

# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### 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

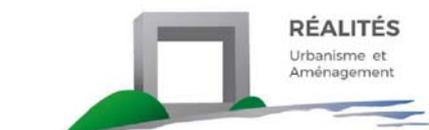
**Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2020**  
*vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2020*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 44067

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





# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>1</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>1- Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> .....	<b>3</b>
<b>2- Réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> .....	<b>4</b>
<b>3- Thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> .....	<b>4</b>
<b>Préserver le caractère rural de Saint Victor-Malescours</b> .....	<b>5</b>
<b>1- Maintenir une activité agricole dynamique</b> .....	<b>5</b>
1. Permettre le développement et la reprise des exploitations agricoles.....	5
2. Accueillir de nouvelles exploitations agricoles.....	5
3. Maintenir des paysages ouverts.....	5
<b>2- Préserver les éléments constitutifs de la biodiversité du territoire</b> .....	<b>6</b>
1. Préserver la trame bleue.....	6
2. Préserver la trame verte.....	6
3. Préserver des corridors écologiques.....	7
<b>3- Mettre en valeur le patrimoine local</b> .....	<b>7</b>
1. Valoriser des bâtis remarquables.....	7
2. Mettre en valeur les éléments du patrimoine vernaculaire.....	7
3. Définir des prescriptions architecturales.....	7
<b>4- Préserver les hameaux</b> .....	<b>8</b>
1. Favoriser l'aménagement du bâti.....	8
2. Limiter les extensions urbaines des hameaux.....	8
<b>5- Prendre en compte les risques</b> .....	<b>8</b>
1. Prendre en compte le risque d'inondation.....	8
2. Tenir compte de la présence de la RD 23.....	9
<b>Assurer un développement urbain de Saint Victor-Malescours dans ce contexte paysager</b> .....	<b>10</b>
<b>1- Assurer un développement démographique continu et cohérent</b> .....	<b>10</b>
1. Rester une commune autour de 1 000 habitants.....	10
2. Offrir de nouveaux logements en cohérence.....	10
3. Diversifier le parc de logements.....	11
4. Assurer une meilleure gestion économe de l'espace.....	11
<b>2- Privilégier un développement urbain autour du Bourg</b> .....	<b>12</b>
1. Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante.....	12
2. Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg.....	12
3. Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique.....	12
4. Préserver des coupures d'urbanisation dans le Bourg participant à l'image des entrées de bourg.....	13

<b>3- Pérenniser l'activité économique de la commune .....</b>	<b>14</b>
1. Préserver l'agriculture comme indiqué précédemment .....	14
2. Maintenir des commerces et services de proximité.....	14
3. Maintenir une activité économique dans le centre.....	14
4. Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire.....	14
5. Engager une diversification touristique.....	14
<b>4- Offrir des équipements suffisants .....</b>	<b>15</b>
1. Maintenir les équipements du Bourg .....	15
2. Maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne.....	15
3. Aménager les espaces publics .....	15
<b>5- Organiser les déplacements .....</b>	<b>15</b>
1. Inciter à des déplacements plus écologiques .....	15
2. Poursuivre un maillage modes actifs.....	15
3. Sécuriser les dessertes routières .....	15
4. Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement.....	16
<b>6- Assurer une desserte en réseaux en lien avec le développement projeté .....</b>	<b>16</b>
1. Assurer une desserte suffisante en eau potable, électricité et assainissement.....	16
2. Poursuivre le développement des communications numériques .....	16
3. Réfléchir à une meilleure économie d'énergie.....	16
4. Assurer une gestion cohérente des déchets .....	16

# PREAMBULE

## 1- DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint Victor-Malescours a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° 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 ».*

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,...

## 2- REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est la pièce centrale du PLU, permettant de définir le projet de territoire.

### **Un document réfléchi**

Le projet de territoire s'inscrit dans la continuité de la politique communale.

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, en sachant que la commune est concernée par le SCOT de la Jeune Loire et ses rivières qui est approuvé.

### **Un document concerté**

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

### **Un document sous le signe du développement durable**

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la thématique du « développement durable ».

*« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ».* Commission Brundtland - 1987

*« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ».* Marie-Noëlle Lienemann

## 3- THEMATIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet de territoire de Saint Victor-Malescours s'établit à horizon 2030 et s'articule autour des deux thématiques suivantes :

- Préserver le caractère rural de Saint Victor-Malescours,
- Assurer un développement urbain dans ce contexte paysager.

