

# Plan Local d'Urbanisme SAINT-GENEST MALIFAUX

## 2.1 P.A.D.D.



Plan Local d'Urbanisme approuvé  
Janvier 2017



Débatu au conseil municipal du 6 décembre 2013

# PREAMBULE

La commune de Saint-Genest-Malifaux a engagé la révision générale de son document d'urbanisme par délibération du 16 décembre 2011. Celui-ci est soumis aux dispositions de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite «Loi GRENELLE II », de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU et de la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 Loi Urbanisme et Habitat.

Une large concertation avec les acteurs de la vie villageoise et une réflexion de fond ont permis la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce fondamentale du PLU tel qu'il est défini à l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette réflexion préalable a permis aux élus de clarifier les grandes orientations d'aménagement et de développement de la commune de Saint-Genest-Malifaux.

## Cadrage réglementaire :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme retenues pour établir le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » résultent de l'approbation des lois précédentes. Cette réforme législative a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant :

- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme : pièces fondamentales du PLU, elles définissent la stratégie de développement retenue pour l'ensemble de la commune. Elles sont obligatoires mais ne sont pas opposables aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment). Elles servent de base à l'élaboration des pièces règlementaires (zonage et règlement du PLU) avec lesquelles elles doivent être cohérentes.
- Des orientations d'aménagement plus ponctuelles : il s'agit de zooms sur des lieux de projets déterminés. Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs définis dans la stratégie générale, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées du bourg et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement du bâti et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers, d'où la nécessité d'une bonne adéquation entre ces propositions et les capacités techniques et financières de la commune.

## **Les principes de l'article L.110 du code de l'urbanisme :**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

*Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services, et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements . Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leurs actions en matière d'urbanisme contribuent à, la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement ».*

## Documents supra-communaux :

La commune de Saint-Genest-Malifaux est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Sud Loire arrêté par délibération du Comité Syndical en date du 6 juin 2013.

La commune fait partie du Parc Naturel Régional du Pilat renouvelé par le Décret n°2012-1185 du 23 octobre 2012. La charte « objectif 2025 » définit la politique du Parc pour les 12 ans à venir. Cette charte est approuvée par toutes les communes constituant le territoire du PNR.

La commune de Saint-Genest-Malifaux fait partie de la Communauté de Communes des Monts du Pilat, qui a mis en place un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 18 janvier 2011 pour une durée de 6 ans.

## Démarche d'élaboration du PADD :

Elle a suivi 5 grandes étapes :

- Identification des besoins et des perspectives de la commune et formulation des enjeux du territoire par le biais d'ateliers thématiques associant largement les acteurs locaux concernés, les partenaires institutionnels et la municipalité (2ème semestre 2012 et 1er semestre 2013)
  - Agriculture,
  - Habitat / cadre de vie,
  - Développement économique,
  - Déplacements / circulation,
  - Paysage,
  - Milieux naturels et biodiversité.
- Réalisation d'un état des lieux pour chaque atelier et présentation au groupe de travail et aux acteurs locaux concernés par les thématiques abordées.
- Définition des caractéristiques de la commune et de ses enjeux
- Travail d'appropriation de la synthèse du diagnostic ainsi que des enjeux du territoire et hiérarchisation des enjeux par les élus municipaux.
- Elaboration de la synthèse de la hiérarchisation et formalisation du PADD (Décembre 2013).

## **CONTEXTE ET VOLONTÉ COMMUNALE**

---

Le PADD de Saint-Genest-Malifaux s'articule autour de six axes retenus par les élus :

### Axe 1 / Les Génésiens : moteur de la dynamique communale

La commune de Saint-Genest-Malifaux est attractive ; voisine de la ville de Saint-Etienne, elle fait partie de son aire urbaine. La commune est très accessible depuis l'agglomération stéphanoise. Les Génésiens bénéficient d'un cadre de vie exceptionnel, préservé par une agriculture qui reste dynamique.

Une augmentation forte de la croissance démographique n'est pas souhaitée, le maintien du rythme de croissance observé sur les trente dernières années permet à chacun de s'approprier le territoire et à la commune d'adapter son offre de services (établissements scolaires, équipements sportifs et culturels, crèche, ...).

