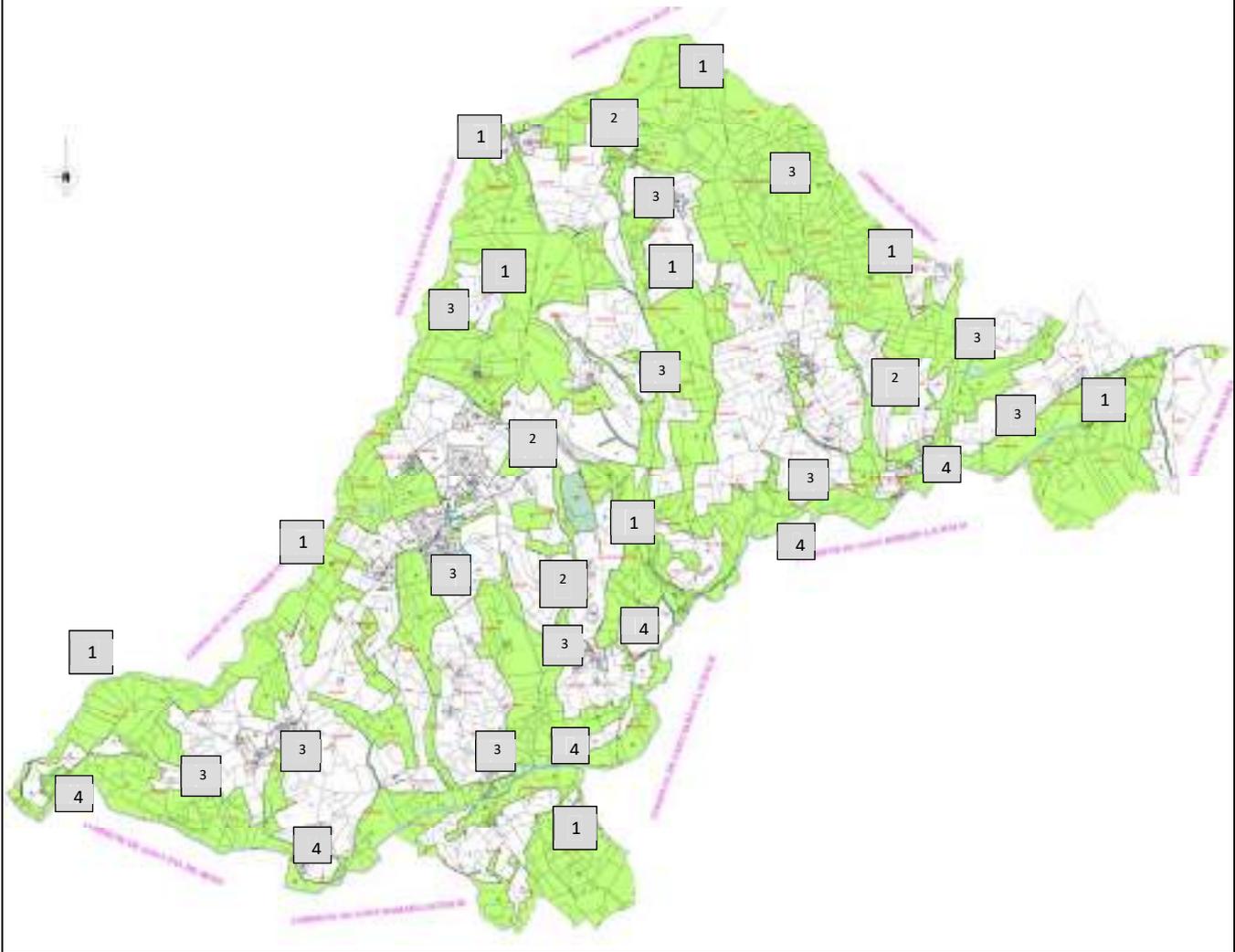
Le risque inondation est traduit par une trame spécifique reportée sur le plan de zonage. Les parcelles impactées par le risque inondation sont classées en zone naturelle.

### - Aménager les espaces publics

Deux zones NI sont délimitées dans le bourg ou en périphérie. La volonté communale est de permettre des aménagements de loisirs sur ces secteurs sans construction.

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

PLU 2019

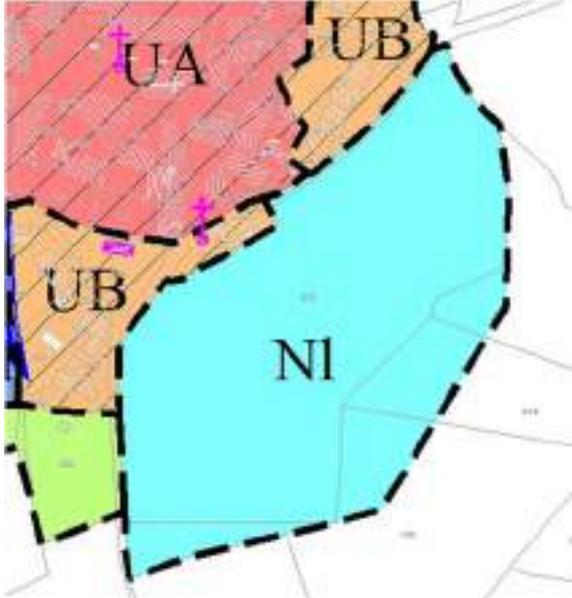
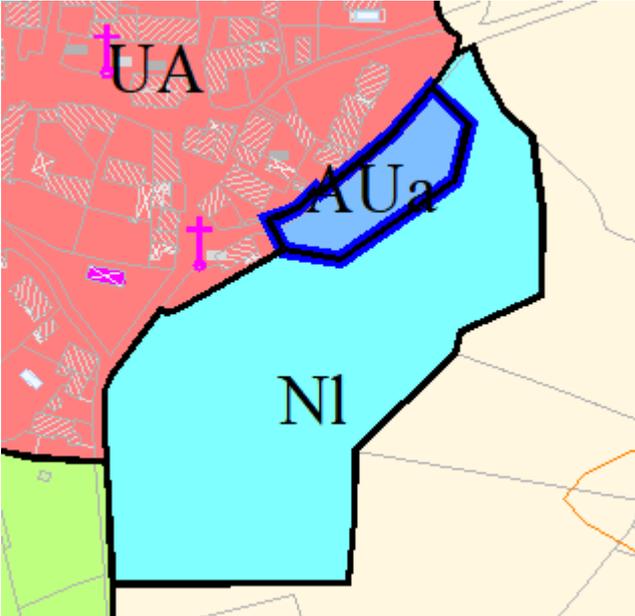
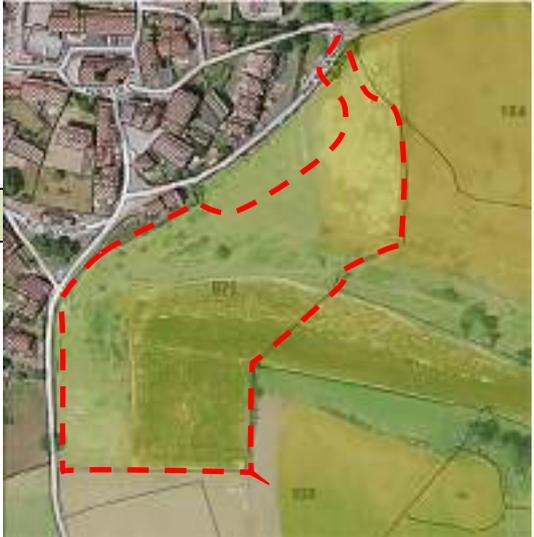


# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

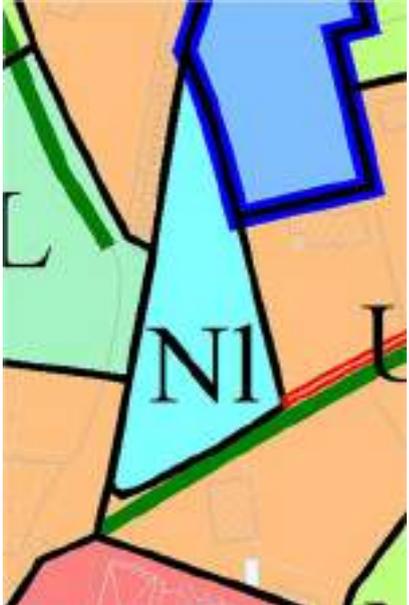


- 1 – Classement en zone N de l'ensemble des sites boisés de la commune.
- 2 – Préservation des corridors écologiques par un classement en zone naturelle.
- 3 – Préservation des cours d'eau et zones humides par un classement en zone naturelle.
- 4 – Prise en compte du risque inondation.

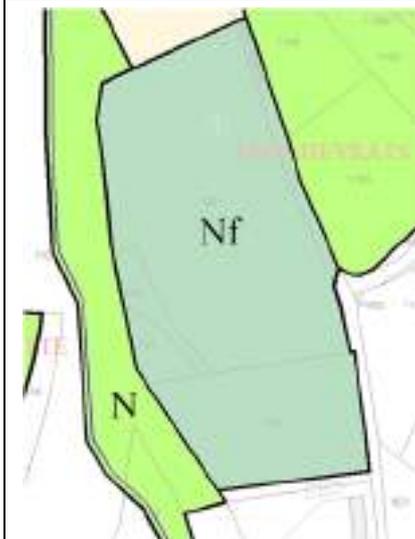
# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

PLU 2007 – Zone NI Sud-Est du bourg	JUSTIFICATION
	<p>La zone NI du PLU de 2007 est reprise en la resserrant uniquement à la parcelle appartenant à la commune, la superficie étant suffisante.</p> <p>Cette zone est située en périphérie Sud-Est du bourg et constituée d'une parcelle ayant été acquise par la commune dans l'objectif de réaliser un nouveau terrain de football. Le projet n'ayant pas pu aboutir, la commune souhaite tout de même se laisser la possibilité de réaliser des aménagements de loisirs, sans construction sur ce secteur.</p>
<p data-bbox="331 835 743 869">PLU 2019 – Zone NI Sud-Est du bourg</p> 	

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

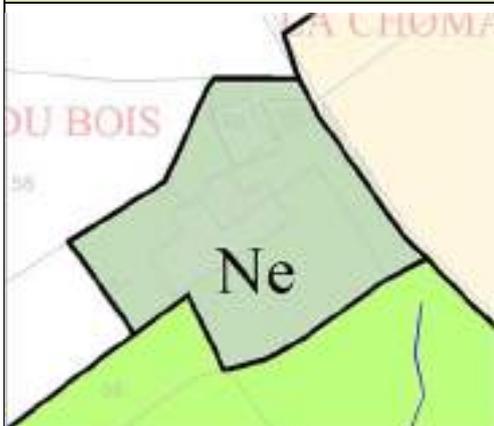
PLU 2007 – Zone NI Nord du bourg	JUSTIFICATION
	<p>Une zone NI a été définie au Nord du bourg. Au PLU de 2007, il s'agit d'un emplacement réservé pour création d'un espace public communal situé en zone UB.</p> <p>La parcelle ayant été acquise par la commune depuis, elle est reclassée en zone naturelle de loisirs.</p> <p>Elle constitue un espace de respiration, de rencontre entre le bourg et les quartiers résidentiels au Nord. Elle a également une fonction d'accueil de certaines manifestations demandant une certaine surface dégagée.</p>
PLU 2019 – Zone NI Nord du bourg	
	

PLU 2019 - Zone Nf



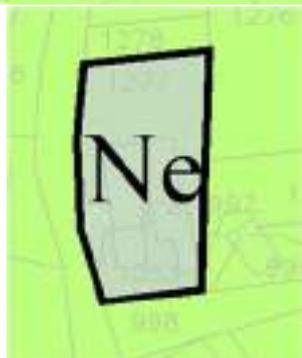
Prise en compte de l'activité forestière sur le secteur des Cheyrats. Il s'agit d'une zone permettant le développement de cette activité et des constructions forestières.

PLU 2019 - Zones Ne



Prise en compte des activités économiques pour permettre leur pérennisation voire leur développement si besoin.

Scierie au Nord-Ouest du Bourg



Garage / Station-service au Trève

Ancienne menuiserie à Vial avec un objectif d'accueillir de nouveau une activité économique, d'offrir un potentiel pour des artisans locaux et de créer des emplois.



REGLEMENT DE LA ZONE N		
Article	Prescriptions	Objectifs
<b>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>		
<p><b>1. Interdiction et limitation</b></p> <p><i>Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.</i></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- L'hébergement</li> <li>- Le commerce de gros</li> <li>- Le cinéma</li> <li>- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</li> <li>- L'équipement sportif</li> <li>- Les autres équipements recevant du public</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.</li> <li>- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (<i>dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne</i>), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,</li> <li>o L'extension limitée (<i>correspondant à environ 30%</i>) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).</li> <li>o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> <li>o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup> à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> </ul> </li> <li>- Le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, l'industrie, l'entrepôt, le bureau et le centre de congrès et d'exposition à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des</li> </ul>	<p><u>Objectifs :</u></p> <p><b>Préserver la trame bleue</b>  <b>Préserver la trame verte</b>  <b>Préserver des corridors écologiques</b>  <b>Prendre en compte le risque d'inondation</b>  <b>Aménager les espaces publics</b></p> <p>Les exploitations forestières restent interdites. Une sous zone est définie afin de prendre en compte l'activité forestière présente sur le territoire de Saint Victor-Malescours. D'anciens bâtiments agricoles peuvent également être utilisés à ce sujet.</p> <p>L'hébergement n'est pas autorisé mais le logement est autorisé sous conditions.</p> <p>La volonté est de permettre l'évolution des logements existants en zone naturelle (aménagement de l'existant, extension limitée) et de permettre le changement de destination des bâtiments repérés n'ayant plus d'usage agricole.</p> <p>Toutes les vocations ne correspondant pas à la vocation de la zone naturelle sont interdites.</p> <p>La volonté est de permettre l'évolution des logements existants au sein de la zone sans changement de destination, d'extension limitée et de construction d'annexes (se reporter à la fin des zones A et N pour la justification).</p> <p>Des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été identifiés. L'objectif est de permettre leur aménagement et mise en valeur de manière encadrée et limitée pour éviter la formation de bâtiments abandonnées / ruines dans le paysage.</p>	

<p>aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au sein de la trame de la zone inondable reportée au plan de zonage, toute construction et installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI.</li> <li>- De part et d'autre des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (sur le risque d'inondation) et se voir imposer des prescriptions ou des refus.</li> </ul>	<p>Prise en compte des enjeux d'inondation que ce soit dans le périmètre du PPRI ou en dehors pour l'ensemble des cours d'eau.</p>
<p><b><u>Interdiction et limitation : zone Nf</u></b></p> <p><u>Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les exploitations forestières et les destinations soumises à conditions.</u></p> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>	<p>L'objectif est de prendre en compte l'activité forestière en permettant son évolution sur une zone spécifique de taille limitée.</p>
<p><b><u>Interdiction et limitation : zone NI</u></b></p> <p><u>Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les destinations soumises à conditions.</u></p> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements sportifs à condition de ne pas faire l'objet de construction.</li> <li>- Les aires de stationnement.</li> <li>- Les aires de sport et de jeux à condition d'être ouvertes au public.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>	<p>L'objectif est de permettre l'évolution des équipements collectifs sans réalisation de construction. Il ne s'agit donc pas d'un STECAL au titre de l'article L.151.13 du code de l'urbanisme. Seuls des aménagements légers sont autorisés comme des aires de jeux.</p>
<p><b><u>Interdiction et limitation : zone Ne</u></b></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles</li> <li>- L'hébergement</li> <li>- L'hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Le cinéma</li> <li>- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</li> <li>- Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action</li> </ul>	

<p>sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les salles d'art et de spectacles</li> <li>- L'équipement sportif</li> <li>- Les autres équipements recevant du public</li> <li>- Le centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> </ul> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.</li> <li>- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (<i>dans la zone agricole ou une zone mitoyenne</i>), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,</li> <li>o L'extension limitée (<i>correspondant à environ 30%</i>) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>1</sup> (existant + extension).</li> <li>o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes<sup>2</sup>, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> <li>o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup> à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.</li> </ul> </li> <li>- L'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie, l'entrepôt, le bureau à condition d'être réalisés par changement de destination, extension d'un bâtiment existant dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire au total à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 1 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au Trève, 2 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la Grange du Bois et 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à Vial (existant + extension).</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; <i>la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.</i></li> </ul>	<p>L'objectif est de permettre l'évolution des constructions d'activités économiques présentes dans la zone naturelle sous conditions afin de favoriser leur pérennisation voire leur développement. Pour chaque zone Ne, des conditions spécifiques ont donc été définies dans le règlement, en lien avec la taille existante du bâtiment économique, de façon à limiter leur extension.</p>
<p><b>2. Mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Non réglementé</p>

<sup>1</sup> Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

<sup>2</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

**Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><u>Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière. Les constructions à destination de logement (annexes comprises) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies. En zones Ne et Nf, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies.</p> <p>En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions doivent s'implanter à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 pour une plate-forme de 10 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 10 mètres.</li> <li>- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 231 entre Saint Victor et le Trève pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7mètres.</li> <li>- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 231 de Lichemiaille à Saint Victor, RD 12 et RD 45 pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.</li> </ul> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p>En zone NI, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives</li> </ul> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).</li> </ul> <p>L'implantation des piscines et des annexes d'une</p>	<p><b>Des caractéristiques architecturales à maintenir</b> <b>La préservation de la façade urbaine Est du Bourg</b></p> <p>L'objectif est de respecter l'organisation de la zone en permettant les évolutions des bâtis. Il s'agit des mêmes dispositions qu'en zone agricole.</p> <p>Idem zone A.</p>
---	---	--

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

	<p>emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.</p> <p>Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p>En zones Nf et NI, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.</p> <p><u>Implantation des constructions sur une même propriété :</u> Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur maximum est fixée à : - 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante et habitation en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles) - 4 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe. - 12 mètres à l'égout du toit pour les exploitations agricoles. - Non réglementé en zones Nf et NI.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>Idem zone A.</p> <p>Idem zone A.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique concernant la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles</u></p> <p><u>Pour les autres destinations autorisées :</u> Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %.</p> <p>Les murets en pierres sèches identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux présents le long des voies communales, doivent être préservés, sauf pour créer un accès routier ou modes actifs, ou pour des raisons de sécurité routière ou de visibilité.</p> <p><u>Performances énergétiques et environnementales :</u> Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.</p>	<p><u>Se reporter à la partie spécifique</u></p> <p>Les prescriptions sont adaptées aux types de bâtiments de la zone en ce qui concerne : - La pente des toitures est adaptée à 10 %.</p> <p>L'objectif est de préserver les éléments du petit patrimoine témoignant de l'histoire de la commune.</p> <p>L'objectif est de préserver le foncier agricole ou forestier.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords</b></p>	<p><u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Il est imposé une surface de 20 % de la parcelle</p>	<p><b>Une nécessaire préservation du cadre de vie dans le centre</b></p> <p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des espaces extérieurs</p>



<p><b>eaux pluviales</b></p>	<p>Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet.</p> <p>En cas d'impossibilité de gestion à 100 % des eaux pluviales par infiltration, le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux ou dans le milieu naturel, devra respecter un débit spécifique qui ne devra pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement, et être fixé suivant le milieu naturel, sans que cela puisse dépasser la valeur de 15 l/s/ha.</p> <p>Ce débit est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 hectare, et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1 ha.</p> <p>Le débit de fuite ne pourra pas être inférieur à 2l/s.</p> <p>Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Cette occurrence sera portée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas des valeurs plus contraignantes peuvent être édictées, notamment dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.</p>	<p>Idem zone A.</p>
<p><b>Numérique</b></p>	<p>Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).</p>	<p>Idem zone A.</p>

**Justification des extensions et annexes aux habitations en zones agricoles et naturelles :**

Le règlement prend en compte les nouvelles évolutions législatives apportées par la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques (loi Macron) adoptée le 6 Août 2015. Cette loi apporte des souplesses par rapport aux lois sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi Alur) du 24 Mars 2014 et de d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 Octobre 2014. En effet, ces lois rendaient exceptionnels les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et n'autorisaient que l'extension des habitations en zones agricoles et naturelles. La loi Macron autorise désormais les annexes des habitations dans ces zones.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme stipule : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

**Le règlement du PLU de Saint Victor-Malescours autorise donc les extensions, annexes et piscine dans les zones agricoles et naturelles sous certaines conditions.**

- Pour les habitations existantes (*dans la zone agricole-naturelle ou une zone mitoyenne*), (clos et couvert, surface de plancher supérieure ou égale à 60 m²) :
  - o Aménagement de l'existant, sans changement de destination,
  - o Extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total.
  - o Des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière (en lien avec une habitation existante)

- Une piscine par unité foncière, comprenant également sa margelle, sa couverture et son pool house d'une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup>.

**La surface de plancher minimale est fixée à 60 m<sup>2</sup>**, correspondant véritablement à une habitation, car il en existe des petites sur la commune.

Il est précisé que ces **extensions, annexes et piscines sont liées à une habitation existante** dans la zone agricole-naturelle ou une zone mitoyenne. En effet, le zonage du PLU est parfois défini de façon très proche de certaines habitations, voire en limite avec ceux-ci. Aussi, des unités foncières peuvent être classées en plusieurs zones du PLU. Il est ainsi précisé que les extensions, annexes et piscines peuvent se réaliser en zone agricole-naturelle même si l'habitation concernée est classée dans une autre zone (urbaine par exemple). La garantie de l'absence de mitage est réalisée par la réglementation de l'article 8 qui définit une distance entre l'habitation et les annexes et piscines, distance stricte de 20 m maximum. Cette rédaction peut permettre de régler quelques cas pour lesquels le zonage n'aurait pas été adapté à la situation réelle du terrain, sans engendrer d'impacts agricoles, paysagers ou de mitage supplémentaire.

**L'extension admise reste limitée** et ne permet donc pas le doublement de la surface existante, la jurisprudence estime à environ 30% de la surface existante. Toutefois, le fait de supprimer le chiffre de 30 % apporte une certaine souplesse qui peut parfois s'avérer nécessaire. Cette explication des 30 % est ainsi maintenue mais avec une souplesse (environ 30%).

**Une limite globale est fixée**, pour éviter la multiplication des extensions dans ces zones mais également indirectement le nombre de logements, qui ne peut être limité juridiquement, pour des raisons de circulation, de desserte en réseaux et d'équilibre avec la fonction résidentielle du bourg. Cette limite est fixée à 250 m<sup>2</sup> et correspond à une réalité sur la commune. La densité est bien définie comme imposé par le code de l'urbanisme.

**Concernant les annexes, leur surface est également limitée** pour éviter qu'elles ne se transforment en habitation. Désormais, la surface est de 50 m<sup>2</sup> mais s'entend au total sur l'unité foncière, sans que le nombre d'annexes ne soit réglementé, la distance l'étant par rapport à l'habitation. La définition des annexes est précisée et correspond uniquement à celles réalisées en construction indépendante, non attenante à l'habitation (car dans ce cas, l'extension de l'habitation permet déjà d'apporter des limites).

**Une piscine est également admise en plus si elle est en lien avec une habitation existante** et en respectant certaines conditions de distance d'implantation.

**Cet article permet de définir les conditions d'emprise et de densité des extensions et annexes.**

**Le règlement est complété pour imposer désormais une distance entre l'habitation et les constructions annexes et piscines**, dans un souci de limitation de l'étalement urbain et du mitage. L'objectif est de regrouper et rattacher les constructions entre elles. Cette distance est définie à 20 mètres entre un point de l'annexe et de la piscine avec un point de la construction principale, comme c'est le cas actuellement dans le PLU. L'annexe ou la piscine peut ensuite s'étendre à plus de 20 mètres mais avec les dimensions définies spécifiquement à l'article 2, ce qui permet de définir un périmètre, tout en laissant une petite souplesse au vu notamment de la topographie accidentée de la commune.

**Il est précisé que la hauteur est définie** pour les habitations (7 m à l'égout représentant du R+1, forme classique pour les habitations) et les annexes (4 m à l'égout restreignant ainsi à un seul niveau).

Etant donné que ces extensions et annexes restent limitées en surface et sont en lien avec une habitation existante, et avec une distance d'implantation maximale de 20 m d'un point de la construction principale, **elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou aux paysages. La densité est ainsi fixée à l'article 2. Concernant l'implantation, elle est régie par les articles déjà réglementés sur les implantations** pour imposer que les annexes et piscines soient distantes de maximum 20 mètres d'un point de l'habitation principale. **Les hauteurs sont réglementées** avec notamment une hauteur de 4 mètres pour les annexes.

Ces dispositions permettent de faire évoluer le bâti existant, évitant ainsi la formation de ruines.

### **Justification du STECAL en zone Ne**

La zone Ne est considérée comme un STECAL au titre de l'article L.151-13 : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;...*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».*

Les explications sur la vocation de la zone, le projet et la délimitation sont présentes au sein du tableau de justification de la zone naturelle. Il est rappelé qu'il s'agit de permettre l'extension des entreprises économiques présentes sur le territoire, ainsi qu'une ancienne menuiserie qui pourrait être remise sur le marché et remise aux normes. Il ne s'agit pas de construire de nouveaux bâtiments économiques mais uniquement des extensions, limitées à 400 m<sup>2</sup> pour chaque site, avec des limites maximales définies en fonction de la superficie déjà existante pour chaque entreprise.

La zone Ne est délimitée au plus près de chaque entreprise.

Le règlement limite à la fois l'extension (400 m<sup>2</sup>) et une limite globale de superficie pour chaque zone, ce qui limite bien la constructibilité et définit la densité admise. Ce caractère exceptionnel s'apprécie du fait de la présence de seulement 3 zones Ne, pour une superficie globale de 1,72 hectare, et seulement 0,12 % du territoire communal. La hauteur est adaptée en lien avec l'existant, et les contraintes techniques de ces entreprises, scierie notamment, à savoir 12 mètres maximum, comme en zone urbaine économique, ou pour les bâtiments agricoles ou encore les équipements publics. La thématique architecturale est adaptée pour permettre une toiture à un pan, avec des pentes de toiture plus faibles que pour l'habitat. Les mêmes dispositions que pour les zones urbaines économiques sont reprises.

La desserte en voirie et réseaux est assurée, avec des assainissements non collectifs.

### 3-6 L'aspect extérieur des constructions

Orientations déclinées du PADD pour définir les règles concernant l'aspect extérieur des constructions :

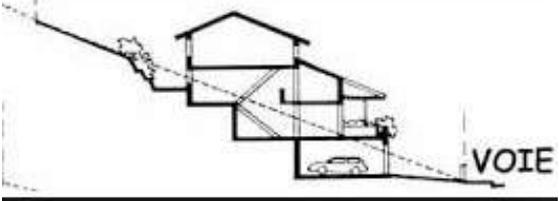
- Mettre en valeur le patrimoine local en définissant des prescriptions architecturales
- Valoriser des bâtis remarquables
- Préserver les hameaux en favorisant l'aménagement du bâti
- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique
- Réfléchir à une meilleure économie d'énergie

L'aspect extérieur des constructions a été traité spécifiquement, en dehors de la délimitation du zonage. En effet, la délimitation du zonage s'appuie prioritairement sur la destination de la zone, alors que l'identité architecturale de la commune s'appuie sur la typologie et l'ancienneté du bâti.

Cette partie du règlement a été étudiée avec le CAUE qui a participé à une réunion de travail.

Ainsi des dispositions générales de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définissent l'aspect et l'implantation des constructions qui doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont donc interdits (chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda...).

<b>Mouvements de terrain</b>	<p>Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible. <u>Les constructions de plain-pied sont interdites sur les terrains à forte pente.</u></p>  <p>Saint Victor-Malescours fait partie du plateau granitique du Velay découpé par les rivières dont la topographie peut être pentue. L'adaptation des constructions au relief permet de faciliter leur intégration paysagère.</p>
------------------------------	---

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<b>Façade</b>	<p>Des couleurs de nuancier qui reprennent les couleurs minérales de la nature pour faciliter l'insertion paysagère des bâtiments.</p> <p>Un nuancier de couleurs plus soutenus reste possible pour des surfaces limitées pour égayer les façades et souligner certains éléments de la construction : pour des soubassements, des encadrements de fenêtres et portes.</p> <p>L'utilisation de la pierre et du bois, matériaux naturels, restent bien évidemment admis.</p>
<b>Toitures</b>	<p>2 versants minimum avec faîtages dans le sens de la longueur des bâtiments.</p> <p>Pentes comprises entre 30 % et 50 %.</p> <p>Forme, aspect et couleur à la tuile à ondes de couleur rouge, rouge nuancé. Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> : ces coloris de rouge sont imposés, sans obliger à la mise en place de tuiles.</p> <p>Extension ou restauration : conformément à l'ancienne. Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent respecter le même nuancier.</p> <p>Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.</p>
<b>Ouvertures</b>	<p>Harmonie des ouvertures sur une même construction et sur une même façade.</p> <p>Volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits.</p>
<b>Éléments techniques divers</b>	<p>Gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour interdites, sauf impératif technique.</p> <p>Éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devant être intégrés ou apposés avec une même pente dans le toit ou en façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p> <p>Climatiseurs, pompes à chaleur... implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles ou masqués.</p> <p>Supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.</p>
<b>Clôtures</b>	<p>Ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives. Elles doivent s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments.</p> <p>Prescription permettant à la commune de bénéficier d'une certaine homogénéité de clôtures avec une hauteur limitée à 1,80 mètres pour garantir une harmonie sur le territoire.</p> <p>Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.</p>

D'autres aspects extérieurs des constructions sont règlementés selon les zones afin d'adapter les dispositions à chaque espace du territoire.

<b>Volumes</b>	<p>La hauteur des constructions est règlementée selon la zone afin de préserver la silhouette du bourg de Saint Victor-Malescours particulièrement visible du fait de la topographie. Il s'agit de favoriser l'insertion des nouveaux bâtiments dans l'enveloppe urbaine existante.</p>
----------------	---

### 3-7 Les équipements et les réseaux

Orientations déclinées du PADD pour définir les règles concernant l'aspect extérieur des constructions :

- Assurer une desserte suffisante en eau potable, électricité et assainissement
- Poursuivre le développement des communications numériques

La desserte par les voies publiques ou privées et la desserte par les réseaux ont été traitées spécifiquement, en dehors de la délimitation du zonage. En effet, la délimitation du zonage s'appuie prioritairement sur la destination de la zone, alors que la desserte en équipements et réseaux reste sensiblement la même sur l'ensemble du territoire de Saint Victor-Malescours.

Ainsi des dispositions générales de desserte par les voies publiques ou privées et la desserte par les réseaux définissent les règles en matière de desserte en voirie et réseaux sur l'ensemble du territoire.

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

<b>Accès</b>	Des prescriptions ont été définies de manière à organiser et limiter les accès en fonction des opérations d'aménagement et de manière à sécuriser l'ensemble des déplacements.
<b>Voirie</b>	Les voiries doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Des prescriptions sont également définies pour les voies en impasse : aire de retournement suffisante notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères sinon mise en place d'espace de stockage des ordures ménagères est imposé le long du domaine public.
<b>Modes actifs (piéton, cycliste, roller, trottinette...)</b>	Préservation des liaisons modes actifs avec possibilité de mise en place d'un itinéraire de remplacement dans certaines conditions.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX :

<b>Eau potable</b>	Raccordement obligatoire des constructions nécessitant une alimentation en eau potable au réseau public de distribution d'eau potable.
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Raccordement obligatoire des constructions requérant un assainissement au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif lorsque celui-ci est présent. Sinon les constructions susceptibles d'évacuer des eaux usées, doivent être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.
<b>Assainissement des eaux pluviales</b>	Recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet. Sinon mise en place des prescriptions du SAGE Loire en Rhône-Alpes, en attendant les prescriptions du zonage pluvial en cours sur la commune, mené par l'intercommunalité.
<b>Réseaux divers</b>	Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.
<b>Numérique</b>	Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit.

## 4- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En application des articles R.151-6 et R.151-7 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

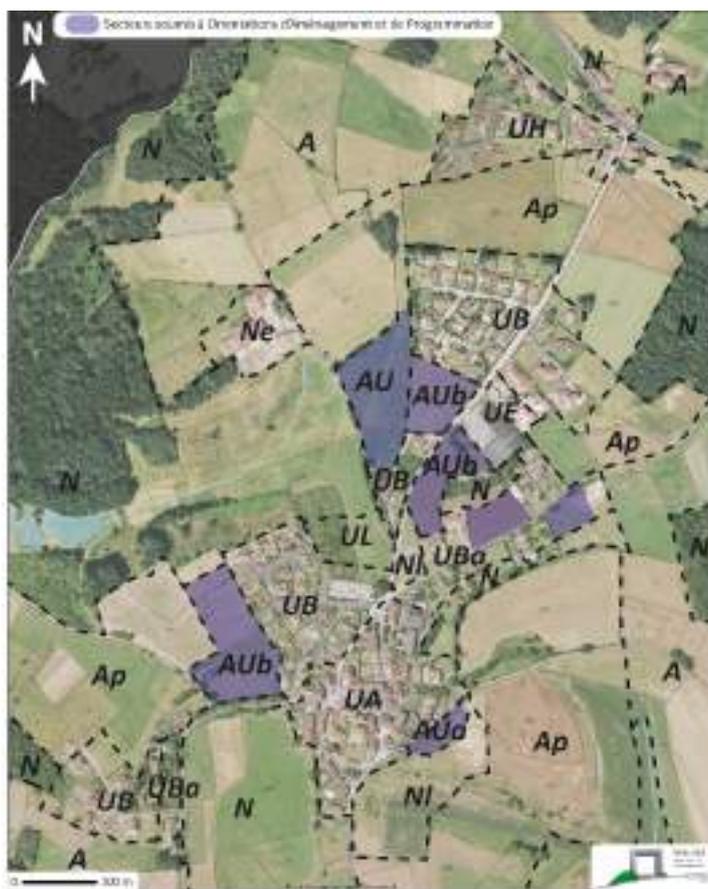
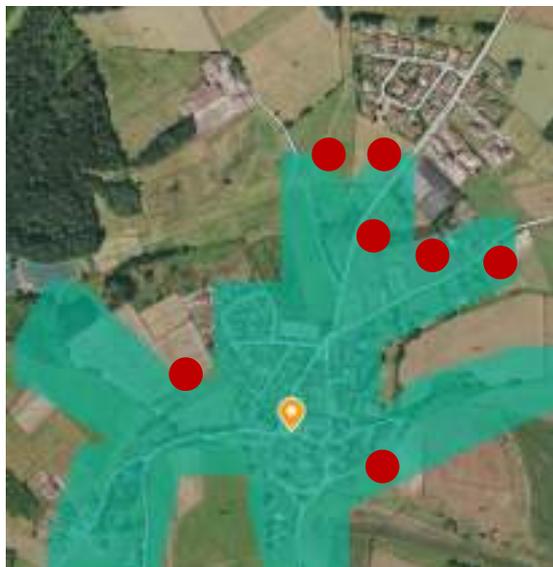
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

**Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » ont été réalisées pour les secteurs suivants :**

- Zone UBa à l'Est du bourg,
- Zone AUa au Sud-Est du bourg,
- Zone AUb et zone AU au Nord-Ouest du bourg,
- Zone AUb au centre du bourg,
- Zone AUb au Sud-Ouest du bourg.