# PRESERVER LE CARACTERE RURAL DE SAINT VICTOR-MALESCOURS

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.

## 1- MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

L'agriculture représente une activité économique importante pour la commune. Elle permet de créer des emplois, limiter les déplacements, mais également d'entretenir les paysages.

### 1. Permettre le développement et la reprise des exploitations agricoles

Avec une vingtaine d'exploitations en 2018, et près d'un tiers des exploitants âgés de plus de 50 ans, 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.

Aussi, il est nécessaire de permettre aux exploitations existantes de pouvoir se développer, s'étendre, se délocaliser, mais également de permettre de diversifier les activités. Aujourd'hui, l'agriculture communale est orientée principalement vers l'élevage bovin lait, mais également les caprins, ovins, porcins, volailles et les centres équestres. La polyculture reste ainsi l'activité dominante nécessitant la préservation de terrains agricoles.

Afin 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. Ces bâtiments agricoles seront également pris en compte dans l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, afin de ne pas compromettre leur développement.

### 2. Accueillir de nouvelles exploitations agricoles

Dans cette optique de maintenir une activité agricole dynamique, le projet vise à permettre d'offrir des terrains agricoles permettant l'accueil de nouvelles exploitations et la construction de nouveaux bâtiments. Toutefois, cet objectif est à concilier avec les enjeux paysagers, environnementaux et de risques.

### 3. Maintenir des paysages ouverts

L'enjeu de l'agriculture est économique mais également de préservation des paysages, en permettant de les entretenir, d'éviter la formation de friches, un développement trop important des boisements qui fermerait les paysages. Aujourd'hui, des points de vue éloignés sont présents et méritent d'être préservés.

Dans ce cadre, certains espaces agricoles peuvent être rendus non constructibles, du fait par exemple de la topographie, pour éviter l'implantation de construction sur des points hauts ; tout en conciliant cette préservation des paysages avec le développement des exploitations agricoles existantes. Cette position est également valable pour les enjeux environnementaux (corridor écologique) et éventuellement de risques notamment d'inondation.



## 2- PRÉSERVER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE

### 1. Préserver la trame bleue

La trame bleue se compose sur la commune de Saint Victor-Malescours par les cours d'eau et les secteurs humides.

Concernant les cours d'eau, il s'agit principalement de la Semène coulant en limite communale Sud du territoire, cours d'eau d'importance à remettre en bon état, affluent de la Loire. Plusieurs affluents à la Semène drainent le territoire du Nord au Sud. Un affluent important, la Genouille, s'écoule en limite communale Ouest, mais reste peu visible. Ces cours d'eau et leurs ripisylves (*végétation accompagnant les cours d'eau*) sont à préserver de toute construction et à mettre en valeur, participant à la diversité paysagère de la commune. La qualité de ces cours d'eau est également un objectif pour préserver et encourager une meilleure diversité écologique.

Plusieurs points d'eau sont également présents que ce soit des retenues collinaires à vocation agricole ou d'agrément, par exemple à la Combette.

En dehors des cours d'eau bien identifiés et définis par l'Etat, le territoire est parsemé de secteurs humides qui sont à protéger. Ils ont principalement été établis dans le cadre du SAGE Loire en Rhône-Alpes. Il s'agit de les préserver de toute urbanisation, aménagement ou assèchement en dehors des travaux participant à leur mise en valeur, ou alors de procéder aux procédures prévues par le code de l'environnement (*éviter, réduire, compenser*). Dans ce cadre, des investigations complémentaires peuvent être réalisées au cas par cas pour démontrer d'une identification en tant que zone humide définie par le code de l'environnement. En effet, ces secteurs étant dans le PLU, définis qu'en tant que secteurs humides de présomption. Il s'agit par exemple de mieux définir et connaître la zone humide présente à la Garne, afin de concilier sa préservation avec la nécessité d'aménagement de la route départementale 23 et des équipements sportifs.

La Semène



La Genouille



### 2. Préserver la trame verte

La trame verte se compose des boisements, principalement de conifères, faisant l'objet d'une exploitation pour certains. Une réglementation des boisements permet de gérer cette thématique.

