

# Plan Local d'Urbanisme SAINT GENEST MALIFAUX

## 1.6 RESUME NON TECHNIQUE



Plan local d'urbanisme approuvé

Janvier 2017



## **1. Contexte**

La Commune de Saint Genest Malifaux est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 27 juin 1980 par délibération du Conseil Municipal. Depuis, il a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 13 décembre 1991.

Par délibération du 16 décembre 2011, une nouvelle procédure de révision du P.O.S. a été engagée. Le P.O.S. deviendra Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) au terme de cette révision.

Cette révision aura pour but l'élaboration d'un document plus adapté à la situation présente en tenant compte des difficultés rencontrées dans la gestion quotidienne du P.O.S.

## **2. Situation géographique**

Commune de 4708 hectares, Saint-Genest Malifaux, se situe au Sud du département de la Loire. La commune est limitrophe de la commune de Saint-Etienne, cependant le bourg de Saint-Genest Malifaux est distant de 16 kilomètres du centre-ville de Saint-Etienne, préfecture du département. La commune est située à 74 kilomètres de Lyon, la capitale régionale.

La commune de Saint-Genest Malifaux se trouve dans l'aire urbaine de Saint-Etienne, qui joue un rôle majeur dans le développement de la commune. La ville de Saint-Etienne et les communes traversées par la route nationale n° 88 concentrant l'essentiel des emplois, des administrations et des commerces.

## **3. Démographie**

En 2010, Saint Genest Malifaux compte 2931 habitants. La proximité du bassin minier et industriel de Saint-Etienne joue un rôle important dans l'évolution de la démographie de la commune. Saint-Genest Malifaux connaît un exode rural qui dure jusque dans les années 1960.

La tendance démographie s'inverse à la fin des années 1960 - début des années 1970. Depuis, on assiste à une augmentation démographique constante sur la commune avec une densité de population qui suit cette hausse démographique pour atteindre 62.2% hab/km<sup>2</sup> en 2010, relatif aux enjeux des communes périurbaines.

La taille moyenne des ménages est en nette diminution sur la période 1968-2010. Elle est de 3,2 personnes en 1968 et seulement de 2,4 en 2010. Elle reste tout de même supérieure à celle du département qui est de 2,3 personnes par ménage en moyenne.

## **4. Logement**

Entre 1968 et 2010, le parc de logement de la commune compte 383 logements supplémentaires. Ces nouveaux logements sont essentiellement des résidences principales. Sur la même période, les résidences principales ont aussi augmenté de 608 logements. Elles représentent 76,8% du parc de logement en 2010.

Le parc de logement est dominé par les maisons individuelles qui constituent 69,4% du parc. La part d'appartement est relativement élevée, ils représentent 30,4% des résidences principales.

Le nombre de logements vacants est très faible, voire incompressible (succession difficile, bien en indivision, bâtiment insalubre ou trop dégradé).

## **5. Économie**

En 2009, la commune de Saint-Genest Malifaux comptait 863 emplois salariés pour 1287 actifs ayant un emploi. Entre 1999 et 2009, la commune a gagné 103 emplois et 163 actifs ayant un emploi. Avec une dynamique économique en bonne santé et une dynamique démographique positive, c'est à la fois la fonction résidentielle de la commune et les perspectives d'emplois qui sont attractives.

Avec 48.5% des établissements actifs, le commerce et les emplois de services sont les activités économiques principales de Saint Genest Malifaux.

Le tissu économique de la commune est essentiellement basé sur les très petites entreprises (TPE) et les petites et moyennes entreprises (PME), l'absence d'entreprise de grande taille ne permet pas à Saint-Genest Malifaux de bénéficier des retombées économiques et des emplois induits par ces grandes structures.

## **6. Transports et déplacements**

La commune de Saint-Genest Malifaux ne compte pas moins de 80 lieux dits et hameaux habités. Le réseau de desserte locale composé de voies communales permet de relier les villages, hameaux et lieux dits au bourg de la commune.