Ces secteurs ont été sélectionnés dans la mesure où :

- Il s'agit principalement des **tènements les plus importants (plus de 2000 m<sup>2</sup>) situés à proximité directe du centre bourg**, c'est-à-dire à moins de 7 minutes à pied de la Mairie.
- Les tènements sélectionnés sont propices au **développement de petites opérations de qualité**, ou permettent de **traiter un ensemble de parcelles à mobiliser de manière cohérente**.

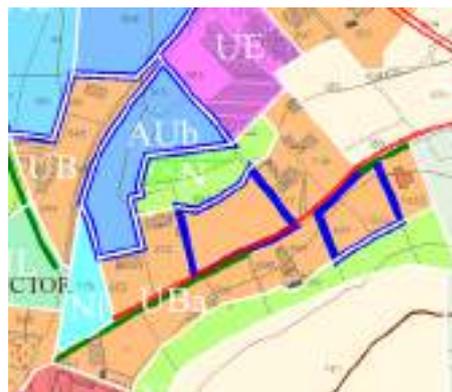


Localisation des secteurs d'OAP par rapport à la distance d'accès au centre bourg (à moins de 7 minutes à pied de la Mairie)

## 4-1 Zone UBa Est du Bourg

L'OAP définie garantit la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant aux objectifs de :

- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace
- Offrir de nouveaux logements en cohérence
- Diversifier le parc de logements



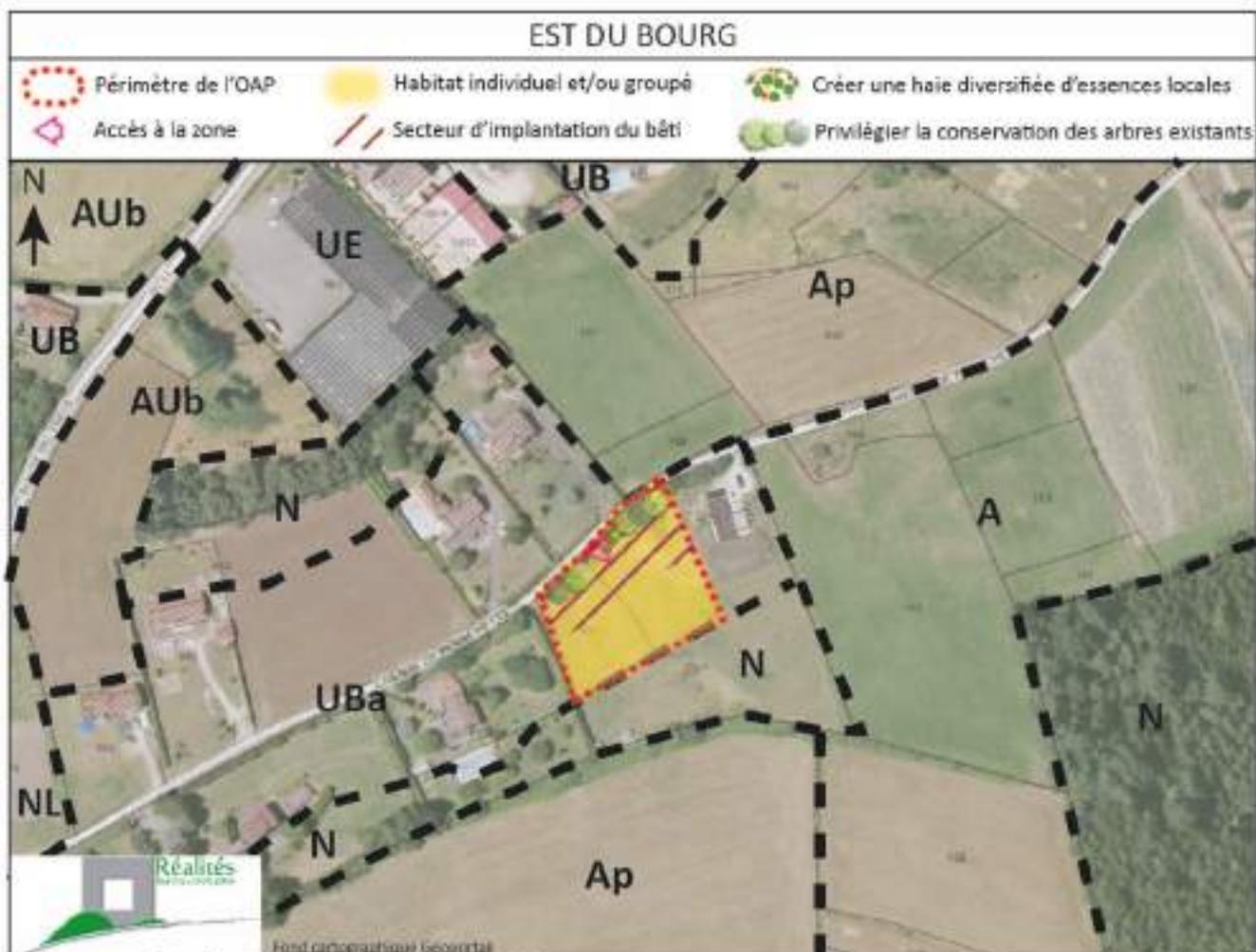
L'OAP propose la création de logements groupés et/ou individuels sur un secteur en dent creuse accessible par le chemin des Planchettes.

L'objectif est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur selon les caractéristiques des bâtiments existants (hauteur et implantation) tout en facilitant l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions, notamment depuis le Sud en définissant une zone d'implantation du bâti pour limiter les mouvements de terrain, et adaptation de la construction à la topographie du terrain. En complément, les parcelles, situées en zone naturelle au Sud du secteur d'OAP, pourront être utilisées comme espace de dépendances.

Le long du chemin des Planchettes, les arbres existants seront conservés si possible et complétés par la plantation d'une haie d'arbres / arbustes d'essences locales et variées afin de maintenir et poursuivre l'image verte en limite Nord du secteur.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible située sur la zone UBa, d'une superficie de 2 730 m<sup>2</sup>.

Le site devra accueillir minimum 2 logements avec une densité de 7 logements à l'hectare, permettant de répondre à la demande de logements pour l'accueil de jeunes couples ou familles avec jeunes enfants.



## 4-2 Zone UBa Est du Bourg

L'OAP définie garantit la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant aux objectifs de :

- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace
- Offrir de nouveaux logements en cohérence
- Diversifier le parc de logements



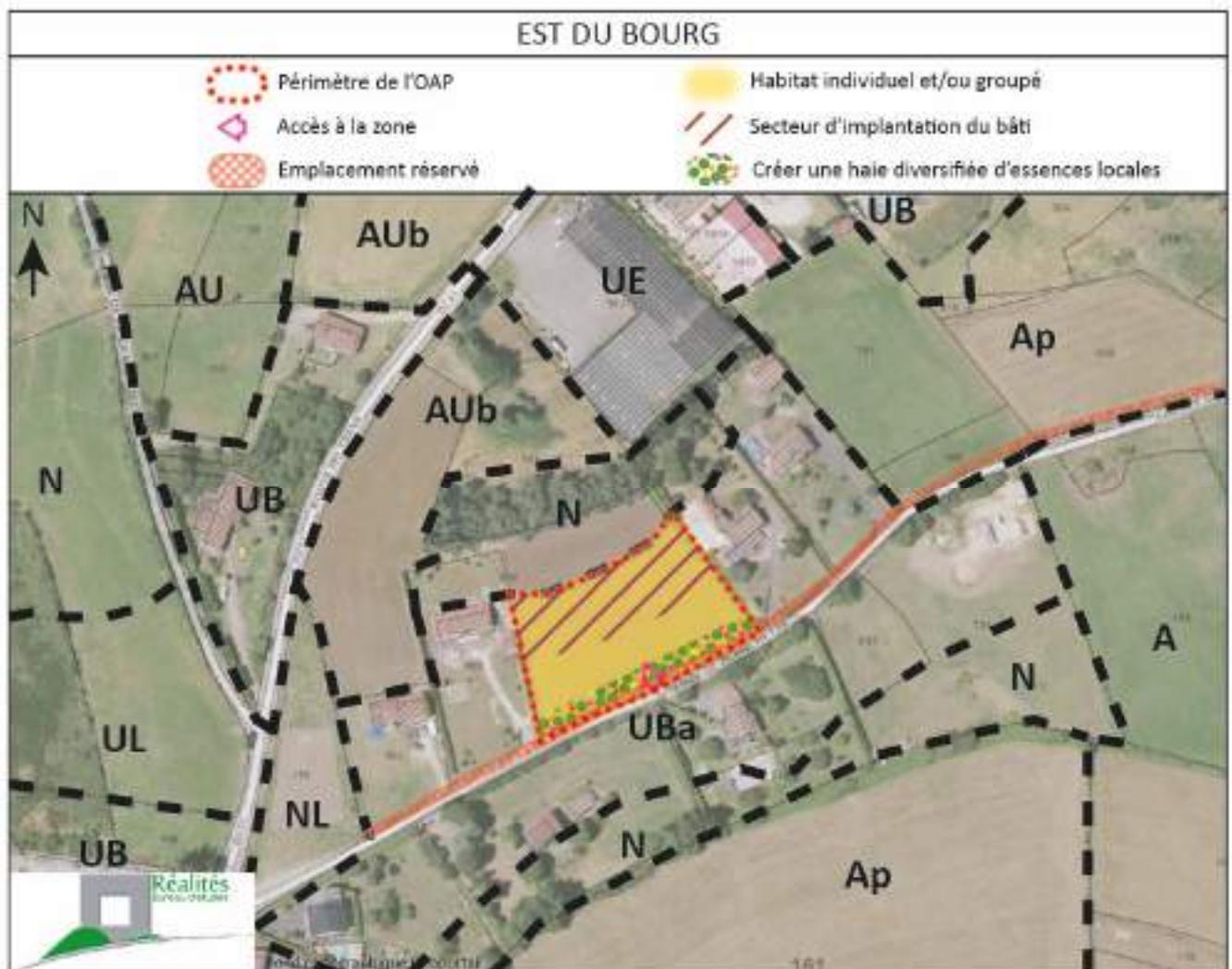
L'OAP propose la création de logements groupés et/ou individuels sur un secteur en dent creuse accessible par le chemin des Planchettes.

L'objectif est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur selon les caractéristiques des bâtiments existants (hauteur et implantation) tout en facilitant l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions, notamment depuis le Sud en définissant une zone d'implantation du bâti pour rester en cohérence avec les bâtis mitoyens et bénéficier d'un bon ensoleillement. Un recul suffisant reste imposé par rapport aux boisements du fait de la réalisation d'une bande naturelle, qui peut être utilisée en jardins.

Le long du chemin des Planchettes, la plantation d'une haie d'arbres / arbustes d'essences locales et variées permettra de maintenir et poursuivre l'image verte en limite Sud du secteur.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible située sur la zone UBa, d'une superficie de 3 840 m<sup>2</sup>.

Le site devra accueillir minimum 2 logements avec une densité de 5 logements à l'hectare, permettant de répondre à la demande de logements pour l'accueil de jeunes couples ou familles avec jeunes enfants.



## 4-3 Zone AUa Sud-Est du bourg

L'OAP définie garantit la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant aux objectifs de :

- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace
- Offrir de nouveaux logements en cohérence
- Diversifier le parc de logements
- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique
- Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement



L'OAP propose la création de logements intermédiaires et/ou groupés sur un secteur au Sud-Est du centre bourg face aux logements sociaux existants.

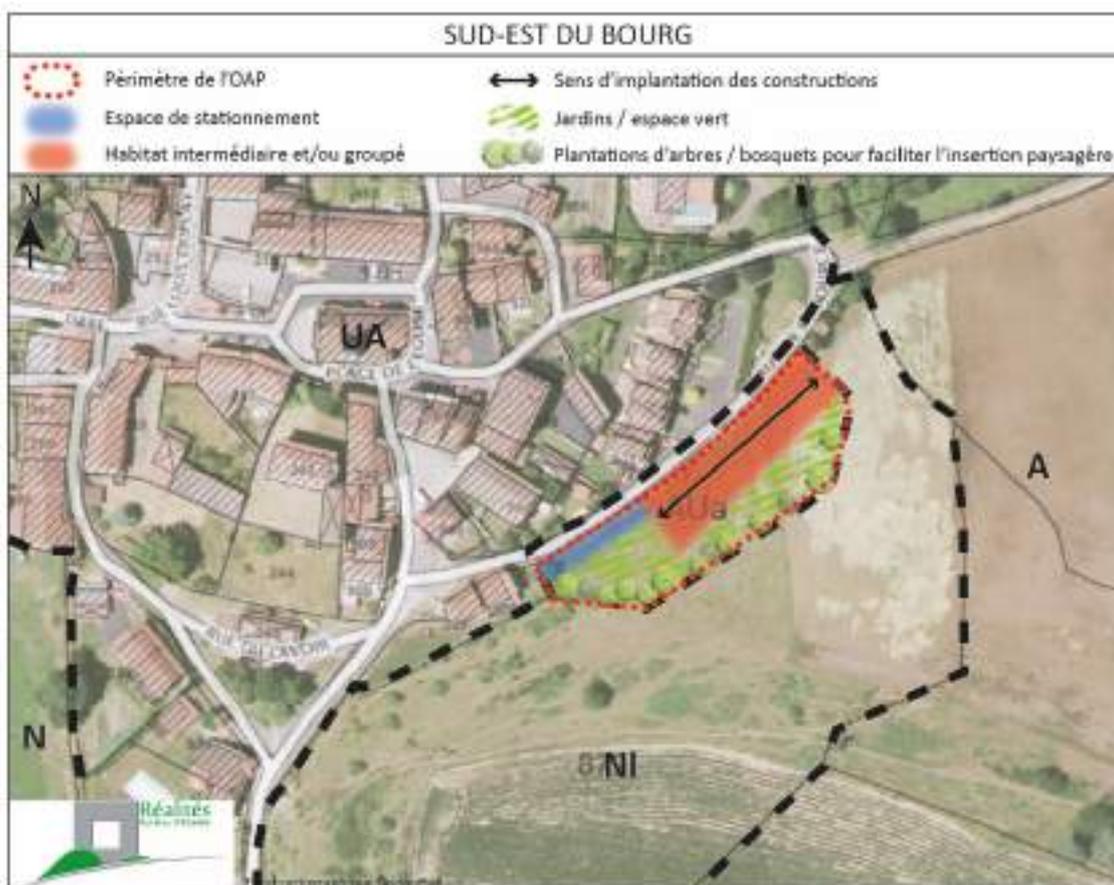
L'objectif est de réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg en proposant de l'habitat en cohérence avec celui existant sur le secteur. Ainsi, le sens d'implantation des bâtis se fera de manière parallèle à la rue de la Source et les hauteurs de constructions devront maintenir les vues en direction du Sud et un bon ensoleillement des logements sociaux existants par une intégration à la pente.

Les mouvements de terrains seront limités sur la partie Sud du tènement et l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera facilitée par la création de jardins, espaces verts sur cette partie et par la plantation d'arbres / bosquets d'essences locales et variées en accompagnement de la limite de la zone.

Enfin, les accès routiers à la zone se feront depuis la rue de la Source avec un accès des logements uniquement sur la partie Nord de la zone. Un espace de stationnement répondant au besoin de l'opération d'habitat se situera sur la partie Nord-Ouest.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible d'une superficie de 2 580 m<sup>2</sup>.

Le site devra accueillir minimum 6 logements avec une densité de 25 logements à l'hectare, permettant de diversifier le parc de logements par des logements plus dense à proximité directe du centre bourg.



## 4-4 Zones AUb et AU au Nord-Ouest du bourg

L'OAP définie garantit la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant aux objectifs de :

- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace
- Offrir de nouveaux logements en cohérence
- Diversifier le parc de logements
- Poursuivre un maillage modes actifs



L'OAP propose la création de logements intermédiaires et/ou groupés et/ou individuels sur un secteur au Nord du centre bourg.

L'objectif est de renforcer le lien entre le lotissement des Pins et le centre-bourg par une opération publique attractive pour les jeunes de Saint-Victor-Malescours permettant de compléter ou pallier l'offre privée sur d'autres secteurs.

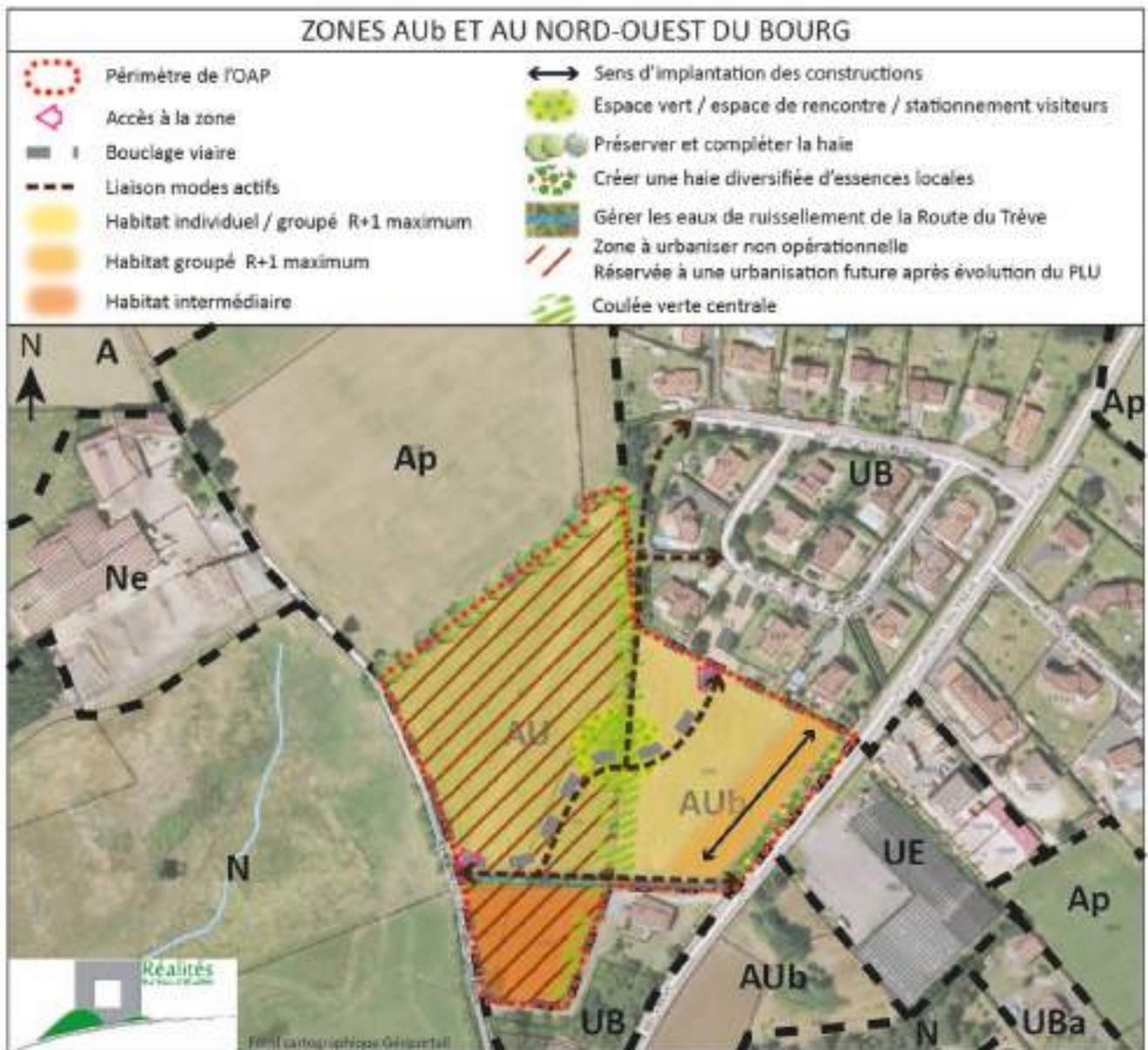
Des liaisons modes actifs traversant le nouveau secteur d'habitat permettront de relier le lotissement des Pins au centre-bourg de manière plus sécurisée. Elles s'appuieront sur une coulée verte centrale complétée par un espace vert, espace de rencontre situé au cœur du nouveau quartier. Cette « trame verte urbaine » sera renforcée et complétée par la création d'une haie diversifiée d'essences locales et variées le long de la RD 231 – Route du Trêve afin d'accompagner l'entrée de bourg de manière qualitative et par le maintien et le renforcement de la haie présente en limite Nord du secteur. Enfin, une noue paysagère assurera la gestion des eaux de ruissellement de la RD 231 – Route du Trêve, couloir d'écoulement des eaux naturel à prendre en compte. Tous ces éléments végétaux faciliteront l'insertion paysagère du nouveau secteur d'habitat et participeront à la création d'un cadre de vie de qualité.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible située sur la zone AUb, d'une superficie de 0,69 ha et d'une zone non opérationnelle AU de 1,35 ha. L'ouverture à l'urbanisation de cette dernière zone nécessitera une évolution du PLU. De plus, cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après 2027 et qu'après l'urbanisation de la zone AUb. Un bilan du PLU sera alors nécessaire et permettra de justifier du bien-fondé de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, au vu des logements créés, des surfaces consommées, des densités réalisées, et pourra ainsi permettre d'adapter l'OAP et de créer un règlement pour cette zone AU.

Le site devra accueillir minimum 7 logements avec une densité de 10 logements à l'hectare dans la zone AUb et minimum 13 logements avec une densité de 10 logements à l'hectare dans la zone AU, permettant de répondre à la demande de logements pour l'accueil de jeunes couples ou familles avec jeunes enfants.

De l'habitat groupé par 2 logements maximum implantés de manière à ce que la ligne de faitage soit parallèle à la RD 231 – Route du Trêve, de la même manière que les logements existants dans le lotissement des Pins, se réalisera avec un retrait de 5 m maximum par rapport à la RD 231 afin de maintenir et renforcer l'effet rue de cette entrée de centre-bourg.

A terme, un bouclage routier entre la rue du Tir aux Pigeons et le chemin de la Grange du Bois devra être réalisé. Des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat y compris pour les visiteurs devront être réalisés au sein du périmètre de l'opération.



## 4-5 Zone AUb centre bourg

L'OAP définie garantit la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant aux objectifs de :

- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace
- Offrir de nouveaux logements en cohérence
- Diversifier le parc de logements
- Poursuivre un maillage modes actifs



L'OAP propose la création de logements groupés et/ou individuels plain-pied sur un secteur au Nord du centre bourg.

L'objectif est de renforcer le lien entre l'extension Nord et le centre-bourg par une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg.

Une liaison modes actifs complétera le maillage en permettant de relier les secteurs Nord d'extension au bourg, de manière sécurisée et de façon parallèle à la RD 231 – Route du Trêve.

Une bande tampon de minimum 10 m de largeur entre le secteur économique et le nouveau quartier permettra la création d'un espace collectif mutualisé laissant le passage aux véhicules des secours contre l'incendie vers l'arrière des bâtiments d'activités.

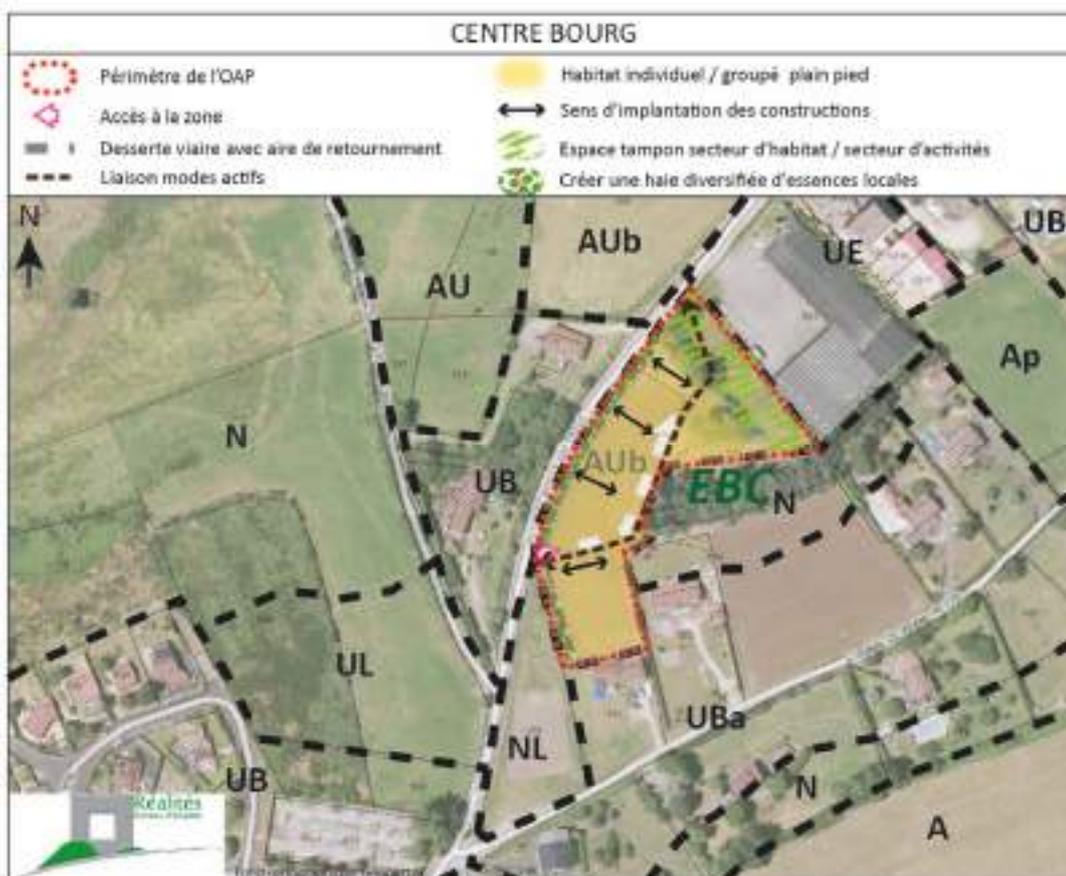
Dans le prolongement du secteur précédent, la plantation d'une haie diversifiée d'essences locales et variées à l'Ouest de la zone, le long de la RD 231 – Route du Trêve permettra d'accompagner l'entrée de bourg de manière qualitative.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible d'une superficie de 0,7 ha.

Le site devra accueillir minimum 5 logements avec une densité de 8 logements à l'hectare, permettant de répondre à la demande de logements pour l'accueil de jeunes couples ou familles avec jeunes enfants.

Afin de maintenir et de renforcer l'effet rue d'entrée de bourg, les constructions seront implantées à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement de la RD 231 – Route du Trêve de manière à bénéficier d'un bon ensoleillement et à créer un front bâti harmonieux le long de la RD 231 - Route du Trêve.

Enfin, dans un souci de sécurité routière, les accès depuis la RD231 devront être limités.



## 4-6 Zone AUb Sud-Ouest du bourg

L'OAP définie garantit la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant aux objectifs de :

- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace
- Offrir de nouveaux logements en cohérence
- Diversifier le parc de logements
- Poursuivre un maillage modes actifs



L'OAP propose la création de logements groupés et/ou individuels sur un secteur à l'Ouest du centre bourg.

L'objectif est de renforcer le secteur d'habitat à l'Ouest du bourg par une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg.

Une liaison modes actifs complétera le maillage en permettant de relier le Nord du lotissement les Genêts à l'entrée Sud-Ouest du bourg et au quartier du Paradis-Sans Bonne.

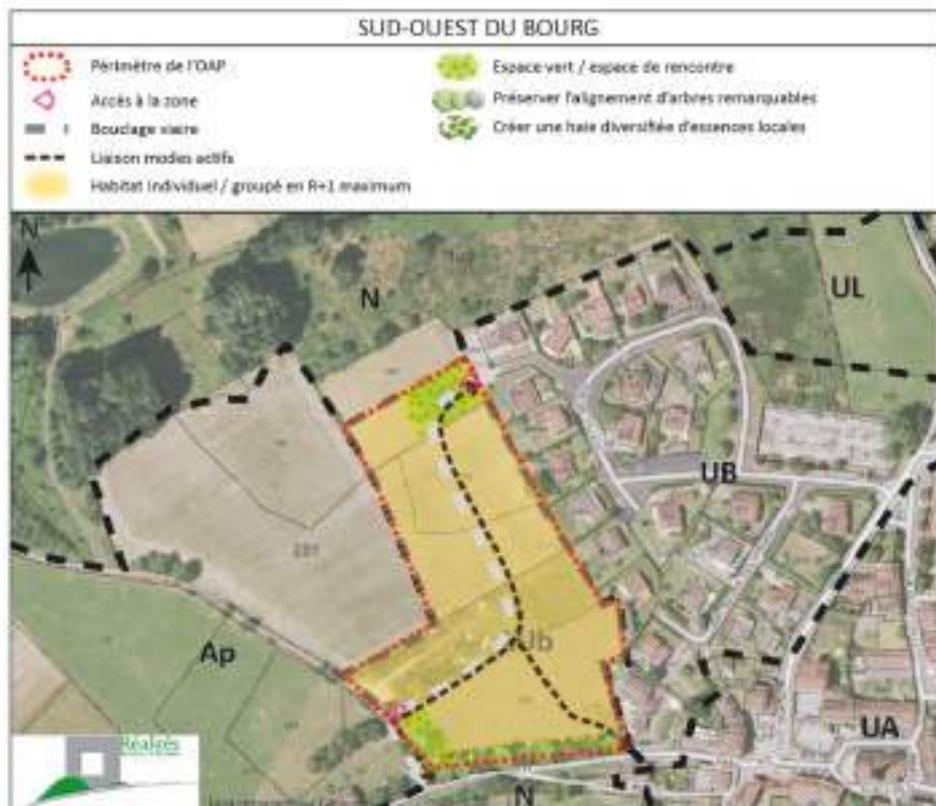
L'alignement d'arbres remarquables le long de la RD 231 – Route de Lichemaille, en entrée Sud du bourg, sera préservé et renforcé par la plantation d'une haie diversifiée d'essences locales afin de faciliter l'intégration paysagère du nouveau secteur d'habitat notamment depuis les vues lointaines au Sud en direction de la façade Sud du bourg.

La coupure verte entre le bourg et le secteur du Paradis – Sans Bonne sera renforcée par l'aménagement d'un espace vert qualitatif en bordure Sud-Ouest de la zone. Un second espace vert qualitatif, espace de rencontre fera la transition entre le lotissement des Genêts et le nouveau quartier, sur un point haut de la zone.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible d'une superficie de 1,52 ha dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la desserte interne de la zone. Il existe en effet plusieurs propriétaires sur cette zone.

Le site devra accueillir minimum 15 logements avec une densité de 10 logements à l'hectare, permettant de répondre à la demande de logements pour l'accueil de jeunes couples ou familles avec jeunes enfants.

A terme, un bouclage routier sera réalisé entre la rue du Tilleul et la RD 231 – Route de Lichemaille. Des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat y compris pour les visiteurs devront être réalisés au sein du périmètre de l'opération et un espace technique pour le stockage des ordures ménagère devra être intégré dans la zone.



## 5- LA MISE EN PLACE D'OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

### 5-1 Application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-19° du code de l'urbanisme indique que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

#### Rappel enjeux PADD déclinés par cet outil particulier :

- Valoriser des bâtis remarquables
- Mettre en valeur les éléments du patrimoine vernaculaire

Pour répondre à cet objectif, le PLU a identifié différents éléments constituant le patrimoine communal à préserver :

- Le petit patrimoine : les croix, les puits, les lavoirs, les bachats, les passerelles et ponts, les murets
- Les bâtiments remarquables : le domaine du château de Fraisse, le château de Malploton.
- Les parcs.

Ces éléments sont identifiés au titre de l'article L.151-19° du CU, dans la mesure où il s'agit du patrimoine culturel et historique de la commune à protéger et mettre en valeur. Leur identification relève du diagnostic communal.