Ces boisements entourent la commune avec le bois de Bramard, le plus important au Nord du territoire, le bois de Mabeux au Nord-Est, le bois au niveau du Cray du Sud-Ouest et les boisements au niveau de Malploton et Couleyre au Nord du bourg. Il est important de maintenir ces diverses entités boisées, afin de favoriser une exploitation forestière, vocation économique du territoire, mais également de préserver les paysages, en incitant à un maintien d'une diversité des essences, et de favoriser une biodiversité du territoire. Des aménagements en lien avec cette exploitation forestière peuvent être parfois nécessaires, notamment pour améliorer les accès et le stockage du bois.

Il peut également être intéressant de limiter les boisements de part et d'autre de la RD 23, sur une distance trop proche de la voie, afin de favoriser son ensoleillement, participant au déneigement, et éviter les risques de chutes d'arbres sur la voie, dans un souci de sécurité routière.

Cette trame boisée s'accompagne également des haies bocagères davantage constituées d'alignements d'arbres, au milieu de l'espace agricole, le long des chemins ruraux,... Ce maillage bocager est intéressant à préserver, car participant à l'identité paysagère du territoire, servant de brise-vent pour les animaux, participant à l'infiltration des eaux de pluie, et facilitant le déplacement de la faune. Ce maillage bocager est donc à protéger sur les secteurs de corridors écologiques.



## 3. Préserver des corridors écologiques

Saint Victor-Malescours ne fait pas l'objet d'inventaire mettant en exergue une richesse écologique exceptionnelle valant le statut de réservoir de biodiversité. Toutefois, la commune, notamment du fait de sa continuité avec le Parc Naturel Régional du Pilat dans la Loire, représente un enjeu important en tant que corridor écologique diffus. En effet, la trame verte et bleue développée sur la commune, participe à la réalisation d'un environnement favorable pour le déplacement de la faune et la diversité des espèces floristiques. Aussi, il est important de pouvoir maintenir cette trame avec des boisements, des milieux agricoles ouverts, des cours d'eau de bonne qualité, des secteurs humides, et de préserver l'élément végétal permettant au lien entre ces différents espaces, que constituent notamment les haies et alignements d'arbres. Aussi, des corridors écologiques locaux, espaces de liaison, d'interconnexion entre ces divers ensembles, peuvent être définis le long de la Semène et de la Genouille, et de façon transversale entre ces deux cours d'eau sur la partie Sud, et entre la Semène et le bois de Bramard sur la partie Nord.

A l'échelle de la commune, une coupure importante est constituée par la présence de la RD 23, séparant le Nord et le Sud du territoire, et limitant fortement les échanges entre les deux, que ce soit pour l'humain ou pour la faune. Des réflexions peuvent être entreprises pour apporter des réponses à ce constat.

## 3- METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LOCAL

### 1. Valoriser des bâtis remarquables

Saint Victor-Malescours dispose d'un bourg centre et de divers hameaux, composés généralement à l'origine par des fermes agricoles, qui ont peu à peu perdu leur vocation. Il est important de 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 (porche, entrée de grange, encadrement de fenêtres, pierres d'angle,...). Ces changements de destination ont déjà été mis en œuvre et il convient de les encourager dans ces conditions, afin de permettre de renforcer la dynamique de la commune, d'accueillir des habitants, sans étendre l'enveloppe urbaine des hameaux.

Parallèlement à ces corps de ferme, il existe sur le territoire, des bâtiments remarquables méritant une certaine protection, tout en leur permettant d'évoluer pour les faire vivre, que sont les deux châteaux de Fraisse et Malploton.



### 2. Mettre en valeur les éléments du patrimoine vernaculaire

Divers éléments du petit patrimoine sont éparpillés sur le territoire communal et sont à maintenir, comme traces du passé et identité de Saint Victor-Malescours. Ce sont les nombreuses croix, les lavoirs, puits, murets,...

### 3. Définir des prescriptions architecturales

L'architecture communale mérite d'être préservée pour les bâtiments traditionnels dans leur esprit originel, en terme de dimension, implantation, configuration, couleurs,... tout en s'adaptant aux enjeux énergétiques d'aujourd'hui. Aussi, il est préférable de permettre un développement des architectures modernes sur des secteurs de développement de l'habitat, en extension, ou peu visibles par rapport aux vues sur le centre-bourg, pour ne pas créer de rupture.