Grâce à une bonne desserte routière de la commune, les habitants sont rapidement sur les pôles urbains de proximité ou sur les pôles d'importance régionale. Cela n'est pas sans conséquences avec une utilisation importante de la voiture. Ainsi, en 2010, 89 % des ménages de la commune possédaient au moins une voiture, 47.6% avaient deux véhicules.

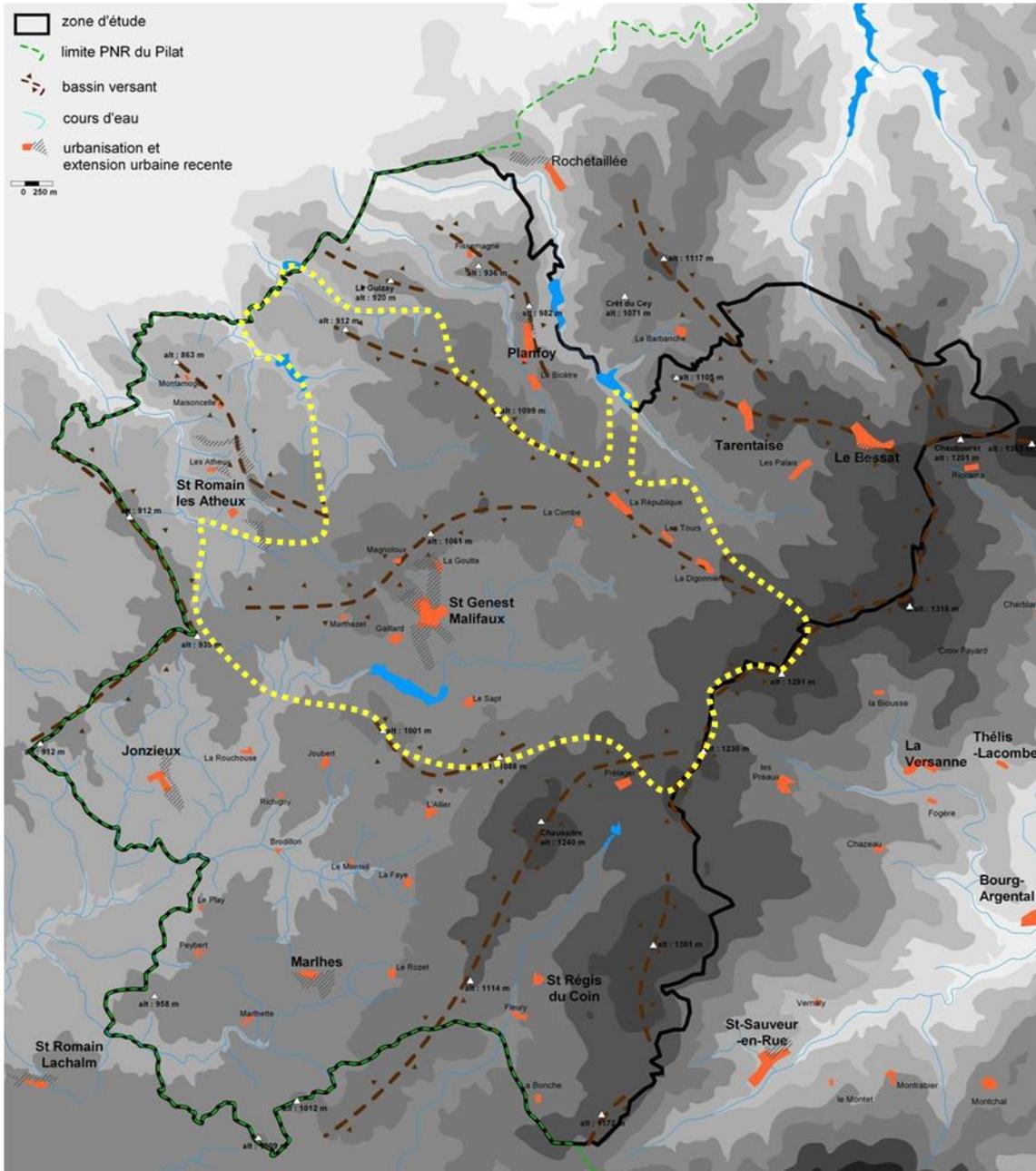
La commune de Saint-Genest Malifaux est desservie par les lignes régulières des transports en commun départementaux : TIL 119 et 122.