Prescriptions réglementaires	Justification
<p><b>Croix :</b> Les éléments du petit patrimoine identifiés sont à préserver et valoriser. Le déplacement d'un élément repéré est possible lorsqu'un aménagement du tènement d'implantation est réalisé. Alors, le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public s'il l'était déjà auparavant.</p>	<p>Recensement réalisé à partir de travail de recensement de terrain, complété par la commission communale. L'objectif est de valoriser le patrimoine rural, en veillant à l'entretien de l'élément et sa visibilité depuis le domaine public. Il s'agit de 17 croix.</p>
<p><b>Puits, lavoirs, bachats :</b> Les éléments du petit patrimoine identifiés sont à préserver et valoriser. Les éléments maçonnés en pierres qui accompagnent les éléments repérés devront être maintenus.</p>	<p>Recensement réalisé à partir de travail de recensement de terrain, complété par la commission communale. L'objectif est de valoriser le patrimoine rural, en veillant à l'entretien de l'élément et sa visibilité depuis le domaine public.</p>
<p><b>Ponts et passerelles :</b> Les éléments du petit patrimoine identifiés sont à préserver et valoriser.</p>	<p>Recensement réalisé à l'aide de la commission communale. L'objectif est de valoriser le patrimoine rural, en veillant à l'entretien de l'élément.</p>
<p><b>Murets en pierres sèches :</b> Ces murets sont à préserver et valoriser. Toutefois, des ouvertures restent possibles pour créer un accès agricole, routier ou modes actifs mais uniquement adapté à son usage, et donc avec une largeur limitée.</p>	<p>Recensement réalisé à l'aide de la commission communale. L'objectif est de valoriser le patrimoine rural, en veillant à l'entretien de l'élément. Murets identifiés uniquement sur le secteur de la Tourette, où ils sont encore en bon état.</p>
<p><b>Bati remarquable – Châteaux :</b> Préservation et mise en valeur de cet élément. Préservation de la façade : éléments de décor architectural. La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement. La création d'ouvertures doit respecter les symétries et le rythme existants. Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge,</p>	<p>Ces bâtiments témoignent de l'histoire communale et présentent un intérêt architectural. La commune souhaite préserver la qualité architecturale de ces bâtiments. Il s'agit notamment de préserver les façades de ces châteaux et leurs arbres remarquables. Le château du Fraisse se situe au Nord du territoire</p>

<p>les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.</p> <p>Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles de règlement des zones concernées (A et N). Il est toutefois impératif de respecter la façade principale de ces châteaux ainsi que leurs tours, sans réalisation d'extension, de vérandas sur ces éléments.</p> <p>L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal depuis les voies de desserte.</p> <p>Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.</p> <p>Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 des zones concernées.</p> <p>Les éléments du petit patrimoine présents au sein de ces propriétés doivent être préservés.</p> <p>Les murets de clôture en pierres doivent être préservés.</p> <p>-Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia, ...), pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.</p>	<p>communal et le château de Malploton au centre du territoire, au Nord de la RD 23.</p>
<p><b>Parc :</b></p> <p>Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia, ...), pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.</p> <p>Les éléments du petit patrimoine présents au sein de ces propriétés doivent être préservés.</p> <p>Les murets de clôture en pierres doivent être préservés.</p>	<p>La commune souhaite préserver ce parc arboré situé au hameau de Malzaure.</p>

## 5-2 Application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-23° du code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

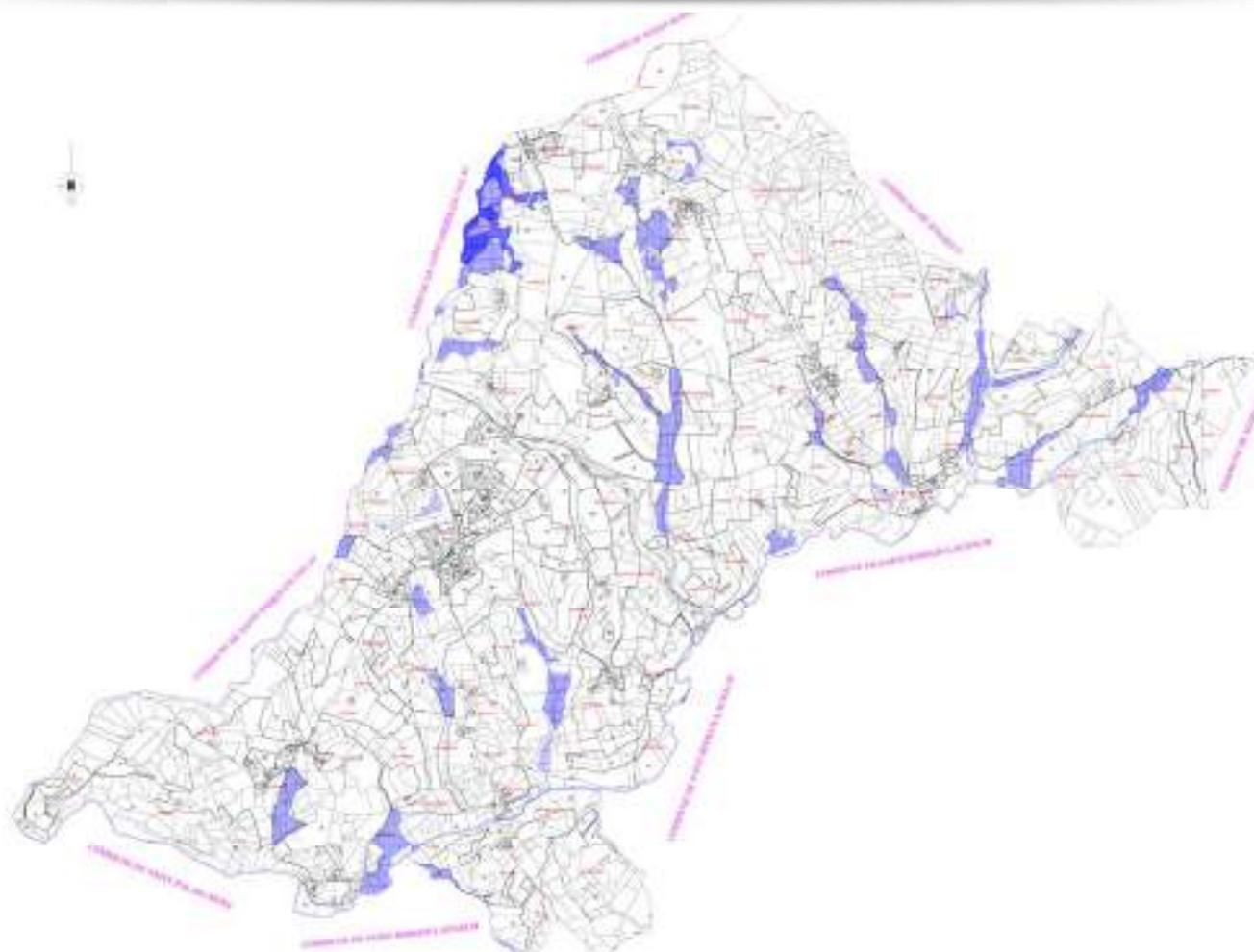
### Orientations du PADD déclinées par l'application de cet outil :

- **Préserver la trame bleue**
- **Préserver la trame verte**
- **Préserver des corridors écologiques**

Afin de répondre aux orientations du PADD, plusieurs éléments ont été repérés au titre de cet article :

- Zones/Secteurs humides :

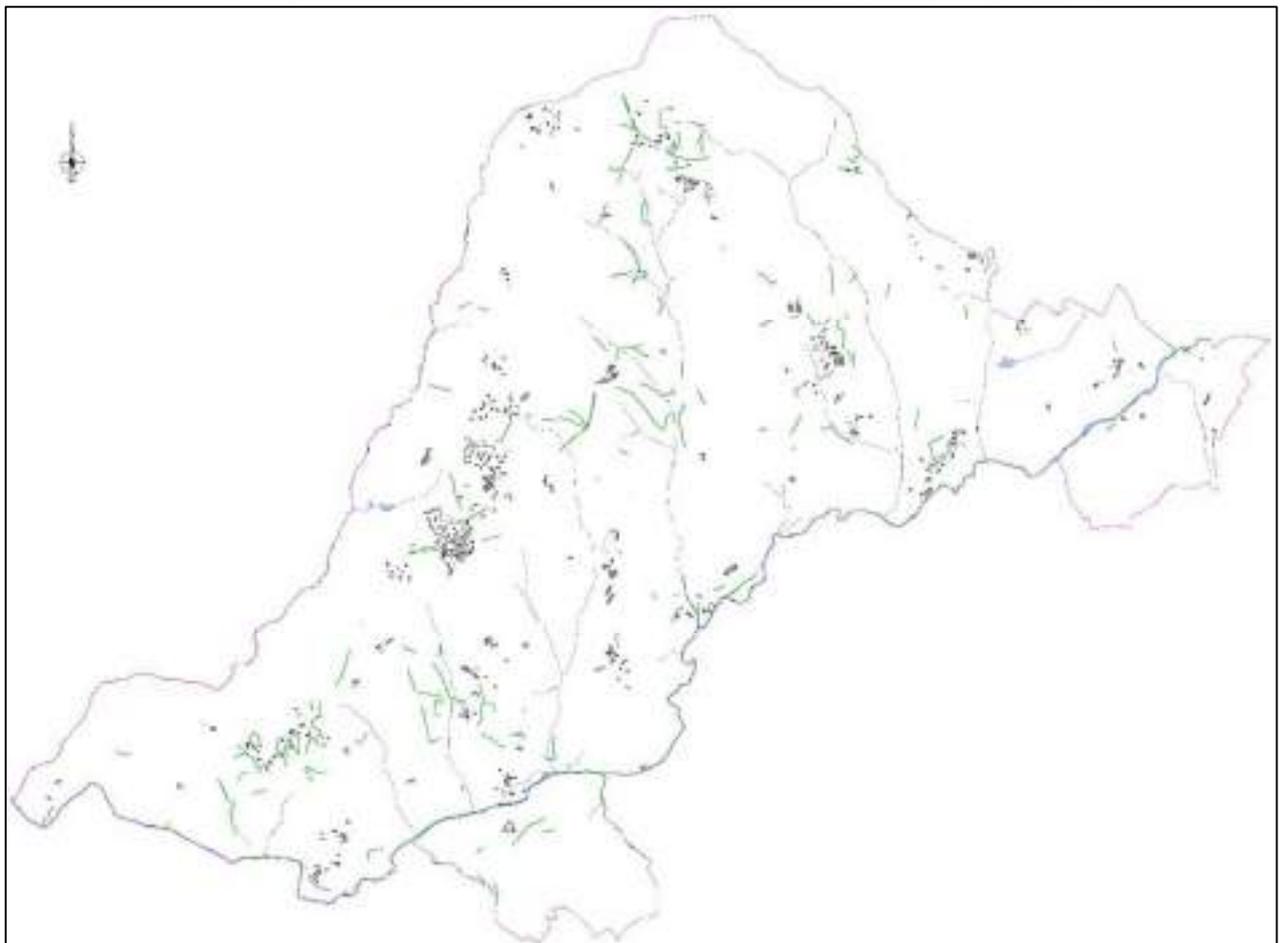
Prescriptions règlementaires	Justification
<p>Tout secteur humide identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être protégé. Seuls les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, ainsi que des projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales) ainsi que les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».</p>	<p>Les zones humides repérées par le SAGE Loire en Rhône-Alpes ont été reportées sur le plan de zonage. La zone humide de Bramard a été étudiée plus précisément par le bureau d'études CREXECO. Le résultat de cette étude a permis de compléter la trame des zones humides reportée au plan de zonage.</p> <p>D'autres secteurs de présomption de zone humide ont été identifiés sur le terrain par le bureau d'études d'urbanisme en charge de la révision du PLU, Bureau d'Etudes Réalités, mais sans aucun sondage ni analyse de la flore.</p> <p>Il est rappelé qu'il s'agit de zones présumées humides au titre du code de l'urbanisme et non pas au titre du code de l'environnement. En effet, pour l'identification précise au titre du code de l'environnement, des sondages et études de sol spécifiques sont nécessaires, ce qui n'est pas le cas pour les secteurs de l'inventaire du SAGE. Si des projets ou aménagements sont envisagés dans ces secteurs, il convient alors de se reporter aux dispositions du code de l'environnement pour définir le caractère humide ou non des lieux et délimiter précisément leur périmètre. Ensuite, le principe « éviter, réduire, compenser » s'applique. La zone humide de Bramard a fait ainsi l'objet d'une étude spécifique de délimitation, au vu des projets du Département et de la commune d'aménagement routier nécessitant de déplacer le stade de football.</p> <p>Ces secteurs sont intégralement classés en zone naturelle du PLU.</p> <p>Le règlement du PLU assure leur préservation, tout en permettant certains aménagements liés à leur valorisation, leur entretien ainsi que les projets d'intérêt général, les réseaux et les retenues collinaires liées à l'activité agricole, qui sont généralement présentes dans ces secteurs, pour ne pas oblitérer leur mise aux normes notamment, sous conditions de respecter les dispositions du code de l'environnement. L'objectif n'est pas que le PLU soit plus contraignant que les dispositions générales applicables à ces secteurs.</p> <p>Ces zones humides représentent une superficie de 72,5 hectares concernant le SAGE Loire en Rhône-Alpes, une superficie de 8,1 hectares concernant la zone humide de Bramard et 3,2 hectares pour les zones recensées par le bureau d'études en urbanisme. Ainsi, 3 trames différentes sont présentes sur le plan de zonage.</p>



Extrait du zonage

- **Linéaires de haies / arbres :**

Prescriptions règlementaires	Justification
<p>Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.</p>	<p>Les haies délimitées sur le plan de zonage sont issues du croisement entre les données relevées sur la base de la photographie aérienne, le recensement réalisé à partir du travail de terrain et la connaissance des élus. Il s'agit de haies bocagères ou d'alignements d'arbres.</p> <p>L'objectif est de protéger ces haies, jouant un rôle à la fois de biodiversité, de paysage et de rétention des eaux pluviales. Ces haies participent à la trame verte de la commune.</p> <p>Le règlement assure leur protection en demandant leur préservation. Une possibilité de remplacement est évoquée pour laisser un peu de souplesse, pour la création d'accès par exemple ou dans le cadre d'échange de terrains agricoles pour faciliter l'utilisation des terrains, ou pour des enjeux de risques ou de raisons sanitaires, mais avec la condition de les compenser en linéaire et typologie d'essences équivalents.</p>



Extrait du zonage

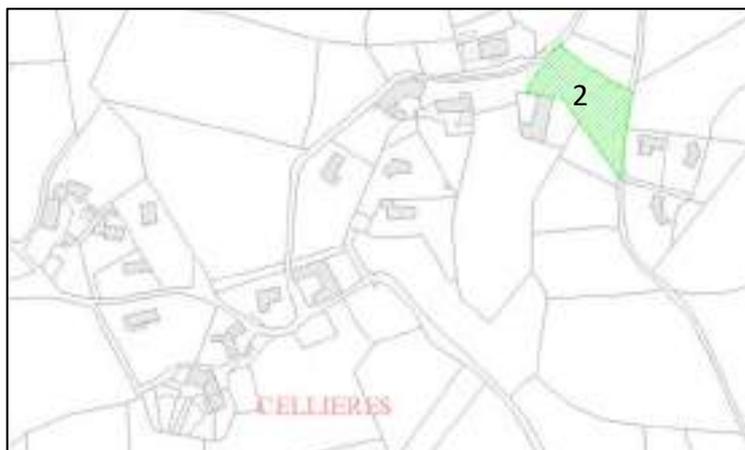
- **Espaces verts :**

Prescriptions réglementaires	Justification
<p>L'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est inconstructible, excepté pour des aires de jeux et de sports et du stationnement non imperméabilisé.</p>	<p>Les espaces verts et jardins délimités sur le plan de zonage sont issus du croisement entre les données relevées sur la base de la photographie aérienne, le recensement réalisé à partir du travail de terrain et la connaissance des élus. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Espaces verts des lotissements</b>, lotissement Les Pins (n°1)</li> </ul> 

- **Espaces verts de hameau correspondant à des biens de section, Cellières (n°2),**



L'objectif est de préserver ces espaces valorisant le cadre de vie de Saint Victor-Malescours et jouant un rôle de lien social. Ces espaces permettent également d'assurer le stockage et l'infiltration des eaux pluviales.



 : Espace vert à protéger

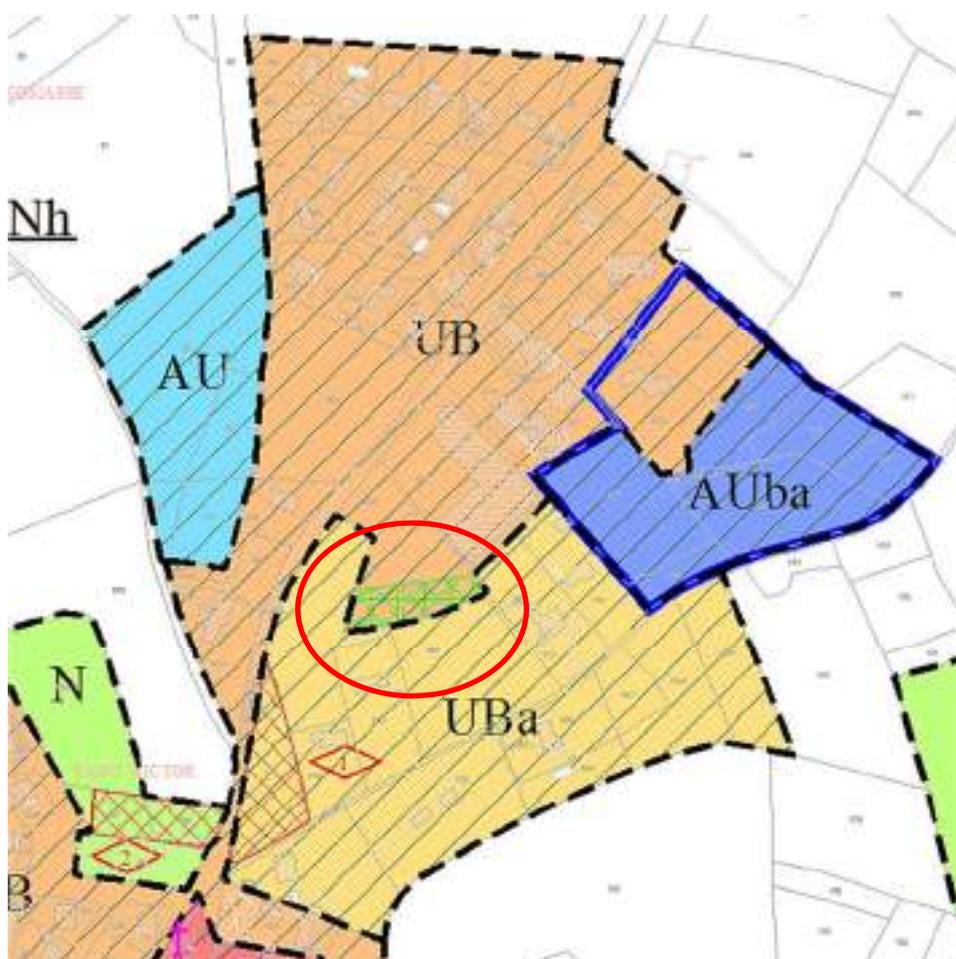
## 5-3 Application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

### Orientations du PADD déclinées par l'application de cet outil :

- Préserver la trame verte
- Préserver des corridors écologiques

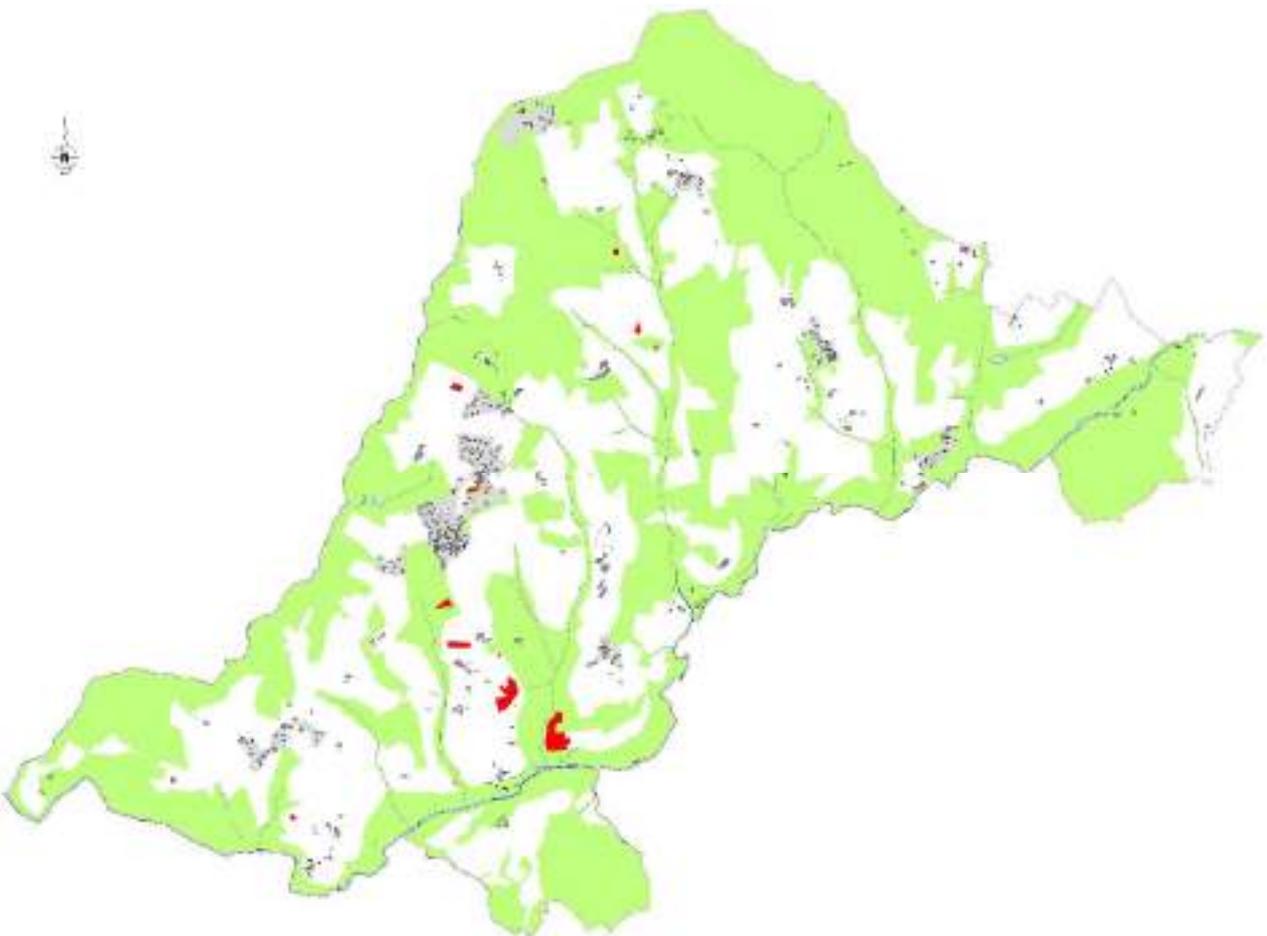
Cet outil d'espaces boisés classés avait déjà été utilisé dans le PLU de 2007, où un seul boisement avait été repéré en EBC. Il s'agissait d'un bosquet de Pin sylvestre situé en zone UB au Nord du bourg : « une partie de la parcelle 913, à proximité du carrefour route du Trève - chemin de Malploton (1500 m<sup>2</sup>) ».



Extrait du PLU de 2006

Aujourd'hui, afin de répondre à l'objectif du PADD de préserver le caractère rural de Saint Victor-Malescours en préservant notamment les éléments constitutifs de la biodiversité de Saint Victor-Malescours, le PLU a identifié en Espaces Boisés Classés les principaux bosquets situés en dehors des massifs boisés plus conséquents qui sont protégés par une autre réglementation de part l'application du code forestier. Il s'agit de protéger en Espaces Boisés Classés uniquement les **bosquets présents au sein de l'espace agricole, et parfois urbain, jouant un rôle écologique et environnemental, mais également paysager car localisé généralement sur des points hauts.**

**L'Espace Boisé Classé présent dans la zone urbaine, au Nord du bourg, a été maintenu.** Il s'agit d'un bosquet d'une superficie de 0,15 ha composé de Pins sylvestre caractéristique du paysage communal. Sa position sur un point haut facilite l'intégration paysagère des bâtis environnant. De plus, ce boisement forme un espace tampon entre le pavillonnaire diffus et les bâtiments d'activités.



*Extrait du projet de zonage avec en rouge les espaces boisés classés*

En rouge, les EBC du projet de zonage 2019 représentent 4,3 ha. Ils se situent en zone urbaine (EBC repéré au PLU de 2007), agricole ou naturel et participent au cadre paysager de Saint Victor-Malescours en plus de compléter la trame verte.

## 5-4 Les liaisons modes doux : application de l'article L.151-38 du CU

L'article L151-38° du code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

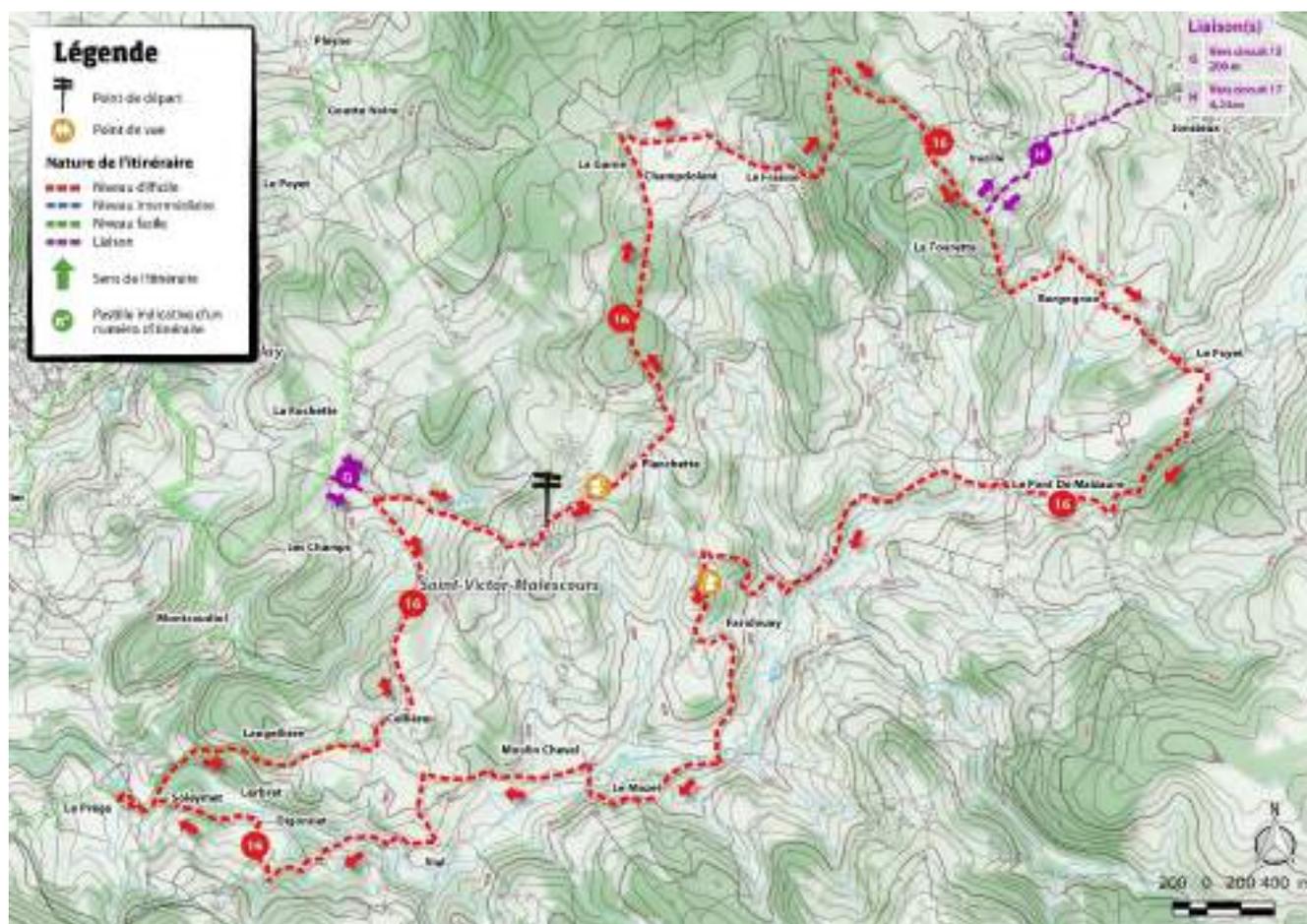
### Orientations du PADD déclinées par l'application de cet outil :

- Inciter à des déplacements plus écologiques
- Poursuivre un maillage modes actifs

Les liaisons modes actifs concernent les déplacements piétons, mais également tout déplacement non ou peu polluant et consommateur d'énergie comme le vélo, trottinette...

Pour traduire cette orientation, le plan de zonage de Saint Victor-Malescours identifie l'ensemble des chemins à conserver et/ou à créer des chemins de randonnée présents sur la commune. Il s'agit du circuit PR276 le tour des moulins de la Semène, PR278 circuit de Malploton et du circuit trail n°6 les vieux moulins.

Deux liaisons modes actifs sont également identifiées et protégées dans la zone urbaine, au sein du lotissement des Genêts.



Circuit Trail, les vieux moulins

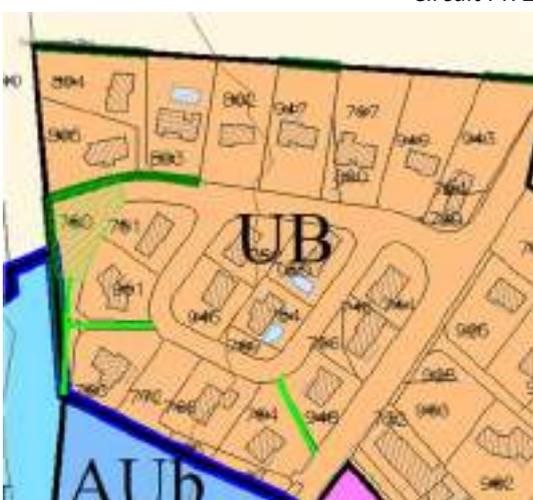
# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU



Circuit PR 278 randonnée de Malploton



Circuit PR 276 le tour des moulins de la Semène



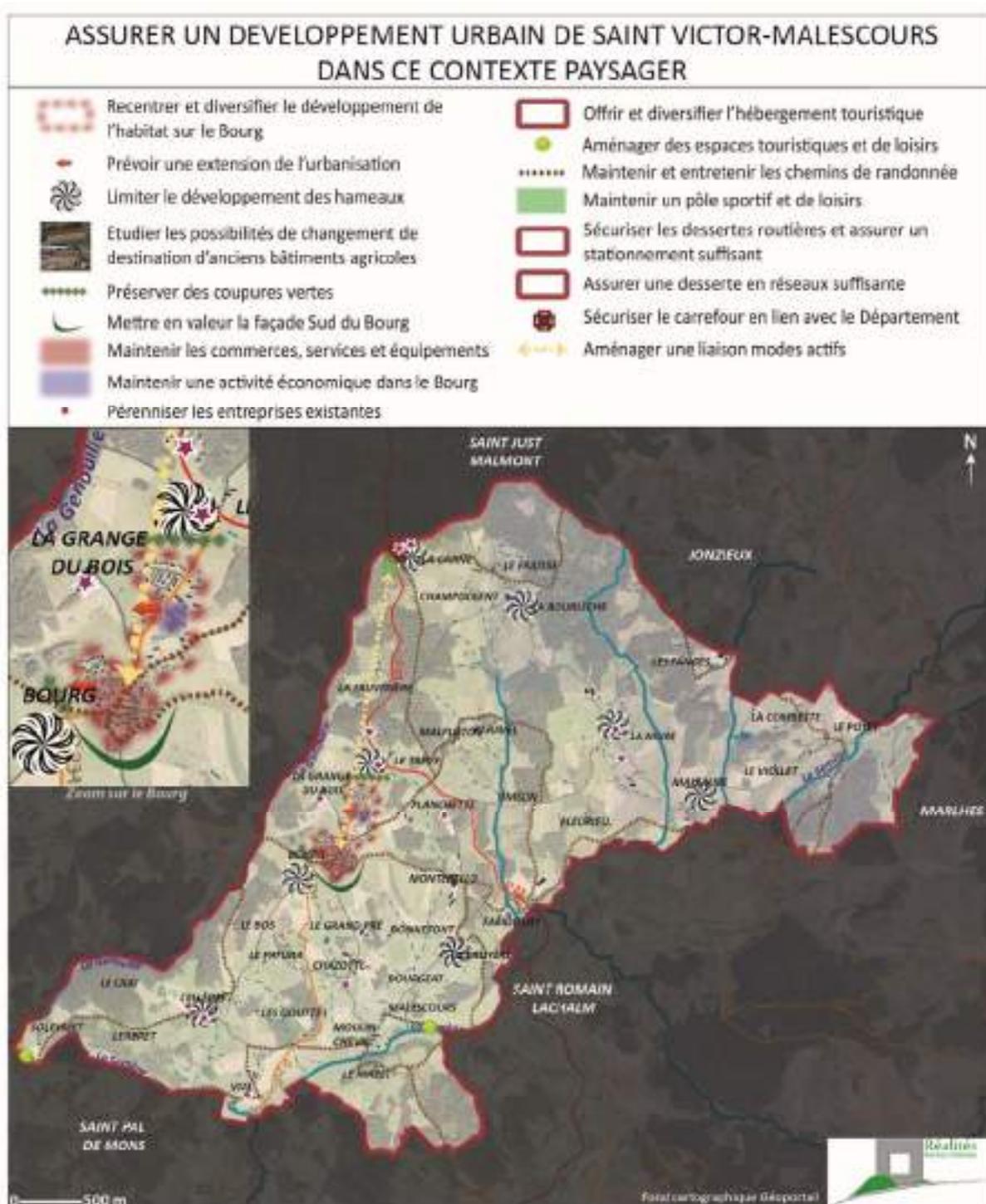
Liaison modes actifs en vert fluo au sein du lotissement des Genêts

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

Les dispositions générales du règlement demandent à préserver les liaisons modes actifs dans leur intégralité dans toute les zones. Dans le cas où elles doivent être interrompues, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

Dans les secteurs d'OAP, des tracés de liaisons modes actifs ont été définis afin de garantir un bouclage entre le centre bourg et les différents quartiers d'habitat.

Enfin, des emplacements réservés sont mis en place pour réaliser des bouclages modes actifs entre différents secteurs (ER6 : secteur de la Faridouay (traversée de la RD23), ER7 : entre le Bourg et La Garne (terrain de football)).



## 5-5 La prise en compte des risques et ressources au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

L'article R.151-34° du code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

### **Orientations du PADD déclinées par l'application de cet outil :**

- **Prendre en compte le risque d'inondation : préserver une vallée agricole et naturelle d'expansion des crues le long de ce cours d'eau sans construction, interdire le changement de destination de bâtiments ainsi que la reconstruction à l'identique dans la zone inondable d'aléa fort, limiter le développement urbain dans cette vallée, et dans les secteurs humides, porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune (alinéa 1).**

En ce qui concerne le risque inondation, le plan de zonage prend en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Semène et de la Genouille en retraçant le périmètre impactant les parcelles du territoire. Cette zone inondable est intégralement classée en zone naturelle. Le règlement rappelle la présence de la zone inondable au sein de la zone naturelle, avec l'application des prescriptions du PPRI.



*Extrait du plan de zonage relatif aux parcelles concernées par le risque d'inondation*

Pour appuyer la volonté de prendre en compte le risque inondation, le règlement intègre les prescriptions du SAGE Loire en Rhône-Alpes, le zonage pluvial étant en cours de réalisation.

