

# Département de la Haute-Loire

## Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Victor-Malescours

Arrêté N°2019-24 en date du 12 décembre 2019  
de Monsieur le Maire de Saint Victor-Malescours

Enquête publique du 7 janvier au 7 février 2020

# Rapport



Commissaire-enquêteur : Rémi Boyer

# SOMMAIRE

<b><u>1. Généralités</u></b>	<b>4</b>
1.1 Présentation de la commune	4
1.2 Objet de l'enquête	6
1.3 Cadre juridique et réglementaire	6
1.4 Contexte de l'enquête publique	7
1.5 Composition du dossier	8
1.6 Présentation succincte des principaux éléments du dossier	12
1.7 Bilan de concertation	14
<b><u>2 Présentation du projet</u></b>	<b>14</b>
<b><u>3. Organisation et déroulement de l'enquête</u></b>	<b>22</b>
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	22
3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête	22
3.2.1 Durée de l'enquête	22
3.2.2 Organisation des permanences	22
3.2.3 Registre et messagerie électronique	22
3.2.4 Publication et affichage réglementaires	23
3.2.4.1 Affichages légaux	23
3.2.4.2 Les parutions dans les journaux	25
3.2.4.3 Les autres mesures de publicité	26
3.2.5 Réunions et contacts préparatoires	26
3.3 Déroulement de l'enquête	27
3.3.1 Climat général	27
3.3.2 Les permanences	27
3.3.3 Déroulement des permanences	28

3.3.4 La clôture de l'enquête	30
<b><u>4. Présentation et analyse des avis émis</u></b>	<b>31</b>
4.1 Avis de l'Autorité Environnementale	31
4.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	31
4.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)	31
4.3.1 Avis de l'État (DDT)	31
4.3.2 Avis du SCoT de la Jeune Loire et ses rivières	32
4.3.3 Avis du département de la Haute-Loire	32
4.3.4 Avis de la Région AURA	33
4.3.5 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie	33
4.3.6 Avis de la Chambre d'Agriculture	33
4.3.7 Avis de la Chambre des Métiers	33
4.3.8 Avis du Centre National de la Propriété Forestière	34
4.3.9 Avis de la Communauté de Communes Loire-Semène	34
4.3.10 Avis de l'Association Réseau Écologie Nature 43	34
4.3.11 Avis du Syndicat Départemental d'Énergies de la Haute-Loire	34
4.3.12 Avis du Syndicat Inter Communal d'Aménagement de la Loire et ses Affluents (SICALA)	34
4.3.13 Avis du Syndicat des Eaux de la Semène	35
4.3.14 Avis du SICTOM Velay Pilat	35
4.3.15 Avis de la Commune de Saint Just-Malmont	35
4.3.16 Avis de la Commune de Saint Didier en Velay	35
4.3.17 Avis de la Commune de Saint Pal de Mons	36
4.3.18 Avis de la Commune de Saint Romain-Lachalm	36
4.3.19 Avis de la Commune de Jonzieux	36
4.3.20 Avis de la Commune de Marlhès	36

<b><u>5. Présentation et analyse des observations recueillies</u></b>	<b>37</b>
5.1 Participation du public	37
5.2 Synthèse des observations du public	37
<b><u>6 Le procès-verbal de synthèse</u></b>	<b>41</b>
<b><u>7 Le mémoire en réponse au P.V. de synthèse</u></b>	<b>41</b>
<b><u>8 Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations</u></b>	<b>55</b>
<b><u>Annexes (document à part)</u></b>	

# 1. Généralités

## 1.1 Présentation de la commune

**Saint Victor-Malescours** est une commune française située dans le département de la Haute-Loire, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se situe à l'Est du Velay, à environ 30 kilomètres de Saint Etienne et d'Yssingaux.

La commune, qui se situe en limite du Parc Naturel Régional du Pilat, a une altitude minimale de 750 mètres et maximale de 931 mètres. Elle est voisine des communes de Saint Just Malmont au nord, Saint Didier en Velay à l'ouest, Saint Pal de Mons au sud, Saint Romain-Lachalm au sud-est, Marlhes à l'est et Jonzieux au nord-est.



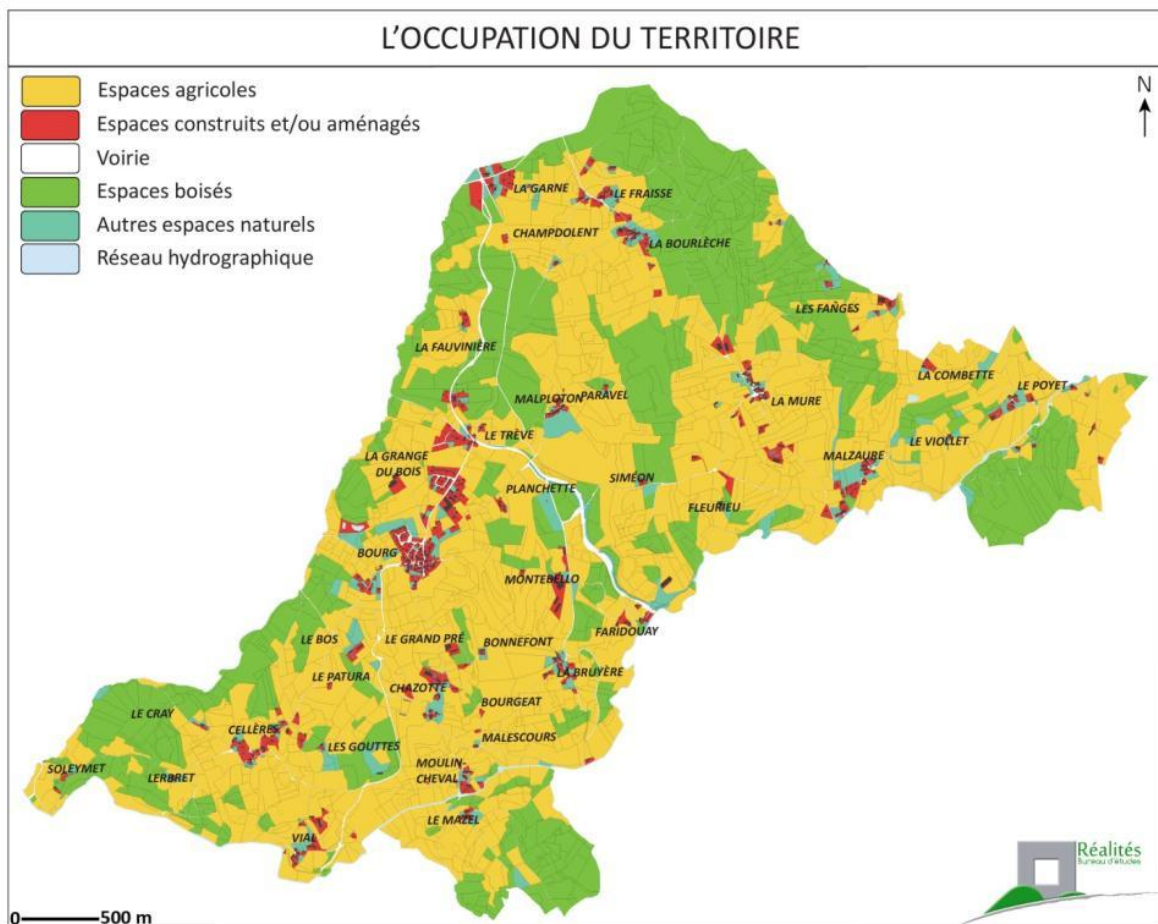
### Communauté de communes Loire Semène

La commune n'est pas couverte par un site Natura 2000 et est limitrophe du Parc National du Pilat.

Saint Victor-Malescours bénéficie d'un climat semi-continental de moyenne montagne et est soumise aux pluies cévenoles en automne.

Au recensement de 2014, Saint Victor-Malescours compte 831 habitants pour une superficie de 1 447 hectares. En 1851, Saint Victor-Malescours avait atteint 1 134 habitants. En 1975, la commune n'en comptait plus que 356. L'exode rural avait atteint la commune avec le déclin de la passementerie, la mécanisation de l'agriculture et l'attrait du travail dans les mines, ainsi que dans les nombreuses usines qui prospéraient dans le bassin Stéphanais.

La commune est caractérisée par un territoire agricole et des espaces boisés.



L'urbanisation se retrouve essentiellement concentrée par le bourg et des hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal. Les principaux hameaux sont : Bonnefont, Bougeat, Cellières, Chazotte, Faridouay, Fleurieu, Langellière, la Bourlèche, la Bruyère, la Combette, la Fauvinière, la Garne, la Grange du Bois, la Mure, la Tourette, le Fraise, le Mazel, le Play, le Poyet, le Pont de Malzaure, le Trève, les Gouttes, les Fanges, Malescours, Malploton, Malzaure, Montebello, Moulin Blanc, Moulin Cheval, Paravel, Planchette, Siméon, Soleymet, Vial...

Le territoire est drainé par plusieurs cours d'eau qui coulent du nord au sud et qui sont affluents de la Semène dont le principal est la Genouille à l'ouest du territoire. La Semène, qui est un affluent de la Loire, coule en limite sud de la commune.

Les espaces agricoles représentent 56% du territoire avec 829 hectares, les espaces naturels (boisements, friches...) représentent 37% soit 542 hectares et enfin 7% soit 98 hectares sont des espaces construits et/ou aménagés.

La route départementale RD23 est l'axe principal de la commune, elle permet de rejoindre Saint-Just-Malmont et Firminy à l'ouest et Saint-Romain-Lachalm, Dunières et Sainte-Sigolène dans l'autre sens.

## 1.2 Objet de l'enquête

Par délibération en date du 26 octobre 2017, la commune de Saint Victor-Malescours a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Les objectifs de cette révision générale sont :

- adapter le projet actuel pour un nouvel horizon d'une dizaine d'années
- rester un village autour de 1000 habitants et 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 SCoT de la Jeune Loire et ses rivières approuvé le 2 février 2017
- étudier la possibilité d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de 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 18 juin 2018 a eu lieu le débat en conseil municipal sur les orientations du PADD.

Le 31 juillet 2019, la MRAe a décidé que la révision du PLU de Saint Victor-Malescours n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le 19 septembre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et a tiré le bilan de la concertation.

L'arrêté n° 2019-24 de Monsieur le Maire en date du 12 décembre 2019 fixe l'ouverture et les modalités de la présente enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours.