## **7. Paysage et patrimoine bâti**

La commune de Saint Genest Malifaux est implantée à l'extrémité Sud-Ouest du massif granitique du Pilat qui se prolonge au-delà sur le plateau du Velay.

Le territoire communal occupe en majeure partie l'amont évasé de la vallée de la Semène qui descend progressivement et se prolonge en Haute-Loire.

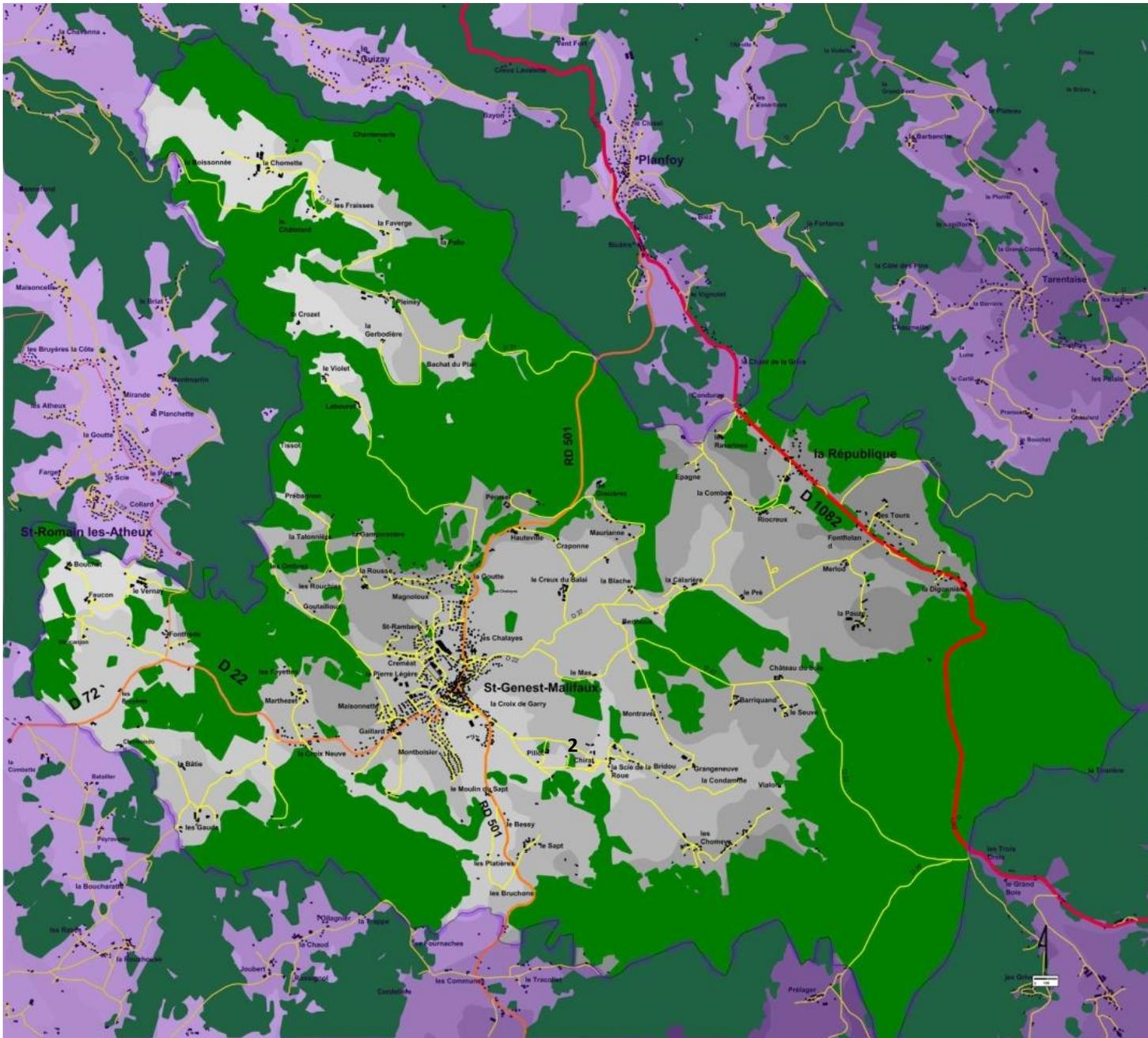
A l'Est une série de lignes de crête crée une barrière visuelle forte (massif du Grand Bois, Mont Chaussitre). Au Nord-Est, le relief bascule dans les vallées du Furan et du Furet. A l'Ouest, il plonge vers le bassin stéphanois et la vallée de l'Ondaine. Au Sud-Ouest, la vallée de la Semène se creuse.