## 5-6 Les changements de destination, au titre de l'article L.151-11 du CU

Le code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

### **Orientations du PADD déclinées par l'application de cet outil :**

- **Mettre en valeur le patrimoine local en valorisant des bâtis remarquables : valoriser ces fermes en pierres, généralement de forme « monobloc », afin de favoriser une nouvelle vocation, tout en définissant des critères précis permettant de ne pas compromettre le développement agricole et de préserver l'architecture traditionnelle de ces bâtiments**
- **Préserver les hameaux en favorisant l'aménagement du bâti : permettre aux bâtiments traditionnels de pouvoir évoluer sous conditions, notamment par des changements de destination, comme évoqué précédemment**
- **Offrir de nouveaux logements en cohérence avec le développement démographique : les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles constituent également des possibilités de création de logements, mais sont également limités au vu des aménagements déjà réalisés ces dernières années. Il est également nécessaire de pouvoir identifier ces bâtiments en tenant compte de critères précis relatifs à la voirie, aux réseaux, à la prise en compte des enjeux agricoles, paysagers, des risques, ... et de limiter le nombre de logements nouveaux créés sur ces écarts, afin de ne pas concurrencer le développement du Bourg, et dans un souci de limiter les déplacements, les services, ...**

La commune a souhaité identifier des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole pour leur permettre d'évoluer en logements et d'être valorisés, d'autres ont été identifiés pour permettre une extension du logement existant et éviter ainsi des extensions en construction nouvelle (ex nihilo) dénaturant ces corps de ferme, ou pour création de gîte. Au total, 28 bâtiments ont été identifiés en potentiels de changement de destination dont 8 pour création de nouveaux logements. *Se reporter au chapitre sur les changements de destination en page 87.*

### **Critères définis pour identifier les changements de destination :**

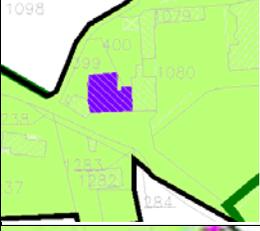
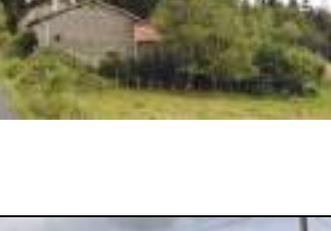
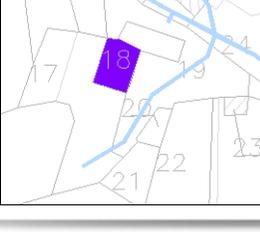
- Lien ou non avec l'agriculture et non aggravation de la situation en cas d'exploitation agricole à proximité : il s'agit de bâtiments qui ne sont plus utilisés par l'agriculture. Par ailleurs, le choix a été réalisé en ne diminuant pas les distances de réciprocité (s'il existe déjà une habitation entre le bâtiment agricole et le bâtiment pouvant changer de destination, la distance de réciprocité n'est pas aggravée dans ce cas).
- Accessibilité du site (voirie) : présence d'une desserte voirie publique et non pas uniquement une voie privée. Il s'agit d'éviter des conflits en augmentant le nombre de logements sur une voie privée ou une voie avec servitude de passage.
- Présence des réseaux (électricité, eau potable) : il s'agit notamment de la desserte au réseau public d'eau potable, ainsi que de la desserte électrique (qui sera fonction du projet)
- Enjeux paysagers et architecturaux : bâtiments caractéristiques en pierres et non en moellon.
- Risques, notamment inondation : hors zone inondable.

Le règlement autorise ainsi les changements de destination de ces bâtiments identifiés au plan de zonage en zones agricole et naturelle. Il s'agit de permettre la création d'un logement, mais également de l'activité touristique, de l'activité artisanale, ou également des bureaux, qui permettent par exemple de développer le télétravail et de limiter les déplacements et donc les gaz à effet de serre, au sein de ces bâtiments.

Les numéros parcellaires inscrits dans le règlement le sont à titre indicatif mais le repérage et la délimitation sur le plan de zonage restent opposables.



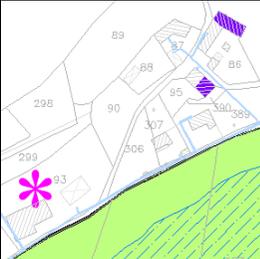
# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Extrait photoaérienne	Photo	Desserte en voirie et réseaux	Enjeu agricole	Enjeu en termes de risques	Autres
1	Le Fraisse Parcelle B418				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø40PVC</li> <li>- Voirie : RD12 puis voie communale</li> </ul>	Non	Non	
2	Le Fraisse Parcelle B399				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø160PVC</li> <li>- Voirie : RD12 puis voie communale</li> </ul>	Non	Non	
3	Le Fraisse Parcelle B86				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø160PVC, Ø63PVC et Ø200F</li> <li>- Voirie : RD12 puis voie communale</li> </ul>	Non	Non	
4	Champdolent Parcelle B1069				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø40PVC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale</li> </ul>	Non	Non	
5	La Fauvinière Parcelle B18				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø50PVC</li> <li>- Voirie : RD23</li> </ul>	Non	Non	

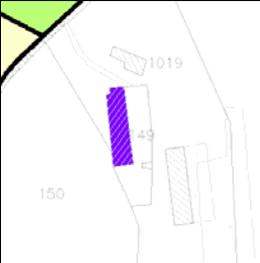
# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

6	La Tourette Parcelle A5				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC (refait récemment)</li> <li>- Voirie : Accès depuis Jonzieux (RD10.3) puis voie communale sur Jonzieux puis sur Saint Victor Malescours</li> </ul>	Non	Non	
7	Malploton Parcelle B1266				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø125AC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale</li> </ul>	Siège d'exploitation agricole au Nord-Est du hameau (agriculteur proche de la retraite sans succession ni reprise) Tiers entre le siège d'exploitation et le changement de destination, aucune aggravation au niveau agricole	Non	Proximité du château de Malploton => Permettre la valorisation des bâtis du hameau
8	La Mure Parcelle B448				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD12 puis voie communale depuis le Nord, RD23 puis voie communale depuis l'Ouest, RD10 (Jonzieux) puis voie communale depuis l'Est</li> </ul>	Non	Non	
9	La Mure Parcelle B445				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD12 puis voie communale depuis le Nord, RD23 puis voie communale depuis l'Ouest, RD10 (Jonzieux) puis voie communale depuis l'Est</li> </ul>	Non	Non	

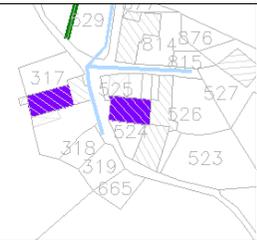
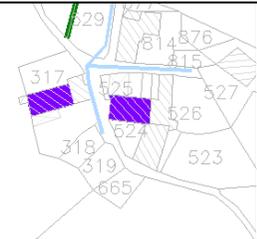
# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

10	Le Poyet Parcelle A86				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale depuis l'Ouest, RD10 (Jonzieux) puis voie communale depuis l'Est</li> </ul>	Siège d'exploitation au Sud-Ouest du hameau (Elevage caprins et transformation fromagère) Distance de plus de 100 m du changement de destination et présence de tiers entre le siège d'exploitation et le changement de destination, aucune aggravation au niveau agricole.	Non	
11	Le Poyet Parcelle A95				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale depuis l'Ouest, RD10 (Jonzieux) puis voie communale depuis l'Est</li> </ul>	Siège d'exploitation au Sud-Ouest du hameau (Elevage caprins et transformation fromagère) Distance de plus de 100 m du changement de destination et présence de tiers entre le siège d'exploitation et le changement de destination, aucune aggravation au niveau agricole.	Non	
12	Les Bergettes Parcelle B1251				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø125AC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale depuis l'Ouest, RD12 puis voie communale depuis le Nord, RD10 (Jonzieux) puis voie communale depuis l'Est</li> </ul>	Non	Non	
13	Siméon Parcelle B751				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø50PVC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale depuis l'Ouest, RD12 puis voie communale depuis le Nord, RD10 (Jonzieux) puis voie</li> </ul>	Non	Non	

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

14	Planchette Parcelle C149				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale depuis l'Est, RD231 (Nord du bourg) puis voie communale depuis l'Ouest</li> </ul>	Non	Non	
15	Montebello Parcelle C862				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD23 puis voie communale depuis l'Est, RD231 (bourg) puis voie communale depuis l'Ouest</li> </ul>	Non	Non	
16	Faridouay Parcelle B790				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD23</li> </ul>	Non	Non	
17	Faridouay Parcelle B1325				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD23</li> </ul>	Non	Non	
18	Le Patura Parcelle D295				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale</li> </ul>	Non	Non	

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

19	La Chazotte Parcelle B533				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	
20	La Chazotte Parcelle B533				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	
21	La Chazotte Parcelle B524				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	
22	La Chazotte Parcelle D317				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø63PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	
23	Langellière Parcelle D98				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Oui</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale</li> </ul>	Non	Non	

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

24	Les Gouttes Parcelle D280				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø 40PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale</li> </ul>	Non (Habitation exploitant céréalier mais absence de bâti agricole)	Non	
25	Moulin Cheval Parcelle C480				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø 50PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non (Habitation exploitant mais bâtiment agricole sur un autre site)	Non	
26	Moulin Cheval Parcelle D361				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø 50PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	
27	Le Mazel Parcelle D469				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø 50PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	
28	Le Mazel Parcelle D592				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau AEP : Ø 50PVC</li> <li>- Voirie : RD231 puis voie communale à l'Ouest, RD23 puis voie communale à l'Est</li> </ul>	Non	Non	

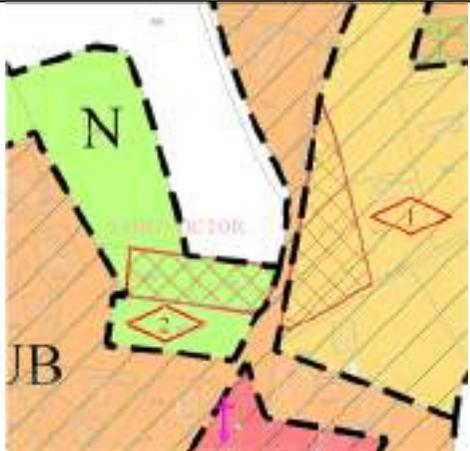
## 5-7 Emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme stipule que : « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

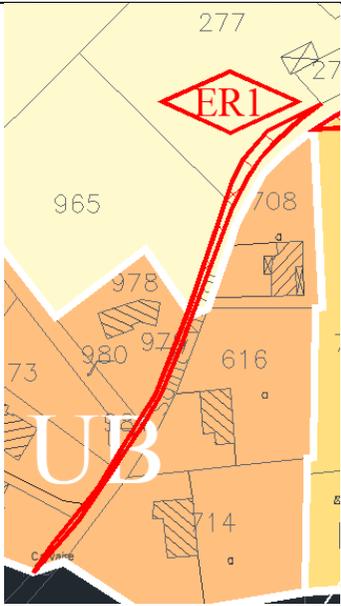
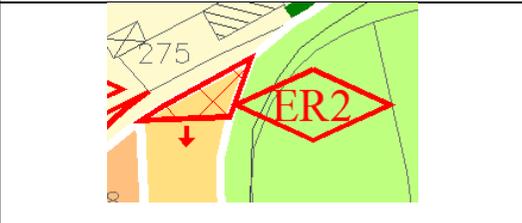
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

### Orientations du PADD déclinées par l'application de cet outil :

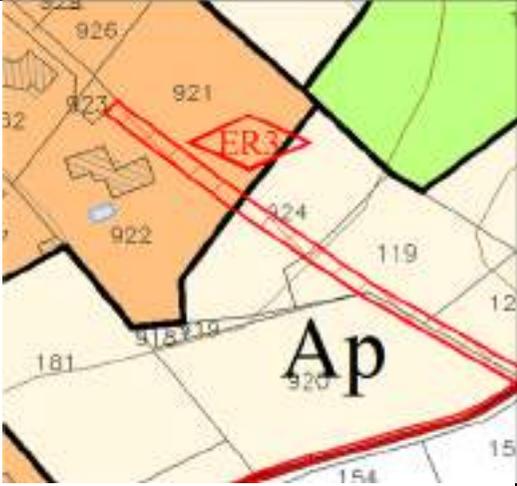
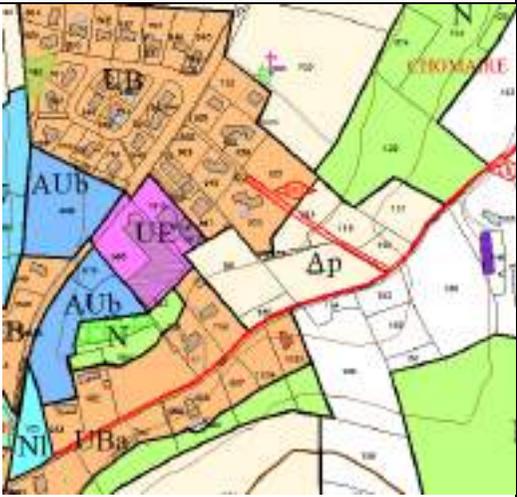
- Prendre en compte les risques en tenant compte de la présence de la RD 23 qui constitue une voie importante de déplacements. Cette voie coupe le Nord et Sud du territoire, et constitue une barrière difficilement franchissable, notamment pour les piétons, cyclistes, cavaliers, ...
- Organiser les déplacements en incitant à des déplacements plus écologiques, en poursuivant un maillage modes actifs, en sécurisant les dessertes routières

N°	Destination	Secteur	Parcelles	Surface approximative*	Justification
ER1	Espace public communal	Le Bourg Parcelle C175		2 631 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé est supprimé car l'aménagement est réalisé.
ER2	Agrandissement du cimetière	Le Bourg Parcelles 188 pour partie et 189 pour partie		1 840 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé est supprimé car l'agrandissement du cimetière est réalisé.

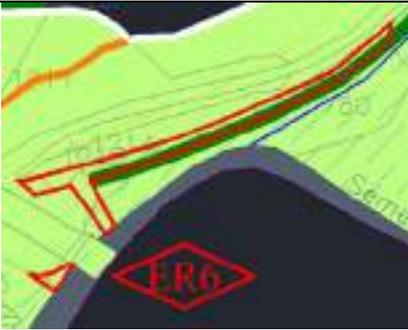
## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<p>ER3 Devenu <b>ER1</b></p>	<p>Elargissement de voirie</p>	<p>Route de Cellières Parcelles 8, 21, 22, 261, 278, toutes pour partie</p>		<p>380 m<sup>2</sup></p>	<p>Cet emplacement réservé est maintenu pour sécurisation des déplacements routiers du hameau du Paradis-Sans Bonne.</p>
<p>ER4</p>	<p>Rétablissement de la voirie communale</p>	<p>La Garne Parcelles 989 pour partie et 1134 pour partie</p>		<p>410 m<sup>2</sup></p>	<p>Emplacement réservé supprimé, projet abandonné, nouveau projet d'aménagement et de stationnement sur le secteur.</p>
<p>ER5</p>	<p>Aire de covoiturage communautaire</p>	<p>La Garne Parcelle 58 pour partie</p>		<p>1 930 m<sup>2</sup></p>	<p>Emplacement réservé supprimé car projet abandonné</p>
<p><b>ER2</b></p>	<p>Aménagement du carrefour Accès à la parcelle C709</p>	<p>Sans Bonne Parcelle C709 pour partie</p>		<p>180 m<sup>2</sup></p>	<p>Emplacement réservé pour sécuriser les déplacements routiers, notamment l'accès à la parcelle C709, à proximité de la RD 231.</p>

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<p><b>ER3</b></p>	<p>Bouclage de voirie</p>	<p>Nord-Est du Bourg Parcelles C921, C924, C920, C119, C120 pour partie</p>		<p>890 m<sup>2</sup></p>	<p>Emplacement réservé pour permettre le bouclage viaire entre la voie en impasse – rue du Calvaire et le chemin de Planchette.</p>
<p><b>ER4</b></p>	<p>Sécurisation / élargissement du chemin de Planchette</p>	<p>Le Bourg – Chomaire Parcelles C953, C952, C954, C717, C718, C180, C920, C120, C121, C122, C123, C1020, C907 pour partie</p>		<p>1 080 m<sup>2</sup> Bande de 2 m de largeur</p>	<p>Emplacement réservé pour permettre l'élargissement du chemin de Planchette pour sécurisation des déplacements routiers.</p>

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<p><b>ER5</b></p>	<p>Aménagement carrefour Espace de stationnement / Aire de covoiturage</p>	<p>Le Trève Parcelles B153 et B1363 (exB890) pour partie</p>		<p>1 100 m<sup>2</sup></p>	<p>Emplacement réservé pour permettre l'aménagement du carrefour du Trève pour sécurisation des déplacements routiers et aménagement d'un espace de stationnement mutualisé, aire de covoiturage (proximité du bourg et de la voie circulée de la RD 23).</p>
<p><b>ER6</b></p>	<p>Projet de bouclage de liaison modes actifs passant sous le pont de la RD</p>	<p>Faridouay Bordure de la Semène Parcelles B1023, B1213 pour partie</p>		<p>560 m<sup>2</sup></p>	<p>Emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un bouclage liaisons modes actifs passant sous le pont de la RD 23 pour sécurisation des déplacements modes actifs.</p>

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

<p><b>ER7</b></p>	<p>Projet de liaison modes actifs entre le Bourg et La Garne</p>	<p>La Fauvinière – Bonnefont – Champdolent Parcelles B47, B46, B45, B44, B43, B38, B844, B36, B11, B1, B1129 pour partie</p>		<p>4 955 m<sup>2</sup> Bande de 3 m de largeur</p>	<p>Emplacement réservé pour permettre le bouclage modes actifs entre le bourg et le secteur de la Garne (terrain de football) de manière sécurisée.</p>
-------------------	--	--	---	--	---

\* Les superficies sont données à titre indicatif, seul un bornage peut définir les surfaces exactes.

## 6- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application des articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique font l'objet d'une liste et d'un plan dans le dossier de PLU. Une annexe est également présente avec le PPRI.

La commune de Saint Victor-Malescours est concernée par 3 servitudes d'utilité publique :

- La servitude AS1 liée aux périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine : périmètres de protection rapproché, immédiat, éloigné du captage de « La Clare » situé sur Saint Didier-en-Velay,
- La servitude PM1 liée au risque d'inondation : Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) « Rivière La Semène »,
- La servitude PT3 liée aux réseaux de télécommunication : Câble de télécommunications Saint Victor-Malescours – Le Trêve ; Câble RG 43.20 C Saint Didier en Velay – Duières – Dérivation Riotord.

## G. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La révision du PLU de Saint Victor-Malescours a été réalisée en tenant compte de la notion de développement durable et dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

La définition du Projet du PLU s'est appuyée sur les enjeux dégagés par le diagnostic.

Il est rappelé que la commune n'est pas couverte par un site Natura 2000. Par décision de l'autorité environnementale n°2019-ARA-KKUPP-1545 en date du 31 Juillet 2019, le PLU de Saint Victor-Malescours n'a pas été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette décision est jointe au PLU.

ENJEUX	
1.1 Milieux naturels, paysages et biodiversité	
○ Préservation des milieux naturels	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ Préserver la trame bleue</p> <p>↳ Préserver la trame verte</p> <p>↳ Préserver des corridors écologiques</p>	<p>Le PADD affiche la volonté de préserver la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques.</p> <p>La trame bleue est dessinée principalement par la Semène et ses affluents, la Genouille étant le plus important. Elle est également caractérisée par un certain nombre de zones humides identifiées sur le plan de zonage. La trame bleue est identifiée sur le plan de zonage par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs humides repérés par le SAGE Loire en Rhône-Alpes, identifiés au titre de l'article L.151-23° du CU : prescriptions adaptées dans le règlement,</li> <li>- Le secteur humide délimité à Bramard, étude CREXEDO</li> <li>- Les secteurs présumés humides identifiés par le bureau d'études en urbanisme en charge de la révision du PLU, sans sondage ni inventaire flore.</li> <li>- Une zone naturelle très étendue autour des principaux cours d'eau, contribuant à leur valorisation et préservation, avec un minimum de 10 mètres de large.</li> <li>- Une zone naturelle englobant l'ensemble de la zone inondable de la Semène.</li> <li>- Des secteurs de haie, comprenant les ripisylves : véritable volonté de la commune de diversifier les outils aux abords de ces cours d'eau, pour insister sur la nécessité de les protéger. Identification également au titre de l'article L.151-23° du CU.</li> </ul> <p>La trame verte s'organise autour du maillage composé par les boisements, les bosquets et les haies bocagères. La trame verte est identifiée sur le plan de zonage par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des Espaces Boisés Classés correspondant aux bosquets au sein de l'espace agricole, quelques-uns dans la zone naturelle utilisée par l'agriculture. Un EBC en zone urbaine correspondant à un bosquet de Pins sylvestre déjà identifié au PLU de 2007,</li> <li>- L'ensemble des boisements du territoire se situent en zone naturelle,</li> <li>- Des secteurs de haie sont identifiés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L.151-23° du CU afin de protéger le maillage bocager.</li> </ul> <p>Le PLU affirme des corridors écologiques permettant de mettre en avant la connexion entre différents espaces de biodiversité, formant un réseau. Ils sont zonés en zone naturelle afin de garantir leur inconstructibilité (zone naturelle inconstructible).</p> <p>Le PLU prévoit de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation de façon très limitée afin de limiter l'étalement urbain et de préserver les milieux naturels. Des secteurs classés en zone urbaine ou à urbaniser au PLU actuel ont été déclassés en zone naturelle ou agricole non constructible afin de préserver la façade Sud du bourg et de réduire la consommation foncière. Au hameau de La Mure, les parcelles à l'Ouest situées en zone urbaine au PLU actuel ont été déclassées en zone naturelle afin de préserver les abords du cours d'eau, élément constitutif de la trame bleue.</p>
○ La préservation des paysages	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique</p>	<p>Le développement urbain tient compte de la préservation de la silhouette du bourg en resserrant le zonage urbain à l'enveloppe urbaine existante hormis sur un petit secteur de développement urbain classé en zone à urbaniser et accompagné de prescriptions particulières pour favoriser l'insertion des bâtis dans la silhouette urbaine actuelle. Cela permet de maintenir en grande partie l'enveloppe urbaine actuelle et ainsi de préserver la silhouette du bourg.</p> <p>La façade urbaine Sud ancienne est ainsi préservée par la mise en place de zones agricoles et naturelles non constructibles.</p>

<p>↳ <b>Préserver des coupures d'urbanisation dans le Bourg participant à l'image des entrées de bourg</b></p> <p>↳ <b>Maintenir des paysages ouverts</b></p>	<p>Le secteur entre l'Ouest du bourg et le secteur du Paradis – Sans Bonne est classé en zone agricole non constructible, Ap, afin de garantir le maintien de la coupure d'urbanisation. Il en est de même pour la coupure d'urbanisation entre le Nord du bourg et le secteur du Trêve qui est classé en zone agricole non constructible.</p> <p>Le règlement des zones urbaines et à urbaniser définit des règles concernant l'implantation et la hauteur des bâtis de manière à conserver une certaine silhouette du bourg, alliant intensité urbaine et cadre de vie rural. Un nuancier de couleurs des façades et des toitures est présent dans le règlement afin d'harmoniser les couleurs.</p> <p>La zone U est « entourée » par des zones naturelles et des zones agricoles non constructibles afin de préserver la perspective d'une silhouette de bourg dégagée, ouverte, sans bâtiments agricoles à proximité.</p> <p>Des zones agricoles non constructibles, Ap, ont été définies à proximité des hameaux et sur les points hauts au sein de l'espace agricoles afin de préserver les paysages et les points de vue du territoire. L'activité agricole permet le maintien de paysages ouverts.</p>
<p>○ <b>Architecture et patrimoine</b></p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Valoriser des bâtis remarquables</b></p> <p>↳ <b>Mettre en valeur les éléments du patrimoine vernaculaire</b></p> <p>↳ <b>Définir des prescriptions architecturales</b></p>	<p>Dans son PADD, la commune souhaite préserver et mettre en valeur des éléments de son patrimoine remarquable que ce soit les bâtiments ou les éléments plus petits comme le patrimoine vernaculaire, pour leur intérêt patrimonial, historique ou culturel.</p> <p>Identification au titre de l'article L.151-19° du CU des bâtiments présentant un intérêt particulier : des prescriptions permettent de conserver leurs caractéristiques, a minima sur les parties visibles depuis l'espace public.</p> <p>Identification du petit patrimoine, au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme : le règlement vise à la préserver et mettre en valeur.</p> <p>Le règlement reste détaillé pour assurer une bonne intégration paysagère et architecturale de l'ensemble des constructions.</p> <p>En matière de couleur, le règlement rend opposable un nuancier de couleurs pour les façades, applicables dans toutes les zones, tout en maintenant les constructions en bois et pierres, et en bardage gris en zone économique. Les toitures des zones d'habitat font aussi l'objet d'un nuancier.</p>
<p>○ <b>Préservation des espaces agricoles</b></p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Permettre le développement des exploitations agricoles</b></p> <p>↳ <b>Accueillir de nouvelles exploitations agricoles</b></p>	<p>L'agriculture représentant une activité économique importante pour la commune et caractérisant le paysage communal, la volonté de préserver l'activité agricole est affichée dès le PADD et a guidé la réflexion en matière de développement et de préservation des espaces agricoles et naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs de développement urbain resserrés autour de l'enveloppe urbaine existante en ce qui concerne le bourg et les hameaux importants,</li> <li>- Secteurs de futur développement urbain inscrit au PLU actuel reclassés en zones agricole et naturelle non constructibles puisque à proximité du bourg,</li> <li>- Aucune zone constructible en dehors du bourg et de quelques hameaux importants (7 principaux hameaux), permettant de donner la priorité au développement agricole,</li> <li>- Pour les changements de destination identifiés, l'impact sur l'activité agricole a été l'un des critères les plus importants, afin de privilégier avant tout le développement agricole sur les hameaux,</li> <li>- Un règlement favorable à l'installation de nouvelles exploitations agricoles, mais veillant à favoriser leur intégration.</li> </ul> <p>Le pastillage des zones Nh du PLU actuel a été supprimé et les parcelles ont été reclassées en zone agricole ou naturelle.</p> <p>Il est rappelé que le projet urbain réduit les zones constructibles de 5,62 hectares et</p>

	présente 23,77 ha en déclassement (zones urbaines, à urbaniser, pastillage Nh) et 19,34 ha en tenant compte des secteurs classés constructibles.
<b>o Assurer une gestion économe de l'espace</b>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante</b></p> <p>↳ <b>Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg</b></p>	<p>Le zonage a été resserré autour de l'urbanisation actuelle. Les secteurs de développement et soumis à OAP sont tous très proches du centre bourg, à moins de 7 minutes à pied de la Mairie.</p> <p>Des secteurs urbains ou prévus pour le développement futur de l'urbanisation au PLU actuel ont été reclassés en zones agricoles et naturelles. Ces surfaces correspondent à 2,7 ha au Sud du bourg et 3,2 ha au Nord du bourg, 5,9 ha sur les hameaux.</p> <p>Ainsi, sur les hameaux importants, les zones urbaines sont resserrées autour de l'enveloppe urbaine ne permettant que le comblement des dents creuses qui sont en nombre limité dans l'objectif de faire vivre ses hameaux en préservant leur charme, leur architecture.</p> <p>Ainsi, les espaces agricoles et naturels sont préservés et l'étalement urbain et la consommation foncière est très limitée.</p>
<b>1.2 La ressource en eau</b>	
<b>o Qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Préserver le réseau hydrographique</b></p> <p>↳ <b>Limitier la pollution des eaux</b></p>	<p>Les berges et ripisylves participent à la filtration et la dépollution des eaux de ruissellement, avant qu'elles ne rejoignent la rivière ou la nappe souterraine. C'est pourquoi le PLU protège cette végétation et les abords des cours d'eau, par une zone naturelle, la préservation des secteurs humides et des ripisylves.</p> <p>La station d'épuration est en capacité suffisante pour accueillir les logements supplémentaires envisagés sur le secteur qu'elle dessert à horizon 2030. Les zones de développement (zones soumises à OAP) opérationnelles et constructibles de suite sont raccordées sur cette station d'épuration qui est en capacité suffisante hormis les dents creuses se situant en zone UBa au Nord-Est du centre bourg. Des travaux de nettoyage de la lagune sont programmés par l'intercommunalité d'ici 2021 afin d'améliorer son fonctionnement. Par ailleurs, un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation. Un programme de travaux devrait donc être réalisé avec notamment des mises en séparatif et une déconnexion des eaux pluviales.</p> <p>Les secteurs de zones humides relevés par le SAGE Loire en Rhône-Alpes ont été cartographiés et sont protégés grâce à la mise en place de prescriptions réglementaires. Des études complémentaires ont été réalisées par la commune (bureau d'études Crexeco) sur la zone humide de Bramard au droit du carrefour de la Garne afin d'affiner la localisation de son emprise géographique. Une quarantaine de mètres carrés se situent en zone UL, zone définie au PLU de 2019 pour prendre en compte le terrain de football et permettre les travaux d'aménagement sur cet équipement suite aux travaux d'aménagement de la RD 23 et notamment du carrefour avec la RD 12. Dans le cadre de ces travaux de réaménagement, une zone humide va être recrée de l'autre côté de la RD 12, en face du terrain de football, avec une interconnexion avec la zone humide actuelle.</p>
<b>o Alimentation en eau potable</b>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Assurer une desserte en réseaux en lien avec le</b></p>	<p>Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter, mais reste compatible avec la ressource (cf. annexes sanitaires).</p> <p>Le règlement stipule que toutes constructions à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau doit être raccordées au réseau public d'eau potable.</p>

<p>développement projeté</p>	
<p>○ Assainissement des eaux usées</p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ Participer à l'amélioration de la qualité des eaux de surface par un assainissement adapté et efficace</p>	<p>Le développement, bien que maîtrisé, de l'urbanisation, sera source de volumes supplémentaires à traiter du fait de l'augmentation des usagers.</p> <p>Le volume reste compatible avec les capacités de la station d'épuration. En effet, elle affiche une capacité totale de 500 EH. Aujourd'hui, 350 EH étant raccordés, il reste donc autour de 150 EH supplémentaire pouvant être raccordés. Les objectifs en nombre de nouveaux logements du PLU de 2019 demandent le raccordement d'une cinquantaine de logements supplémentaires soit environ 135 EH (50 logements x 2,7 (taille des ménages)). De plus, des travaux de nettoyage de la lagune sont programmés par l'intercommunalité d'ici 2021 afin d'améliorer son fonctionnement. Par ailleurs, un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation. Un programme de travaux devrait donc être réalisé avec notamment des mises en séparatif et une déconnection des eaux pluviales car parfois il semblerait que les eaux pluviales sont bien collectées à part mais se rejettent ensuite dans le réseau de la station, ce qui permettra de libérer de l'espace dans la station d'épuration.</p>
<p>○ Gestion des eaux pluviales</p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales</p>	<p>Dans toutes les zones, mise en place dans le règlement de prescriptions concernant les eaux pluviales. Elles reprennent les préconisations du SAGE Loire en Rhône-Alpes dans l'attente des prescriptions du zonage pluvial qui est en cours.</p> <p>L'OAP des zones à urbaniser au Nord-Ouest du bourg mentionne des prescriptions concernant la gestion des eaux de ruissellement de la RD 132 – Route du Trêve.</p>
<p><b>1.3 La prise en compte de l'air et du climat</b></p>	
<p>○ Maîtrise des besoins de déplacement pour la préservation de la qualité de l'air et la limitation des gaz à effet de serre</p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ Inciter à des déplacements plus écologiques</p> <p>↳ Poursuivre un maillage modes actifs</p>	<p>L'augmentation de la population, même si elle se fait de manière très modérée et progressive, implique nécessairement une augmentation de la circulation, contribuant indirectement à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le choix de privilégier le développement urbain autour du bourg offrant du commerce, des services et des équipements, permet de limiter les déplacements quotidiens.</p> <p>Dès le PADD, la commune prévoit de favoriser les modes doux en aménageant des cheminements piétonniers de proximité sur le bourg, entre les divers quartiers et secteurs d'habitat à développer et les équipements et commerces de proximité. La volonté est affichée de sécuriser les déplacements modes actifs sur l'ensemble du territoire et notamment les traversées de RD 23, route à trafic important. Des emplacements réservés sont inscrits à cet effet, de même qu'un repérage sur le plan de zonage et des liaisons au sein des secteurs soumis à OAP.</p> <p>Afin de réduire les déplacements en voiture individuelle, la commune affiche dès le PADD sa volonté d'inciter à l'étude, l'aménagement et la réalisation de tout dispositif visant à développer des déplacements collectifs ou plus écologiques, comme les transports collectifs, les voitures électriques, le covoiturage, ... Un emplacement réservé est inscrit à cet effet pour la création d'une aire de stationnement / aire de covoiturage.</p> <p>Le règlement permet également le télétravail limitant d'autant les besoins en déplacements.</p>

<p>○ <b>Maîtrise de la consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables</b></p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Réfléchir à une meilleure économie d'énergie</b></p>	<p>Le PLU comporte des objectifs de production de logements, impliquant nécessairement une augmentation de la consommation d'énergie. Toutefois, l'extension des réseaux sera limitée, puisque l'ensemble des possibilités de développement se trouve autour du bourg.</p> <p>Le règlement autorise l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations d'aménagement, à condition que le projet soit intégré dans le site.</p> <p>Sur les zones UB, UE, UI, à urbaniser, naturelles, le règlement impose un pourcentage de surface parcellaire non imperméabilisé de manière à maintenir des espaces perméables.</p>
<p>○ <b>Gestion des déchets</b></p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Assurer une gestion cohérente des déchets</b></p>	<p>Les capacités de stockage et de valorisation des déchets, sont suffisantes et cohérentes avec les objectifs du PLU.</p> <p>Au sein des nouvelles opérations, une gestion des déchets cohérente sera assurée, avec des aires de stockage demandées le long du domaine public si aucun point de collecte des déchets n'est existant à proximité.</p>
<p><b>1.4 Les risques et les nuisances</b></p>	
<p>○ <b>Risques naturels</b></p>	
<p><b>ENJEUX</b></p> <p>↳ <b>Prendre en compte le risque inondation</b></p>	<p>Le plan de zonage présente une trame spécifique repérant les parcelles concernées par le risque inondation. En effet, cette trame reprend les zones de risque du PPRI de la Semène située à proximité des limites Sud-Est et Sud du territoire. Les parcelles concernées par ce risque sont en zone naturelle inconstructible, aucun changement de destination n'est identifié dans ces secteurs à risques.</p> <p>La volonté est également d'assurer une gestion des eaux pluviales cohérentes afin de réduire les risques d'inondation en aval.</p>

## H. INDICATEURS

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1.

Cet article précise que « le conseil municipal procède, 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L.121-4-1 et L.121-42 du code des transports... ».

En l'occurrence, le PLU de la commune de Saint Victor-Malescours doit préciser les indicateurs au regard de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Le tableau suivant permet de définir les indicateurs, la valeur de référence et les documents permettant de réaliser ce bilan et ce suivi pour les enjeux les plus importants de la commune. Ces indicateurs seront vérifiés au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU au Nord-Ouest du bourg.