## 1.3 Cadre juridique et réglementaire

Les principaux documents qui régissent cette enquête publique sont :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, L 153-19 et suivants.
- le Code l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- la loi Montagne N°85.30 du 9 janvier 1985 (modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33)
- la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR

- la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU

## 1.4 Contexte de l'enquête publique

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Saint Victor-Malescours est soumis à **la loi Montagne**, ce qui lui impose notamment de respecter les principes d'extension de l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante et de préserver des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

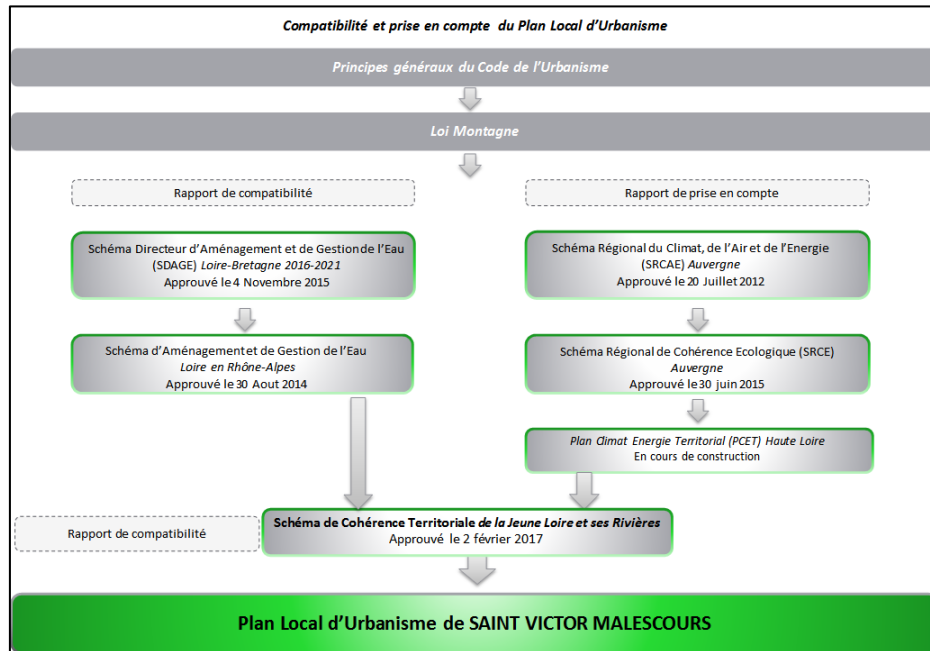
Les principales orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de la Jeune Loire et ses rivières auxquels le projet de PLU doit être compatible sont :

- des pratiques facilitées par un développement urbain structure et cohérent :

- 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 => *Saint Victor-Malescours est classé dans cette catégorie*
  
- 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 de Saint Victor-Malescours. Une projection autour des 950 habitants en 2030, horizon du PLU, soit + 120 habitants pour Saint Victor-Malescours*
  
- 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*
  
- 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 leurs 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...



De part sa compatibilité avec le SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses rivières, cela implique que le PLU de Saint Victor-Malescours est forcément compatible avec les documents de rang supérieur que sont le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Loire en Rhône-Alpes, le PPRi de la Semène.



## 1.5 Composition du dossier

<b>Note de présentation</b>		A4 portrait	37 pages
<b>0 - Décision de l'Autorité Environnementale (MRAe)</b>		A4 portrait	4 pages
<b>1 - Rapport de présentation</b> <b>Partie 1 : Diagnostic territorial</b>		A4 paysage	286 pages
<b>2 - Projet d'aménagement et de développement durable</b> <b>PADD</b>		A4 paysage	17 pages
<b>3 - Fiches d'orientations d'aménagement</b> <b>OAP</b>		A4 paysage	29 pages

<b>4 - Règlement</b>			
<b>4a - Règlement</b>		A4 portrait	86 pages
<b>4b - Plan de zonage – partie Nord</b>	1/5000		1 plan
<b>4c - Plan de zonage – partie Sud</b>	1/5000		1 plan
<b>4d - Plan de zonage – partie centre bourg</b>	1/2500		1 plan
<b>4e - Plan de zonage – planche des hameaux constructibles</b>	1/2500		6 plans
<b>4f – Liste des emplacements réservés</b>		A4 paysage	4 pages
<b>5 - Servitudes d'Utilité Publique</b>			
<b>5a – Liste des servitudes d'utilité publique</b>		A4 paysage	3 pages
<b>5b – Plan des servitudes d'utilité publique</b>	1/10000		1 plan
<b>5c - Annexes des servitudes d'utilité publique (PPRI)</b>	1/2000		5 plans
<b>6 - Annexes</b>			
<b>6a - Mémoire des annexes sanitaires</b>		A4 portrait	16 pages
<b>6b – Plan du réseau d'eau potable</b>	1/7000		1 plan
<b>6c - Plan des réseaux d'assainissement</b>	1/3000		1 plan

<p><b>6d – Zonage d’assainissement</b></p> <p>Carte de zonage d’assainissement Schéma d’assainissement diagnostic réseau</p>	1/5000	A4 portrait	13 pages
<p><b>6e – Réglementation des boisements</b></p> <p>Plan de réglementation des boisements Délibération réglementation des boisements du 1 juillet 2019</p>	1/5000	A4 portrait	4 pages
<b>Autres pièces du dossier</b>			
<p><b>PPRI de la Semène</b></p> <p><b>1 - Rapport de présentation</b></p>		A4 portrait	16 pages
<p><b>PPRI de la Semène</b></p> <p><b>4 - Règlement</b></p>		A4 portrait	17 pages
<p><b>Porter à connaissance de l’État</b></p> <p>+ Éléments de connaissance sur le logement à Saint Victor-Malescours + Le foncier : des leviers pour agir</p>		A4 portrait A4 portrait A4 portrait	66 pages 8 pages 5 pages
<p><b>Arrêté de mise à l’enquête publique de la révision du Plan Local d’Urbanisme n° 2019-24 du 12 décembre 2019 – commune de Saint Victor-Malescours</b></p>		A4 portrait	3 pages
<p><b>Délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint Victor-Malescours - Séance du 26 octobre 2017</b></p> <p>Prescription du Plan local d’Urbanisme et définition des objectifs et modalités de la concertation</p>		A4 portrait	3 pages
<p><b>Délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint Victor-Malescours - Séance du 18 juin 2018</b></p> <p>Débat sur le Projet d’Aménagement et de Développement Durables</p>		A4 portrait	4 pages
<p><b>Délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint Victor-Malescours - Séance du 19 septembre 2019</b></p> <p>Bilan de la concertation et arrêt du projet du PLU</p>		A4 portrait	5 pages

<b>Avis de la Direction Départementale des Territoires de Haute-Loire</b>		A4 portrait	5 pages
<b>Mail DDT pour CDPENAF</b>		A4 portrait	1 page
<b>Avis PETR Pays de la Jeune Loire Commission Schéma de Cohérence Territoriale Décision n° 2019-4</b>		A4 portrait	2 pages
<b>Avis du Département de la Haute-Loire</b>		A4 portrait	1 page
<b>Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute-Loire</b>		A4 portrait	1 page
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</b>		A4 portrait	1 page
<b>Avis de la commune de Jonzieux (Loire)</b>	mail	A4 portrait	1 page
<b>Avis de la commune de Marlhès (Loire)</b>	mail	A4 portrait	1 page
<b>Copies des avis publiés dans la presse</b>		4 photocopies	4 pages

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le dossier est complet au sens de la réglementation. Le commissaire enquêteur regrette que certaines cartes et illustrations du dossier soient de trop petite taille et parfois avec des nuances de couleurs qui ne favorisent pas la clarté de l'illustration. Certains titres en bas de la page précédente ne facilitent pas la lecture (exemple page 44/64/65/101/211 et 212 du rapport de présentation).

Une erreur (certainement due à un copier/coller) fait lire la commune de « Haute-Rivoire » au lieu de Saint Victor-Malescours (page 240 du rapport de présentation). J'ai aussi constaté une inversion, page 163 du rapport de présentation, des plans du PLU 2007 et du PLU 2019, zone AUb entre centre bourg et lot les Pins.

On peut regretter l'absence du marquage de la zone inconstructible de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole.

La version numérique du dossier, de part la possibilité de zoomer, permet une lecture plus aisée de certains détails des plans de zonage, détails difficilement visibles sur la version papier.

La note de présentation n'était pas incluse au dossier qui m'a été remis le 6 décembre 2019 ; suite à ma demande, elle m'a été expédiée la semaine suivante.

## 1.6 Présentation succincte des principaux éléments du dossier

**Note de présentation** : ce document permet d'avoir une présentation synthétique de l'objet de l'enquête, des caractéristiques les plus importantes du projet et des raisons principales, notamment environnementales, pour lesquelles le projet a été retenu.

**Décision de l'autorité environnementale** : en date du 31 juillet 2019, après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a pris la décision suivante : la révision du PLU de Saint Victor-Malescours n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Le rapport de présentation** est un document de diagnostic territorial, environnemental, et paysager, expliquant les choix effectués à partir d'un état des lieux et d'une évaluation de l'effet du PLU sur les enjeux identifiés et notamment en matière d'environnement.

Il rend compte du travail d'élaboration du PLU et son contenu traite de :

- l'état initial de l'environnement
- la synthèse et des conclusions du diagnostic territorial
- l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et de la prise en compte de l'environnement.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est le document qui expose la politique de la commune qui, pour Saint Victor-Malescours, est déclinée sous 2 axes :

- 1- préserver le caractère rural de Saint Victor-Malescours
- 2- assurer un développement urbain de Saint Victor-Malescours dans ce contexte paysager.

Il est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux dont le SCoT de la Jeune Loire et ses rivières et le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI).

**Les plans de zonage (Nord, Sud, centre bourg et hameaux constructibles), le règlement et les OAP** sont les documents qui formalisent les règles d'urbanisme.

**Les fiches d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** sont sectorisées et au nombre de 5 :

- 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.

**Le règlement** exprime les dispositions réglementaires applicables à chacune des zones.

Le premier chapitre reprend les dispositions générales des règles communes à toutes les zones du PLU.

Un chapitre est consacré aux dispositions applicables aux zones urbaines UA, UB, UH, UE et UL.

Le chapitre suivant est relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser AUa, AUb, AU.

Le chapitre d'après traite des dispositions applicables aux zones agricoles A et Ap.

Un dernier chapitre est consacré aux dispositions applicables aux zones naturelles N, NI, Nf et Ne.

Des annexes complètent ce document.

**Un document relatif aux servitudes** d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, liste les servitudes en matière de :

- patrimoine naturel
- télécommunications
- sécurité publique

Elles sont représentées sur un plan qui accompagne ce document.

Cinq autres plans correspondants aux planches du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Semène (PPRI) concernant la commune de Saint Victor-Malescours sont aussi intégrés aux servitudes d'utilité publique.

## 1.7 Bilan de concertation

Le bilan de concertation a été tiré lors de la séance du 19 septembre 2019 du conseil municipal de Saint Victor-Malescours.