La carte du bâti montre clairement que celui-ci est surtout concentré autour du chef-lieu.

Autour de celui-ci, l'habitat rural est structuré en hameaux et fermes isolées qui se sont implantés sur l'espace agricole surtout sur la partie amont de la vallée de la Semène où le secteur est le moins pentu soit sur les espaces plats des balcons dominant la vallée de l'Ondaine.

Un habitat pavillonnaire s'est aussi développé sur le secteur de la République.



L'architecture mélange le bâti traditionnel avec la passementerie, présentant une certaine richesse patrimoniale, l'habitat pavillonnaire contemporain et les bâtiments agricoles (grands volumes).

Le bâti joue une part importante dans la qualité du paysage perçu sur le territoire communal. Une des caractéristiques de la commune est d'avoir su préserver la cohérence de ses hameaux en limitant les extensions pavillonnaires. L'exemple du hameau du Sapt illustre bien le propos.

Saint Genest Malifaux est avant tout un territoire très faiblement urbanisé, au caractère naturel fort. Cette identité naturelle participe à la qualité du cadre de vie de Saint-Genest-Malifaux.

## 8. Espaces agricoles

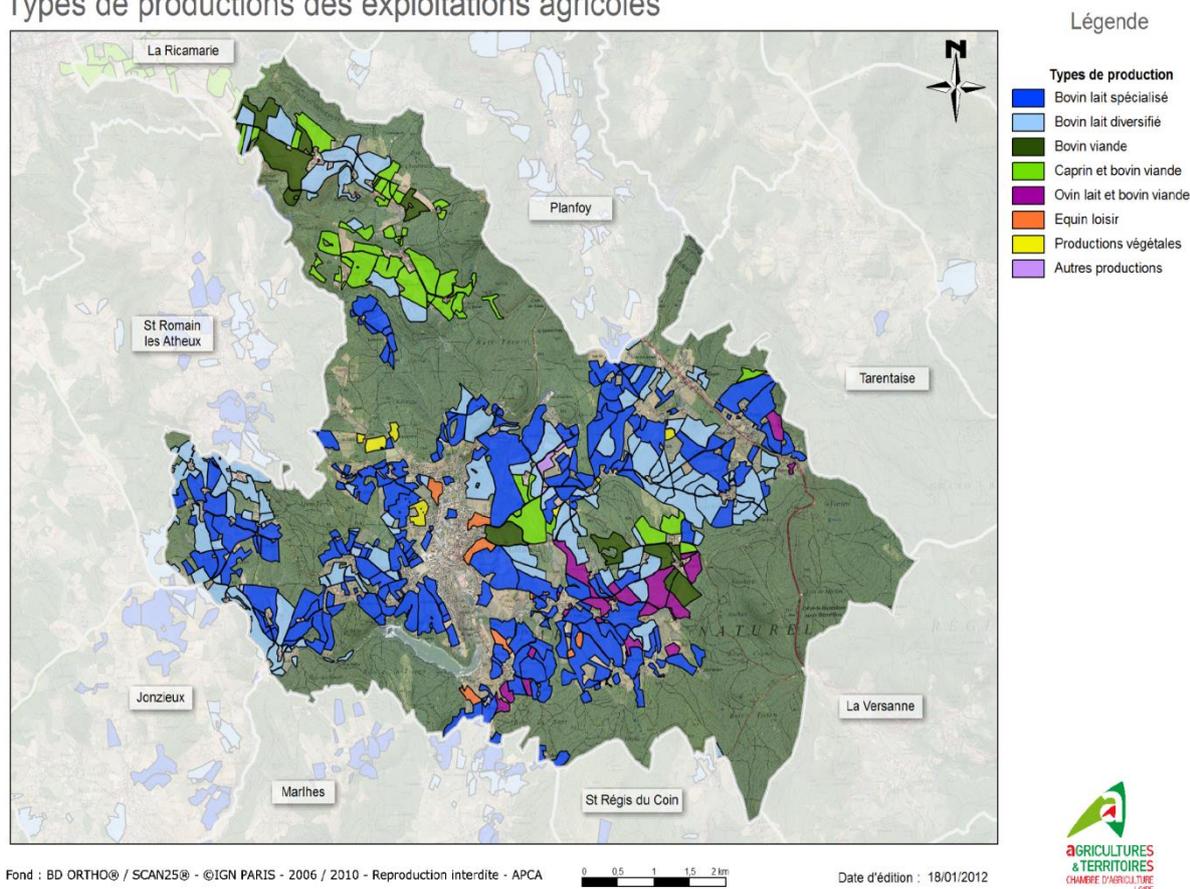
Le diagnostic agricole du Plan Local d'Urbanisme a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Loire.