Ainsi, il est envisagé :

- **Objectif 1 : Conserver une croissance démographique raisonnable permettant l'intégration de la population à la vie communale.**
  - La hausse démographique envisagée est de l'ordre de 1% en moyenne par an

• **Objectif 2 : Adapter les services publics aux évolutions de la population de la commune**

- Maintenir un bon niveau de services pour conserver l’attractivité de la commune
- Adapter les services aux évolutions démographiques en cours sur le territoire
  - Une population jeune importante
  - Un vieillissement futur de la population

• **Objectif 3 : Conserver une mixité sociale par une offre d’habitat qualitative et diversifiée**

- Conserver la diversité sociale et intergénérationnelle
- Proposer une offre de logement adapté, en location ou en accession à la propriété

Axe 2 / Préserver le cadre de vie et favoriser le confort des logements

Le cadre de vie est un élément essentiel de la commune de Saint-Genest-Malifaux. Les Génésiens bénéficient d’un territoire préservé avec des panoramas remarquables où la nature rentre au cœur des zones bâties.

• **Objectif 1 : Eviter de devenir une commune dortoir**

- Maintenir une diversité de services et de commerces de proximité
- Conserver l’identité communale et le lien des habitants avec leur territoire
- Préserver et entretenir le patrimoine naturel de la commune
- Maintenir les espaces de respiration dans le bourg.

• **Objectif 2 : Préserver et entretenir le patrimoine bâti**

- Encourager la rénovation et l’amélioration thermique des logements anciens, en continuant la politique d’amélioration des logements.
- Permettre le changement de destination et l’usage en habitation des anciens bâtiments agricoles et scieries en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale.
- Conserver un attrait touristique fort pour permettre de maintenir le parc de résidences secondaires

• **Objectif 3 : Conserver un rythme d’urbanisation cohérent et raisonnable, respectant les objectifs du PLH. Celui-ci donne un objectif de production de 112 logements sur 6 ans, soit 18.7 logements/an, soit environ 187 logements sur 10 ans.**

**Le plan local d’urbanisme permet la création de 184 logements sur les dix prochaines années. Ceux-ci sont répartis de la façon suivante :**

Zones destinées à l’habitat	Surfaces (hectares)	Logements potentiels
Zones AU1	3.4	99
Zones AU2	2.7	59
Dents creuses et Bimby	3.6	26
<b>Total</b>	<b>9.7</b>	<b>184</b>

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- Optimiser l'usage du sol en densifiant le tissu urbain lorsque c'est possible
- Proposer de nouvelles formes d'urbanisation économes en espace correspondant à la demande actuelle
- Développer une offre de logements adaptée à l'évolution de la taille des ménages
- Permettre l'installation de jeunes ménages

### Axe 3/ Conserver le dynamisme et l'attractivité économique de la commune

La commune de Saint-Genest-Malifaux dispose de commerces de proximité, nombreux et variés. Les activités de services et l'artisanat constituent les bases du tissu économique du territoire. Le dynamisme de la commune reste attractif pour certaines entreprises. Elle ne dispose plus de foncier à vocation économique ; toutes les zones d'activités sont complètes.

L'activité économique de la commune s'appuie toujours sur une activité agricole dynamique, où beaucoup d'exploitations ont mis en place la transformation et la vente de leur production.

Parallèlement, l'activité touristique permet le développement de nouvelles activités.

#### • **Objectif 1 : Soutenir et promouvoir l'économie locale**

- Maintenir les activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités en adéquation avec les réalités du territoire
- Conserver la diversité de l'offre commerciale et de services
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises
- Disposer d'une offre foncière adaptée aux activités économiques

#### • **Objectif 2 : Pérenniser et conforter l'activité agricole**

- Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes
- Permettre l'installation de jeunes agriculteurs sur la commune
- Maintenir la surface agricole utilisée au niveau actuel
- Préserver les terres épandables

#### • **Objectif 3 : Développer l'activité touristique**

- Maintenir la diversité des paysages et le cadre d'exception de la commune, notamment autour du barrage des Plats et des nombreux plans d'eau
- Maintenir les espaces forestiers comme espace de production et de détente et notamment les sapinières travaillées en futaies jardinées
- Permettre le développement d'activités touristiques existantes ou nouvelles, notamment en lien avec les exploitations agricoles et les productions locales.
- Préserver le maillage de chemins de randonnées.

Un des objectifs majeurs ce plan local d'urbanisme est de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles. Pour cela, sur les 10 prochaines années, seuls 6.1 hectares à destination d'habitat sont potentiellement urbanisables en extension de l'enveloppe urbaine existante. 3.4 hectares sont localisés dans les zones AU1 et 2.7 hectares en zones AU2. L'ensemble de ces zones est situé à proximité directe des zones actuellement urbanisées.

De plus, en accord avec la Communauté de commune 1.3 hectares de zone AUe sont destinés à recevoir des activités économiques.

Afin la commune a prévu une zone de 0.4 hectares destinées à recevoir des équipements publics.