## 4- PRESERVER LES HAMEAUX

### 1. Favoriser 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.

### 2. 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.

## 5- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

### 1. Prendre en compte le risque d'inondation

Saint Victor-Malescours est concerné par plusieurs risques qui sont le risque sismique, retrait-gonflement d'argiles, radon ou encore d'inondation. L'enjeu le plus important pour la commune consiste à prendre en compte le risque d'inondation lié à la Semène, avec l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Semène et de la Genouille. Il s'agit ainsi de préserver une vallée agricole et naturelle d'expansion des crues le long de ce cours d'eau sans construction, d'interdire le changement de destination de bâtiments ainsi que la reconstruction à l'identique dans la zone inondable d'aléa fort. Actuellement, un secteur bâti est soumis à ce risque et ne peut donc évoluer, il s'agit du secteur du Poyet Est.

Afin de préserver ce risque, il est également question de limiter le développement urbain dans cette vallée, et dans les secteurs humides, ce qui peut notamment concerner le hameau de Malzaure.

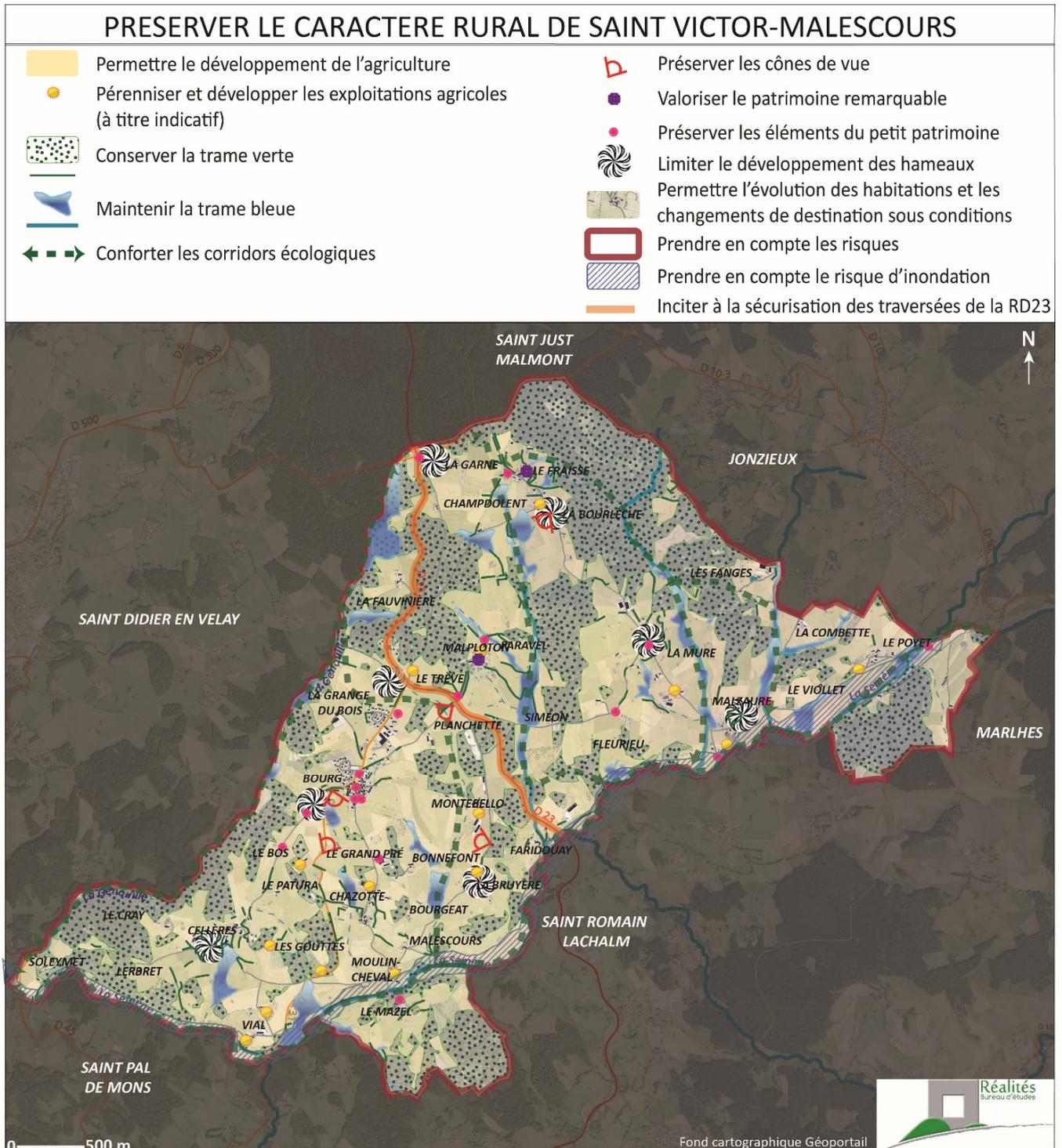
Enfin, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de façon à limiter les ruissellements et les risques d'inondation en aval. Le zonage pluvial élaboré à l'échelle intercommunale sera ainsi pris en compte dans le PLU en fonction de son état d'avancement.