Les espaces boisés sont majoritaires, couvrant 51 % de la commune, la surface agricole représente 36 % de la superficie de la commune. L'urbanisation et les espaces intermédiaires (jardins, friches, zones de loisirs) sont minoritaires, totalisant 12 % de la surface communale. Malgré une altitude élevée, la commune présente une topographie relativement plane, assez favorable à la mécanisation des terrains.

La surface agricole exploitée est de 1 622 hectares sur la commune de Saint-Genest-Malifaux : cette surface comprenant presque exclusivement des surfaces déclarées à la PAC. Quarante-cinq structures valorisent les terres agricoles de la commune, dont dix ayant leur siège à l'extérieur de la commune.

### Occupation de l'espace agricole sur la commune

#### Types de productions des exploitations agricoles



Source : Chambre d'agriculture 42

## 9. Les boisements

Les boisements représentent la typologie dominante sur la commune avec plus de 50% d'espaces boisés (2 935 ha). Les boisements sont essentiellement constitués de Sapin pectiné et d'Epicéa commun.

La forêt communale représente 32,5 ha sur l'ensemble des boisements.

En contraste fort avec les espaces boisés, le paysage agricole de Saint-Genest Malifaux se caractérise par un parcellaire composé de grandes surfaces en prairies naturelles ou majoritairement cultivées.

La présence des haies reste limitée à certaines bordures de voie et de parcelles de sorte que l'espace s'ouvre largement et dégage les perspectives sur les lointains. La ripisylve le long des ruisseaux est peu présente en amont de la vallée de la Semène.

## 10. Environnement

D'un point de vue environnemental, la commune de Saint Genest Malifaux possède un grand nombre de richesses, d'aménités et de potentialités, qu'il convient de préserver et de valoriser. Elle présente toutefois quelques faiblesses que le PLU aura fort de maîtriser, pour autant qu'il en possède les leviers d'actions adéquats.

Ainsi, le territoire genésien est caractérisé par un paysage typique, situé dans un cirque et entouré de massifs boisés. Ces espaces naturels et agricoles, ainsi que la présence de nombreuses zones humides témoignent d'une richesse écologique remarquable, avec des continuités écologiques particulièrement préservées.

Les analyses physico-chimiques, réalisées en août 2012 pour l'état initial avant réhabilitation du Barrage des Plats (Campagne physico-chimique 2012, ASCONIT Consultants, pour le Syndicat des barrages) mettent en évidence une très bonne qualité générale de l'eau, traduisant l'absence de perturbation significative sur les quatre stations étudiées sur la commune (deux en amont et deux en aval du barrage).