Les modalités de concertation qui ont été réalisées sont les suivantes :

- mise à disposition d'un registre de concertation à la disposition du public dès 2017 en mairie
- mise à disposition de documents au sein du registre de concertation à la disposition du public (synthèse du diagnostic du PADD, présentation de la réunion publique de concertation)
- rencontre avec la Commission Agricole le 29 janvier 2018
- réunion publique de concertation le 27 novembre 2018. Cette réunion annoncée via le bulletin municipal, sur le site internet, affichage en mairie et voie de presse, portait sur la présentation du PLU, de la concertation, de la procédure et du projet de territoire
- informations et publications d'articles sur le PLU en 2017 et 2018, dans les bulletins n° 34, 35 et 36
- site Internet, présence des bulletins municipaux et explications sur le PLU, la révision, la concertation et la procédure.

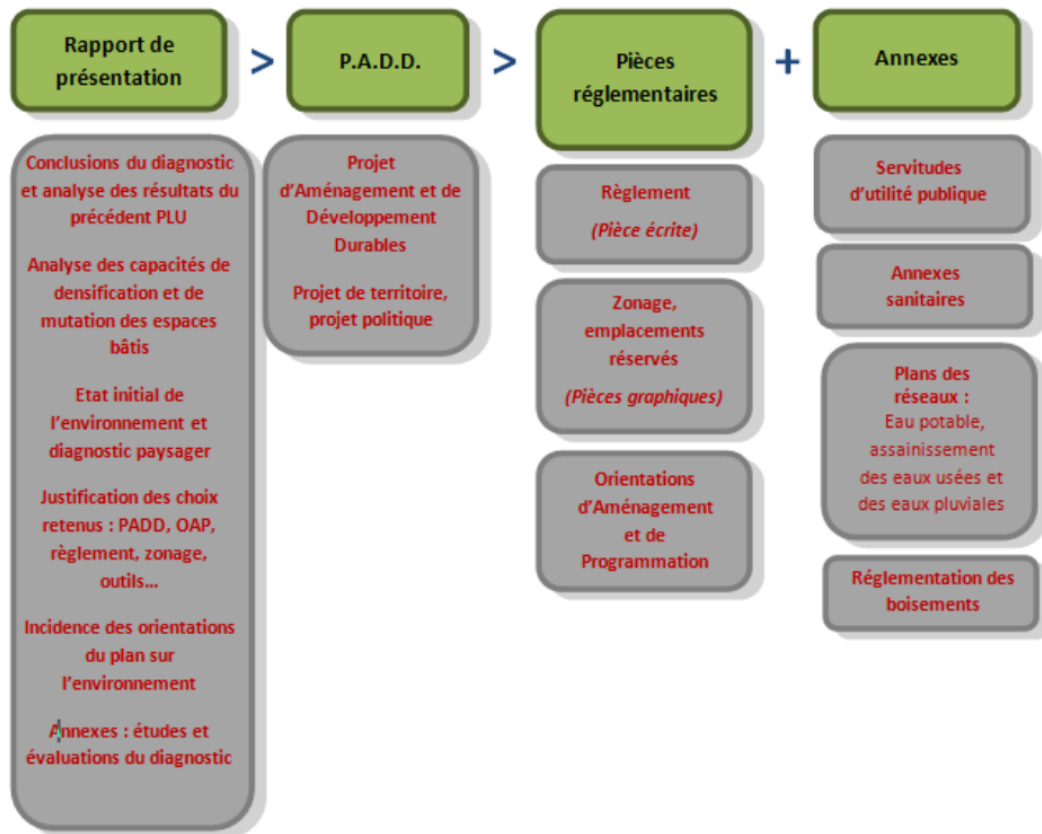
## 2 Présentation du projet

La commune de Saint Victor-Malescours est actuellement couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 octobre 2007.

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 objectifs :

- ✓ 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
- ✓ étudier la possibilité d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de 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 code de l'urbanisme définit les grandes pièces qui constituent le dossier du PLU :



Le 31 juillet 2019, la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** a pris la décision de ne pas soumettre le PLU à évaluation environnementale.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de Saint Victor-Malescours s'articule autour de deux thématiques :

- ✓ préserver le caractère rural de Saint Victor-Malescours

**PRÉSERVER LE CARACTÈRE RURAL DE SAINT VICTOR-MALESCOURS**

<p><b>Maintenir une activité agricole dynamique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement et la reprise des exploitations agricoles</li> <li>- Accueillir de nouvelles exploitations agricoles</li> <li>- Maintenir des paysages ouverts</li> </ul> <p><b>Préserver les éléments constitutifs de la biodiversité du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la trame bleue</li> <li>- Préserver la trame verte</li> <li>- Préserver les corridors écologiques</li> </ul>	<p><b>Mettre en valeur le patrimoine local :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser des bâtis remarquables</li> <li>- Mettre en valeur les éléments du patrimoine vernaculaire</li> <li>- Définir des prescriptions architecturales</li> </ul> <p><b>Préserver les hameaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'aménagement du bâti</li> <li>- Limiter les extensions urbaines des hameaux</li> </ul> <p><b>Prendre en compte les risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le risque d'inondation</li> <li>- Tenir compte de la présence de la RD 23</li> </ul>
--	---

- ✓ assurer un développement urbain dans ce contexte paysager.



## ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DANS CE CONTEXTE PAYSAGER

### Assurer un développement démographique continu et cohérent :

- Rester une commune autour des 1 000 habitants, en poursuivant la dynamique démographique autour de 0,9-0,91 % par an (*accueil d'une centaine d'habitants jusqu'en 2030*).
- Offrir de nouveaux logements en cohérence, en créant 70 logements sur 2018-2030, soit une moyenne de 4,6 logements par an.
- Diversifier le parc de logements
- Assurer une meilleure gestion économe de l'espace, avec une densité minimale moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare et une enveloppe globale urbanisable d'environ 6,5 hectares

### Privilégier un développement urbain autour du Bourg :

- Préserver les hameaux de toute extension urbaine importante
- Recentrer le développement de l'habitat autour du Bourg
- Préserver les façades bâties de qualité du bourg historique
- Préserver des coupures d'urbanisation dans le bourg, participant à l'image des entrées de bourg

### Pérenniser l'activité économique de la commune :

- Préserver l'agriculture comme indiqué précédemment
- Maintenir des commerces et services de proximité
- Maintenir une activité économique dans le centre
- Pérenniser les entreprises existantes dispersées sur le territoire
- Engager une diversification touristique

### Offrir des équipements suffisants :

- Maintenir les équipements du bourg
- Maintenir un pôle sportif et de loisirs à la Garne
- Aménager les espaces publics

### Organiser les déplacements :

- Inciter à des déplacements plus écologiques
- Poursuivre un maillage modes actifs
- Sécuriser les dessertes routières
- Offrir des stationnements en adéquation avec les projets de développement

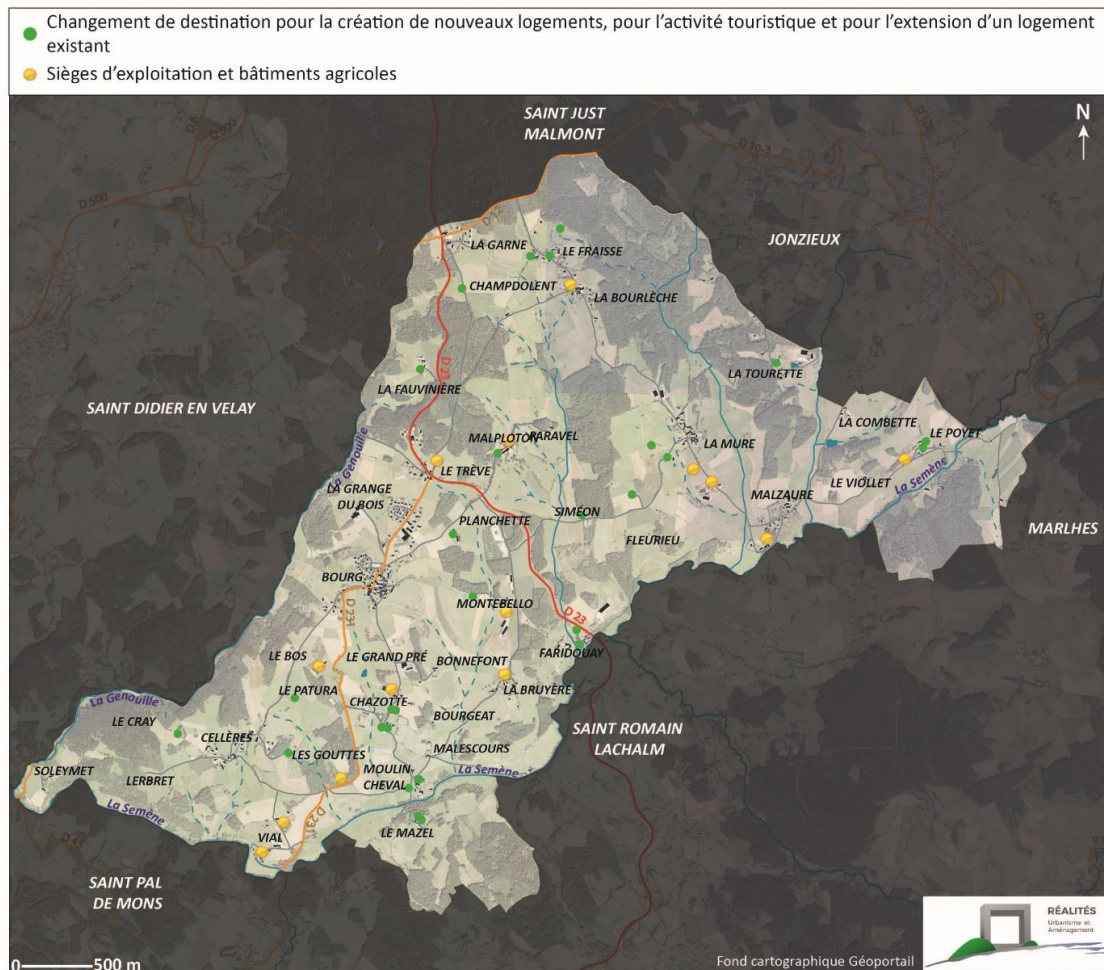
### Assurer une desserte en réseaux en lien avec le développement projeté :

- Assurer une desserte suffisante en eau potable, électricité et assainissement
- Poursuivre le développement des communications numériques
- Réfléchir à une meilleure économie d'énergie
- Assurer une gestion cohérente des déchets

Plusieurs **Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)** sont prévues en proximité du bourg :

- ✓ zone UBa à l'Est du bourg (2 zones, mini 2 logements par zone)
- ✓ zone AUa au Sud-Est du bourg (mini 6 logements)
- ✓ zone AUb et zone AU au Nord-Ouest du bourg (mini 7 logements, la zone AU est réservée à une urbanisation future après évolution du PLU)
- ✓ zone AUb au centre du bourg (mini 5 logements)
- ✓ zone AUb au Sud-Ouest du bourg (mini 15 logements)

Le PLU ne prévoit pas de remise sur le marché de logement vacant. Mais il prévoit 8 transformations de résidences secondaires en principales et 8 changements de destination de bâtiments identifiés. Des possibilités de constructions dans les dents creuses ou par divisions parcellaires sont aussi prévues.