## 2. Tenir compte de la présence de la RD 23

La RD 23, avec ses 4 500 véhicules par jour, 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,...

Cette voie traverse notamment le secteur de la Garne, sur lequel un aménagement de voirie est envisagé en concertation avec le Département pour sécuriser les carrefours, mais également le Trêve, à proximité du Bourg, et Faridouay au Sud disposant d'un accès peu sécurisé.

La commune soutient les actions pouvant améliorer la sécurité le long de cet axe, comme également les déboisements sur une distance proche, les aménagements piétons,...



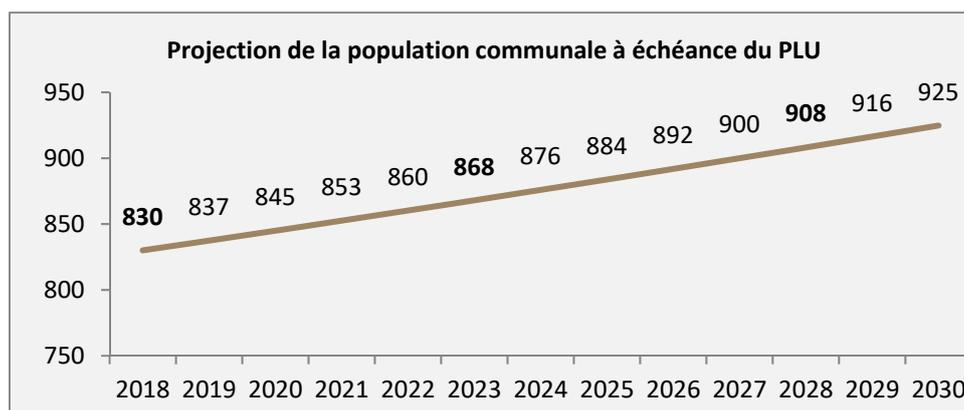
# ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DE SAINT VICTOR-MALESCOURS DANS CE CONTEXTE PAYSAGER

Dans ce contexte de préservation des paysages et du patrimoine de la commune, il est également question de permettre à Saint Victor-Malescours de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants.

## 1- ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE CONTINU ET COHERENT

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

Après une période de forte croissance démographique dans les années 90, la population s'est stabilisée autour des 830 habitants en 2018. Aujourd'hui, l'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants de façon raisonnée, en restant autour des 1 000 habitants à horizon du PLU (2030). En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses rivières, il s'agit d'orienter cette croissance moyenne autour des 0,90-0,91% par an, projetant ainsi un accueil d'environ une centaine de nouveaux habitants, permettant de maintenir les commerces, services et équipements présents sur le territoire. Il est rappelé que l'évolution démographique ne peut être toutefois maîtrisée.



### 2. Offrir de nouveaux logements en cohérence

En cohérence avec cette ambition démographique et les orientations du SCOT, 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.

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,...

Malgré la prise en compte de la nécessité d'aménagement du bâti, il est nécessaire de prévoir un développement en construction neuve. Celui-ci doit se réaliser prioritairement au niveau du Bourg de Saint Victor-Malescours, et de façon plus limitée et secondaire sur certains hameaux identifiés comme tels dans la partie précédente. Ce développement urbain doit se réaliser en tenant compte d'une nécessaire utilisation économe de l'espace.

### **3. Diversifier le parc de logements**

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. Pour cela, il est nécessaire de mixer les formes avec de l'individuel, du groupé, de l'intermédiaire, du collectif, et également les modalités d'occupation, en accession et locatif. La réalisation de logements sociaux pourra être incitée au gré des opportunités, dans le bourg ou à proximité. Le maintien d'une bonne représentativité de logements locatifs (autour de 20 %) est un objectif pour maintenir une offre diversifiée et assurer un renouvellement de la population nécessaire au maintien des équipements publics, notamment de l'école.