Sur les dix dernières années la commune a très peu consommé d'espaces naturels ou agricoles. En effet seuls 5.3 hectares ont été urbanisés. Ce comportement vertueux met aujourd'hui la commune en difficulté par rapport à l'objectif chiffré de modération de la consommation foncière.

**Objectif de consommation foncière sans prendre en compte les zones AU2 :**

Les zones AU2, ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation. En effet, dans les neuf premières années du PLU, pour être urbanisables celles-ci doivent faire l'objet d'une modification motivée. Au-delà de cette période une révision allégée du PLU sera nécessaire afin d'urbaniser ces zones.

Objectif de consommation (5.1 hectares)/Consommation des dix dernières années (5.3 hectares)= 0.96

**Objectif de consommation foncière en prenant compte les zones AU2 :**

Objectif de consommation (7.8 hectares)/Consommation des dix dernières années (5.3 hectares)= 1.4

• **Objectif 1 : Préserver la ressource « Eau »**

- Préserver la bonne qualité de l'eau potable distribuée
- Préserver la bonne qualité de l'eau de surface (ruisseaux, rivières, tourbières, zones humides d'importance écologique et retenue d'eau)
- Continuer d'assurer le bon traitement des eaux usées et le contrôle des assainissements autonomes
- Améliorer la gestion des eaux pluviales pour éviter la surcharge des réseaux d'assainissement par des eaux parasites

• **Objectif 2 : Limiter les impacts directs de l'urbanisation**

- Limiter l'étalement urbain en confortant prioritairement l'enveloppe urbaine du bourg
- Limiter la consommation des espaces naturels

• **Objectif 3 : Limiter les impacts indirects de l'urbanisation**

- Poursuivre une gestion de qualité des déchets et anticiper la gestion des déchets dans les nouveaux secteurs urbanisables
- Favoriser la valorisation énergétique des déchets
- Limiter les flux de véhicules, en développant les transports en commun et les modes de déplacement doux
- Continuer les actions en faveur des économies d'énergie
- Poursuivre le développement de projet d'énergie renouvelable (panneaux solaires, projet bois-énergie, ...) sous réserve de la qualité environnementale des projets
- Développer les zones urbanisables prioritairement dans les secteurs raccordables au réseau d'assainissement collectif

- Permettre les divisions de parcelles bâties dans quelques secteurs en zone d'assainissement non collectif après étude de sols démontrant la conformité des projets
- Prendre en compte les nuisances sonores et préserver les zones calmes
- Améliorer la prise en compte des risques dans les nouveaux aménagements et notamment la gestion des eaux pluviales

• **Objectif 4 : Préserver les milieux naturels**

- Favoriser les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement
- Mettre en place une trame verte et bleue multifonctionnelle qui allie préservation de la biodiversité et maintien des activités humaines (agriculture notamment)
- Préserver les zones humides en évitant la fermeture des milieux

Axe 5/ Préserver et mettre en valeur le paysage

Les paysages agricoles de la commune cernés par la forêt sont très ouverts et permettent des vues lointaines exceptionnelles. Le maintien de ces dégagements visuels est avant tout conditionné au maintien d'une agriculture dynamique, une déprise agricole entraînerait l'enfrichement puis le boisement d'une partie de la commune.

• **Objectif 1 : Préserver le patrimoine**

- Préserver le patrimoine bâti et le petit patrimoine
- Préserver et pérenniser les éléments remarquables de paysage (alignement d'arbres, ripisylve, ...)

• **Objectif 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage**

- Implanter les nouvelles zones urbanisables dans les zones les moins sensibles du paysage en cohérence avec l'enveloppe urbaine existante
- Veiller à l'intégration des nouveaux bâtiments en harmonie avec le relief
- Maintenir les espaces ouverts et les perspectives lointaines
- Préserver les entrées du Bourg

Axe 6/ Les déplacements

• **Objectif 1 : Optimiser l'usage du domaine public**

- Adapter le nombre de places de stationnement par logement créé pour éviter l'occupation permanente du domaine public par les véhicules

• **Objectif 2 : Encourager les alternatives à la voiture individuelle**

- Favoriser l'utilisation des transports en commun et du co-voiturage
- Développer les nouvelles zones urbaines dans les secteurs déjà desservis par les transports en commun

Ces six objectifs fondamentaux débattus par le conseil municipal visent à permettre :

- La limitation des déplacements motorisés
- La protection des paysages
- Le confortement de la qualité du cadre de vie
- Le maintien de la dynamique économique : commerces, services, artisans et exploitations agricoles
- L'adaptation du développement à la capacité des réseaux techniques

- la prise en compte de la protection des biens et des personnes

En affichant ces six axes prioritaires, la commune de Saint-Genest-Malifaux conduit :

- 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).