Ci-dessous le récapitulatif 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>

Le PLU est en cohérence avec les orientations de limitation de la consommation de l'espace à vocation résidentielle.

Zone	Superficie PLU	Zone	Superficie projet PLU	Évolution
<b>Zones urbaines</b>				
Zone UA	2,44 ha	Zone UA	2,44 ha	0 ha
Zone UB	17,30 ha	Zone UB	10,07 ha	-7,23 ha
Zone UBa	21,87 ha	Zone UBa	2,92 ha	-18,95 ha
		Zone UE	1,59 ha	+1,59 ha
		Zone UH	16,31 ha	+16,31 ha
		Zone UL	3,06 ha	+3,06 ha
<b>Total zones U</b>	<b>41,61 ha</b>		<b>36,39 ha</b>	<b>-5,22 ha</b>
<b>Zones à urbaniser</b>				
		Zone AUa	0,26 ha	+0,26 ha
Zone AUb	1,72 ha	Zone AUb	2,92 ha	+1,20 ha
Zone AUba	2,22 ha			-2,22 ha
Zone AU	1,35 ha	Zone AU	1,35 ha	0 ha
<b>Total zones AU</b>	<b>5,29 ha</b>		<b>4,53 ha</b>	<b>-0,76 ha</b>
<b>Total zones constructibles (U+AU)</b>	<b>46,90 ha</b>		<b>40,92 ha</b>	<b>-5,98 ha</b>

Les différences de superficies entre les zonages du PLU de 2007 et le projet de PLU objet de l'enquête publique sont les suivantes :

	PLU 2007		PLU 2019	
	ha	%	ha	%
<b>Zones U</b>	41,61 ha	2,83 %	36,52 ha	2,49 %
<b>Zones AU</b>	5,29 ha	0,36 %	4,53 ha	0,31 %
<b>Zones A</b>	824,10 ha	56,11 %	624,18 ha	42,50 %
<b>Zones N</b>	597,72 ha	40,70 %	803,49 ha	54,71 %
<b>Total</b>	1 468,72 ha	100 %	1 468,72 ha	100 %

**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 et 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).

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** est assurée par 16 bornes incendie sur le territoire de Saint Victor-Malescours. Il apparaît des problèmes sur le hameau de Cellières.

La compétence **assainissement collectif** est communautaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le bourg est desservi par une lacune composée de 3 bassins de capacité 500 Eq/habitants pour 350 raccordés. Le rapport annuel 2016 de fonctionnement de la station d'épuration fait part d'un fonctionnement global satisfaisant.

La compétence **assainissement non collectif** est communautaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018. Sur Saint Victor-Malescours, il est estimé que 193 habitations sont en assainissement autonome.

**L'assainissement des eaux pluviales** est une compétence intercommunale. Il n'y a pas de zonage des eaux pluviales sur la commune de Saint Victor-Malescours.

La **couverture numérique** de la commune est plutôt bonne dans le bourg (fibre optique) et certains hameaux avec du haut débit.

Les **réseaux électriques** 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** est de la compétence de la Communauté de Communes Loire Semène et a été déléguée au SICTOM Velay Pilat.

## **3. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E1900149/63 en date du 22 novembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné pour conduire l'enquête publique concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint Victor-Malescours.

### **3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête**

#### **3.2.1 Durée de l'enquête**

L'arrêté N°2019-24, en date du 12 décembre 2019, de Monsieur le Maire de Saint Victor-Malescours précise la durée de l'enquête publique, celle-ci a eu lieu du mardi 7 janvier 2020 à 8H30 au vendredi 7 février 2020 à 17H00, soit 32 jours consécutifs.

#### **3.2.2 Organisation des permanences**

Les dates et horaires des permanences ont été arrêtés comme ci-dessous :

- le mardi 7 janvier 2020, de 8 heures 30 à 12 heures
- le jeudi 16 janvier 2019, de 14 heures à 17 heures
- le lundi 27 janvier 2020, de 14 heures à 17 heures
- le vendredi 7 février 2020, de 14 heures à 17 heures.

#### **3.2.3 Registre et messagerie électronique**

Avant le début de l'enquête, j'ai procédé au paraphe du registre papier.

Une adresse de messagerie électronique spécifique à l'enquête a été mise en place par les soins de la municipalité : [plusvm@ordichrono.com](mailto:plusvm@ordichrono.com)

Un renvoi systématique vers ma messagerie personnelle et celle de la mairie de Saint Victor-Malescours a été mis en place. Un test de bon fonctionnement a été effectué avec succès dans la première heure du premier jour d'enquête.

Le mardi 3 février 2020, n'ayant toujours pas reçu de mail en provenance de cette adresse, j'ai décidé d'effectuer un essai. N'ayant pas eu retour de ce message de test, j'ai alerté la mairie de Saint Victor-Malescours, afin de faire vérifier le bon fonctionnement de la messagerie électronique.

Le non-fonctionnement du renvoi des messages sur mon adresse et sur celle de la mairie a été constaté. Il m'a alors été communiqué l'adresse et le mot de passe permettant de consulter directement la boîte mail [plusvm@ordichrono.com](mailto:plusvm@ordichrono.com).

J'ai pu constater, qu'à ce jour, il n'y avait pas eu de message du public concernant l'enquête.

### 3.2.4 Publication et affichage réglementaires

#### 3.2.4.1 Affichages légaux



Le Bourg - Mairie



Vial



Le Fraisse



Faridouay



La Mure



La Tourette



Cellières



Le Trève



Lotissement Les Genêts



Lotissement Les Pins





Le Bourg – Sud



Chazotte



La Bruyère



La Garne



Malzaure

### 3.2.4.2 Les parutions dans les journaux

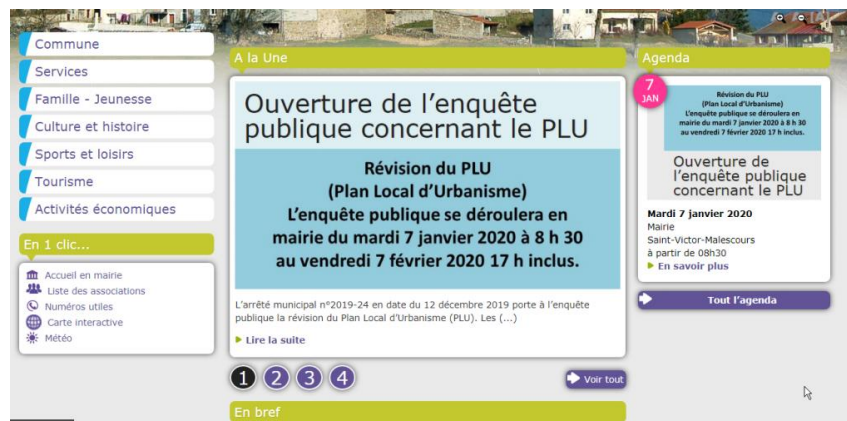
Les parutions réglementaires ont eu lieu :

- le mercredi 18 décembre 2019, dans l'édition du Progrès
- le vendredi 20 décembre 2019, dans l'édition de la Haute-Loire Paysanne

- le mercredi 8 janvier 2020, dans l'édition du Progrès
- le vendredi 10 janvier 2020, dans l'édition de la Haute-Loire Paysanne.

### 3.2.4.3 Les autres mesures de publicité

- ☞ Distribué vers le 20 décembre 2019, le bulletin municipal « bulletin des San Vitournaires » n° 39 intègre en page 7 l'avis d'enquête publique.
- ☞ Publication sur le site de la commune :



- ☞ Parution d'un article en page locale sur le journal Le Progrès en date 3 janvier 2020.
- ☞ Rappel de l'enquête publique lors des vœux du maire le dimanche 5 janvier 2020.

### 3.2.5 Réunions et contacts préparatoires

Le vendredi 6 décembre 2019, j'ai rencontré pour la première fois Monsieur Joseph Champavert, Maire de Saint Victor-Malescours, ainsi que Madame Martine Peyrard, secrétaire de mairie.

Au cours de cette réunion de prise de contact, nous avons échangé sur les modalités d'organisation, la rédaction de l'arrêté d'ouverture et de l'avis d'enquête publique. Nous avons défini en commun les dates de l'enquête publique, ainsi que le nombre et les dates des permanences.

J'ai rappelé les mesures de publicités légales, ainsi que les mesures complémentaires possibles.

Il m'a été remis un dossier papier, ainsi qu'un exemplaire sur support numérique (CD). Après un rapide examen de sa composition, j'ai signalé l'absence dans le dossier du document « résumé non technique ».

Une rapide présentation de la commune et du projet m'a été faite par Monsieur le Maire.

Nous avons convenu d'un prochain rendez-vous, en présence du bureau d'étude REALITES de Roanne, pour une présentation plus complète et une visite terrain.

Le vendredi 20 décembre 2019, Monsieur le Maire m'a fait visiter les principaux hameaux de sa commune. Toutes les possibilités de constructions dans les hameaux m'ont été présentées, ainsi que la localisation des principaux bâtiments agricoles. Les emplacements réservés m'ont aussi été présentés. La visite s'est terminée au bourg par la visite des différentes zones constructibles ou faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le cabinet REALITES s'était excusé de ne pouvoir participer à cette réunion.

Lors de cette journée, il m'a été remis les avis suivants :

- PETR Pays de la Jeune Loire, commission Schéma de Cohérence Territoriale
- Chambre d'Agriculture Haute-Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie

Nous avons aussi convenu que l'accueil éventuel de personnes à mobilité réduite se fera dans le bureau du maire, la salle prévue pour la réception du public ne leur étant pas accessible.

### **3.3 Déroulement de l'enquête**

#### **3.3.1 Climat général**

L'enquête s'est déroulée sereinement, le public a été reçu dans de bonnes conditions.

La participation du public aux permanences que j'ai tenues en mairie, a été soutenue compte tenu de la population de la commune. Lors de toutes les permanences, j'ai reçu du public en continu.

Au total, vingt deux personnes ont été reçues par mes soins.