### **4. 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 raréfient aujourd'hui et nécessitent donc davantage des constructions neuves, 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.

## 2- PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG

La commune de Saint Victor-Malescours se caractérise par un bourg ancien, renforcé sur la partie Nord-Ouest par le lotissement des Genêts, un habitat plus diffus au Nord-Est et une nouvelle urbanisation au Nord avec le lotissement des Pins, séparé ensuite plus au Nord du hameau du Trève, et au Sud par le secteur du Paradis – Sans Bonne.

De nombreux hameaux ou petits lieux-dits, à vocation agricole ou non, parsèment également le territoire, dont certains ont fait l'objet d'un développement pavillonnaire ces dernières décennies. Aujourd'hui, dans l'optique de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, il convient de recentrer le développement sur le Bourg.

### 1. Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante

Au sein des hameaux, l'objectif réside dans le comblement des dents creuses et éventuellement si besoin de légères extensions limitées, tenant compte des enjeux agricoles, de la desserte voirie et réseaux, des risques, des secteurs humides,... Les hameaux concernés sont ceux cités dans la première partie, 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, à savoir le Trève, la Bourlèche, la Mure, Malzaure, la Bruyère et Cellières, mais également Paradis-Sans Bonne et la Garne.

### 2. Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg

Le développement urbain à vocation d'habitat se réalisera prioritairement dans et autour du Bourg de Saint Victor-Malescours.

La définition des secteurs de développement de l'habitat doit se réaliser en tenant compte de plusieurs critères qui sont tout d'abord la desserte en voirie et réseaux, notamment la desserte gravitaire au réseau d'assainissement collectif, pour limiter le développement de l'habitat en assainissement non collectif, et en lien avec les capacités de la station d'épuration.

Par ailleurs, il est important de préserver la morphologie originelle du bourg et ses enjeux paysagers, avec la préservation de la façade urbaine Sud-Est du Bourg et des coupures vertes existantes. Dans ce cadre, le développement du Bourg est envisagé en comblement de dent creuse au Nord du bourg ancien, également au Nord en continuité Sud du lotissement du Pin, et en entrée Ouest du Bourg au Sud du lotissement des Genêts.

### 3. Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique

Comme indiqué, le développement de l'habitat dans le bourg doit se réaliser tout d'abord en préservant la façade urbaine Sud-Est du Bourg, tout en intégrant une possible urbanisation limitée à cet endroit, préservant ainsi l'image du bourg originel. Il s'agit également d'interdire les plantations masquant les vues. L'objectif est toutefois de préserver les éléments végétaux participant à cette image d'entrée de bourg, allée d'arbres de part et d'autre de la RD 231. L'urbanisation envisagée sur la partie Ouest devra faire l'objet d'une attention particulière pour s'insérer dans cette ambiance d'entrée de bourg.





Dans ce même objectif, il s'agit de préserver l'image du Bourg côté Est, avec une greffe urbaine bien intégrée à la silhouette du bourg originel, constituée notamment par les résidences sociales. Il peut être envisagé de réaliser une même opération de l'autre côté de la voie, mais avec un effort important d'intégration dans la trame bâtie, que ce soit des constructions que des terrassements, abords.



Ces deux secteurs pourraient néanmoins faire l'objet d'aménagements paysagers, d'aires de loisirs, d'espaces sportifs, sans construction nouvelle ou à condition de les intégrer à cette trame bâtie, et en limitant les mouvements de terrain ou les intégrant pour éviter d'engendrer un fort impact visuel.

#### **4. Préserver des coupures d'urbanisation dans le Bourg participant à l'image des entrées de bourg**

A côté de la préservation de la silhouette du bourg historique, il est également question de maintenir des coupures vertes d'urbanisation autour du bourg, participant à l'image qualitative des entrées de bourg. En effet, certains espaces naturels ou agricoles constituent des coupures d'urbanisation entre plusieurs entités bâties et permettent ainsi de mieux identifier chaque quartier.

Tout d'abord, dans l'esprit de maintenir une entrée de bourg rurale et bien identifiée côté Sud du Bourg, le long de la RD 231, il est important de maintenir une coupure verte avec le secteur urbanisé du Paradis.