Thème	Indicateur	Valeur de référence	Document de référence
<b>Développement urbain maîtrisé et renouvellement urbain</b>			
Population	Evolution de la population	Croissance de +0,90-0,91% par an, soit environ une centaine d'habitants supplémentaires (autour de 1 000 habitants à horizon du PLU (2030) 830 habitants (2018)	Insee
Consommation de l'espace/occupation du sol	Evolution de la surface bâtie Evolution des surfaces agricoles et des surfaces boisées	Consommation foncière de l'ordre de 6,5 ha à horizon 2030, dont autour de 0,8 ha qui sera à échelonner dans le temps 829 ha de surface agricole (2017) 714,5 ha de surface déclarée à la PAC (2016) 542 ha de surface naturelle	Sitadel/Photographie aérienne, Terres agricoles déclarées à la PAC
Evolution du parc de logements	Evolution du parc de logements Evolution de la densité Forme bâtie réalisée	Moyenne lissée de 4,6 logements supplémentaires par an (70 logements entre 2018 et 2030) Densité de l'ordre de 10 logements/ha	Registre des permis de construire Insee Sitadel
Renouvellement urbain	Nombre de logements réalisés par aménagement de l'existant Part du parc en logements vacants / résidences secondaires Nombre de logements créés par changement de destination	Pas de remise sur le marché de logements vacants (car faible taux) Estimation d'environ 8 transformations de résidences secondaires en principales Estimation de 8 bâtiments identifiés comme changements de destination pour création de nouveaux logements	Registre permis Insee
<b>Protection des sites, des milieux et paysages naturels</b>			
Protection des ressources	Evolution de la superficie des zones humides Evolution des boisements Continuité du maillage bocager (linéaire de haies et d'arbres)	Inventaire des secteurs humides identifiés (72,5 hectares concernant le SAGE Loire en Rhône-Alpes, une superficie de 8,1 hectares concernant la zone humide de Bramard et une superficie de 3,2 hectares de zones humides pressenties par le bureau d'études en urbanisme) 484 ha de boisements (2017)	Photographie aérienne Autorisation d'urbanisme (déclarations préalables)

## COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

Protection face aux risques	Risques inondation	Trame spécifique permettant de prendre en compte le risque Parcelles concernées par le risque inondation classées en zone naturelle inconstructible, aucun changement de destination identifié	
<b>Patrimoine bâti remarquable, qualité urbaine, architecturale, paysagère</b>			
Patrimoine bâti	Éléments remarquables identifiés	Liste présente dans le règlement	PLU et permis accordés
<b>Diversité des fonctions urbaines</b>			
Développement économique	Nombre d'entreprises sur la commune Nombre d'indicateur de concentration d'emplois	Nombre d'entreprises accueillies Surface économique consommée Indicateur de concentration d'emplois de 25,6 (2014)	Permis de construire Insee
Mixité de fonctions	Maintien des commerces et équipements au sein du bourg	Recensement des commerces et équipements dans le diagnostic	Recensement des activités et équipements présents sur le bourg
<b>Déplacement</b>			
Connexions piétonnes	Emplacements réservés Préconisation dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	Emplacements réservés dédiés à la réalisation de cheminements piétons et d'espace de stationnement Orientations d'Aménagement et de Programmation	Liste des emplacements réservés Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>Communications numériques et réseaux</b>			
Desserte NTIC	Nombre de logements desservis	Commune desservie entièrement par la fibre	
Réseau assainissement	Nombre d'habitations desservies en assainissement collectif	Mise à jour du réseau Schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation	

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU :	DES											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	....	2030	Total	
<b>Logements réalisés ou en projet</b>	5											
<b>Logements réalisés en réaménagement du bâti</b>	0											
<b>Localisation :</b>												
UA												
UB												
Autre												
<b>Logements neufs</b>	5											
- En opération d'aménagement d'ensemble												
- En opération isolée	5											
<b>Type de zone :</b>												
UA												
UB												
Autre	5											
<b>Caractéristiques :</b>												
<b>Comblement de dents creuses</b>	1											
<b>Changement de destination</b>												
<b>Opération autorisée avant le PLU</b>												
<b>Division parcellaire</b>												
<b>Consommation foncière (en m<sup>2</sup>)</b>	8 432											
<b>Surface moyenne par logement (en m<sup>2</sup>)</b>	1 686											
<b>Typologie</b>	5											
- Logements individuels												
- Logements groupés												
- Logements collectifs												
<b>Mixité</b>												
- Accession	5											
- Locatif												
- Locatif social												

# I. ANNEXE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## 1- LES COOPERATIONS INTERCOMMUNALES

### 1-1 La Communauté de Communes Loire Semène

La commune de Saint Victor-Malescours adhère directement à plusieurs groupements intercommunaux :

#### **Communauté de Communes Loire Semène**

Source : <http://www.loire-semene.fr>

La commune de Saint Victor-Malescours fait partie de la Communauté de Communes Loire Semène créée le 28 Décembre 2000.

Elle compte 7 communes soit environ 20 493 habitants (Insee, 2015).

Les compétences obligatoires sont :

- Développement économique :

Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du Code Général des Collectivités Territoriales ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire, promotion du tourisme dont la création d'office de tourisme.

Sont d'intérêt communautaire :

- Adhésion à des organismes en lien avec le tourisme,
- Office de Tourisme,
- Réalisation, aménagement et gestion d'équipements touristiques présentant un intérêt structurant pour le territoire communautaire et/ou portant sur la valorisation du patrimoine tout en s'intégrant pleinement dans une offre touristique globale et durable,
- Aides directes aux entreprises (commerces, artisanat,...),
- Agriculture :
  - o Accompagnement d'actions favorisant le développement des circuits courts,
  - o Lutte contre la grêle,
  - o Aide à la formation en vue de l'installation de jeunes agriculteurs,
  - o Aide à la formation concernant le développement de nouvelles pratiques notamment la conversion (agriculture biologique),

- Aménagement de l'espace communautaire :

Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêts communautaire ; schéma de cohérence territoriale (SCoT) et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Sont d'intérêt communautaire :

- Schéma de cohérence territoriale (SCoT),
  - Aménagement d'aire de co-voiturage,
  - Instruction des autorisations relatives au droit des sols - Instruction pour le compte des communes des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol,
  - Création, développement et maintenance d'un système d'information géographique intercommunal (SIG).
- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
  - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du Code de l'environnement (GEMAPI)

Sont d'intérêt communautaire :



- Aménagement (restauration, aménagement et entretien des cours d'eau dans le cadre de procédures contractuelles opérationnelles et de procédures réparatrices des dommages occasionnés par des crues reconnues « catastrophe naturelle » : financement des structures animatrices, études, travaux relatifs au lit mineur, aux berges, à la ripisylve et aux ouvrages de franchissement piscicoles) et gestion des cours d'eau.

Les compétences optionnelles sont :

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêts communautaire et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire :

Sont d'intérêt communautaire :

- les tennis couverts d'Aurec sur Loire,
- les bassins nautiques d'été de Saint Didier en Velay et d'Aurec sur Loire,
- les terrains de football synthétiques de Saint Just Malmont et de Saint Ferréol d'Auroure,
- le dojo communautaire de Pont Salomon,
- création et réhabilitation, entretien, promotion des chemins de petite randonnée (PR), des circuits VTT labellisés et des espaces Trail.

- Création, aménagement et entretien de la voirie :

Sont d'intérêt communautaire :

- la voie de la Séauve-sur-Semène à Saint Didier en Velay, de bourg à bourg puis de la piscine de Saint Didier en Velay à la RD23 à Saint Victor-Malescours,
- Route de Buchères- De la RD45 à la limite communale avec la Chapelle d'Aurec,
- la route de Cotonas, RD500 au village de Malmont,
- la route de Fangeat, Rond-point des Grangers au CET du Combau,
- la route d'Auroure, RD6 à Saint Ferréol d'Auroure à la RD6 à Auroure,
- la route de Semène de la RD6 jusqu'au passage à niveau PN n° 49,
- la voie du Pinay de la limite communale avec Firminy à la RD6 dans Saint Ferréol d'Auroure, puis la voie RD6 à Saint Ferréol d'Auroure jusqu'au carrefour avec la RD45 à Pont Salomon,
- les voies desservant exclusivement les zones aménagées par les collectivités en vue de l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
- les voies internes à ces zones,
- le cheminement piéton reliant l'Aire Respirando – via la passerelle sur la Loire – au passage à niveau rive droite d'Aurec sur Loire.

- Politique du logement et du cadre de vie, politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées :

Sont d'intérêt communautaire :

- Mise en œuvre du dispositif Habiter Mieux,
- Aide à la création de logements sociaux par réhabilitation de logements anciens (hors bailleurs sociaux),

- Politique de la ville :

Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

Sont d'intérêt communautaire :

- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD) : Réflexion et mise en place d'actions dans le cadre des dispositifs territoriaux de sécurité et de coopération pour la prévention et la lutte contre la délinquance,
- Accompagnement et mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire à définir ponctuellement par les conseils municipaux des communes-membres en matière d'accueil, d'information et d'orientation des jeunes de 18 à 25 ans : Adhésion à la mission locale de la Jeune Loire et ses Rivières,
- Développement d'espaces de vie sociale et de centres sociaux sur le territoire.

- Assainissement

Les compétences facultatives sont :

- Politique Enfance et Jeunesse :

Sont d'intérêt communautaire :

- Mise en place des actions de gestion courante et d'équipements, dans le domaine de la petite enfance et de la jeunesse pour les 0 – 18 ans, à l'exclusion du temps scolaire, de la gestion de la restauration scolaire et de la gestion des transports scolaires,
- Participation financière à l'accueil des scolaires des établissements scolaires du 1er degré au Centre Aquatique l'Ozen, à l'exclusion du transport scolaire.

- Service Public d'Assainissement Non Collectif

- Études :

Mise en œuvre de toute étude relative aux compétences exercées ou ayant vocation à être exercées par la Communauté de Communes Loire et Semène.

- Sécurité – Prévention

Sont d'intérêt communautaire :

- Contribution au fonctionnement du Service Départemental d'Incendie et de Secours (contingent d'incendie) sur l'ensemble du périmètre communautaire,
- Création et gestion d'une fourrière automobile intercommunale.

- Petit patrimoine rural non protégé : mise en valeur :

- Immeubles abritant des services de l'Etat :

Sont d'intérêt communautaire :

- Construction et gestion de nouveaux locaux de gendarmerie abritant l'ensemble des services et des logements.

- Politique culturelle :

Sont d'intérêt communautaire :

- Patrimoine : Musée de la Vallée des Forges à Pont-Salomon, Espace muséal de la mémoire cistercienne et de l'histoire de l'évolution de la condition ouvrière au XIXe siècle à la Séauve-sur-Semène,
- Organisation d'évènements culturels : Études et actions visant à favoriser l'organisation et la diffusion d'évènements culturels : mise en place, gestion et organisation d'animations et d'une saison culturelle, promotion collective des diverses activités culturelles organisées par les communes,
- Enseignement musical,
- Lecture publique : mise en place des actions de gestion courante et d'équipements.

- Protection et mise en valeur de l'environnement :

Sont d'intérêt communautaire :

- Balayage des rues,
- Fourniture de plants pour le fleurissement des communes-membres,
- Mise en commun de moyens matériels et humains.

## 1-2 Les autres coopérations intercommunales

### **Syndicat Départemental d'Energies de la Haute Loire (SDE 43)**

Le SDE 43 a été créé le 19 Février 1949.

Il regroupe 18 secteurs intercommunaux.

Il gère les réseaux de distribution électrique et gaziers communaux. Il a aussi pour mission de conduire des projets de dissimulation des réseaux, d'électrification, d'éclairage public, de gestion de l'énergie dans les bâtiments publics et d'assurer le développement des énergies renouvelables.

## **Sictom Velay Pilat**

Le Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) "Velay Pilat" a été créé en 1982 à l'initiative de 13 communes de la Loire et de la Haute-Loire. Il est basé à Saint Just Malmont et compte un effectif moyen de 30 agents et un parc de 9 véhicules affectés à la collecte. Il a pour compétence la gestion des déchets de 24 communes soit plus de 37000 habitants.

En plus de la collecte des ordures ménagères, des Eco-points, des bacs de tri sélectif, et de la gestion de quatre déchetteries, le SICTOM gère le Centre d'Enfouissement Technique (C.E.T) (enfouissement des déchets ultimes) du Combau, situé sur la commune de Saint Just Malmont (lieu-dit Bruchères).

Le SICTOM gère également la déchetterie de Saint Just Malmont, d'Aurec sur Loire, de Bourg Argental et de Saint Genest Malifaux.

## **Syndicat des Eaux de la Semène (SES)**

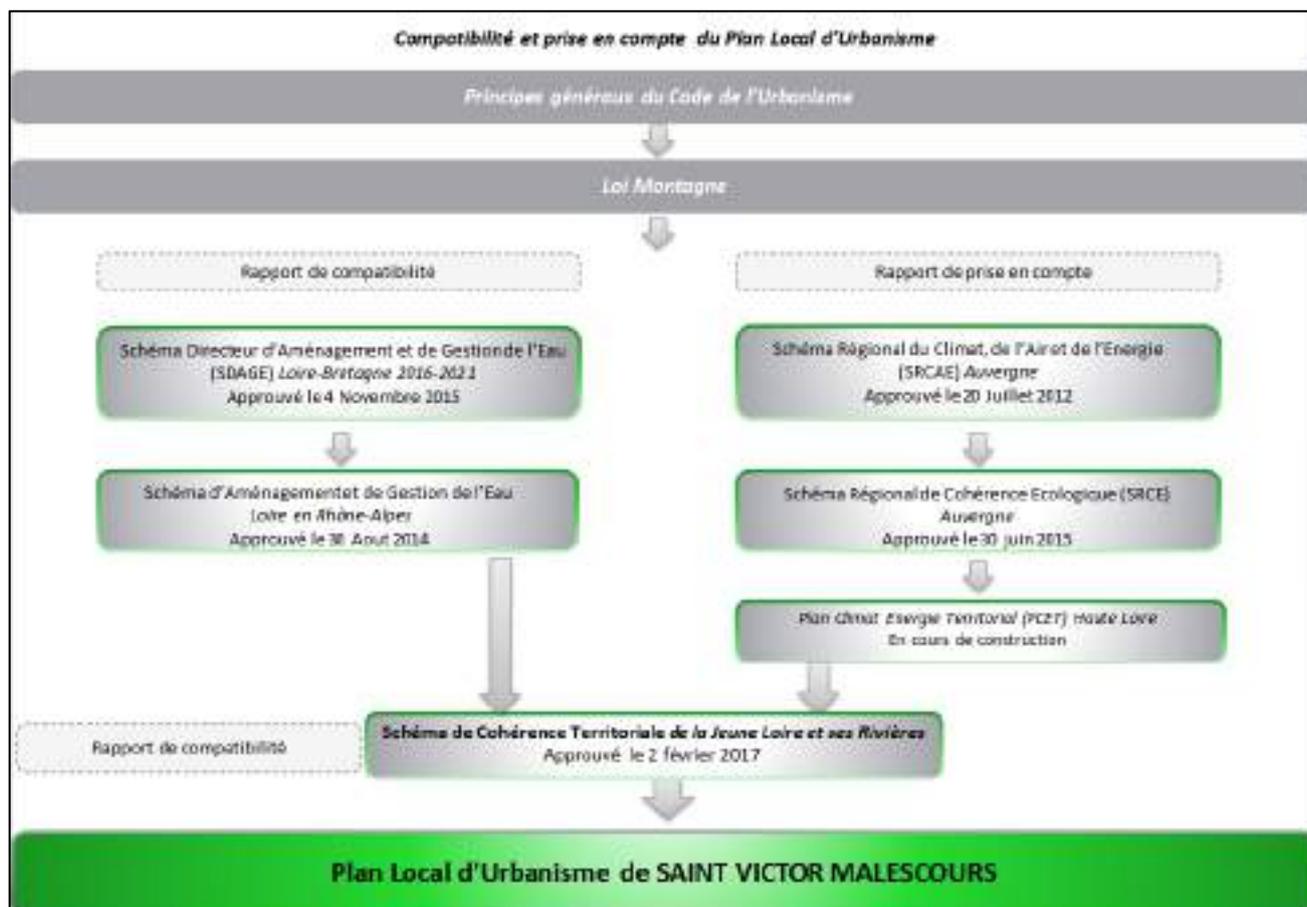
Il a été créé en 1956. Le syndicat est propriétaire des réseaux d'alimentation en eau potable et regroupe 9 communes (Saint-Just-Malmont, Saint-Romain-Lachalm, Saint Victor-Malescours, Saint-Ferréol-d'Auroure, Pont-Salomon, La Chapelle-d'Aurec, Saint-Pal-de-Mons, Dunières, Jonzieux (42)).

## **Syndicat Inter Communal d'Aménagement de la Loire et de ses Affluents (SICALA)**

*En cours de sortie pour l'intercommunalité et la commune*

## **Syndicat Intercommunal de Capture des Carnivores Domestiques Errants**

### 1-3 Les règles supra-communales qui s'imposent à la commune



## **Principes généraux du code de l'urbanisme**

### Article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## **Loi Montagne**

La commune de Saint Victor-Malescours est classée en zone de montagne par arrêté de classement en date du 26/06/1961 modifié le 20/02/1974.

La Directive d'Aménagement National du 22 Novembre 1977 dote ces zones de montagne de règles d'urbanisme spécifiques, régime qui fut remodelé par la loi du 9 Janvier 1985. Les principes sont les suivants :

- la préservation des activités traditionnelles, activités agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- la protection des plans d'eau ;
- l'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ; sinon réalisation d'une étude spécifique soumise à l'avis de la commission départementale des sites, sinon création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées après accord de la Chambre d'Agriculture et de la Commission des Sites ;
- la prise en compte des communautés d'intérêts et de l'équipement des activités économiques et de loisirs par la création d'une unité touristique nouvelle ;
- l'interdiction des routes panoramiques.

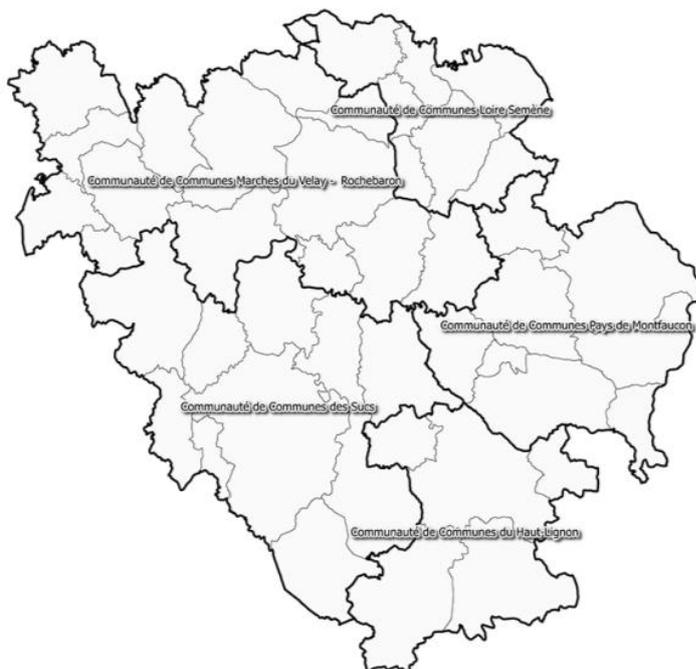
## **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Jeune Loire et ses Rivières**

Après révision, il a été approuvé le 2 Février 2017.

Il regroupe 5 communautés de communes soit 44 communes et 86 800 habitants :

- La Communauté de communes Marches du Velay – Rochebaron,
- La Communauté de communes des Sucs,
- La Communauté de communes de Loire Semène,
- La Communauté de communes du Pays de Montfaucon,
- La Communauté de communes du Haut Lignon.

Saint Victor-Malescours adhère au SCOT de la jeune Loire et ses Rivières via la Communauté de Communes Loire Semène.



Le PLU est établi en prenant en compte ce document dont les grands principes sont les suivants :

### Orientations principales du PADD :

#### **- AXE 1 : DES PRATIQUES FACILITEES PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE ET COHERENT**

- Un développement urbain renouvelé
- Une agriculture préservée par un développement cohérent
- Une qualité de vie confortée par un rapprochement des usages
  - Les bourgs centres
  - Les bourgs relais
  - Les villages
- Un territoire innovant et interconnecté

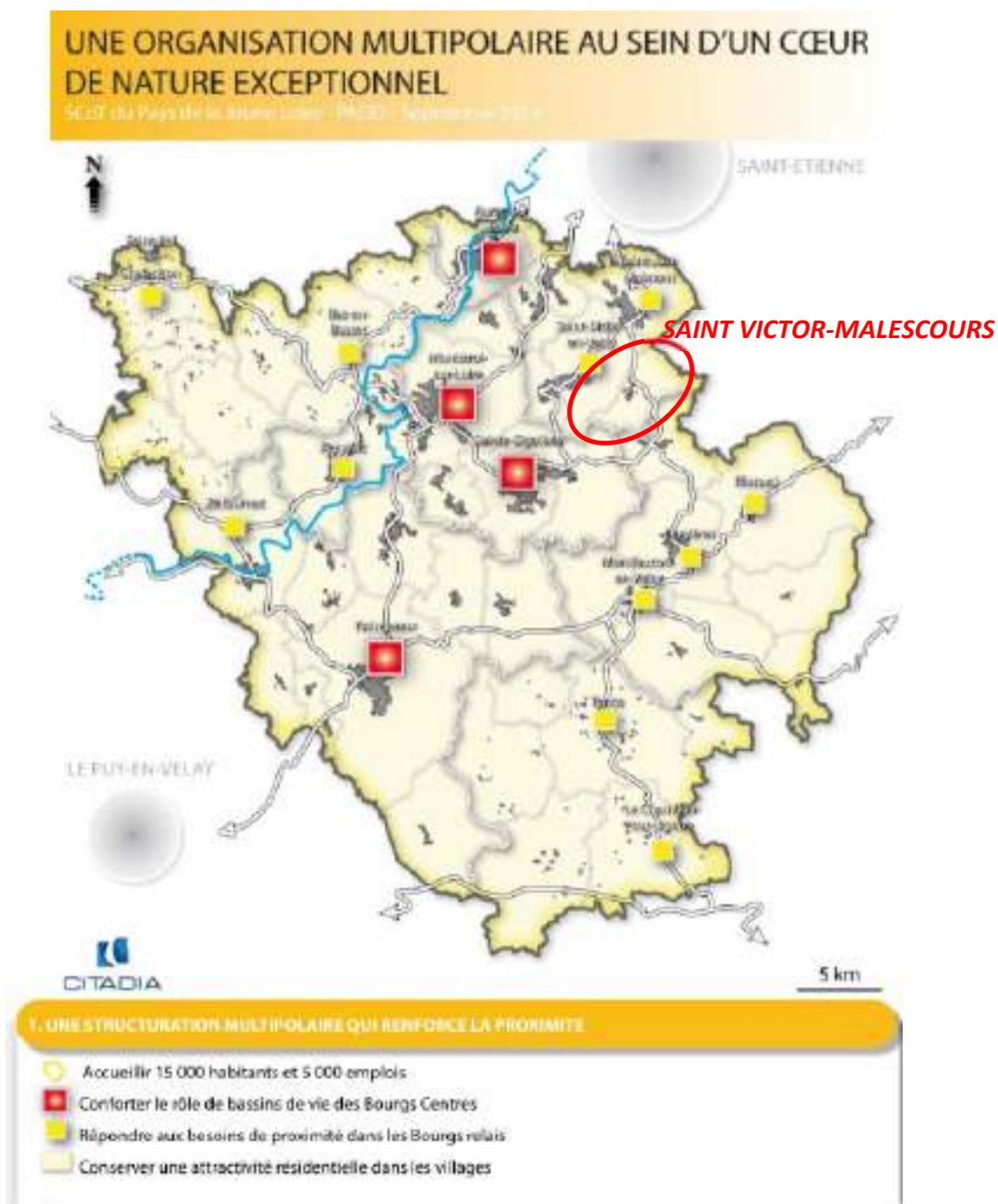
#### **- AXE 2 : UN CADRE DE VIE DE QUALITE POUR UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE**

- Un attrait touristique renforcé par un cadre de vie de caractère
- Un développement urbain de qualité qui assure la diversification d'une offre de logements dans le territoire
- Une économie qui s'appuie sur les filières du territoire mais surtout sur le développement de l'économie présentielle
  - Favoriser le développement de l'économie présentielle
  - Renforcer les filières spécialisées historiques du territoire
- Un développement qui préserve et valorise les ressources locales disponibles
  - Contribuer à la préservation et à la sécurisation de la ressource en eau
  - Promouvoir une urbanisation économe en ressource, performante et innovante

# COMMUNE DE SAINT VICTOR MALESCOURS - PLU

Le SCOT défini une organisation multipolaire avec :

- Des bourgs centres : Aurec-sur-Loire, Monistrol-sur-Loire, Sainte-Sigolène, Yssingaux ;
- Des bourgs relais : Saint-Pal-de-Chalencon, Bas-en-Basset, Beauzac, Retournac, Saint-Just-Malmont, Saint-Didier-en-Velay, Riotord, Dunières, Montfaucon-en-Velay, Tence, Le Chambon dur Lignon ;
- Des villages : le reste des communes dont fait partie Saint Victor-Malescours.



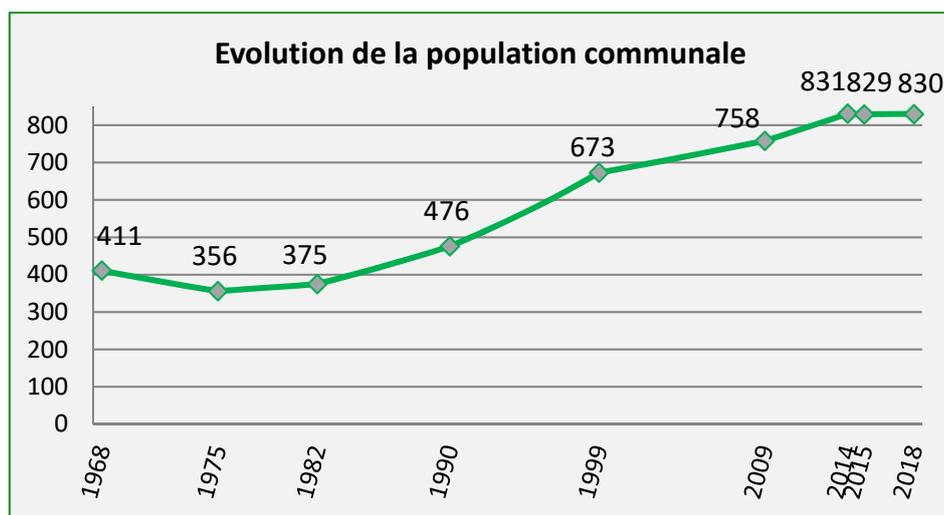
## 2- LES CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

L'ensemble du diagnostic est basé sur les données détaillées de l'INSEE pour l'année 2014, dernières données disponibles lors de l'élaboration de ce document (Chiffres détaillés parus le 12/10/2017).

### 2-1 Une croissance soutenue puis maîtrisée

L'observation des dynamiques démographiques qui touchent la commune de Saint Victor-Malescours, mettent en avant :

- Un contexte rural expliquant la diminution de population au début des années 70,
- Un phénomène de péri-urbanisation à partir de 1975,



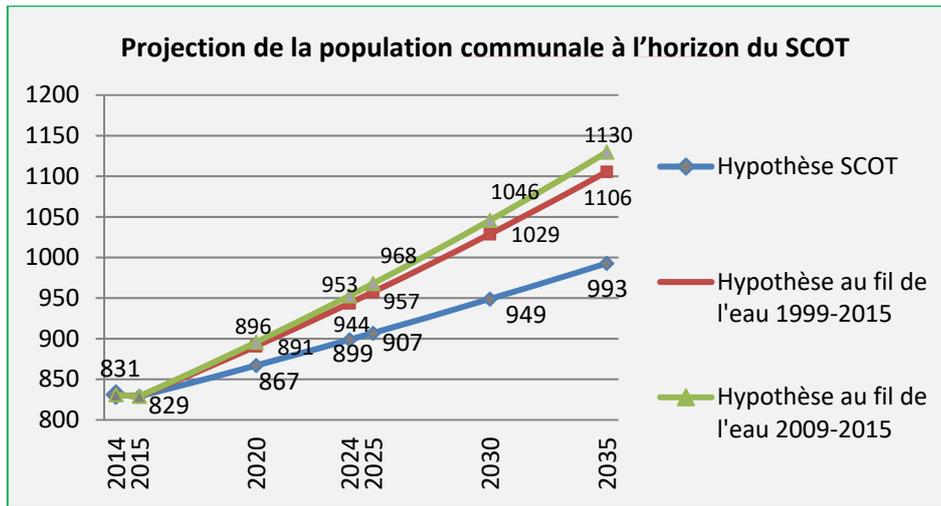
Source : INSEE, 2015

- Une progression moyenne annuelle de + 2,1 % depuis 1975,
- ⇒ Traduit la forte attractivité de la commune en lien avec la proximité de l'agglomération stéphanoise.
- Une hausse importante dans les années 1990, près de 4%/an,
  - Des augmentations plus raisonnées dans les années 2000-2010 mais encore importantes : + 1,56% sur 2009-2015,
  - 829 habitants au recensement Insee de 2015,
  - Augmentation annuelle de 1,56% entre 1999 et 2014, contre 1,60% pour la moyenne des villages du SCOT.
  - Autour des 830 habitants en 2018

Taux annuel moyen de variation de la population						
	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2009	2009 2014
<b>Saint Victor-Malescours</b>	-2,0	+0,7	+3,0	+3,9	+1,2	+1,9
CCJL	0,2	1,3	1,9	0,9	1,2	1,1
Haute Loire	-0,2	0,0	0,0	0,1	0,7	0,3

#### Les orientations du SCoT :

- Accueillir 15 000 nouveaux habitants permettant de porter la population du SCOT à 100 000 habitants en 2035 : moyenne de 0,91%/an sur 20 ans,
- **Moyenne pour les villages : 0,90% sur 2015-2024 et 0,91% sur 2025-2035,**
- **Une augmentation plus raisonnée que la tendance actuelle des Saint Victor-Malescours,**
- **Une projection autour des 950 habitants en 2030, horizon du PLU, soit + 120 habitants pour Saint Victor-Malescours.**



**Enjeux :**

- ⇒ Diviser par plus que deux la croissance démographique pour les prochaines années.
- ⇒ 950 habitants en 2030 (+0,9% puis +0,91%/an) correspondant aux orientations inscrites dans la délibération de prescription de la révision, autour des 1 000 habitants.

**2-2 Une croissance assurée surtout grâce au solde migratoire**

*Pour rappel :*

- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.
- Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès au cours de l'année.

La croissance démographique de la commune s'explique tout d'abord par un accueil massif de nouveaux habitants dans les années 80 et 90.

En effet, ¼ des ménages se sont installés à la fin des années 90 – début des années 2000, et près de 23% entre 2005 et 2009, ce qui correspond aux opérations de lotissements communaux.

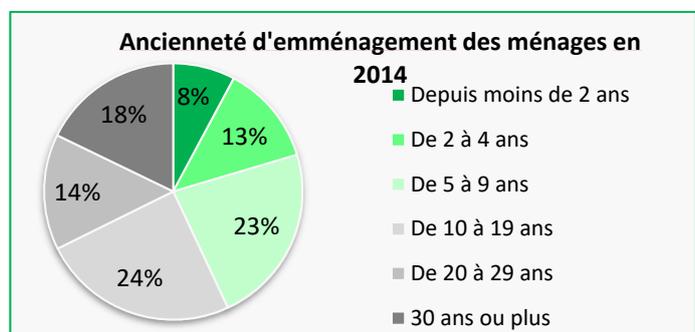
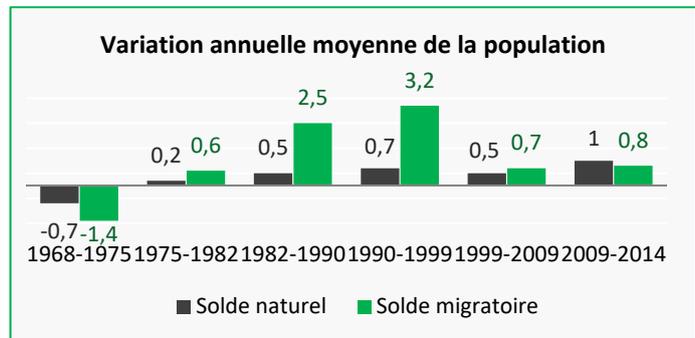
Le solde naturel est stable des années 80 aux années 2000.

Puis, on observe, une inversion de la tendance sur la dernière période avec un solde naturel plus élevé que le solde migratoire, mais plus équilibré.

⇒ Traduit la présence de jeunes couples avec enfants.

Le solde naturel double sur la dernière période, et depuis semble plus stable (équilibre naissances/décès), mais il risque d'augmenter à nouveau avec le nouveau lotissement réalisé.

⇒ Le décès de nombreuses personnes âgées de plus 90 ans ces dernières années explique également le fait que le solde naturel soit plus important.



## 2-3 Une population jeune

Avec 28,55% de -20 ans, la population des jeunes de Saint Victor-Malescours est très bien représentée contre 18,4 % de 60 ans ou +.

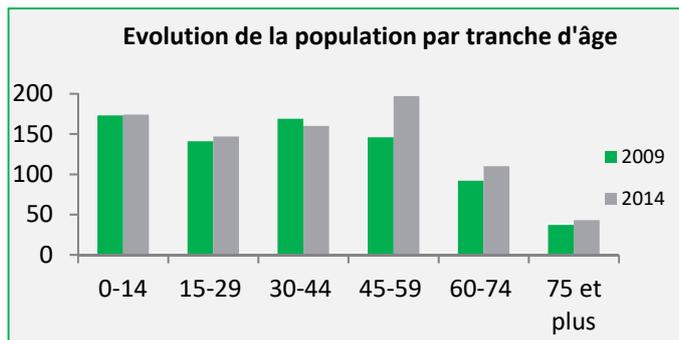
La population des jeunes se distinguent en deux parties avec 20 % de la population qui est représentée par les -14 ans, proportion stable entre 2009 et 2014 ce qui est important pour le maintien de l'école, et 18 % des 15-29 ans.

La part des 30-44 ans représente 19 % correspondant aux couples avec enfants en partie arrivés ces dernières années.

Les 45-59 ans représentent 24 % de la population. Cette part est en augmentation et est liée à l'arrivée massive des couples dans les années 80 et 90.