#### **3.3.2 Les permanences**

Lors de ma rencontre avec Monsieur le Maire le 6 décembre 2019, nous avons en commun arrêté à 4 le nombre de permanences, Monsieur le Maire estimant qu'il n'y aurait pas une forte opposition à ce projet. Elles ont été fixées :

- le mardi 7 janvier 2020, de 8 heures 30 à 12 heures
- le jeudi 16 janvier 2019, de 14 heures à 17 heures
- le lundi 27 janvier 2020, de 14 heures à 17 heures
- le vendredi 7 février 2020, de 14 heures à 17 heures.

### 3.3.3 Déroulement des permanences

Le mardi 7 janvier 2020 lors de la première permanence, j'ai reçu 3 personnes. Deux observations ont été écrites sur le registre.

Un courrier de Monsieur Gibelin Jérôme et Madame Médico Catherine avait été déposé en mairie, il a été annexé au registre (courrier 1).

J'ai vérifié la complétude du dossier papier et du dossier numérique consultable sur le site.

Un essai du renvoi de la messagerie électronique sur ma boîte personnelle a été effectué avec succès depuis la messagerie de la mairie.

Madame et Monsieur Just Régine ont inscrit une observation concernant la demande de classement en zone constructible de la parcelle 85A au hameau du Poyet (obs.1).

Monsieur Peyrard Régis du hameau de Vial est venu exposer son problème de reprise de sa scierie. Il n'arrive pas à trouver des repreneurs pour ses locaux qui deviennent de plus en plus une friche qui dénature le paysage, il n'a pas les moyens de les entretenir. Il souhaite donc que son terrain soit classé en zone constructible pour pouvoir réhabiliter cette zone. Il note son observation sur le registre (obs.2).

Le jeudi 16 janvier 2020, lors de cette permanence, j'ai reçu 5 personnes souhaitant divers renseignements sur le classement de diverses parcelles, sur le déroulé de l'enquête...

Depuis la dernière permanence, aucun courrier n'est arrivé en mairie et le dossier a été consulté par 4 personnes.

La première personne reçue, Monsieur Sabot Marcel, souhaitait savoir en quoi consistait l'enquête publique, et ses demandes concernaient des parcelles proches du hameau de La Mure.

Une seconde personne, Monsieur Moirod Alban habitant Saint Didier en Velay, voulait connaître les possibilités de construction d'un bâtiment agricole ou d'un bâtiment pour une exploitation forestière sur des terrains lui appartenant et proche du hameau de Cellières. Il envisage de créer une activité d'exploitation agricole couplée avec une exploitation forestière (sapins de Noël). Il va prendre des renseignements auprès de la Chambre d'Agriculture avant de déposer une éventuelle observation.

La troisième personne, Madame Chapellon Marie-Thérèse, est venue vérifier si un terrain lui appartenant au hameau de Cellières était bien constructible. Elle souhaite mettre en vente ce terrain.

La quatrième personne, Monsieur Le Blanc de Cernex habitant La Chazotte, souhaitait connaître le classement de divers terrains sur les secteurs de La Chazotte, Les Fraisses, La Tourette...

La dernière personne, Monsieur Robert Philippe habitant le hameau de Trèves, est venu se renseigner sur le classement de plusieurs terrains, autour du carrefour de Trèves, dont il est propriétaire. Un des ces terrains était constructible sur l'ancien PLU, il ne l'est plus avec le projet objet de l'enquête, et de plus il fait l'objet d'un emplacement réservé (ER5) pour

l'aménagement du carrefour, espace de stationnement/aire de covoiturage. Monsieur Robert envisage de déposer une observation prochainement.

La permanence s'est terminée vers 17h30.

Le lundi 27 janvier 2020, j'ai reçu 5 personnes, 2 ont écrit une observation sur le registre. Ces personnes souhaitent connaître le classement de parcelles, des renseignements sur la réglementation associée aux différents zonages...

Monsieur Court Jean de Saint Pal-de-Mons est venu se renseigner sur le classement de plusieurs parcelles. Parmi celles-ci, il constate que les parcelles 180 et 181 qui étaient constructibles sous l'ancien PLU ne le sont plus, car dans une zone Ap. Il s'informe aussi sur le secteur de Sans Bonne pour les parcelles 7 et 8 et sur la parcelle 240 sur le bourg. Cette dernière parcelle de 5 000 m<sup>2</sup> environ est incluse dans une zone AUb. Il n'a pas de projet immédiat. Il note une observation pour demander le changement de zonage des parcelles 180 et 181 (obs.3).

J'ai reçu Monsieur Gibelin Jérôme qui a déjà déposé un courrier (courrier N°1) concernant la parcelle 654 voisine de la sienne. Nous revoyons ensemble le courrier, il me confirme être copropriétaire du chemin et de l'existence d'un droit de passage pour la parcelle 654. Il souligne les nuisances que lui apporterait une construction sur ce terrain. Je l'informe de la visite de Madame Chapellon Marie-Thérèse (la propriétaire) afin de connaître le classement de cette parcelle. Il envisage de faire un recours si nécessaire.

Madame Chacornac Sandra, demeurant à La Mure commune de Saint Victor-Malescours, souhaitait des informations sur le devenir de ses parcelles 930 et 931. Ces parcelles sont classées en zone N au projet. Elle envisage une extension de son habitation, avec le nouveau PLU, ce sera possible dans la limite de 30% environ de la surface de plancher existante.

Madame Belleney Marie-Thérèse habitant Cellières, souhaitait consulter le classement de ses parcelles 652 et 653, ainsi que quelques parcelles environnantes. Elle a plusieurs remarques à faire sur le dossier qu'elle transmettra avant la fin de l'enquête.

La dernière personne reçue lors de cette permanence est Monsieur Viallat-Masson Bernard qui vient pour le classement de parcelles appartenant à son épouse, ainsi que d'autres appartenant à divers membres de sa famille. Leurs parcelles 965, 276 et 277 sont classées en Ap, elles étaient constructibles au PLU de 2007. Il me signale que le plan de zonage n'est pas à jour, car il a vendu récemment une partie de la parcelle 965, le nouveau propriétaire est possesseur d'un permis de construire. Il écrit une observation sur le registre pour contester le passage en zone Ap de ces trois parcelles (obs.4).

Le vendredi 7 février 2020, jour de la dernière permanence de cette enquête.

J'ai annexé au registre le mail de Monsieur Robert Philippe concernant sa parcelle 890 au lieu dit Le Trève.

J'ai ensuite reçu 9 personnes, il m'a été remis un courrier et 4 observations ont été inscrites sur le registre.

Madame et Monsieur Lareson Louis de Saint Victor-Malescours avaient la totalité de leur parcelle 568, située au bourg, classée en zone constructible. Au projet la partie non

construite se retrouve classée en zone N, ils demandent à ce que leur parcelle soit toujours classée en zone constructible, elle est desservie par les égouts, l'eau et l'électricité. Un courrier m'est remis, il est annexé au registre sous la référence « courrier 2 ».

J'ai ensuite reçu Madame Gharbi Linda qui construit sa résidence principale actuelle au hameau de Malzaure. Elle souhaitait s'assurer que certaines parcelles entourant le hameau de Malzaure sont bien classées inconstructibles, de façon à préserver le caractère de ce hameau. Elle a noté une observation sur le registre (obs. 5).

Monsieur Duplay François résident à Le Fraisse de Saint Victor-Malescours est venu prendre différents renseignements concernant les hameaux de Le Fraisse et La Bourlèche. Il en a conclu qu'il n'avait pas d'objection au projet.

Monsieur Jarlot Dominique, habitant la commune route de La Bourlèche, est venu vérifier le classement de 3 parcelles (407-408-409) situées dans ce secteur. Il a acheté ces parcelles alors qu'elles étaient constructibles, aujourd'hui elles sont classées en zone A, bien que desservies en eau potable, électricité et même fibre optique. Il demande le maintien du classement en constructible. Son observation sur le registre est notée (obs.6).

J'ai ensuite reçu Monsieur Bouret Florent accompagné de sa belle-mère. Il serait acquéreur de la parcelle 654 (ayant fait l'objet d'une observation (courrier 1) et de la visite de Madame Chapellon, la propriétaire). Il souhaite construire à Cellières le hameau de son enfance. Il demande une extension limitée de la zone AH sur une petite partie de la parcelle 606 qu'il achèterait aussi, ceci permettant de limiter le vis-à-vis avec son voisin (auteur du courrier 1) et ainsi d'éviter un conflit de voisinage. Cela fait l'objet de l'observation : (obs.7).

Madame Royon Noëlie habitant le hameau de Trève souhaitait consulter le classement de plusieurs parcelles dans les secteurs de Trève, Sans Bonne et La Mure. Elle s'est dit très satisfaite du projet de PLU.

La dernière personne reçue a été Monsieur Dasque Jean-Pierre de La Garne. Il est favorable à la non-constructibilité des parcelles situées autour de son hameau et le consigne sur le registre (obs.8). Il souhaite une limitation des zones constructibles sur la commune, et se félicite des zones agricoles et naturelles du projet.

### **3.3.4 La clôture de l'enquête**

Le vendredi 7 février 2020 à 17H00, heure d'expiration du délai d'enquête, j'ai clos le registre d'enquête. Huit observations ont été consignées, deux courriers et un mail ont été annexés au registre.

## **4. Présentation et analyse des avis émis**

### **4.1 Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)**

Le 31 juillet 2019, après examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a pris la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette décision.

### **4.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Par mail du lundi 6 janvier 2020, Monsieur Patrick Gaillard de la DDT, a informé le cabinet REALITES que la CDPENAF n'a pas rédigé un avis spécifique pour ce projet.

Dans l'avis de l'État, il est mentionné la décision de la CDPENAF en date du 10 octobre 2019, celle-ci a émis un avis favorable concernant les 3 secteurs STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette décision.

### **4.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)**

#### **4.3.1 Avis de l'État (DDT)**

En date du 19 décembre 2019, Monsieur le Préfet de la Haute-Loire a transmis l'avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Victor-Malescours.

L'avis de l'État confirme que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La maîtrise de l'étalement urbain est prise en compte par le PADD. L'analyse de la consommation de l'espace, qui s'élève à environ 4 hectares, est basée sur une hypothèse de progression choisie qui respecte le taux d'accroissement de la population retenu par le SCoT, soit 0.9%.

L'ambition de développement de la commune est compatible avec les milieux naturels. La réduction des secteurs ouverts à l'urbanisation et l'identification des éléments naturels remarquables à préserver confortent les continuités écologiques. L'authenticité paysagère du bourg coté entrée sud est préservée.

Les zones humides inventoriées (de plus de 1 hectare) par le SAGE Loire en Rhône-Alpes sont classées en zone naturelle, d'autres zones humides observées sur le terrain mériteraient cette protection.