L'état des sols de la commune, aucun site pollué n'est avéré sur le territoire et celui-ci ne dispose d'aucune carrière ou zone d'extraction.

Bien que peu de dispositifs de mesure de la qualité de l'air soient en place sur le territoire, il est peu soumis à la pollution ozone et la qualité de l'air est globalement de bonne qualité. En outre, du fait du trafic peu significatif sur la commune, les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) sont à la marge.

En ce qui concerne, l'environnement sonore des genésien, le fort caractère rural épargne la commune de nuisances routières importantes tout comme l'absence de route classées «voies bruyantes ». Il est à noter également que la gestion des déchets sur Saint Genest Malifaux est satisfaisante, la production de déchets ménagers étant relativement faible. La pratique du tri est bien entrée dans les habitudes de la population et devrait se maintenir D'après le portail d'information sur l'assainissement communal, la STEP du bourg (lieu-dit Le Sapt) a été jugée conforme en

équipement et en performance en 2011, avec un taux d'abattement réglementaire atteint pour la DBO5 (demande biologique en oxygène) et la DCO (demande chimique en oxygène).

Le diagnostic du système d'assainissement a été réalisé en 1993 et renouvelé en 2001, puis complété en 2002. Malgré la réhabilitation du collecteur de transfert, la station d'épuration, dont le fonctionnement est cependant satisfaisant, reçoit encore beaucoup d'eaux pluviales et d'eaux claires parasites de temps sec. Il conviendrait donc que la commune poursuive ses travaux sur le réseau d'assainissement afin de limiter les problèmes de surcharge hydraulique. Les services de la mairie examinent régulièrement le réseau afin d'identifier les éventuels problèmes à traiter et réaliser les travaux en conséquence.

Au regard des risques naturels et technologiques, le territoire communal est concerné par six risques: inondations, incendie feux de forêt, mouvements de terrain (aléa moyen à fort), sismicité (faible), exposition au radon et transport de matière dangereuse. Seuls les risques liés aux inondations sont pris en compte par un PPR.

Cet état des lieux de l'environnement, associé au diagnostic social et économique, a permis de faire émerger de grands enjeux autour desquels le PADD a été construit. De fait, les grandes orientations de celui-ci sont identifiées comme suit :

- Les génésiens, moteur de la dynamique communale
- Consolider le cadre de vie et favoriser le confort des logements
- Conserver le dynamisme et l'attractivité économique de la commune
- Préserver les milieux naturels et la biodiversité de la commune
- Préserver et mettre en valeur le paysage
- Les déplacements
- 

Les grandes incidences du PADD en matière d'environnement sont présentées dans le tableau ci-contre. Conformément aux ambitions portées par les quatre grandes orientations du PADD, le PLU élaboré par la commune représente une plus-value intéressante avec une majorité d'incidences positives pour l'environnement.

Thème	Or.1	Or.2	Or.3	Or.4	Or.5	Or.6	Bilan par Thème
<b>Air</b>	0	+	NC	+	NC	+	+
<b>Bruit</b>	0	+	NC	++	NC	+	+
<b>Eau</b>	0	NC	-	++	NC	NC	+
<b>Assainissement</b>	0	NC	NC	++	NC	NC	+
<b>Déchets</b>	0	NC	NC	++	NC	NC	+
<b>Risques</b>	NC	NC	NC	++	NC	NC	+
<b>Sols et sous-sols</b>	NC	NC	NC	NC	NC	NC	0