⇒ Très fort enjeu pour la décennie à venir, passage dans les +60 ans, desserrement des ménages à venir (départ des enfants), attente d'autres services ? D'autres besoins en logements ?

La part des 60 ans et plus est en augmentation avec 18,4 % de personnes.



Evolution de la population par classe d'âge en % entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2009 - 2014

	2009	2014
0 à 14 ans	22,8 %	20,9 %
15 à 29 ans	18,6 %	17,7 %
30 à 44 ans	22,3 %	19,2 %
45 à 59 ans	19,2 %	23,7 %
60 à 74 ans	12,2 %	13,2 %
75 ans et +	4,9 %	5,2 %

## 2-4 Une prédominance de couples avec enfants

*Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent.*

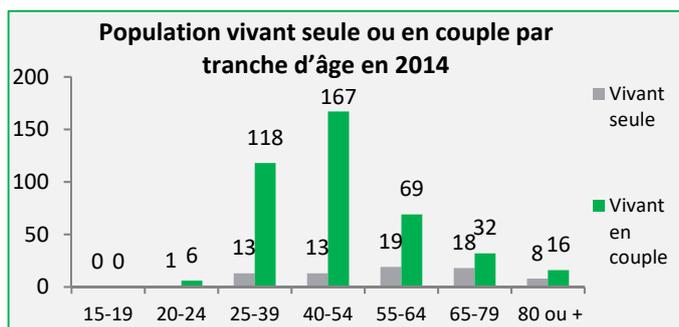
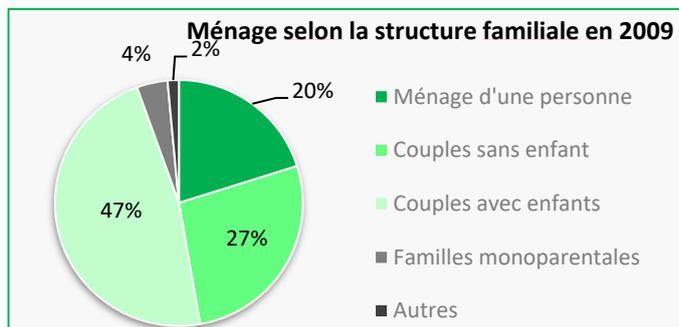
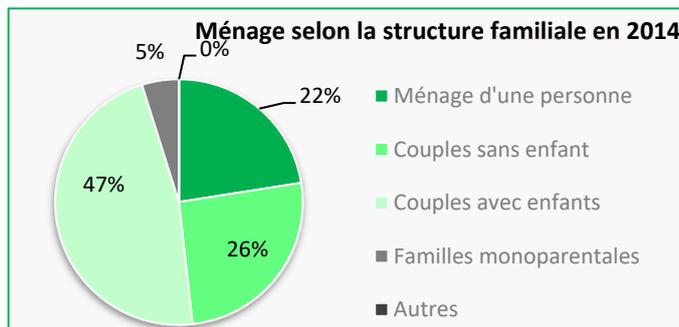
La commune compte 312 ménages en 2014, soit une taille des ménages moyenne de 2,7 personnes par résidence principale, contre 2,8 en 2009, et 3 en 1999. Cette moyenne est supérieure à la moyenne intercommunale (2,4), départementale (2,2) et nationale (2,2), et également à l'échelle du SCoT avec de 2,40 personnes par ménage.

Mais avec une diminution est à prévoir à l'horizon du PLU, du fait de la forte présence de couples avec enfants (47 %).

La structure des ménages évolue peu avec 22 % de ménages d'une personne. Ce chiffre est conséquent et en augmentation. A noter que seulement 26 % des personnes vivant seules ont plus de 65 ans.

### Les orientations du SCoT :

- Une projection passant de 2,40 à 2,20 personnes par ménages entre 2015 et 2035 à l'échelle du SCOT (-0,5% entre 2015-2024 et -0,4% entre 2025-2035).
- Pour Saint Victor-Malescours une taille des ménages de l'ordre de 2,47 personnes par ménage en 2035 et 2,52 en 2030.



## 2-5 Une population active occupée

Le taux d'activité de Saint Victor-Malescours est de 76,8 % en 2014 contre 76,3 % en 2009, des 15-64 ans et 51 % de l'ensemble de la population.

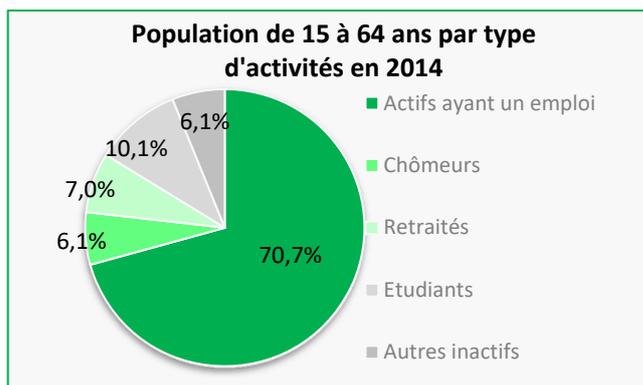
En 2014, Saint Victor-Malescours compte 391 personnes actives avec emploi soit 92,2 % des actifs.

Le taux de chômage en légère augmentation entre 2009 et 2014. Il concerne les catégories socio-professionnelles des employés et ouvriers.

79,4 % des actifs ayant un emploi sont salariés, dont 85% sont titulaires de la fonction publique ou en CDI.

20,6 % des actifs dynamisent donc l'activité économique avec 53 indépendants, 24 employeurs et 3 aides familiaux.

	2009	2014
<b>Actifs ayant un emploi</b>	357 (93,5 %)	391 (92,2 %)
<b>Chômeurs</b>	25 (6,5 %)	33 (7,8 %)
<b>TOTAL ACTIFS</b>	382	424



## 2-6 Des catégories socioprofessionnelles qui évoluent

Des actifs majoritairement de professions intermédiaires (en augmentation), puis des ouvriers et employés, ensuite des cadres (en forte augmentation).

Le taux d'actifs des professions intermédiaires passe de 24 % à 30 % et celui des cadres de 7% à 11,5 %.

Ces taux sont supérieurs à ceux de la communauté de communes.

17 % d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises et agriculteurs dynamisent la vie économique : plus élevé que la moyenne intercommunale.

	% des CSP en 2009	Effectifs 2009	% des CSP en 2014	Effectifs 2014	% des CSP en 2014 CCLS
<b>Agriculteurs exploitants</b>	12,5 %	48	9,1 %	40	1,1 %
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	7,8 %	30	8,0 %	35	6,9 %
<b>Ouvriers</b>	26,8 %	103	20,8 %	91	25,5 %
<b>Employés</b>	22,1 %	85	20,8 %	91	29,1 %
<b>Professions intermédiaires</b>	24,0 %	92	29,9 %	131	27,6 %
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	6,8 %	26	11,4 %	50	9,9 %

## 3- LE PARC DE LOGEMENTS

### 3-1 Une accélération de la croissance du parc de logements sur la dernière période

Saint Victor-Malescours compte 421 logements en 2014 selon le dernier recensement INSEE.

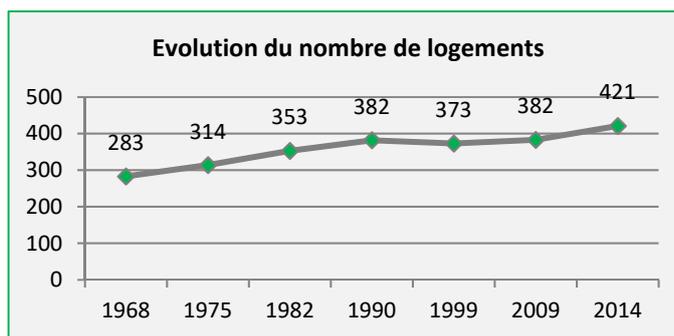
Depuis 1975, 107 logements ont été construits soit une moyenne de +2,7 logements par an.

Toutefois le rythme de développement du parc de logements n'est pas constant. 2 grandes périodes de fortes hausses se distinguent :

- 1975-1982 : + 5,6 logts/an,
- 2009-2014 : + 7,6 logts/an, suite à l'ouverture de zones dans le PLU et au contexte attractif.

Dans les années 90 et 2000, l'augmentation de la population n'a pas engendré de fortes augmentations du parc de logements car beaucoup de réhabilitations se sont réalisées, notamment en regroupements de petits logements expliquant ainsi la baisse du nombre de logements sur la période 1990-1999.

Sur la dernière période, le taux de variation annuel moyen de logements de Saint Victor-Malescours est nettement supérieur à celui de la communauté de communes et du département. Il correspond au taux de variation annuel moyen de la population.



Evolutions du parc de logements et de la population					
Source :	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009	2009 - 2014
INSEE, RP 1975-2014					
Taux de variation annuel moyen de la population					
St Victor Malescours	+ 0,7 %	+ 3,0 %	+ 3,9 %	+ 1,2 %	+ 1,9 %
Taux de variation annuel moyen des logements					
St Victor Malescours	+ 1,7 %	+ 1,0 %	- 0,2 %	+ 0,3 %	+ 1,9 %
CCLS	+ 0,9 %	+ 1,0 %	- 0,1 %	+ 1,4 %	+ 1,0 %
Haute Loire	+ 1,5 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %	+ 1,1 %	+ 0,8 %

### 3-2 La dynamique des permis de construire

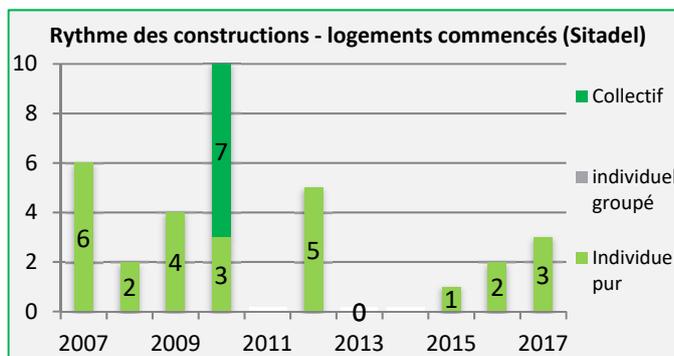
33 logements (SITADEL) commencés depuis le PLU (2007-2017), soit + 3 logements/an, mais absence de données sur 2011-2014.

7 logements ont été construits en collectif (année 2010 sur Sitadel) correspondant à un changement de destination d'un gîte en appartements en location.

31 logements autorisés (changements de destination + constructions de maisons individuelles) depuis 2007 selon les données communales, soit 2,8 logements par an.

8 logements ont été créés en changement de destination sur la période 2007-2017 (données communales), soit 25,8 % de la totalité des logements créés.

Le chiffre à venir devrait être en baisse étant donné le faible potentiel de réhabilitation et changement de destination restant aujourd'hui.



Permis de construire en logements autorisés sur les 10 dernières années (données communales)

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de permis	9	4	4	0	3	2	0	0	2	6	1

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

## Les orientations du SCoT :

- Construire environ 10 000 logements à l'horizon 2035 pour l'accueil démographique,
  - Avec entre 3 300 et 3 450 logements pour les villages : 1 400 logements sur 2015-2024 et 1 900 sur 2025-2035.

⇒ Répartition proposée en fonction du poids démographique des villages : Saint Victor-Malescours représente 3,03% du total,

Soit 100 logements sur 2015-2035,  
42 logements sur 2015-2024 (moyenne de 4,2/an),  
58 logements sur 2025-2035 (moyenne de 5,27/an),

Soit environ 70 logements sur la durée du PLU 2015-2030, mais **62 logements sur 2018-2030**,

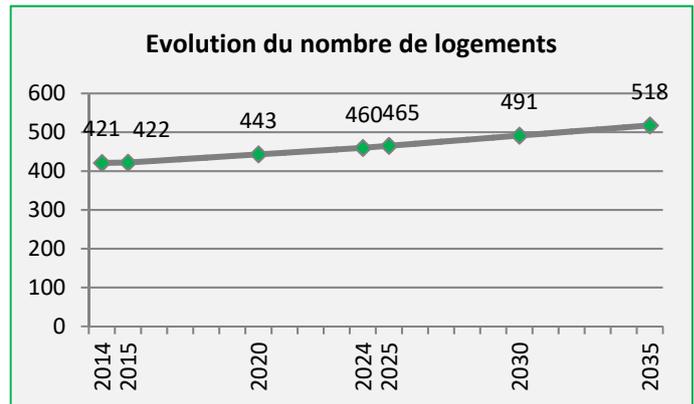
Une moyenne supérieure à la tendance actuelle : + 4,8 logts/an, contre actuellement une moyenne de 2,8 logements/an.

### - Calcul du point mort : + 8 logements :

- Desserrement des ménages : + 18 logements,
- Renouvellement : + 15 logements,
- Remise sur le marché de logements vacants : - 4 logements,
- Remise sur le marché de résidences secondaires, logements occasionnels : - 21 logements.

Besoin de 8 logements supplémentaires pour maintenir la population en place, à ajouter en plus des 70 logements sur la durée du PLU à horizon 2030.

**Au total, cela représente un besoin de 70 logements pour la période 2018-2030.**



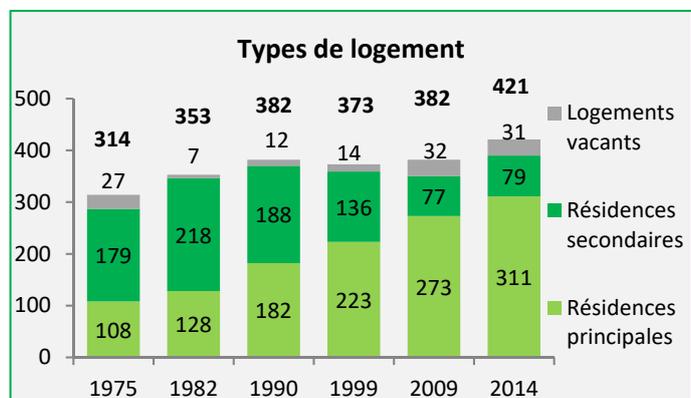
## 3-3 Un parc de logements avec des résidences principales en augmentation

### • Typologie du parc

Le parc de logements de Saint Victor-Malescours est partagé avec :

- 74 % de résidences principales,
- 19 % de résidences secondaires,
- 7 % de vacance.

La part des résidences secondaires de Saint Victor-Malescours est cohérente avec celle à l'échelle des villages du SCoT qui est de 20,75%.



## Les orientations du SCoT :

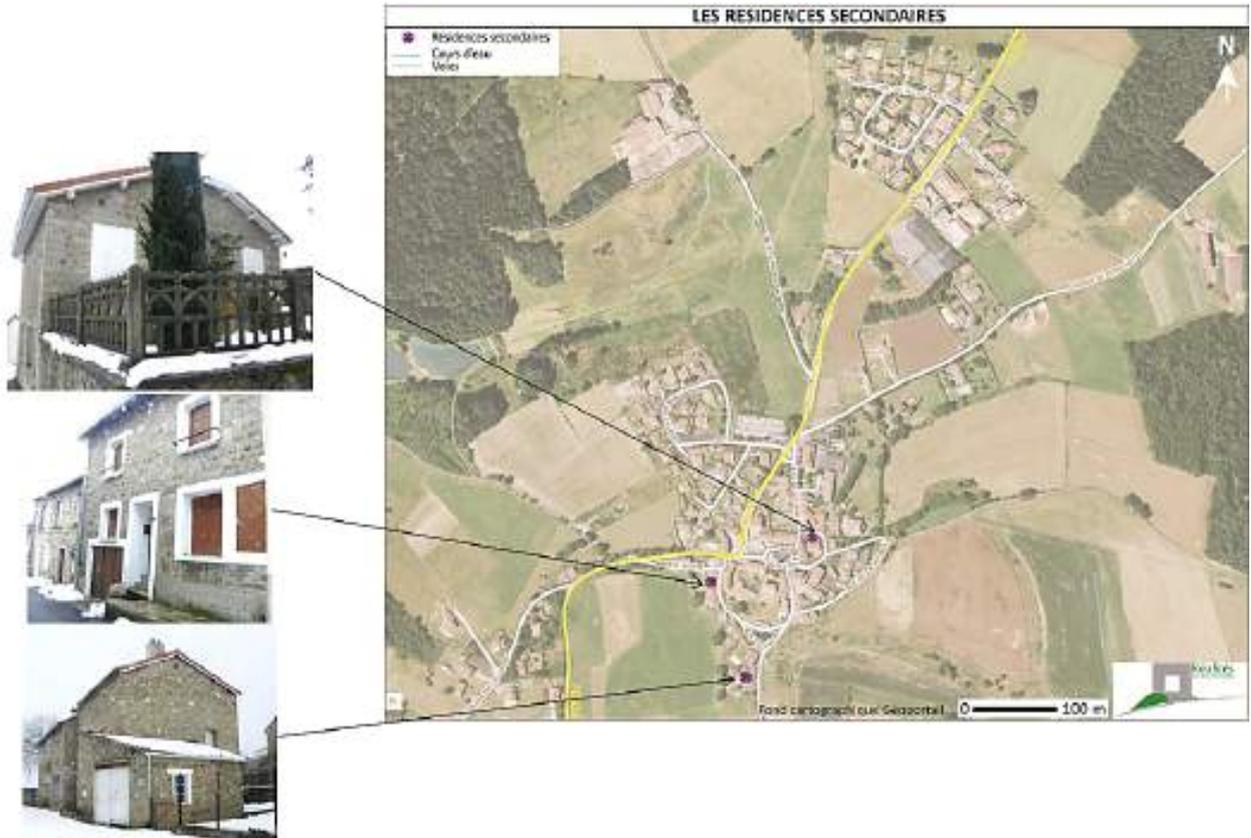
- Il est prévu une remise sur le marché en résidences principales des résidences secondaires,

Cette dynamique est déjà en cours sur la commune.

De plus il est à noter la présence de personnes âgées propriétaires de résidences secondaires. Donc une évolution à venir au cours du PLU.

⇒ **Pour Saint Victor-Malescours : remise de 8 résidences secondaires sur le marché.**

Quelques résidences secondaires se situent dans le bourg.



- **Une vacance qui se stabilise**

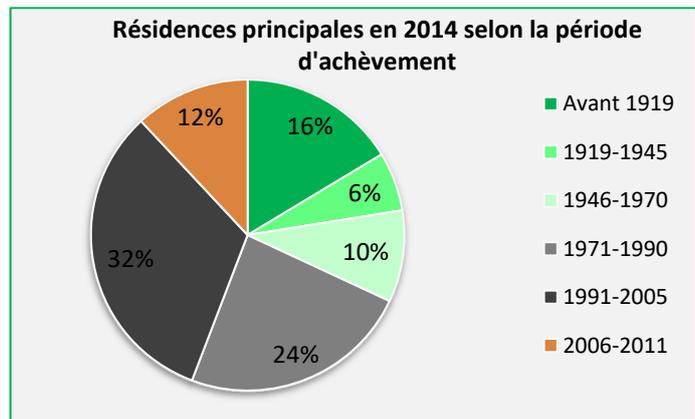
En 2014, le taux de logements vacants est de 7 % à Saint Victor-Malescours avec -1 logement sur la période 2009-2014 contre +18 logements vacants sur la période 1999-2009. Soit un doublement des logements vacants depuis 1999.

Cependant le taux de vacance de Saint Victor-Malescours est inférieur à la moyenne des villages du SCoT qui est de 9,5 %.

Le parc de logements est composé pour ¼ de logements anciens et 1/3 a été construit entre 1991 et 2005.

De plus, 2 % des résidences principales apparaissent sans confort, soit 6 logements.

Ces données pressagent d'une augmentation de la vacance à terme.



A noter que le programme « Habiter mieux » de l'ANAH n'a eu aucun impact sur la commune avec 1 seule demande non aboutie.

### Les orientations du SCoT :

- S'engager dans un objectif de sortie de la vacance pour atteindre une part de logements vacants en 2035 n'excédant pas 8 % dans les villages : **ce qui est atteint pour Saint Victor-Malescours.**
- Diminution de la vacance de -0,65 % sur 2015-2024 et -1,06 % sur 2025-2035.

Pour Saint Victor-Malescours, aucun objectif n'est envisagé car la vacance est faible et la pression foncière fait que les logements en vente trouvent preneurs.

Dans le bourg, la vacance est faible et il n'y a pas d'îlot insalubre car beaucoup de bâtiments ont été rénovés.



- **Une majorité de maisons individuelles de grandes tailles**

Le parc de logement de Saint Victor-Malescours est constitué à 83 % de maison (351 unités) et à 17 % d'appartements (71 unités).

La part des appartements est en hausse par rapport à 2009 (14 %) et conséquent par rapport à des communes de même taille (moins de 7% pour Beaux, Malvalette ou encore Raucoules) (moyenne intercommunale de 28,9 % de collectif).

Evolution du type de logement entre 1999 et 2014			
Source : INSEE, RGP 1999-2014	1999	2014	% en 2014
<b>Maisons individuelles</b>	328	351	83,2 %
<b>Appartements</b>	53	71	16,8 %

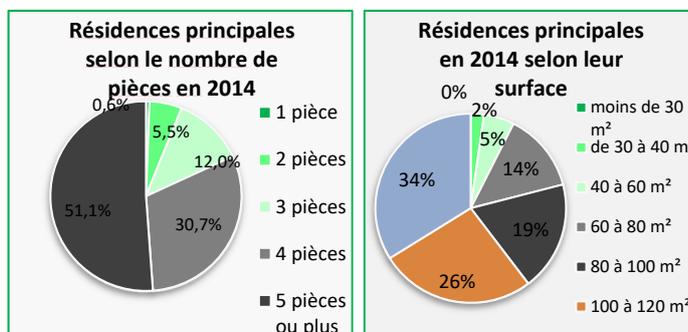
Depuis 1999, 23 maisons et 18 appartements ont été créés, soit un taux de 44 % de logements collectifs.

Depuis le PLU, 7 logements collectifs ont été créés. Soit 22,6 % des logements créés depuis 2007.

82 % de logements sont de grande dimension comptant 4 pièces et plus et 60 % des résidences principales ont une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>.

A noter, la présence de 2 logements d'une pièce et 17 de deux pièces (quasi triplé par rapport à 2009).

18 % de logements font 3 pièces et moins (pour rappel 22 % de ménages d'une personne). Soit des logements adaptés pour les personnes seules.



Les orientations du SCoT :

- o Objectif de 5 % de logements collectifs en construction neuve pour les villages, 20 % d'individuel groupé et 75 % d'individuel pur.
- o Favoriser la production de logements de taille moyenne T2-T3.

- **Une bonne représentation du locatif**

Les résidences principales de la commune sont occupées par des propriétaires à hauteur de 77 % (71 % sur la CC Loire Semène).

Ces chiffres sont caractéristiques d'une commune rurale avec une grande majorité de propriétaires de maison.

Cependant, la part des logements locatifs n'est pas négligeable et représente 21 % dont 13 logements sociaux (4,2 %) (OPAC de la Haute-Loire).

	Type d'occupation		
	St Victor Malescours	CCLS	Haute Loire
<b>Propriétaires</b>	77,0 % (239)	70,6 %	69,5 %
<b>Locataires</b>	21,4 % (66)	27,7 %	28,2 %
<b>Dont logements HLM loués vides</b>	4,2 % (13)	10,3 %	6,9 %
<b>Logés gratuitement</b>	1,6 % (5)	1,7 %	2,4 %



Les orientations du SCoT :

- Offrir des logements diversifiés permettant un parcours résidentiel complet des ménages tout au long de leur vie.
- Développer une offre locative et en accession à la propriété au sein des OAP.

## 4- LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 4-1 Un taux d'emploi à améliorer

Entre 2009 et 2014, 3 emplois ont été créés sur la commune. Ce nombre est inférieur au nombre d'actifs accueillis sur la commune.

L'indicateur de concentration d'emploi est en diminution.

Il est donc nécessaire d'augmenter ce taux et de disposer d'une activité économique dynamique pour limiter le caractère résidentiel du territoire.

Toutefois, des zones d'activités se situent à proximité : Saint-Just-Malmont (participation financière de la commune à l'aménagement), Saint-Didier-en-Velay.

Au 31 décembre 2015, Saint Victor-Malescours compte 62 établissements actifs :

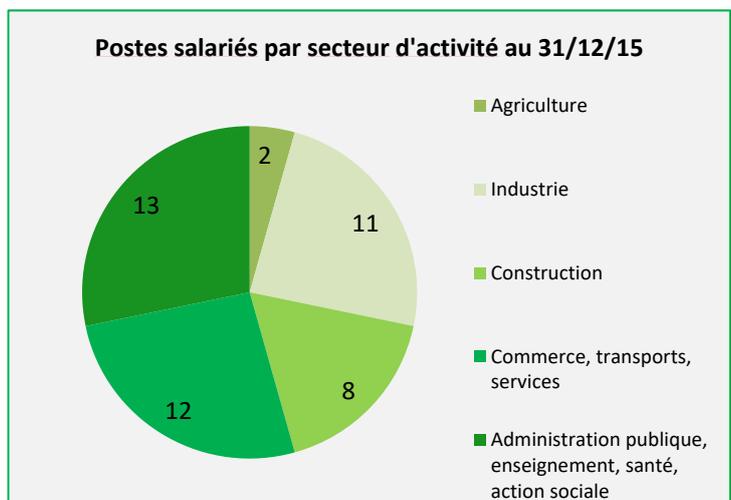
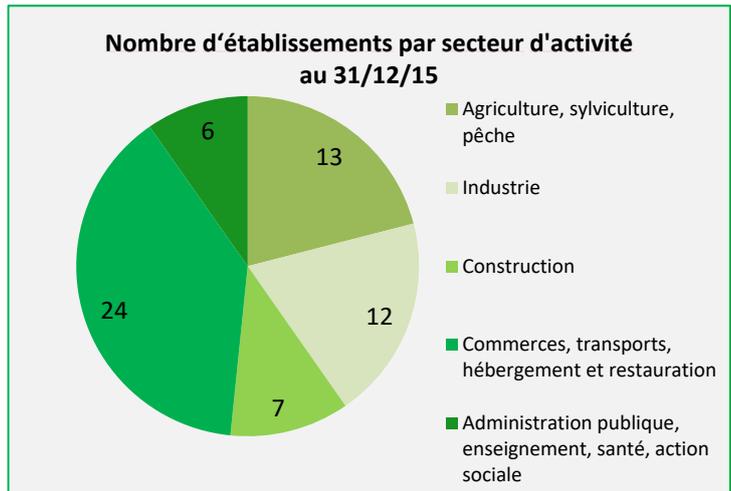
- Le domaine du commerce, transports et services divers représente 38,7 % des établissements présents,
- L'agriculture représente près de 21 % des établissements.

46 établissements ont entre 1 et 9 salariés, soit 16 établissements sans salarié.

Les emplois salariés sont décomposés de la façon suivante :

- 28 % des emplois salariés (13) sont dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale ;
- 26 % dans le commerce, transports, services divers ;
- 24 % dans l'industrie ;
- 17 % dans la construction.

Concentration des emplois en 2009 et 2014		
	2009	2014
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	97	100
<b>Actifs ayant un emploi</b>	357	391
<b>Indicateur de concentration de l'emploi</b>	27,2	25,6



#### Les orientations du SCoT :

- o Favoriser la création d'environ 5 200 emplois, dont environ 1 250 emplois sur la période 2015-2035 dans les villages.
- o Développer les activités de services à la personne sur l'ensemble des communes du SCoT pour répondre aux enjeux de vieillissement de la population.
- o Soutenir les activités artisanales et notamment les filières du bâtiment et de l'écoconstruction.
- o Développer les filières artisanales en lien avec les modes de construction locaux et traditionnels.

## 4-2 Des commerces de proximité

Quelques commerces se situent sur le territoire de Saint Victor-Malescours.

Deux se situent dans le bourg. Ce sont la boulangerie et le bar-tabac.

Un restaurant se situe à l'entrée Nord du territoire en bordure de la RD23 et de la RD12, au hameau de La Garne.

Un garage station-service se situe au Nord du Bourg, le long de la RD23.

Il y a un marché le samedi matin et un marché de producteurs de pays le 2ème dimanche du mois (d'avril à décembre) sous la halle fermière avec la participation « Des Paysans du Coin 43 ».



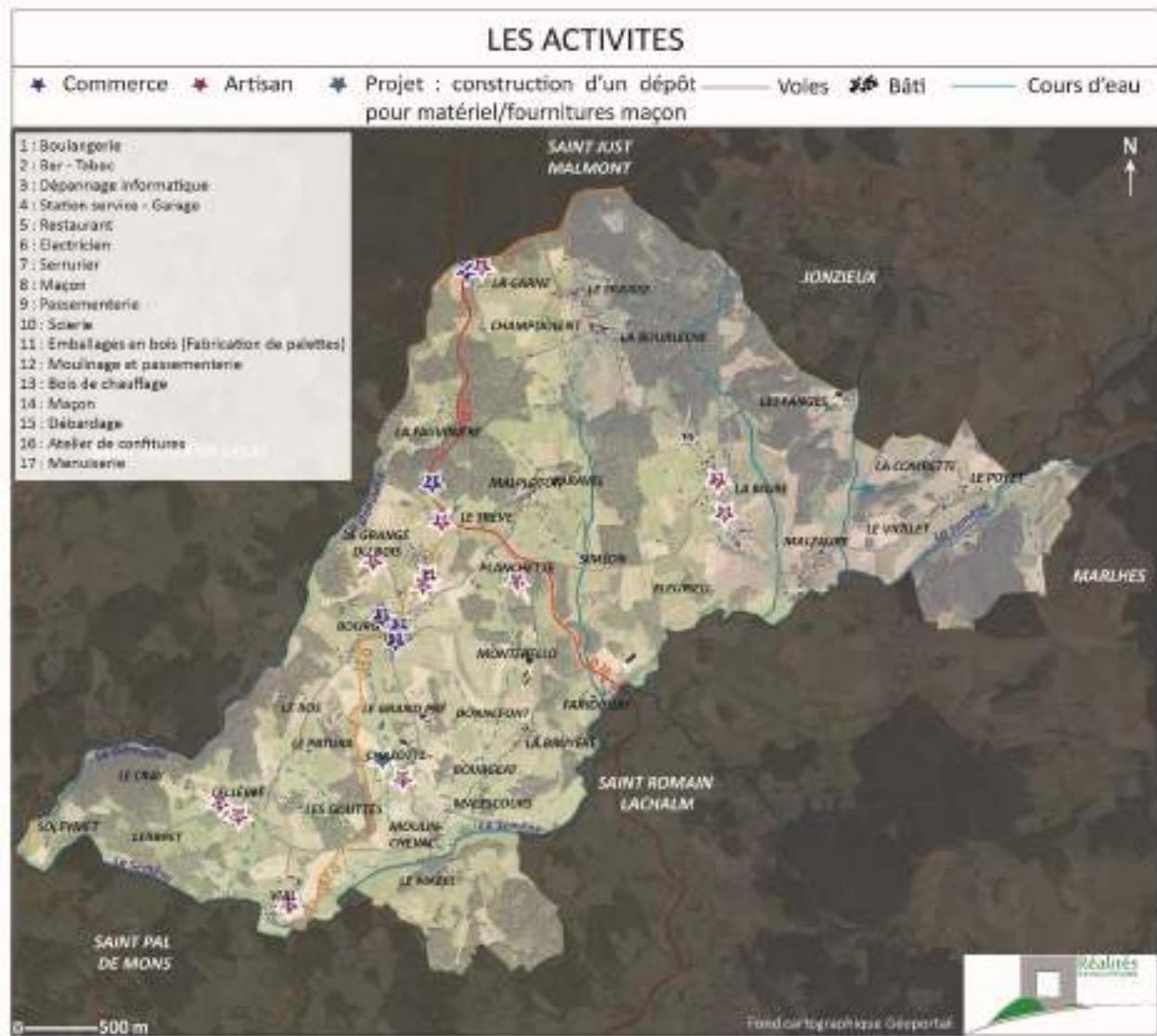
## 4-3 Des activités économiques sur l'ensemble du territoire

Deux entreprises de taille importante se situent au Nord du Bourg : Moulinage et Passementerie du Trève, Les Emballages du Centre. Il y a également une scierie et une fabrique de palettes.

Des entreprises et artisans sont dispersés sur l'ensemble du territoire : maçon, menuisier, serrurier, électricien, coupe bois de chauffage, confitures,...

Secteurs d'activités	Etablissement	Etablissement
Industrie	Passementerie Moulinage et passementerie	Scierie Fabrication de palettes
Commerces	Boulangerie Bar-Tabac	Restaurant Station-service / Garage
Artisans	Dépannage informatique Electricien Atelier de confiture Menuiserie	Serrurier Maçons (2) Bois de chauffage Débardage
Services médicaux et administratifs		

Les enjeux liés à l'activité économique de Saint Victor-Malescours sont donc de favoriser la préservation des commerces présents, de gérer la cohabitation entre activités et habitat et de pérenniser les entreprises existantes et leur permettre de se développer.



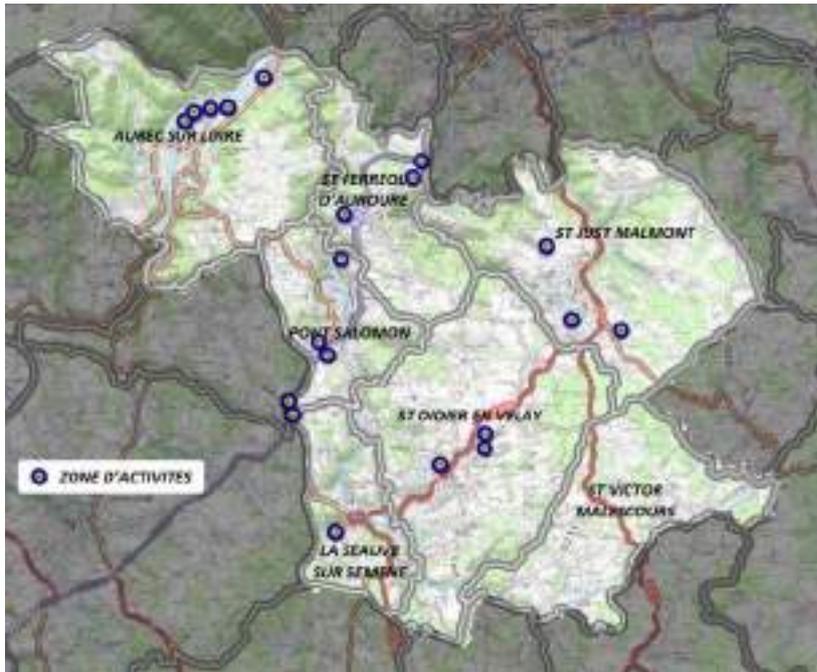
**Les orientations du SCOT :**

- o Implantation des commerces et services de proximité au sein de l’enveloppe bâtie à dominante résidentielle en mobilisant en priorité les locaux vacants et les dents creuses.
- o Dans les villages, favoriser l’implantation d’un nouveau commerce de proximité aux abords d’un espace public principal ou à proximité d’un équipement qui dispose d’une fréquentation quotidienne.
- o Dans les villages, interdire l’implantation d’un commerce ou ensemble commercial d’importance (+400 m<sup>2</sup>).