Le PPRI de la Semène est pris en compte par un classement en zone naturelle, le règlement du PPRI peut être plus restrictif que le règlement des zones N.

Concernant l'assainissement, les eaux pluviales et l'eau potable, l'avis demande à la commune de s'engager à mettre en conformité ses équipements de collecte, de traitement des eaux usées et d'adduction d'eau potable lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Environ 4 hectares de zone agricole sont déclassés en faveur de zone urbaine, ce qui est peu impactant pour les 5 exploitations concernées. La CDPENAF a émis un avis favorable concernant les 3 secteurs STECAL.

Pour l'État, il apparaît que le projet de PLU de la commune de Saint-Victor-Malescours satisfait globalement aux différentes lois d'aménagement et d'urbanisme, ainsi qu'aux politiques publiques en matière d'aménagement du territoire. Il émet un avis favorable sur ce projet, sous réserve de la prise en compte des observations développées dans l'avis.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend note de cet avis et des observations qui y sont faites.

#### **4.3.2 Avis du SCoT de la Jeune Loire et ses rivières**

L'avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est favorable sans réserve sur la compatibilité de ce projet avec les orientations du SCoT de la Jeune Loire et ses rivières. La commission du SCoT a pris en compte : la croissance démographique, la priorisation en zone urbaine ou périphérie immédiate, la limitation des surfaces constructibles, la préservation des espaces naturels, la préservation de point de vue paysager et la limitation de constructibilité des hameaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note cet avis favorable.

#### **4.3.3 Avis du département de la Haute-Loire**

En date du 2 décembre 2019, le Directeur des Services Techniques fait part de plusieurs remarques :

- les marges de recul par rapport au routes départementales (RD), hors agglomération, concernent toutes les zones du PLU, et pas seulement les zones VH, A et N ;
- pour les plantations le long des RD (article 43 du règlement de la voirie départementale) « en dehors des propriétés bâties, toutes plantation d'arbres à feuillage persistant doit observer un recul de 7 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée ».



#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des ces remarques, il note une incohérence pour la première remarque suite certainement à une erreur de frappe (zone VH ?).

#### **4.3.4 Avis de la Région AURA**

La Région n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.5 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie**

La Chambre de Commerce et d'industrie émet un avis favorable à ce projet.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis favorable.

#### **4.3.6 Avis de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture constate une économie de surface qui profite à l'agriculture. Une demande est faite pour le hameau de La Mure concernant la GAEC des Sapins Verts. Cette demande consiste à mettre ce secteur en totalité en zone A à la place de zone Ap pour permettre une éventuelle construction de bâtiment dans cette partie. La Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas aux changements de destinations dans la mesure où ils ne portent préjudice à des bâtiments agricoles en activité.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de la demande.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis favorable avec réserve et considère que cette réserve n'est pas justifiée. L'extension de la GAEC des Sapins Verts peut très bien se faire sur d'autres surfaces en zone A proche de l'exploitation. Si un bâtiment agricole était construit dans la zone Ap (entre les bâtiments actuels et le hameau de La Mure), celui-ci serait à moins de 100 mètres de la première habitation.

#### **4.3.7 Avis de la Chambre de Métiers**

La Chambre de Métiers n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.8 Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CPNF)**

La CPNF n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.9 Avis de la Communauté de Communes Loire-Semène**

La Communauté de Communes Loire-Semène n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.10 Avis de l'Association Réseau Écologie Nature 43**

L'association Réseau Écologie Nature 43 n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.11 Avis du Syndicat Départemental d'Énergies de la Haute-Loire (SDE43)**

Le syndicat départemental d'Énergies de la Haute-Loire n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.12 Avis du Syndicat Inter Communal d'Aménagement de la Loire et ses Affluents (SICALA)**

Le SICALA n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.13 Avis du Syndicat des Eaux de la Semène**

Le syndicat des Eaux de la Semène n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.14 Avis du SICTOM Velay Pilat**

Le SICTOM Velay Pilat n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.15 Avis de la Commune de Saint-Just-Malmont**

La Commune de Saint-Just-Malmont n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.16 Avis de la Commune de Saint-Didier-en-Velay**

La Commune de Saint-Didier-en-Velay n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.17 Avis de la Commune de Saint-Pal-de-Mons**

La Commune de Saint-Pal-de-Mons n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.18 Avis de la Commune de Saint-Romain-Lachalm**

La Commune de Saint-Romain-Lachalm n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Victor-Malescours. Celui-ci est donc réputé favorable.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur en prend note.

#### **4.3.19 Avis de la Commune de Jonzieux**

Par courrier en date du 5 novembre 2019, Madame la Maire de Jonzieux confirme qu'elle ne souhaite pas être associée à la révision du PLU de la commune de Saint Victor-Malescours.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur prend note de cette position.

#### **4.3.20 Avis de la Commune de Marlhes**

Par mail en date du 4 novembre 2019, la commune de Marlhes exprime qu'elle n'a aucune remarque particulière à formuler concernant la révision du PLU de la commune de Saint Victor-Malescours.

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis.

## 5. Présentation et analyse des observations recueillies

### 5.1 Participation du public

La participation du public aux permanences que j'ai tenues en mairie, a été soutenue, compte tenu de la population de la commune. Lors de toutes les permanences, j'ai reçu du public en continu. L'attente par le public a cependant été acceptable.

Au total, vingt deux personnes ont été reçues par mes soins.

### 5.2 Synthèse des observations du public

<p>Courrier N° 1</p>	<p>Monsieur GIBELIN Jérôme Madame MEDICO Catherine 107 impasse des Gouttes 43140 St Victor-Malescours</p>	<p>Ils se sont aperçu que la parcelle 654 (voisine de leur habitation) est prévue en zone constructible (UH). Cette parcelle est desservie par un chemin leur appartenant, la viabilisation de ce terrain ne peut se faire qu'en passant par leur chemin. Ils ne souhaitent pas qu'une construction puisse se faire sur cette parcelle. Il estime que la configuration de cette parcelle ne se prête pas à la construction d'un pavillon. Ils signalent aussi que la surface de cette parcelle est de 960 m<sup>2</sup>, ce qui ne devrait pas permettre d'installer un SPNAC puisqu'il leur a été imposé un minimum de 1000 m<sup>2</sup> lors de leur construction. De plus, cette parcelle ne répond pas aux caractéristiques environnementales et paysagères comme spécifié dans l'article UH 2-1 et se trouve en limite d'une forêt. Une proposition d'achat de 10 000€ a été faite, elle a été refusée par la propriétaire. Celle-ci leur a dit que son terrain avait été vendu, la régularisation de cette vente devant se faire début février.</p> <p><i>(La parcelle n'était pas constructible au PLU de 2007. Mme Chapellon est passée lors de la permanence du 16 janvier 2020 pour connaître le classement de cette parcelle par le projet de PLU)</i></p> <p><i>(Le lundi 27 janvier 2020, Monsieur Gibelin est venu à la permanence pour s'assurer de la bonne prise en compte de son courrier et appuyer son argumentation pour son observation)</i></p>
--------------------------	---	---

Obs. N° 1	<p>Madame et Monsieur JUST Régine, née Convert 9 rue des Passementiers 42660 Jonzieux</p>	<p>Demande le classement en constructible d'une partie de la parcelle 85A située au hameau du Poyet. Cette partie était constructible en 2004.</p> <p>Un exploitant agricole du hameau souhaite acheter ce terrain pour y construire son habitation. La parcelle est desservie en eau et électricité.</p>
Obs. N° 2	<p>Monsieur PEYRARD Régis Vial 43140 St Victor-Malescours</p>	<p>Monsieur Peyrard exploitait une scierie au hameau de Vial sur les parcelles 646D et 648D. Depuis 10 ans, il recherche vainement un repreneur pour ses locaux qui engendrent des frais qu'il a du mal à assumer.</p> <p>Il demande que son terrain soit constructible afin de pouvoir démolir les bâtiments qui se sont dégradés et construire une ou deux maisons, cela permettrait de rendre le secteur plus attrayant.</p>
Obs. N° 3	<p>Monsieur COURT Jean Les Bruyettes Saint Pal-de-Mons</p>	<p>Il demande le passage en zone constructible de ses parcelles 180 et 181 proche du bourg, elles étaient constructibles au PLU 2007.</p>
Obs. N° 4	<p>Monsieur VIALLAT-MASSON Bernard pour son épouse Madame VIALLAT Myriam 135 Route de La Mure Saint Victor-Malescours</p>	<p>Son épouse est propriétaire des parcelles 276, 277 et 965 proche du bourg. Elles étaient constructibles au PLU de 2007 et sont classées en zone Ap au projet. Il demande qu'elles soient classées en zone UB.</p> <p>Il signale la vente récente d'une partie de la parcelle 965, le nouveau propriétaire est déjà en possession du permis de construire.</p>
Mail 1	<p>Mr ROBERT Philippe 74 Route de la Garne Saint Victor-Malescours</p>	<p>Signale avoir effectué plusieurs demandes pour la parcelle numéro 890 (en zone UB) au lieu dit : "Le Trève", au projet cette parcelle fait l'objet d'un emplacement réservé (ER5) :</p>

		<p>« - Une première demande de certificat d'urbanisme déposée le 01/10/2010 nous a été refusée principalement pour la <b>dangerosité des accès</b> :</p> <p>« <i>Considérant que l'article UB3, paragraphe 2 du règlement du PLU dispose que pour tout terrain, riverain de 2 ou plusieurs voies publiques ; l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Considérant que l'accès de part la route départementale n°23 n'est pas autorisée du fait de leur dangerosité, le projet ne respecte pas de ce fait l'article UB3 du règlement du PLU. »</i></p> <p>- Une seconde demande de permis de construire déposée le 21/12/2017 a été également refusée. »</p> <p>« Après lecture du nouveau PLU et en sachant que la mairie met tout en œuvre pour me déclasser cette parcelle, vous comprendrez ma stupéfaction ainsi que mon incompréhension à la lecture du nouveau projet de PLU en m'apercevant que la dite parcelle n°B890 se retrouve déclassée de zone UB à zone ER5 (Aménagement carrefour Espace de stationnement /Aire de covoiturage). »</p>
Courrier N°2	Madame et Monsieur LAURESON Louis Saint Victor-Malescours	La totalité de leur parcelle 568 située au bourg était classée en zone constructible, au projet la partie non construite se retrouve classée en zone N. Ils demandent à ce que leur parcelle soit toujours classée en zone UA, elle est desservie par un assainissement collectif, eau et électricité, l'accès se fait par leur accès actuel.
Obs. N°5	Madame GHARBI Linda Construction en cours à Malzaure	Construit sa résidence principale actuelle au hameau de Malzaure. Elle souhaitait s'assurer que certaines parcelles entourant le hameau de Malzaure sont bien classées inconstructibles de façon à préserver le caractère de ce hameau.