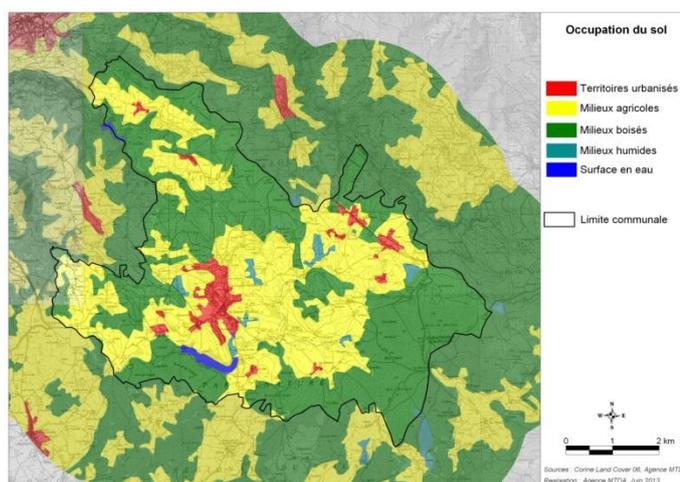
<b>Énergie</b>	0	++	NC	++	NC	++	++
<b>Paysage et patrimoine</b>	NC	++	++	NC	++	NC	++
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	0	++	+	++	NC	NC	++
<b>Bilan par orientation</b>	0	++	+	++	+	+	++

Note	Signification
-	Incidences négatives
+	Incidences positives
++	Mesures importantes en faveur de la protection de l'environnement
NC	Non Concerné

Les améliorations apportées par le projet de PLU concernent ainsi essentiellement la préservation et la valorisation des paysages, du patrimoine et des milieux écologiques identitaires de la commune, ainsi que la prise en compte de l'énergie pour réduire les émissions polluantes.

La modification du zonage avec la révision du Plan d'Occupation des Sols valant passage au Plan Local d'Urbanisme, traduit essentiellement deux objectifs communaux majeurs, en cohérence avec le PADD :

- la protection renforcée des milieux naturels, avec l'augmentation du zonage, qui traduit la volonté de préserver les paysages, le patrimoine et la biodiversité ;
- le développement contrôlé de l'urbanisation, par la densification.



## 11. Les zonages définis par le PLU

La municipalité de Saint Genest Malifaux a souhaité rationaliser les zones constructibles sur le territoire communal et ainsi favoriser le développement de son bourg, en concentrant les constructions nouvelles et donc les futurs habitants autour de sa centralité, avec la volonté de pouvoir :

- A concentrer l'ensemble des fonctions urbaines (commerces, services, équipements) sur le bourg,
- A mobiliser prioritairement le foncier inscrit dans l'espace urbanisé,
- A anticiper les besoins à venir en définissant de nouvelles zones d'extension urbaine sans dépasser des «limites naturelles» du territoire (limites topographiques, hydrographiques ou paysagères).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ont donc été élaborées pour répondre aux objectifs de développement et d'urbanisation que la commune s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les choix retenus dans le PLU s'appuient sur ces orientations essentielles. Ils sont retranscrits dans le règlement et traduits dans les documents graphiques. Les choix retenus répondent aux exigences du Code de l'Urbanisme, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et aux lois Grenelle 1 et 2 respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ainsi que la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

Les choix de la commune se traduisent notamment dans le zonage et le règlement applicables à chacune des quatre types de zones qui comprennent :

- les zones urbaines dites U,
- les zones à urbaniser dites AU,
- les zones agricoles dites A,
- les zones naturelles dites N.

### **Les zones urbaines**

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Genest Malifaux distingue trois types de zone U. La vocation de ces trois zones U est identique, il s'agit de zones mixtes principalement dévolues à l'habitat, la dernière est spécifique aux activités artisanales et industrielles. Cependant, leur morphologie et leur dynamique urbaine sont très différentes :

- La zone UB correspond au secteur bâti le plus ancien et le plus dense du bourg et dans lequel la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre du bourg, cette zone regroupe les commerces, les écoles, les services municipaux, l'église et des logements. Elle constitue l'identité du bourg.
- La zone UC correspondant principalement aux extensions du bourg et aux villages de La République. La zone recouvre les opérations de lotissements qu'elles soient récentes ou anciennes, ainsi que le pavillonnaire diffus.  
La zone UC est principalement destinée à l'habitat (constructions individuelles, petits collectifs). Ces secteurs sont susceptibles de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction.  
Cette zone comprend un sous-secteur UCa non desservi par le réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un assainissement autonome.  
Cette zone comprend un sous-secteur UCp, correspondant au quartier de Magnouloux, il s'agit d'une zone à forts enjeux paysagers. La densification du tissu pavillonnaire doit s'y faire de façon modérée et sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) paysagère établie sur ce secteur.