**4-4 Les zones d’activités**

Une absence de zone d’activités intercommunale sur la commune, mais présence de zones à proximité :

- Aurec-sur-Loire : ZA de Semène, ZA des Prairies, ZA La Flachère, ZA Les Granges, ZA La Prade; (1/2 heure),
- Saint Ferréol-d’Auroure : ZA des terres de Villeneuve, de Velay Auvergne, de la Sagne; (1/4 heure),
- Pont-Salomon : ZA du Gault, du Garay, du Viaduc, des Portes du Velay, de Montusclat; (20 mn),
- La Séauve-sur-Semène : ZA de la Séauve; (10 mn),
- Saint Didier-en-Velay : ZA du Robert, de la Pépinière, de la Plaine des Mâts; (10 mn),
- Saint Just-Malmont : ZA de la Garnasse / la Font du loup, des Champs de Berre, du Fau (**participation financière à l’aménagement de la commune de Saint Victor-Malescours**) (10 mn).



## Les orientations du SCoT :

- Densifier les zones d'activités existantes,
- Requalifier les friches industrielles,
- Besoin de 33 hectares sur l'intercommunalité, dont 29,7 ha en extension,
- Éviter la création de nouvelles zones d'activités isolées.

## 4-5 Une activité de tourisme vert

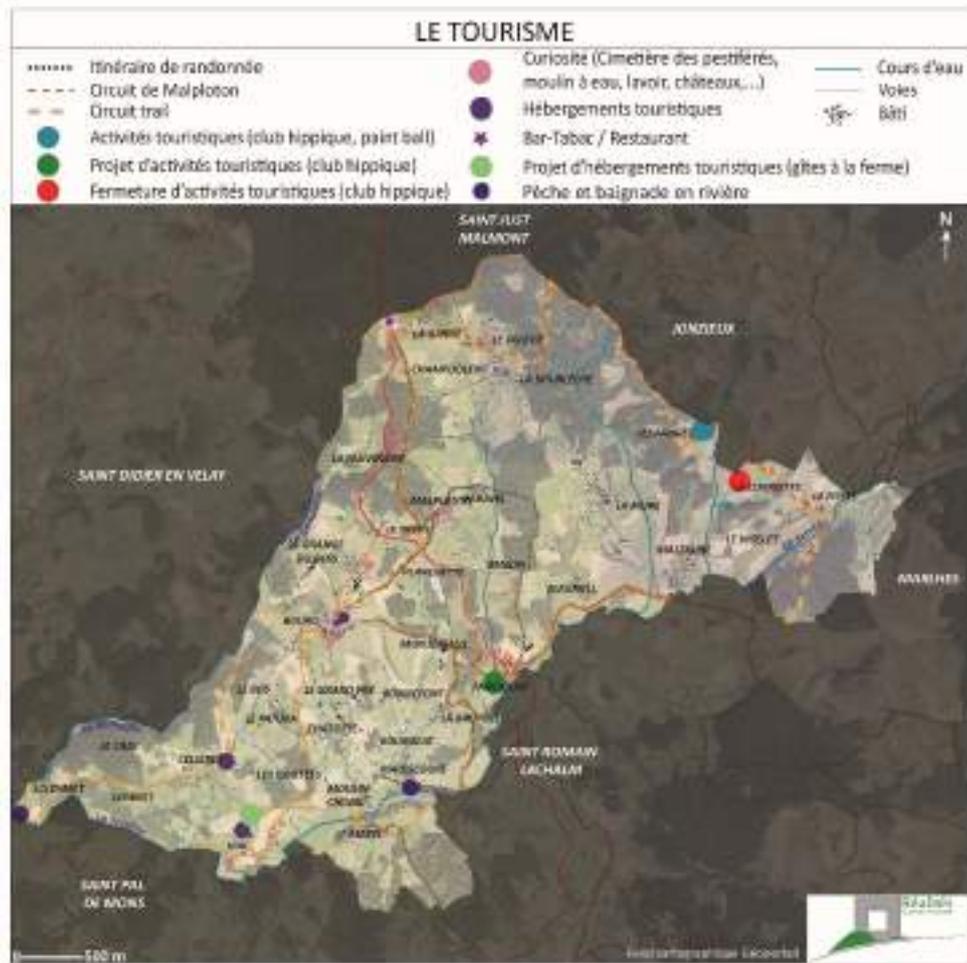
L'activité touristique à Saint Victor-Malescours est développée autour du tourisme vert. Elle tire son potentiel du cadre rural et de la campagne environnante :

- Deux circuits de randonnée pédestre : PR 278 « le circuit de Malploton » (14,7Km) labellisé Respirando + circuit de Saint Romain Lachalm longeant la Semène, Faridouay, Malzaure,
- 1 circuit trail de 24,5 km, « n°16, circuit des vieux moulins »,
- Des circuits VTT à venir, projet intercommunal,
- Club hippique de la Tourette proposant des promenades à Poneys, paintball de la Tourette à Jonzieux en lien avec le club hippique,
- Pêche et baignade en rivière: 2 sites sur la commune,

Du commerce lié au tourisme et des hébergements touristiques sont également présents sur le territoire de Saint Victor-Malescours :

- Un restaurant en entrée Nord du territoire à la Garne,
- Marché de dégustation dans la halle fermière en progression,
- 4 gîtes communaux de 5 couchages (Bourg),
- 2 gîtes privés (Vial),
- 1 meublé de tourisme (Cellières),
- Un projet de gîte à la ferme.

Le centre équestre situé à la Combette devrait fermer mais un nouveau centre équestre devrait être créé à Faridouay dans des bâtiments actuellement vacants (ancien centre de vacances).



Les orientations du SCoT :

- Poursuivre le développement de circuits de découverte,
- Réfléchir à la mise en place de servitudes et/ou de réserves foncières au sein des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre de projets d'itinéraires communaux ou intercommunaux et d'équipements touristiques et de loisirs,
- Développer le tourisme de bouche en lien avec la production agricole du territoire,
- Renforcer l'offre d'hébergement touristique diversifiée,
- Développer les services touristiques.

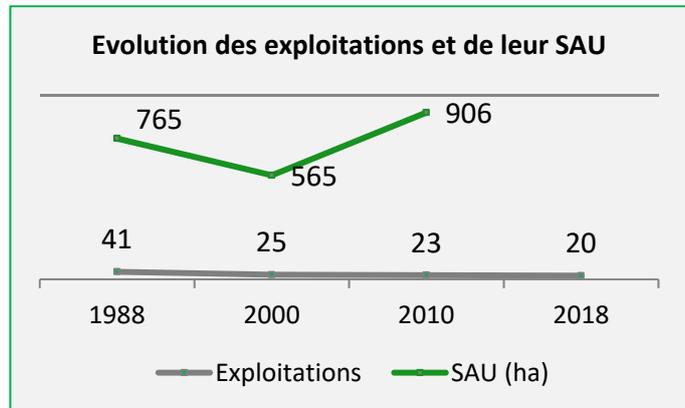
## 4-6 Une activité agricole prédominante

Le diagnostic de l'activité agricole à Saint Victor-Malescours a été réalisé à partir des données du recensement agricole (RGA) de 2010 et d'une réunion avec les agriculteurs qui s'est tenue le 29 Janvier 2018.

Se reporter à l'annexe 1 du diagnostic sur des compléments d'information par rapport aux exploitations agricoles de la commune.

- **Les surfaces agricoles et le nombre d'exploitations**

Sur les 3 dernières décennies, une diminution du nombre d'exploitants est observée passant de 41 exploitants agricoles en 1988 à 23 en 2010 (selon le RGA 2010) et 20 en 2018 (selon le diagnostic agricole réalisé avec les agriculteurs de la commune). Soit une division par 2 du nombre d'exploitation en 30 ans.

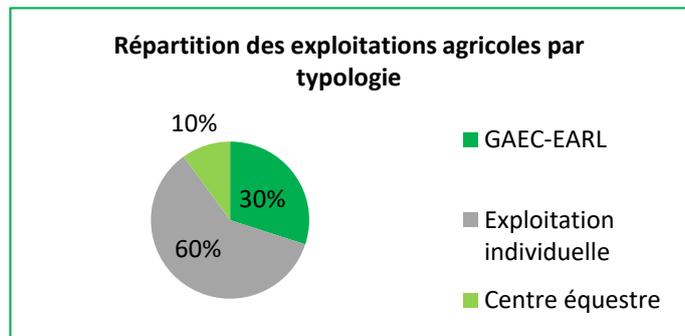


En 2018, Saint Victor-Malescours compte :

- 12 exploitations individuelles,
- 5 GAEC,
- 1 EARL,
- 2 centres équestres,
- 4 doubles actifs.

La SAU des exploitations agricoles de Saint Victor-Malescours est supérieur en 2010 par rapport à celle de 1988.

Il y a moins d'exploitants mais ils exploitent une surface plus grande sur la commune et en dehors de la commune.

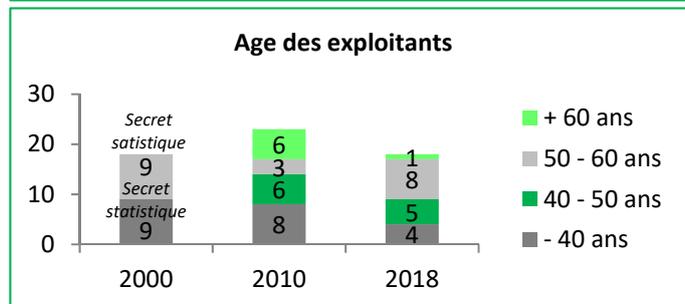


- **L'âge des exploitants**

Le nombre de jeunes agriculteurs apparait en diminution.

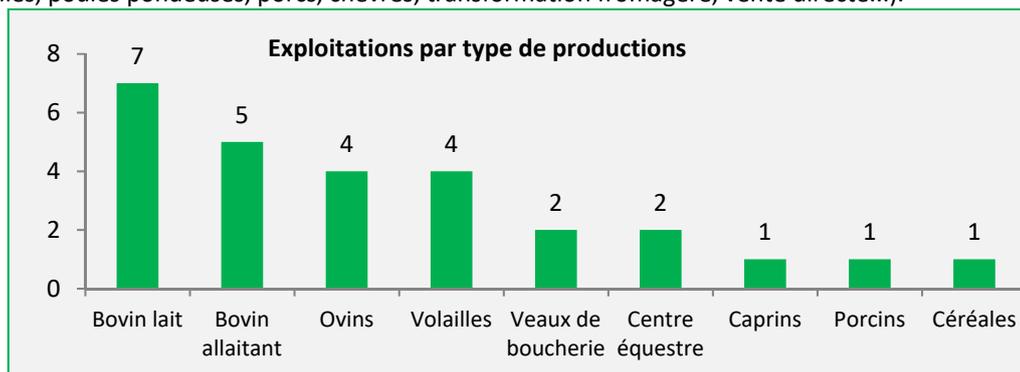
La réunion agricole a permis de mettre en avant une succession assurée pour 2 exploitants proches de la retraite contre 3 exploitants proches de la retraite à priori sans successeur.

28 % des exploitants ont entre 50 et 60 ans et 28 % des exploitants ont entre 40 et 50 ans.



- **Une activité agricole tournée vers l'élevage**

L'activité agricole sur la commune est tournée principalement vers l'élevage bovin mixte avec des bovins laitiers et des bovins allaitants mais les activités agricoles présentent tout de même une bonne diversification (moutons, canards, poulets/volailles, poules pondeuses, porcs, chèvres, transformation fromagère, vente directe...).



# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

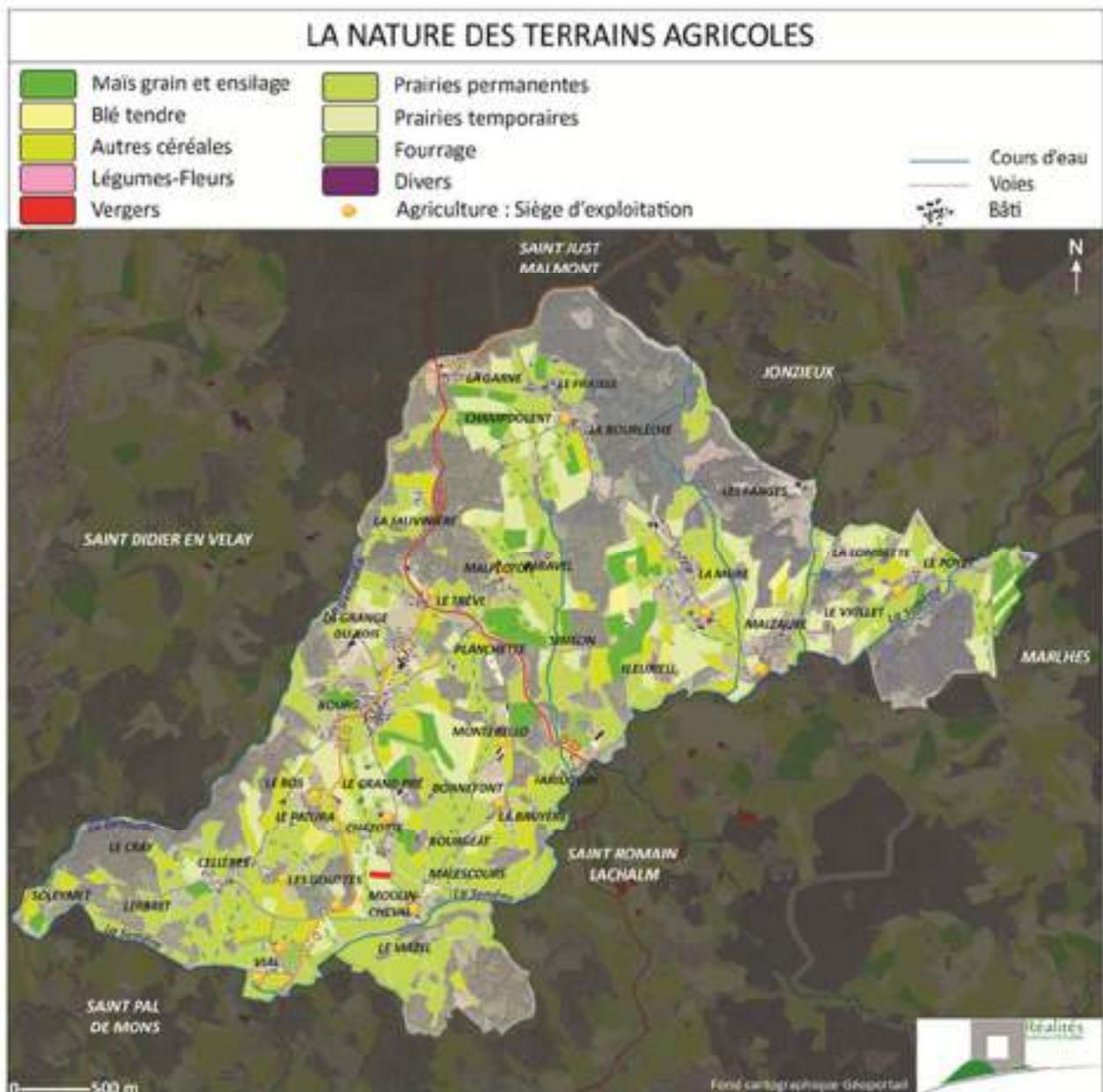
L'élevage laitier reste prédominant, puis élevage de vaches allaitantes, caprins, ovins, porcins, volailles.

Exploitations en ayant			Têtes
Cheptel	2000	2010	2010
<b>Bovins</b>	21	17	1074
Bovins d'1 an ou plus	15	16	282
Bovins de moins d'1 an	16	15	241
Vaches laitières	13	12	504
Vaches allaitantes	6	6	47
<b>Autres</b>			
Chèvres	s	/	/
Brebis nourrices	4	5	537
Porcins	5	s	s
Poulets de chair et coq	12	3	8801

Exploitations en ayant			Ha
Cultures	2000	2010	2010
<b>Céréales</b>	17	17	101
Blé tendre	s	s	s
Orge et escourgeon	s	S	s
<b>Fourrages et superficies toujours en herbe</b>	25	23	802
Superficie toujours en herbe	25	23	538
Maïs fourrage et ensilage	4	6	s
<b>Pommes de terre et tubercules</b>	s	S	s
<b>Légumes frais, fraises, melons</b>	/	s	s
<b>Vergers 9 espèces</b>	/	/	/

La nature des terrains agricoles reflète ces activités avec une prédominance de parcelles utilisées pour l'élevage et quelques cultures de céréales, blé tendre et orge.

Une exploitation est tournée vers le bio.



# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

En 2016, 714,5 ha sont déclarés à la PAC correspondants à 49% du territoire communal.

Sur la commune de Saint Victor-Malescours, il existe 7 Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- Jambon d'Auvergne,
- Porc d'Auvergne,
- Poulet de l'Ardèche ou Chapon de l'Ardèche,
- Saucisson sec d'Auvergne / saucisse sèche d'Auvergne,
- Volailles du Forez,
- Volailles du Velay,
- Volailles d'Auvergne.

Une réunion avec les agriculteurs locaux s'est tenue le 29 Janvier 2018 en mairie et a permis de mettre en avant les informations suivantes, qui ont permis d'enrichir le diagnostic.

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
1	Siège : la Bourlèche	Individuel 56 ans	Vaches laitières		Non présent à la réunion. Présence de bâtiments au sein du hameau : habitation, grange, hangar et stabulation.
<p><b>Jean-Luc MASSARDIER 1</b> Exploitant individuel 56ans Vaches laitières</p>					
2	Siège : la Mure	GAEC des Sapins Verts 56 ans	Production laitière	91 ha, dont 44 ha sur la commune	Succession assurée Pas de parcelles en bio, ni irriguées Stabulation à la Mure et bâtiments utilisés pour du stockage dans le hameau, à voir leur utilisation à l'avenir. Bâtiments en capacité et en bon état <b>Projet de hangar à l'avenir ?</b>
<p><b>2</b></p>					

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
3	Siège : la Mure Sud	Individuel Double-actif (maçon TP) 41 ans	Vaches allaitantes	9 ha en totalité sur la commune	Pas de parcelles en bio ni irriguées Projet de réaménagement des bâtiments existants <b>Projets éventuels à côté de l'habitation.</b>
4	Siège : la Mure	GAEC du Marcet 2 exploitants 43 et 58 ans	Vaches laitières et veaux de boucherie	100 ha dont 66 ha sur la commune	Succession assurée ICPE soumise à déclaration Pas de parcelles en bio ni irriguées Bâtiments en capacité et en bon état <b>Projet de silo à maïs sur la Mure</b>
5	Siège : le Pont de Malzaure	Individuel 51 ans	Vaches laitières		Non présent à la réunion

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
6	Siège : la Tourette	Club hippique de la Tourette	Centre équestre		Non présent à la réunion.
<p>LA TOURETTE</p> <p>Club hippique de la Tourette</p>					
7	Siège : la Combette		Centre équestre		Non présent à la réunion. Centre équestre devrait s'arrêter prochainement.
<p>LA COMBRETTE</p> <p>Centre équestre</p>					
8	Siège : le Poyet	GAEC de Label Bique 2 exploitants 34 et 35 ans	Elevage caprins et transformation fromagère	24,15 ha en totalité sur la commune	Non présent à la réunion mais ayant fourni les plans PAC et le questionnaire. Parcelles en bio pour 18,93 ha Règlement sanitaire départemental. Bâtiments au Poyet et un bâtiment de stockage fourrage et matériel à la Mure. Bâtiments ne sont pas en capacité suffisante mais en bon état. <b>Projet d'extension du bâtiment de stockage au Poyet pour installation d'un système de séchage en grange et de stockage du matériel.</b>
<p>LES GRANDS PRES</p>					

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
9	Siège : Malploton	Individuel 61 ans	Veaux de boucherie		Non présent à la réunion. Pas de succession ni de reprise.
10	Siège : le Trève	Individuel 56 ans	Vaches laitières	21 ha dont la totalité sur la commune	Absence de succession Pas de parcelles en bio ni faisant l'objet de mesures agro-environnementales Bâtiments en capacité et en bon état

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
11	Siège : Montebello	GAEC de Montebello 4 associés	Vaches laitières + poules pondeuses	73 ha dont 35 ha sur la commune	<p>Pas de parcelles en bio ni faisant l'objet de mesures agro-environnementales</p> <p>Règlement sanitaire départemental</p> <p>Bâtiments ne sont pas en capacité mais en bon état</p> <p>Bâtiments : stabulation, poulailler, stockage fourrage, hangar matériel</p> <p><b>Projet : extension d'un hangar et construction d'un silo couloir</b></p>
12	Siège : Faridouay		Bergerie		<p>Non présent à la réunion.</p> <p>Projet de centre équestre ?</p>

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
13	Siège : la Bruyère	Individuel 56 ans	Vaches allaitantes, canard, chevaux, poulet label		Non présent à la réunion.
14	Siège : Bonnefont	GAEC Alberjo 2 exploitants 31 et 59 ans	Volailles fermières et vaches allaitantes	80 ha dont 49 ha sur la commune	Non présent à la réunion mais rendu du questionnaire Absence de succession Installation classée soumise à déclaration Pas de parcelles en bio ni faisant l'objet de mesures agro-environnementales Bâtiments en capacité suffisante pour l'instant et en bon état Problème d'accès des poids-lourds par le village de la Chazotte

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
15	Siège : la Chazotte	EARL Fauvet 1 exploitant 41 ans	Vaches laitières	75 ha	Installation classée soumise à déclaration Bâtiments ne sont pas en capacité et en bon état
16	Siège : le Grand Garay	Individuel 35 ans	Poulets label, moutons et vaches allaitantes	34 ha dont 13,4 ha sur la commune	Pas de parcelles en bio ni faisant l'objet de mesures agro-environnementales Installation classée soumise à déclaration Bâtiments au Grand Garay : 2 poulaillers, 1 bergerie, 1 bâtiment pour les vaches allaitantes et 1 bâtiment de stockage Bâtiment à la Chazotte : 1 poulailler Bâtiments en capacité suffisante pour l'instant et en bon état Habitation à Dunières <b>Projet éventuel d'extension de bâtiments ?</b>

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
17	Siège : les Gouttes	Individuel Double-actif 58 ans	Céréaliier		Non présent à la réunion. Absence de bâtiment agricole.
<p><b>LES GOUTTES</b></p> <p>17</p> <p>Habitation exploitant Absence de bâtiment agricole</p>					
18	Siège : Moulin Cheval	Individuel Double-actif 48 ans	Vaches allaitantes		Non présent à la réunion. Présence de l'habitation au sein du hameau et d'un bâtiment de stockage et abritant des animaux à l'écart.
<p><b>MOULIN CHEVAL</b></p> <p>18</p> <p>Vaches + stockage Habitation exploitant</p>					
19	Siège : Vial	Individuel 40 ans	Moutons + porc charcutier de plein air	54 ha dont 46 ha sur la commune	Pas de parcelles en bio ni faisant l'objet de mesures agro-environnementales Règlement sanitaire départemental <b>Volonté d'accroître le cheptel en porc charcutier engendrant un besoin en bâtiment jusqu'alors inexistant</b> Contrainte : disponibilité en foncier tendue Des chemins ruraux à surveiller (élargissement par endroit, plantations ne respectant pas les distances, fermeture par des broussailles).
<p><b>LE PATURAL</b></p> <p>19</p> <p>Habitation Gîte habitation tiers Moutons + transformation</p>					

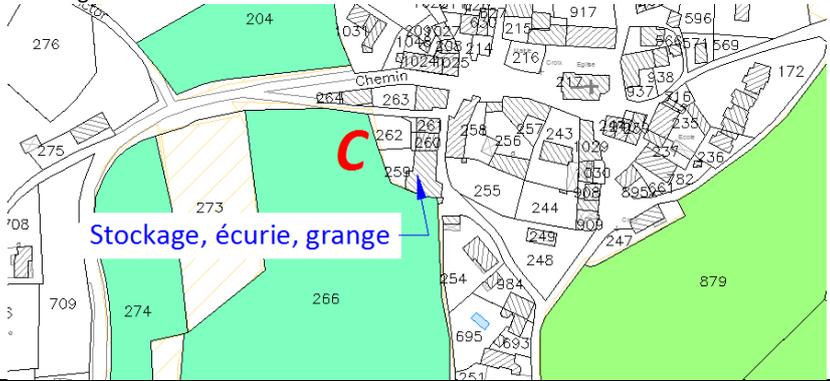
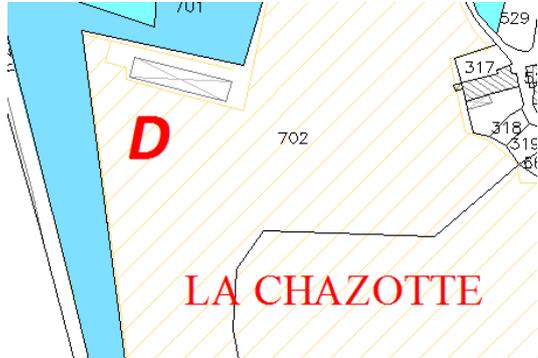
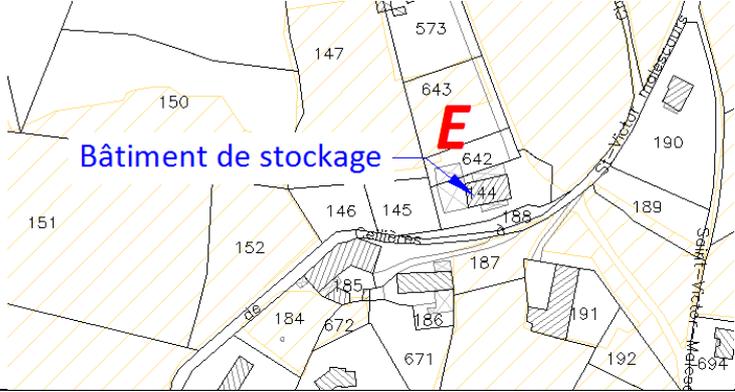
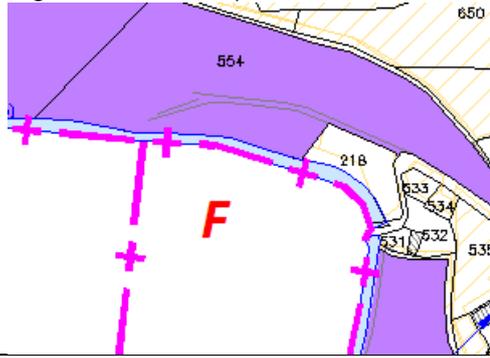
# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

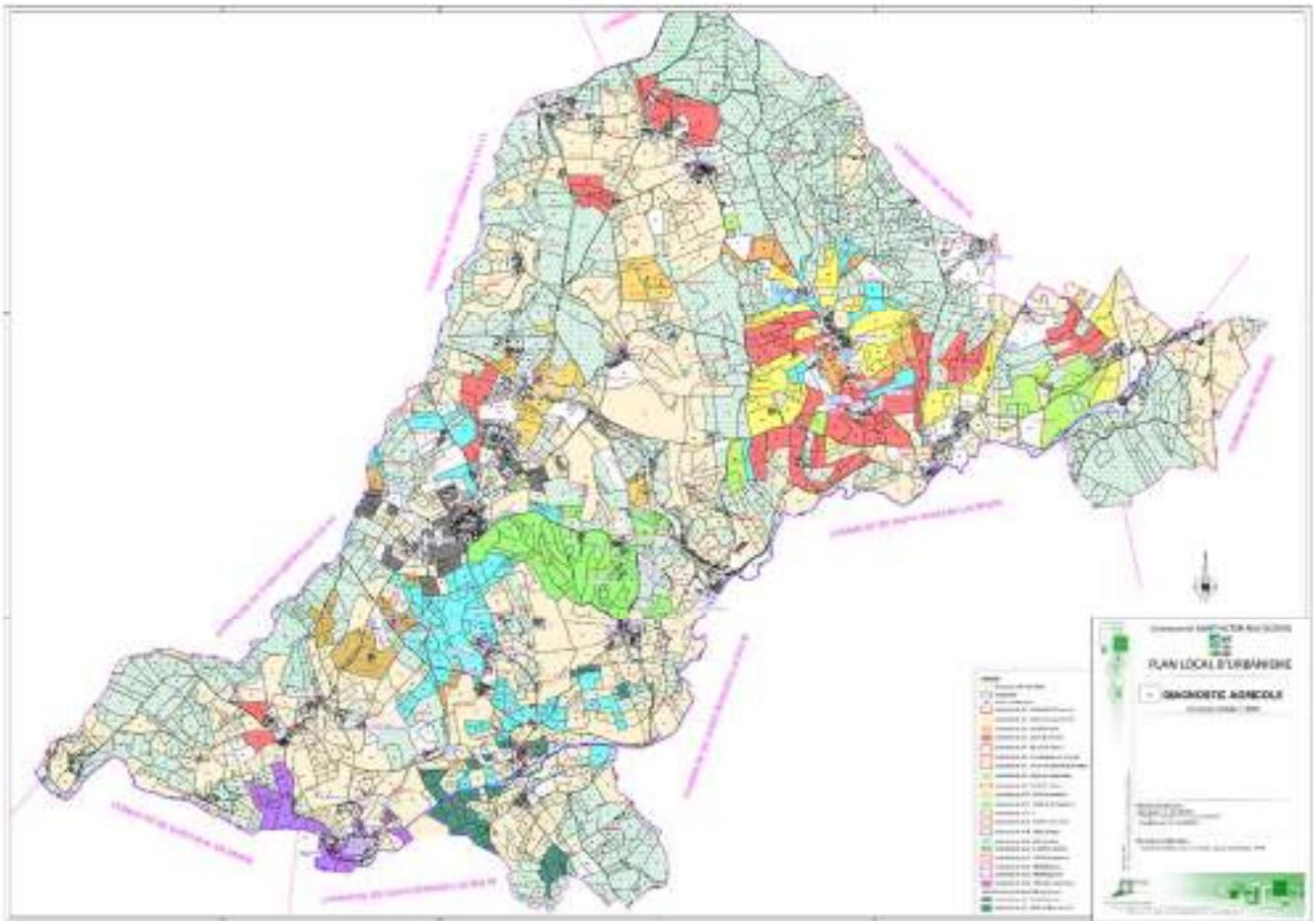
N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
20	Siège Val	Individuel Double-actif (menuisier) 55 ans	Moutons	18 ha dont 14 ha sur la commune	Pas de parcelles en bio ni irriguées Règlement sanitaire départemental.

## Exploitations intervenant sur Saint Victor-Malescours mais dont le siège est sur une autre commune :

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	CARACTERISTIQUES / PROJETS
A	Siège : Marlhès (42)	EARL des Vernes	Vaches laitières + cochons + génisses	Présence d'un bâtiment sur Saint Victor-Malescours abritant des animaux à la Fayette. 
B	Siège : Saint Romain-Lachalm	GAEC Mini Val	Vaches allaitantes	Présence d'un bâtiment sur Saint Victor-Malescours abritant des animaux à Faridouay. 

# Commune de Saint Victor Malescours - Révision du PLU

N°	LOCALISATION	NATURE DE L'ACTIVITE	TYPE D'ACTIVITES	CARACTERISTIQUES / PROJETS
C	Siège : Saint Pal-de-Mons, les Bruyernettes	Individuel 40 ans	Vaches laitières en bio	<p>Toute la production en bio                      Environ 8 ha sur la commune.                      Présence d'un bâtiment de stockage de matériel, écurie, grange en location dans le Bourg de Saint Victor-Malescours.</p> 
D	Siège : Saint Romain-Lachalm	Individuel	Vaches allaitantes et fruits rouge	<p>Présence d'un tunnel pour les fruits rouges sur Saint Victor-Malescours à Chazotte.</p> 
E	Siège : Saint Didier-en-Velay	GAEC FAV	Vaches allaitantes	<p>Présence d'un bâtiment de stockage sur Saint Victor-Malescours à Cellières.</p> 
F	Siège : Saint Pal-de-Mons	GAEC de la Fleur des Prés 3 associés 35, 35 et 41 ans	Vaches laitières et transformation	<p>Exploitation proche de la limite communale.                      Aucun bâtiment sur Saint Victor-Malescours                      15 ha sur la commune en bio                      Règlement sanitaire départemental</p> 

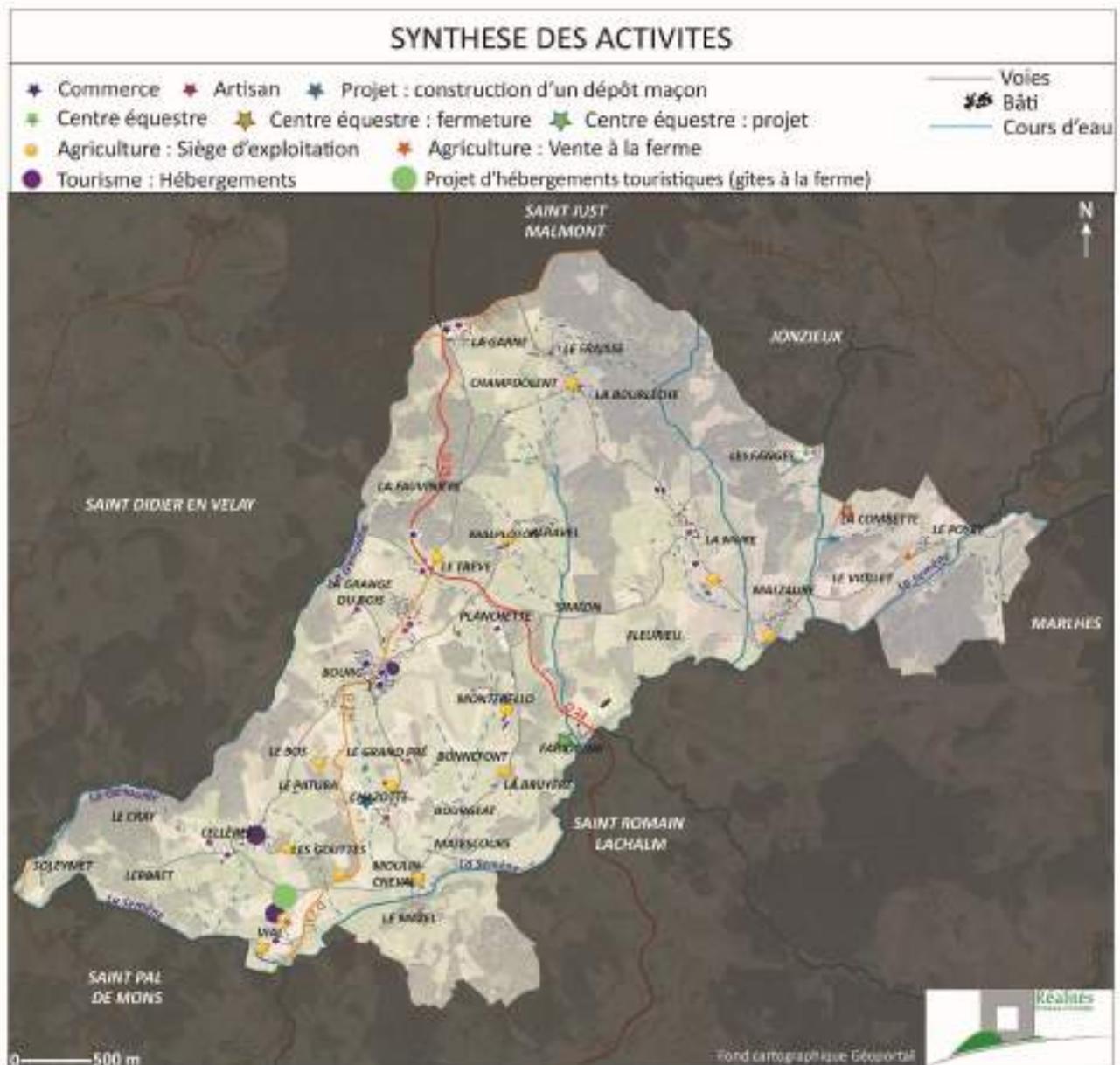


L'activité agricole sur la commune rencontre les problématiques suivantes :

- Des difficultés pour traverser certains hameaux notamment la Bruyère, de la Mure à la Bourlèche.
- Les déplacements se compliquent avec des engins plus importants en largeur (3,5m).