Obs. N°6	<p>Monsieur JARLOT Dominique route de La Bourlèche Saint Victor-Malescours</p>	<p>Est venu vérifier le classement de 3 parcelles (407-408-409) situées entre La Fraisse et La Bourlèche. Il a acheté ces parcelles alors qu'elles étaient constructibles, aujourd'hui elles sont classées en zone A, bien que desservies en eau potable, électricité et même fibre optique. Il demande le maintien du classement en zone constructible. Ses enfants sont intéressés pour construire sur ces parcelles.</p>
Obs. N°7	<p>Monsieur BOURET Florent Saint Victor-Malescours</p>	<p>Serait acquéreur de la parcelle 654 (ayant fait l'objet d'une observation de Monsieur Gibelin et Madame Médico (courrier 1) et de la visite de Madame Chapellon, la propriétaire de la parcelle 654).</p> <p>Il souhaite construire à Cellières le hameau de son enfance.</p> <p>Il demande une extension limitée de la zone AH sur une petite partie de la parcelle 606 qu'il achèterait en même temps. Cela permettant de limiter le vis-à-vis avec son voisin (auteur du courrier 1) et ainsi d'éviter un conflit de voisinage.</p>
Obs. N°8	<p>Monsieur DASQUE J-Pierre La Garne Saint Victor-Malescours</p>	<p>Est favorable à la non-constructibilité (classement en zone A et N) des parcelles situées autour de son hameau La Garne. Il souhaite une limitation des zones constructibles sur la commune et se félicite des zones agricoles et naturelles du projet.</p>



## **6 Le procès-verbal de synthèse**

Le mardi 11 février 2020, j'ai remis et commenté à Monsieur le Maire le PV de synthèse en mairie de Saint Victor-Malescours.

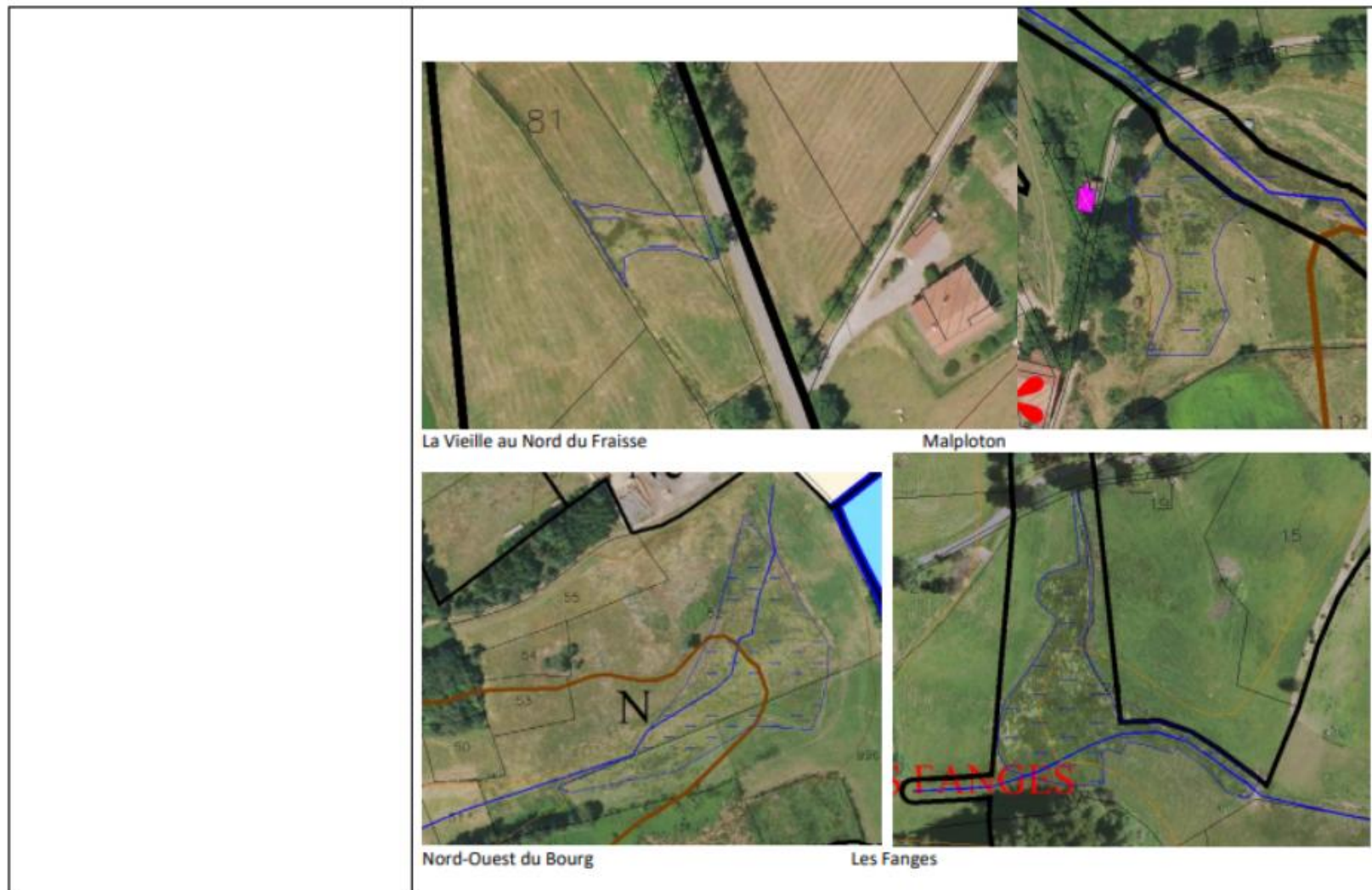
J'ai également remis à Monsieur le Maire le registre d'enquête clos par mes soins. Le dossier d'enquête a été laissé en mairie à la fin de la dernière permanence.

## **7 Le mémoire en réponse au P.V de synthèse**

Le mémoire en réponse au PV de synthèse m'a été communiqué le mercredi 19 février 2020, il amène des réponses aux réserves des PPA et aux observations du public.

## ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis des personnes publiques associées	Décision de la commission
L'Etat – Avis favorable sous réserves des observations émises	
Sur la maîtrise de l'étalement urbain : /	
Sur l'analyse de la consommation de l'espace : /	
Sur la prise en compte de l'environnement	
Les milieux naturels et les continuités écologiques, le paysage : /	
L'eau et les milieux aquatiques : Mentionner, dans le rapport de présentation, que les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Loire en Rhône-Alpes ne concernent que celles d'une superficie supérieure à 1ha.	Ce point sera ajouté.
Les zones humides répertoriées dans le cadre du SAGE sont classées en zone naturelle pour garantir leur protection → prévoir une protection au moins équivalente pour les zones humides « observées sur le terrain ».	Ces zones humides potentielles observées visuellement sur le terrain ont également été classées en zone naturelle pour la plupart, mais sans report d'une trame spécifique. <b>La commune décide de compléter le plan de zonage en ajoutant ces zones humides observées sur le terrain par un zonage naturel et une trame spécifique de zone humide. 7 zones humides ont ainsi été ajoutées sur le plan de zonage comme suit :</b>





<p><b>Les risques :</b> Le règlement de la zone naturelle doit faire mention dans les secteurs couverts par le PPRI des dispositions du règlement du PPRI.</p> <p>Le projet de PLU prend compte le PPRI de la Semène. Le zonage du PLU a identifié par une légende spécifique les parcelles concernées. Celles-ci sont classées en zones naturelles. Le règlement (article N.1.1) liste les possibilités de construire sans mentionner le règlement du PPRI.</p>	<p><b>La commission décide de compléter le règlement de la zone naturelle en introduction pour informer de la présence du PPRI ainsi qu'au niveau de l'article 1.</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>Les zones N, Nf et Ni sont des zones naturelles.          La zone N est une zone naturelle à protéger, correspondant aux secteurs boisés, de cours d'eau, d'enjeux écologiques, paysagers ou de risques.          La zone Nf est une zone naturelle forestière.          La zone Ni est une zone naturelle de sportive, touristique et de loisirs qui n'a pour objet de recevoir des constructions, il ne s'agit pas d'un STECAL.          La zone Ne est un secteur constructible de capacité limitée, un STECAL (<i>secteur de taille et de capacité d'accueil limitées</i>) pour une vocation économique.</p> <p><b>La zone naturelle est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Semène, valant servitude d'utilité publique (se reporter aux pièces Sa et Sb du PLU), sous forme d'une trame inondation sur le plan de zonage.</b></p> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Au sein de la trame de la zone inondable reportée au plan de zonage, toute construction et installation à condition de respecter les dispositions du PPRI.</b></li> </ul> <p><b>Il est également décidé de modifier à la marge le zonage pour intégrer la zone inondable en globalité en zone naturelle et non pas en partie en zone agricole. Cela concerne l'extrémité Sud-Ouest de la commune à Soleymet, au Sud de Vial, au Sud de Faridouay et au Pont de Malzaure.</b></p>
<p>Préciser qu'à proximité des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du CU et se voir imposer des prescriptions ou des refus.</p>	<p><b>La commission décide de prendre en compte cette observation et de modifier le règlement en conséquence, en disposition générale et rappelé en zones A et N.</b></p> <p><u>Sont soumis à condition particulière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>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.</b></li> </ul>
<p><b>L'assainissement, les eaux pluviales et l'eau potable :</b>          Un diagnostic doit démontrer que l'urbanisation future ne dégrade pas le milieu récepteur, et que les équipements d'assainissement existants ou projetés sont en mesure de répondre aux augmentations de population et d'imperméabilisation des sols.          La commune doit s'engager à mettre en conformité ses équipements de collecte, traitement des eaux usées, et d'adduction d'eau potable lors de l'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p><b>La compétence est conférée à l'intercommunalité qui réalise un schéma directeur d'assainissement et définira son programme de travaux, avec une ouverture à l'urbanisation des zones non opérationnelles en lien avec la capacité de l'assainissement. Un bilan et une justification sera réalisée sur ce point lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.</b></p>