- La zone UE, à vocation économique, est réservée aux activités artisanales et aux petites industries.  
Cette zone comprend un sous-secteur UEd, correspondant à la déchetterie intercommunale, il s'agit d'une zone réservée à des activités de stockage temporaire et de traitement des déchets.  
La zone UE, au lieu-dit Les Tours, est exclusivement réservée pour des besoins de construction d'un centre d'intervention pour la viabilité hivernale, au profit du Département de la Loire.

La zone Uh qui correspond au secteur de la République qu'il convient de préserver de toute urbanisation trop importante tout en laissant une marge d'évolution à ce village.

### **Les zones AU**

Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser, c'est-à-dire les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le plan local d'urbanisme définit trois types de zone AU :

- Les zones AU1 et AU2 correspondent aux zones d'extension du bourg. Elles sont affectées aux habitations, services et équipements publics, et à toutes installations nécessaires à la vie du bourg.

La typologie de ces zones AU1 et AU2, correspond à un échancier (urbanisation prioritaire et secondaire). Les zones AU 1 sont celles qui seront urbanisées en priorité. Les zones AU 2 ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, elles pourront l'être dans les neuf premières années de l'approbation du PLU par une procédure de modification motivée du document. Au-delà de cette période, une révision allégée sera nécessaire pour permettre à ces zones d'être urbanisées.

- La zone AUe est destinée à recevoir des constructions à usage artisanal ou industriel ;
- La zone AUG destinée à l'implantation d'équipements publics.

Les zones AU sont constructibles si les réseaux, avec une capacité suffisante, existent à proximité immédiate de ces zones. Ainsi, l'urbanisation de ces zones peut être engagée dès l'approbation du PLU, sous réserve que la ou les opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacune des zones.

Un des principaux objectifs de ce document d'urbanisme est de rationaliser les zones urbanisables et de développer le bourg afin de favoriser la fréquentation des commerces et services existants et de renforcer l'attractivité de la commune pour permettre l'implantation de nouvelles activités en regroupant les nouveaux habitants.

### **Les zones N**

Les zones naturelles et forestières dites N sont définies à l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme comme suit : « Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N se décline en trois sous zonages :

- **La zone Nb**, Ces espaces sont des réservoirs de biodiversité qui doivent être protégés. Ils participent également à l'attractivité du cadre de vie de la commune et représente pour les habitants des lieux de détente et de promenade, donc une aménité qu'il convient de préserver. La zone Nb concerne presque exclusivement des espaces boisés.
- **La zone Nco**, correspond au corridor écologique : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage. Il s'agit essentiellement sur la commune des corridors de la trame humide et aquatique, suivants les cours d'eau.
- **La zone NI**, destinée à recevoir des ouvrages à destination touristique ou de loisir.

### Les zones A

Les zones agricoles dites A sont définies à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme comme suit : « 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. ».

La zone A se décline en trois sous zonage :

- **La zone Ab**, Ces espaces sont des réservoirs de biodiversité qui doivent être protégés. Ils participent également à l'attractivité du cadre de vie de la commune et représente pour les habitants des lieux de détente et de promenade, donc une aménité qu'il convient de préserver. La zone Ab concerne presque exclusivement des espaces bocagers.
- **La zone Aco**, correspond au corridor écologique. Un corridor écologique a pour fonction de permettre les possibilités d'échange de populations entre les réservoirs de biodiversité. Un corridor écologique vient donc relier deux réservoirs de biodiversité. Il s'agit donc de l'ensemble des corridors de la trame bocagère et de l'ensemble des corridors de la trame bocagère et boisée.
- La zone A comporte un sous-secteur **Ae** où sont implantés des bâtiments d'accueil et d'enseignement pouvant changer de destination.