#### Les orientations du SCoT :

- Délimiter précisément les zones agricoles à protéger au sein des documents d'urbanisme, en privilégiant une inscription en zone agricole sauf en présence d'enjeux naturels ou paysagers,
- Autour des bâtiments d'élevage, de leur équipements, de leurs annexes et des secteurs concernés par un plan d'épandage, un espace inconstructible d'un rayon de 100 m devra être mis en place.
- Prendre en compte les projets agricoles : extension, création,...



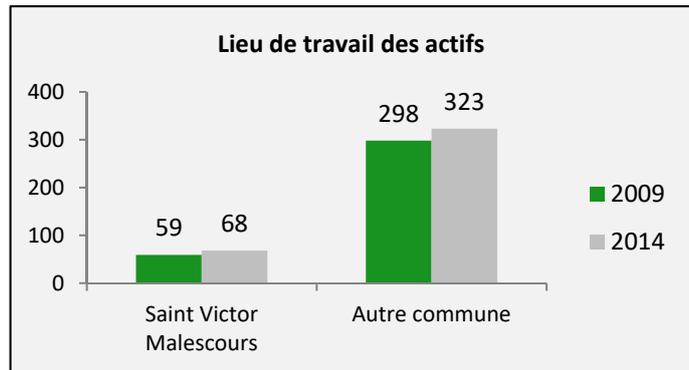
## 5- LES DEPLACEMENTS

### 5-1 Des flux pendulaires importants...

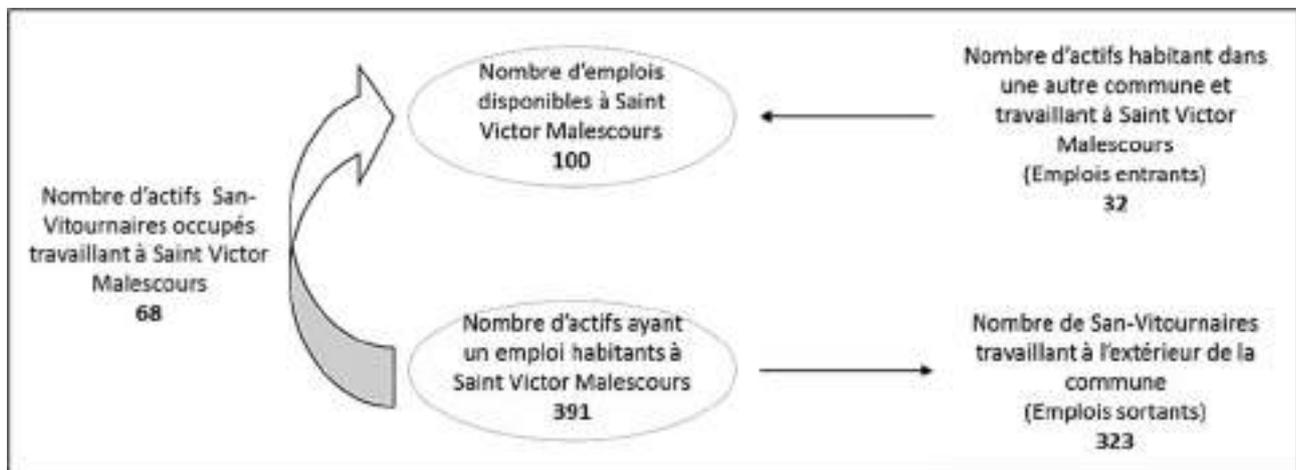
Saint Victor-Malescours connaît une hausse du nombre d'actifs résidant (499 en 2009, 546 en 2014). Ces derniers travaillent majoritairement sur une autre commune (82,5 %). Cette part est stable par rapport à celle de 2009 (83,5 %).

L'importance de ces flux s'explique par le caractère rural de la commune mais des zones d'activités à proximité ainsi que l'agglomération stéphanoise qui peut être rapidement rejointe.

Une centaine d'emplois est offert sur la commune. Ils sont occupés pour 68 % par des San-Vitournais et le reste par des actifs (32) des communes voisines.



La commune a une vocation dominante tournée vers le résidentiel impliquant d'importants flux pendulaires.

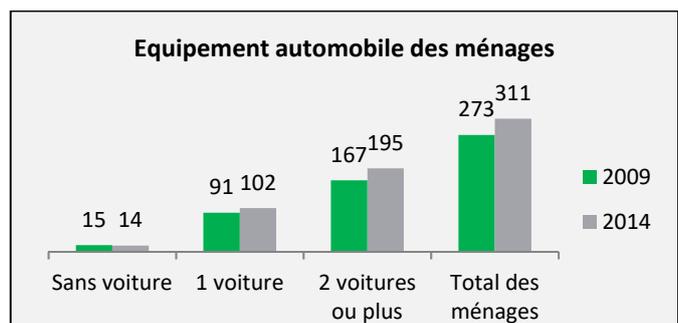
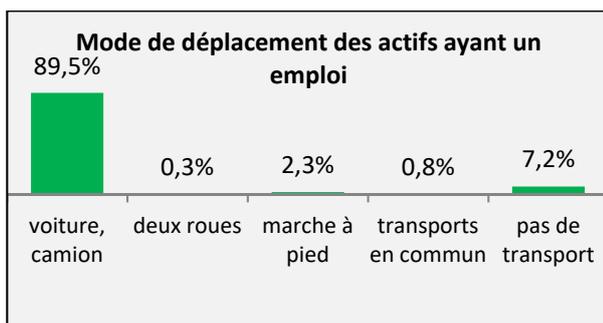


### 5-2 ...Principalement réalisés en automobile

L'utilisation de la voiture est majoritaire. 95,5 % des ménages sont motorisés, ce taux est important (81 % pour la moyenne nationale) s'explique par la ruralité de la commune.

La voiture est le premier mode de déplacement utilisé par les actifs, il concerne 89,5 % d'entre eux. Ce taux s'explique par une offre en transport en commun limitée. Seuls 0,8 % des actifs utilisent les transports en commun.

9,5 % des actifs n'ont pas besoin de transport ou se déplacent à pied. Cette part représente les actifs travaillant sur la commune : agriculteurs, travail à domicile,...



### 5-3 Un bon niveau de desserte routière

La commune présente une bonne accessibilité favorisée par la présence de la RD23 depuis la Garne au Nord jusqu'à Faridouay au Sud. Cette route est fortement circulée avec environ 4 500 véhicules/jour et génère une coupure du territoire communal mais elle permet de rejoindre rapidement les lieux de travail des actifs San-Vitournais, les commerces et services,...

La RD23 vient d'être réaménagée pour la sécurisation des carrefours de Faridouay et du Trève notamment.

Un projet de sécurisation du carrefour à la Garne avec la RD12, en limite communale Nord, est en cours par le Département. Aussi, le projet de rétablissement d'une voie communale par la commune (emplacement réservé n°4 du PLU) est ainsi abandonné. De même le projet de création d'une aire de covoiturage envisagée à cet endroit est abandonné.

Le bourg est traversé par la RD231 depuis la RD23 vers la RD45 au Sud entre Saint-Pal-de-Mons et Saint-Romain-Lachalm.

Le bourg se situe ainsi à 5 Km de la RD500 en direction de l'agglomération stéphanoise et à moins de 15 Km de la RN88 en direction de Monistrol, Yssingeaux, ...



Des aménagements récents ont été réalisés dans le bourg afin de faire ralentir la vitesse dans la traversée.

Dans les opérations d'habitat des prémisses de voirie ont été prévues afin d'assurer la desserte et le bouclage viaire des futures opérations.

Un maillage du territoire par les voies communales permet de desservir les hameaux.

A noter, des problèmes de circulations pour les engins agricoles dans certains hameaux (La Bruyère, de La Mure à la Bourlèche) qui ont été relevés lors du diagnostic agricole.

L'élargissement de la route de Cellières a été en partie réalisé mais il reste un secteur étroit entre deux murs.

## 5-4 Une offre en transports en commun limitée

L'offre en transport en commun est caractéristique d'une commune du secteur rural.

En effet, 1 ligne de transport en commun dessert la commune le long de la RD23. Il s'agit de la ligne n°37 reliant Saint-Etienne-Montfaucon-Saint-Agrève avec 3 arrêts sur la commune : La Garne, Le Trêve, Faridouay.

Plusieurs services de transports scolaires sont disponibles sur la commune :

- Pour les élèves de l'école privée Saint-Joseph,
- Pour les élèves se rendant aux collèges de Saint-Didier-en-Velay avec 6 arrêts,
- Pour les élèves se rendant aux lycées de Monistrol-sur-Loire.

Enfin, il existe un service de transport à la demande pour les personnes en situation de handicap ou de dépendance géré par le Département.



## 5-5 Les modes actifs

La traversée de bourg est étroite et il existe peu d'aménagements sécurisants les piétons dans le centre-bourg du fait que la voirie soit au même niveau que les accotements.

Des accotements sous forme de trottoir relient le Trêve au Bourg le long de la RD231.

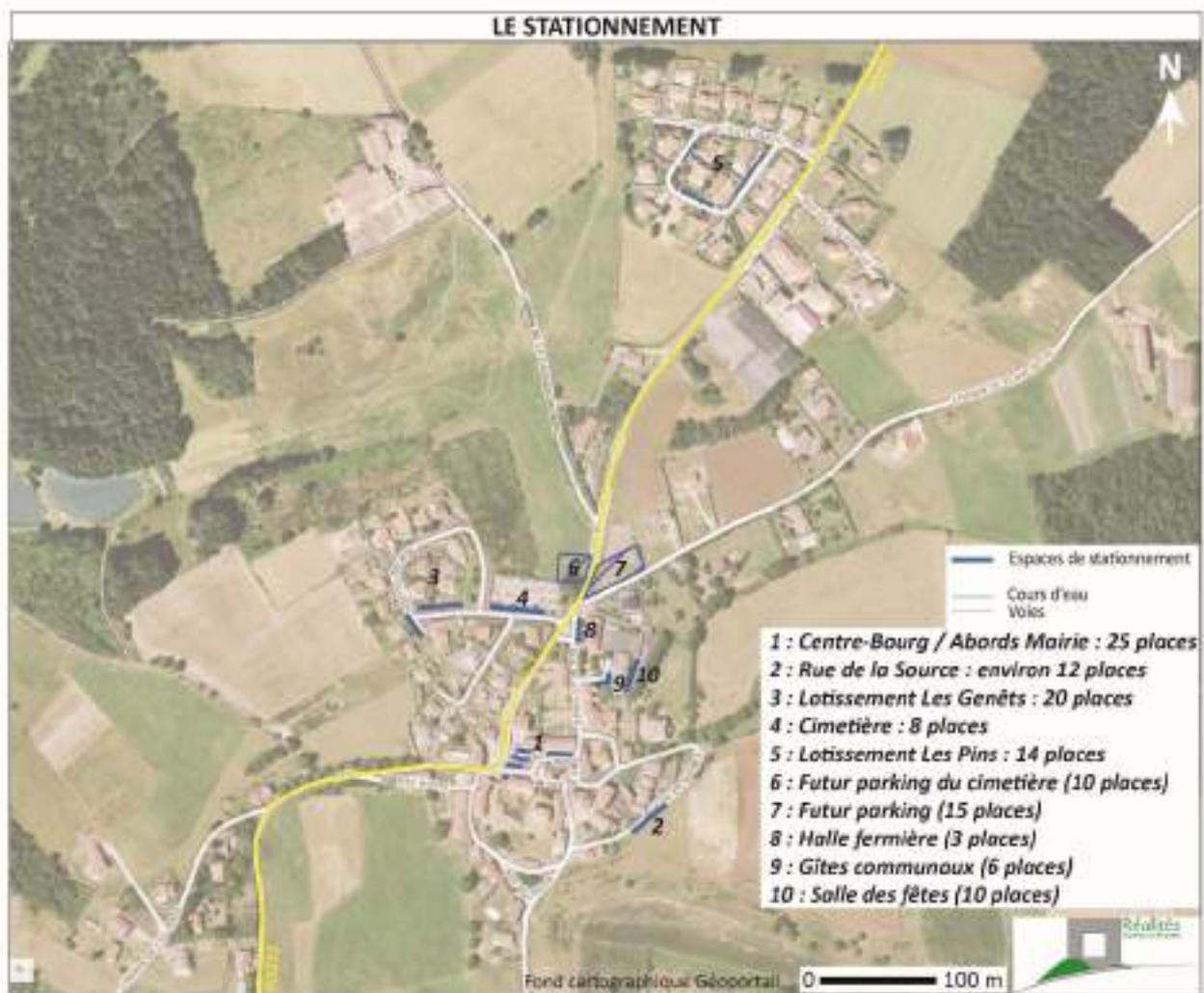
Des liaisons pour les modes actifs indépendantes des voiries existent dans le lotissement des Pins.

Des problèmes de sécurisation des traversées modes actifs sont mis en avant au niveau de la traversée de la RD23 sur les secteurs du Trêve, de Malploton et de la Garne. Certaines de ces traversées font partie d'itinéraires de randonnées ou de circuits trail, VTT.



## 5-6 Des capacités de stationnement suffisantes

Espaces de stationnement du centre bourg (localisation et capacité) :



17 % des ménages (53) ne disposent pas d'un emplacement réservé au stationnement. C'est à dire qu'ils stationnent leur(s) voiture(s) sur l'espace public.

Le centre-bourg, aux abords de la Mairie et de l'Eglise, offre 25 places de stationnement.

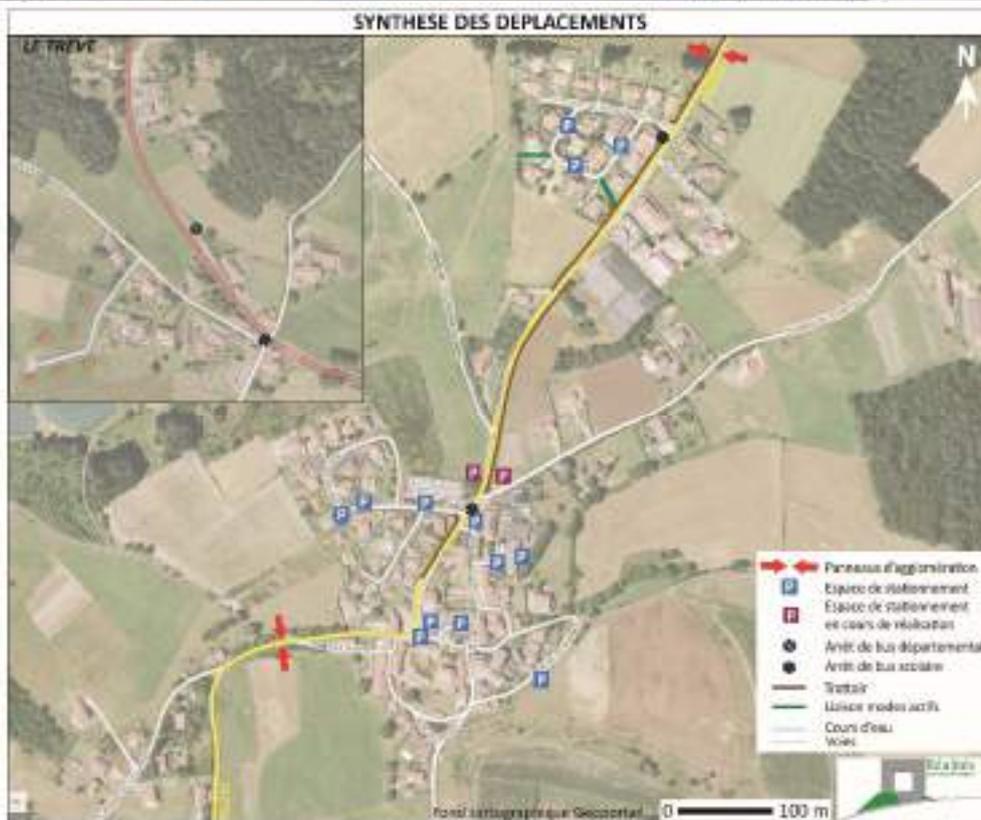
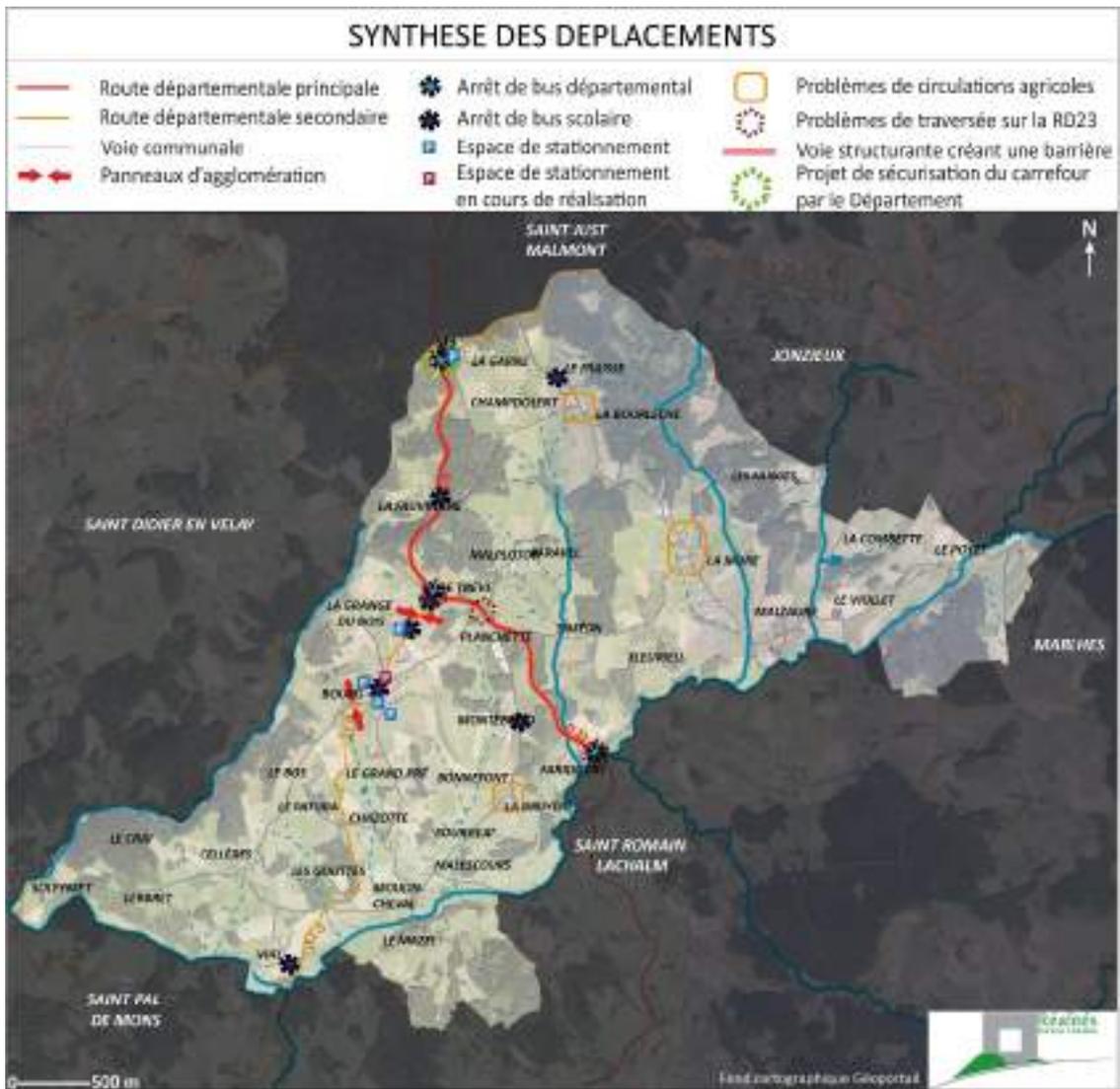
Une douzaine de places supplémentaires ont été créées récemment au Sud-est du bourg, face aux logements sociaux pour répondre à un besoin.



Des espaces de stationnement sont également présents dans les deux opérations d'habitat du bourg afin de permettre le stationnement des visiteurs et en complément pour les habitants des lotissements.

Des espaces de stationnement supplémentaires sont en cours de réalisation au Nord du bourg :

- 10 places à l'entrée du cimetière,
- 15 places en entrée Nord du bourg (face au cimetière), à côté du terrain de jeux.



## 6- LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

### 6-1 Les équipements de proximité

Les équipements publics se concentrent sur le bourg hormis le stade de football se situant à la Garne.

Ils sont utilisés, entre autre, par les associations de la commune qui permettent l'intégration des nouveaux habitants :

Associations culturelles	Associations sportives	Autres associations
Club couture Comité d'Animation Club du Sourire Les Amis de St Victor Livres au Village Smilin'Dawa	Association communale de Chasse Agrée Gym Volontaire Union Sportive de St Victor St Vic'Tour ça roule Enduristes de Saint Vic	Organisme de Gestion de l'Enseignement Catholique ADMR APEI Donneurs de Sang Les Paysans du Coin

Les équipements à différentes vocations permettent d'animer la vie de la commune et de proposer un minimum de service à la population :

- Equipements à vocation administrative, de services de proximité :
  - o mairie,
  - o bibliothèque (CC Loire et Semène),
  - o maison des associations (commune) (dans l'ancienne mairie).
- Equipements scolaires :
  - o une école primaire privée dans le Bourg (Ecole Saint Joseph) avec un effectif de 3 classes pour 72 élèves en 2017,
  - o un accueil périscolaire,
  - o une cantine scolaire pour la rentrée 2018,
- Equipements sportifs, de culture et de loisirs :
  - o un stade de football à la Garne avec le projet de son léger déplacement suite au futur aménagement du carrefour de la Garne,
  - o un city stade,
  - o deux aires de jeux enfants,
  - o une salle polyvalente,
  - o une salle pour l'atelier de couture,
- Autres :
  - o halle fermière,
  - o dépôts communaux,
  - o gîtes communaux,
  - o cimetière,
  - o station d'épuration des eaux usées.



Ecole privée

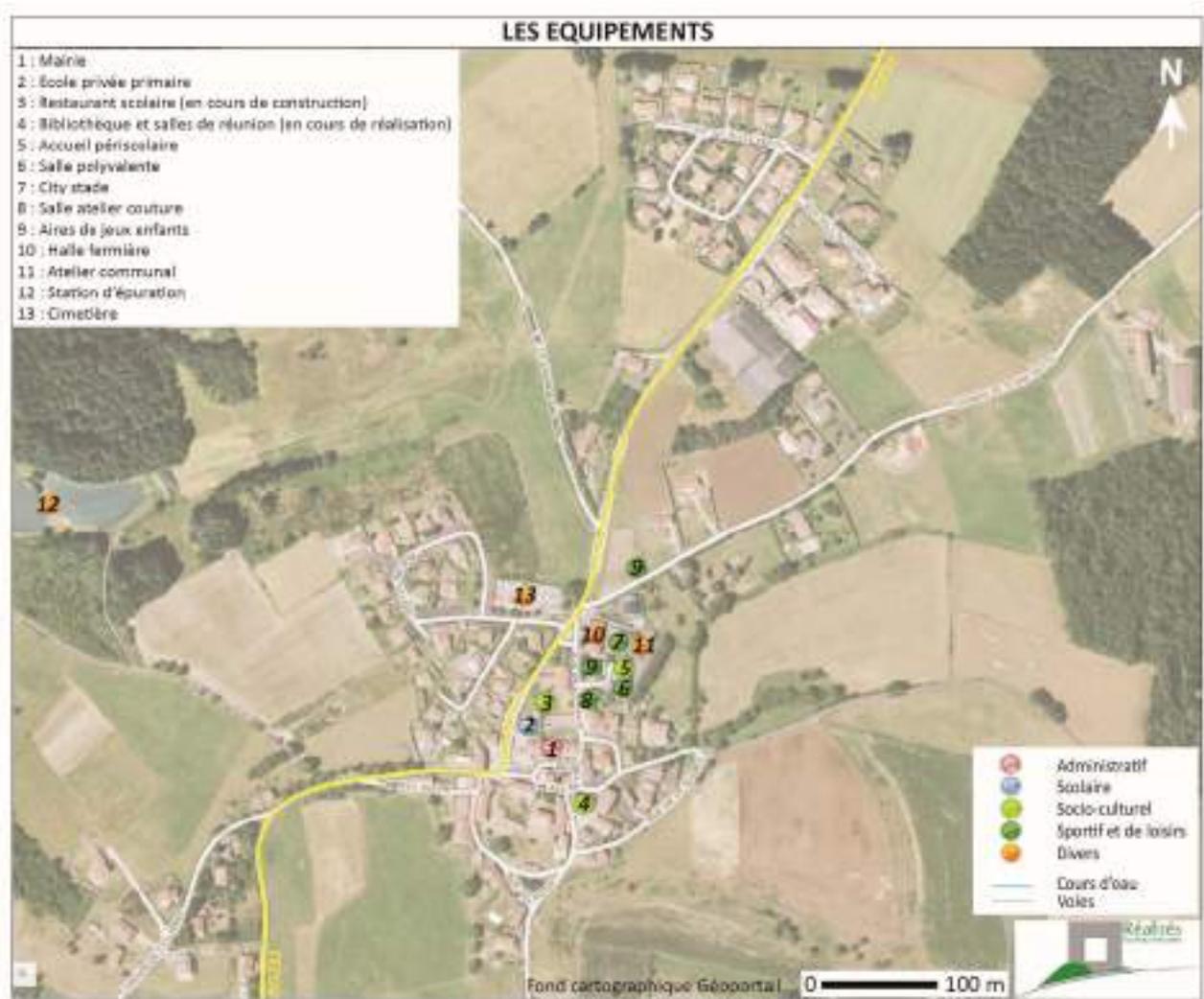


Accueil périscolaire

Il est rappelé qu'un projet de réalisation d'un stade de football avec vestiaires au Sud-Est du Bourg, avec un zonage spécifique dans le PLU, a été abandonné du fait de l'impossibilité d'acquérir le foncier et le refus de l'Etat de mener une procédure de déclaration d'utilité publique en 2015. Un stade existe de façon plus éloignée du bourg sur le secteur de la Garne, qui va être concerné par le projet de requalification et sécurisation du carrefour des RD 23 / RD 12 par le Département.



Bibliothèque et salle de réunion



## 6-2 Les services publics

- **L'alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau potable de la commune de Saint Victor-Malescours est gérée par le Syndicat des Eaux de la Semène qui regroupe 9 communes : Saint-Just-Malmont, Saint-Romain-Lachalm, Saint Victor-Malescours, Saint-Ferréol-d'Auroure, Pont-Salomon, La Chapelle-d'Aurec, Saint-Pal-de-Mons, Dunières, Jonzieux (42).

Ce syndicat adhère au Syndicat des Eaux Loire Lignon pour les compétences gestion du réseau d'eau et gestion des assainissements non collectifs (SPANC).

Il est alimenté par le Barrage des Plats de St-Genest-Malifaux et par une prise d'eau sur la conduite forcée de Saint-Étienne au Chambon-Feugerolles alimentée par la Semène, mais cette conduite n'est pas encore ouverte.

L'usine de traitement des eaux à Lherbet (St Just-Malmont) à un débit initial de 250m<sup>3</sup>/h, 5 500m<sup>3</sup> d'eau potable par jour. Elle a été reconstruite récemment avec un débit de 400m<sup>3</sup>/h.

Le syndicat dessert environ 15 000 habitants pour 7 369 abonnements dont 397 à Saint Victor-Malescours (2015).

Le taux de conformité de l'eau distribuée en 2015 est de 100 % pour les analyses microbiologiques et les paramètres physico-chimiques.

En 2015, le taux de rendement du réseau est de 82 %.

Un seul réservoir est situé sur la commune au Fraisse.

Des travaux de réhabilitation du réseau ont été réalisés à la Bruyère.

A noter que les hameaux du Poyet, la Tourette sont desservis par une conduite sur Jonzieux.

Des problèmes de pression peuvent être rencontrés sur les hameaux de la Garne et du Fraisse.

- **La défense incendie :**

16 bornes incendie sont présentes sur le territoire de Saint Victor-Malescours.  
Une borne vient d'être ajoutée à la Tourette et deux au Trève.  
Il apparait des problèmes sur le hameau de Cellières.

- **L'assainissement collectif :**

La compétence assainissement collectif est communautaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018.

Le schéma d'assainissement et le zonage d'assainissement de la commune ont été réalisés en 2005.  
Une révision du zonage assainissement va être lancée par l'intercommunalité.

Le bourg est desservi par une lacune composée de 3 bassins de capacité 500Eq/habitants (27kgDBO5/j et 75 m3/j). Elle a été mise en service en 1984.

175 habitations, soit 300 à 350 habitants, sont raccordées au réseau d'assainissement au niveau du bourg, des lotissements des Pins et des Genêts, du Trève.

Le réseau d'assainissement est unitaire dans le centre-bourg et au Trève alors qu'il est en séparatif aux Genêts et eux Pins.

Le rapport annuel 2016 de fonctionnement de la station d'épuration fait part d'un fonctionnement global satisfaisant.

- **L'assainissement non collectif :**

La compétence assainissement non collectif est communautaire depuis le 1er Janvier 2018.

Sur Saint Victor-Malescours, il est estimé que 193 habitations sont en assainissement autonome.

- **L'assainissement des eaux pluviales :**

C'est une compétence intercommunale.

Il n'y a pas de zonage des eaux pluviales sur la commune de Saint Victor-Malescours.

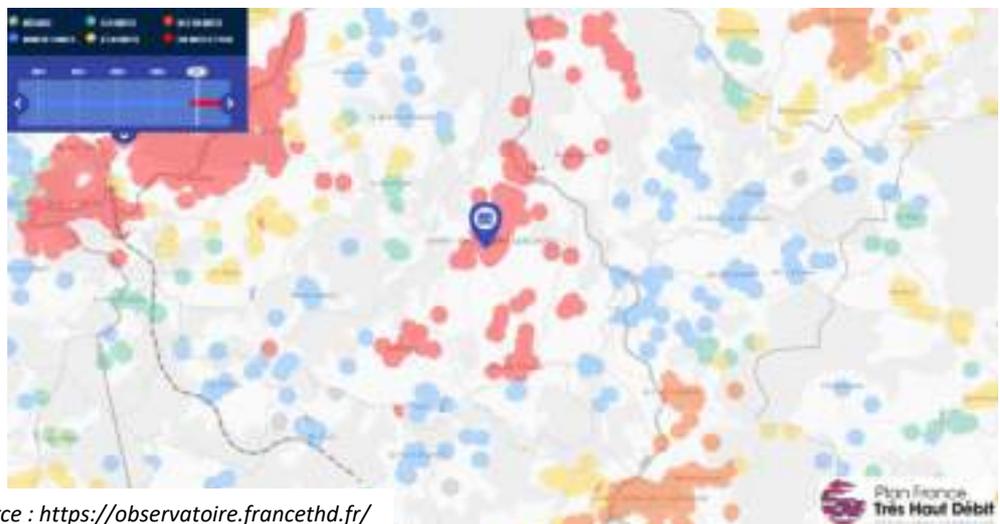
- **La desserte en gaz :**

La commune n'est pas desservie en gaz de ville.

- **Les réseaux secs :**

Le Schéma Directeur d'Aménagement Territorial Numérique (SDTAN) Auvergne a été approuvé par le Conseil Départemental de la Haute-Loire le 24 juin 2011 et publié le 27 juillet 2011.

La desserte en fibre optique est réalisée (enfouissement dans le bourg).



Source : <https://observatoire.francethd.fr/>

La couverture numérique de la commune est plutôt bonne dans le bourg et certains hameaux avec du haut débit.

Les réseaux électriques aériens sont enfouis dans le Bourg et à Malzaure.

L'enfouissement des réseaux électriques est en projet à la Chazotte et la Bruyère pour 2018, puis dans le lotissement des Genêts, à Cellières, à La Mure.

- **La gestion des déchets :**

La compétence appartient à la Communauté de Communes Loire Semène et elle est déléguée au SICTOM Velay Pilat.

1 point de collecte verre, plastique et papier se situe à côté du cimetière.

Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif (bacs jaunes) se fait aux points de collecte en apport volontaire dans le bourg et les hameaux. Il a lieu 2 fois par semaine pour les ordures ménagères et 1 fois par semaine pour les bacs jaunes.

Les déchets ménagers vont au centre d'enfouissement de Saint Just-Malmont.

La déchetterie la plus proche est à Saint Just-Malmont pour les particuliers (4 km), et au centre d'enfouissement pour les professionnels (6 km).