Côté Nord, il est nécessaire de maintenir une coupure verte d'urbanisation entre le hameau du Trève et le développement Nord du Bourg, au niveau du lotissement du Pin.

## 3- PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

La compétence économique est aujourd'hui conférée à la Communauté de Communes Loire Semène. Un projet d'extension, création d'une zone économique intercommunale d'une quinzaine d'hectares, est envisagé sur les communes voisines de Saint Just-Malmont et Saint Didier-en-Velay, mais à proximité de la commune, le long de la RD 23. Ce projet permettra de créer des emplois à proximité immédiate de Saint Victor-Malescours et ainsi limiter les déplacements domicile-travail.

### 1. Préserver l'agriculture comme indiqué précédemment

### 2. Maintenir des commerces et services de proximité

Saint Victor-Malescours dispose de quelques commerces et services de proximité. Il est intéressant de maintenir des activités de ce type, voire les développer à l'avenir, même si la commune reste à proximité de bourgs disposant d'une panoplie étendue de commerces et services de proximité, que ce soit Saint Just-Malmont ou Saint Didier-en-Velay.

### 3. Maintenir une activité économique dans le centre

Le Bourg dispose également d'une activité économique composée de petites industries et d'artisans. Aussi, il est nécessaire de leur assurer des possibilités de développement, d'extension si besoin, et de limiter les nuisances et conflits d'usage avec l'habitat autour.

Par ailleurs, ces entreprises étant notamment situées en entrée de bourg Nord du Bourg, il est important d'améliorer les abords afin de participer à une image qualitative d'entrée de bourg.

### 4. Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire

Plusieurs entreprises sont également dispersées sur le territoire communal (restaurant, garage et station-service, scierie, artisans,...) et il est nécessaire de leur permettre de se pérenniser, s'étendre, se développer, voire se délocaliser. Toutefois, ce développement économique doit être concilié avec les autres enjeux du territoire, que ce soit agricole, paysager, écologique, de desserte voirie et réseaux, de risques,...

Il s'agit également de réfléchir à la nouvelle affectation d'anciens bâtiments économiques notamment sur le hameau de Vial.

### 5. Engager une diversification touristique

L'activité touristique reste principalement liée au tourisme vert. Il convient de mettre en valeur les atouts touristiques afin de permettre de renforcer et diversifier le tourisme. Les actions passent par :

- le maintien, l'entretien et le développement de chemins de randonnée pédestre, équestre, cyclable,... et le circuit trail,
- l'augmentation et la diversification de l'offre d'hébergement, avec les gîtes et chambres d'hôtes, les possibilités d'hébergements par changement de destination dans les anciens corps de ferme,...
- la préservation et le développement de l'offre de restauration notamment sur le Garne
- le maintien voire l'aménagement d'aires de loisirs, pique-nique, et d'espace de loisirs et d'accès à la Semène sur les secteurs de Prège et Moulin Blanc.

## 4- OFFRIR DES EQUIPEMENTS SUFFISANTS

### 1. Maintenir les équipements du Bourg

La commune dispose d'équipements de première nécessité qu'il est important de maintenir voire développer, notamment dans le domaine sportif, pour offrir une dynamique au Bourg, notamment l'école, la salle des fêtes,...

### 2. Maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne

Une aire de jeux est présente dans le bourg mais l'équipement sportif (stade de football avec vestiaire) est implanté sur le secteur de la Garne au Nord du territoire. La commune désire maintenir cet équipement, voire le réaménager en lien avec le projet d'aménagement des voies communales et de la RD 23.

### 3. Aménager les espaces publics

La commune poursuit ses efforts concernant l'aménagement qualitatif des espaces publics, notamment dans le bourg, avec par exemple la réfection des toilettes publiques,...

## 5- ORGANISER LES DEPLACEMENTS

### 1. Inciter à des déplacements plus écologiques

Sur la commune, les déplacements se réalisent principalement en voiture.

La commune incite 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,...

### 2. Poursuivre un maillage modes actifs

La commune souhaite également poursuivre son maillage modes actifs (déplacements piétons, cyclables, équestre, roller,...) sur le bourg, entre les divers quartiers et secteurs d'habitat à développer et les équipements et commerces de proximité.

Un autre projet ambitieux consiste à créer une liaison modes actifs entre le bourg et l'équipement sportif situé à la Garne, en évitant la traversée de la RD 23. Plusieurs tracés sont envisagés et ce projet peut éventuellement se réaliser en partie sur la commune voisine de Saint Didier-en-Velay.

La RD 23, route à trafic important, constitue une réelle coupure et un point de difficulté dans sa traversée. Aussi, la commune réfléchit à des aménagements pouvant les sécuriser, en collaboration avec les organismes pouvant être concernés.

### 3. Sécuriser les dessertes routières

En fonction des projets et des déplacements, des aménagements de voirie et sécurisation de carrefours peuvent être inscrits. L'objectif est de sécuriser les déplacements sur l'ensemble de la commune et gérer les points de conflit existants.

Un projet en collaboration avec le Département consiste à sécuriser le carrefour entre les RD 23 et 12, et les voies communales au niveau du secteur de la Garne.

## **4. Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement**

En lien avec les enjeux d'aménagement du bâti, les équipements, les divers projets d'habitat, économiques, touristiques,... il convient d'offrir des stationnements suffisants.

Sur les secteurs de développement de l'habitat, il convient de prévoir des espaces de stationnements suffisants et adaptés au nombre de logements, en tenant compte des stationnements visiteurs.

## **6- ASSURER UNE DESSERTE EN RESEAUX EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT PROJETE**

### **1. Assurer une desserte suffisante en eau potable, électricité et assainissement**

Le développement urbain est envisagé en cohérence avec la desserte en eau potable, qui est suffisante sur la commune pour assurer le développement du Bourg et des hameaux. Ce critère restera pris en compte dans le cadre de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination.

La desserte électrique représente également un enjeu important pour limiter les dépenses publiques et sera donc prise en compte dans le cadre de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination. Elle est présente et pourra nécessiter des renforcements dans le cadre des développements d'habitat.

Concernant la thématique assainissement, il convient de favoriser un développement de l'habitat dans le bourg sur les parties desservies en assainissement collectif de façon gravitaire et d'assurer un développement en lien avec la capacité de la station d'épuration.

L'objectif est également de mieux gérer les eaux pluviales, de façon à limiter l'arrivée d'eaux parasites dans la station, mais également limiter les risques d'inondation en aval. Il s'agit donc d'inciter à une infiltration des eaux pluviales et d'imposer une gestion adaptée à la commune.

### **2. Poursuivre le développement des communications numériques**

Le déploiement de la fibre optique se poursuit à l'échelle départementale et il convient d'accompagner cette desserte sur l'ensemble de la commune.

Ce développement des nouvelles technologies va permettre d'améliorer le confort des habitants, mais également ouvrir des perspectives en matière économique, de télétravail, de consultations médicales à distance,...

### **3. Réfléchir à une meilleure économie d'énergie**

La consommation énergétique constitue un coût important dans le budget des ménages et il est donc important de la limiter. Aussi, la commune encourage le développement des énergies renouvelables et les initiatives allant dans ce sens. Toutefois, les installations de production d'énergie renouvelable seront interdites sur des sols agricoles ou naturels, excepté sur des espaces stériles ou pollués.

### **4. Assurer une gestion cohérente des déchets**

Au niveau de la gestion des déchets, il est envisagé d'adapter les nouvelles opérations aux nouvelles dispositions régissant la collecte des ordures ménagères.

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

- |                                                                                   |                                                                                     |                                                                                   |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Recentrer et diversifier le développement de l'habitat sur le Bourg                 |  | Offrir et diversifier l'hébergement touristique                         |
|  | Prévoir une extension de l'urbanisation                                             |  | Aménager des espaces touristiques et de loisirs                         |
|  | Limiter le développement des hameaux                                                |  | Maintenir et entretenir les chemins de randonnée                        |
|  | Etudier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles |  | Maintenir un pôle sportif et de loisirs                                 |
|  | Préserver des coupures vertes                                                       |  | Sécuriser les dessertes routières et assurer un stationnement suffisant |
|  | Mettre en valeur la façade Sud du Bourg                                             |  | Assurer une desserte en réseaux suffisante                              |
|  | Maintenir les commerces, services et équipements                                    |  | Sécuriser le carrefour en lien avec le Département                      |
|  | Maintenir une activité économique dans le Bourg                                     |  | Aménager une liaison modes actifs                                       |
|  | Pérenniser les entreprises existantes                                               |                                                                                   |                                                                         |