**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



**Sur l'agriculture : /**


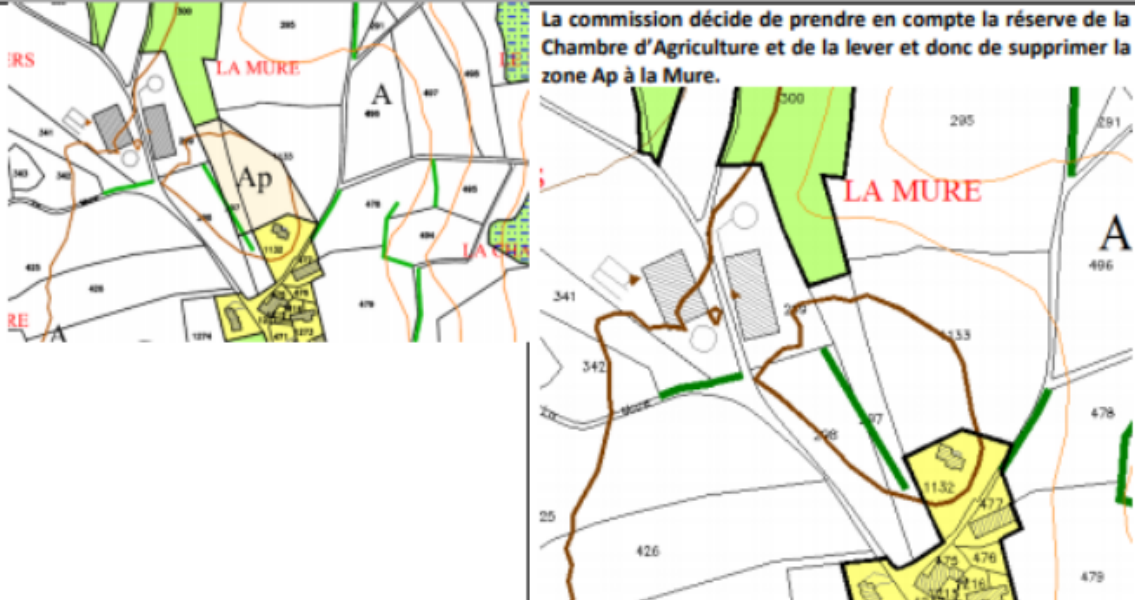
Remarques annexes	
<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.14 : la cartographie des cours d'eau a été réalisée par l'Etat et non le département,</li> <li>- P.26 : les cours d'eau délimités dans le cadre de la trame bleue auraient pu intégrer ceux recensés par la cartographie des cours d'eau p.14,</li> <li>- P.35 : la carte d'aléas retrait-gonflement des argiles est disponible sur géorisques.gouv.fr et non plus sur argiles.fr,</li> <li>- Il n'est pas fait référence au PGRI Loire Bretagne.</li> <li>- P.22 : préciser que les « zones humides observées sur le terrain » ont été recensées par le bureau d'études en charge du PLU.</li> </ul>	<p><b>Ce point est corrigé.</b>  <b>La carte présente en page 26 est issue du SRCE et ne peut être modifiée. Par contre, la carte communale de la trame verte et bleue est complétée par les cours d'eau citée.</b></p> <p><b>Ce point est corrigé.</b>  <b>Ce point est ajouté.</b>  <b>Ce point est ajouté.</b></p>
<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions générales : pour les zones hors PPRI, préciser qu'à proximité des cours d'eau, les autorisations peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du CU, et se voir donc imposer des prescriptions et refus.</li> <li>- Compléter la rédaction faisant mention des débits de fuite imposés en cas de rejet dans les réseaux. La rédaction du SAGE mentionne que : « <i>Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 1 0 ans sur le territoire du SAGE Loire en Rhône-Alpes, toutefois cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI</i> ».</li> </ul>	<p><b>Vu précédemment, cela est ajouté en disposition générale et en zones agricole et naturelle.</b></p> <p><b>Ce point sera complété dans le règlement, en disposition générale et dans les zones agricole et naturelle.</b></p>

**CDPENAF – Avis favorable (avis non présent mais cité dans l'avis de l'Etat)**

Conseil Départemental – Remarques	
REMARQUES	
<p>Les marges de recul par rapport aux RD, hors agglomération, concernent toutes les zones du PLU, et pas seulement les zones Nh, A et N.</p>	<p><b>Les panneaux d'agglomération ont été modifiés par arrêté municipal n°2020-01 en date du 30 Janvier 2020, le long de la RD 231 en entrée Nord, au PR0+234. Ainsi, toutes les zones urbaines et à urbaniser du Bourg sont désormais situées à l'intérieure de l'agglomération. Ces panneaux sont matérialisés sur le plan de zonage.</b></p>
<p>Pour les plantations le long des RD « <i>en dehors des propriétés bâties, toute plantation d'arbres à feuillage persistant doit observer un recul de 7 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée</i> » (article 43 du règlement de la voirie départementale).</p>	<p><b>Cette disposition ne concerne pas les clôtures mais les plantations, qui sont régies par la réglementation des boisements et non pas le PLU, document indépendant du PLU. Aucune modification n'est donc apportée.</b></p>

**Chambre des Commerces et de l'Industrie – Avis favorable**

Aucune remarque

<b>Chambre d'Agriculture – Avis favorable sous réserve</b>	
<b>RESERVE</b>	
<p>Classer la zone Ap à La Mure en zone A afin de ne pas entraver un futur projet, ce qui serait contraire à l'axe 3 du PADD.</p> <p>Le choix de deux zonages agricoles peut se concevoir. Seul le zonage Ap à La Mure apporte une contrainte. Le GAEC des Sapins Verts a éventuellement un projet de construction de bâtiment dans cette partie.</p>	<p>La commission décide de prendre en compte la réserve de la Chambre d'Agriculture et de la lever et donc de supprimer la zone Ap à la Mure.</p>
	

**PETR Pays de la Jeune Loire : avis favorable**

Aucune remarque

**Commune de Marlhes – Aucune remarque**

**Commune de Jonzieux – Aucune remarque**

Ne souhaite pas être associé à la procédure

**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



**Enquête publique**

Le dossier mis en ligne a été consulté par 233 personnes et le dossier papier en mairie par 13 personnes.

Le commissaire enquêteur a reçu 22 personnes lors de ses permanences, ce qui a donné lieu à 8 observations inscrites sur le registre.


Deux courriers ont été reçus et un message sur le registre électronique.

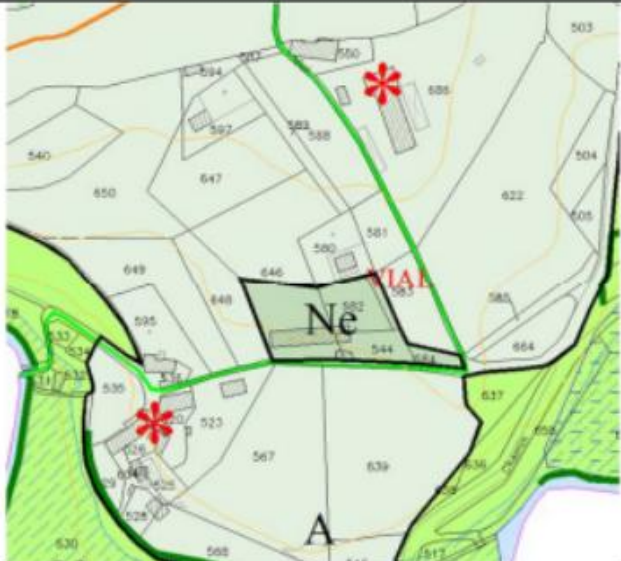
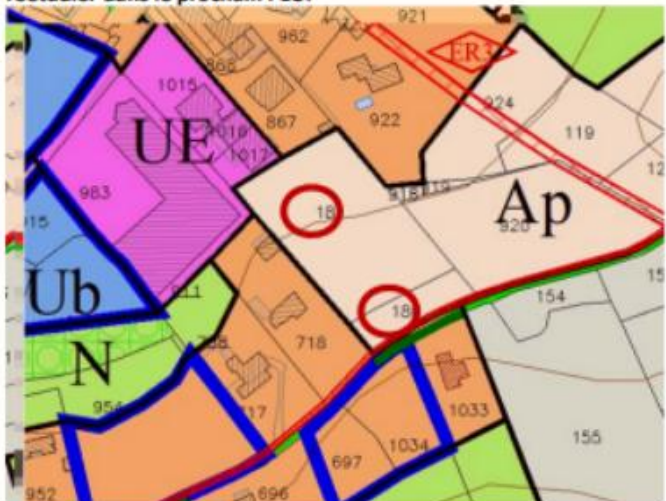
N° requête	Nom de la requête	Explications de la requête	Avis de la commission communale
<b>Courrier N° 1</b>	Monsieur GIBELIN Jérôme Madame MEDICO Catherine 107 impasse des Gouttes 43140 St Victor-Malescours	<p>Se sont aperçus que la parcelle 654 (voisine de leur habitation) est prévue en zone constructible (UH). Cette parcelle est desservie par un chemin leur appartenant, la viabilisation de ce terrain ne peut se faire qu'en passant par leur chemin.</p> <p>Ils ne souhaitent pas qu'une construction puisse se faire sur cette parcelle. Ils estiment que la configuration de cette parcelle ne se prête pas à la construction d'un pavillon. Ils signalent aussi que la surface de cette parcelle est de 960 m<sup>2</sup>, ce qui ne devrait pas permettre d'installer un SPANC puisqu'il leur a été imposé un minimum de 1000 m<sup>2</sup> lors de leur construction. De plus, cette parcelle ne répond pas aux caractéristiques environnementales et paysagères, comme spécifié dans l'article UH 2-1, et se trouve en limite d'une forêt. Une proposition d'achat de 10 000€ a été faite, elle a été refusée par le propriétaire. Celle-ci leur a dit que son terrain avait été vendu, la régularisation de cette vente devant se faire début février.</p> <p><i>(La parcelle n'était pas constructible au PLU de 2007, Mme Chapellon est passée lors de la permanence du 16 janvier 2020 pour connaître le classement de cette parcelle par le projet de PLU).</i></p> <p><i>(Le lundi 27 janvier 2020, Monsieur Gibelin est venu à la permanence pour s'assurer de la bonne prise en compte de son courrier et appuyer son argumentation pour son observation).</i></p> <p><i>(Voir l'observation N° 7 de Monsieur Bouret Florent)</i></p>	<p>Cette parcelle 654 dispose d'une servitude de passage pour un accès depuis la parcelle 696. Concernant la superficie, ce nouveau PLU vise à une limitation de la consommation d'espace et une plus grande densité en n'imposant plus de superficie minimale, un assainissement non collectif pouvant s'installer sur de petites parcelles.</p> <p>La commission souhaite prendre en compte ces deux demandes et trouver une solution, afin de maintenir cette parcelle constructible et limiter les problèmes de voisinage. <b>La commune décide donc d'étendre la zone UH sur une largeur de 5 mètres, permettant ainsi un accès pour les réseaux sur la parcelle voisine n°606, et de limiter les vues sur la parcelle 695 représentant une superficie de 150 m<sup>2</sup>. Cette modification reste mineure et augmente de façon dérisoire la consommation d'espace agricole sans engendrer d'impact paysager.</b></p>
<b>Obs. N°7</b>	Monsieur BOURET Florent Saint Victor-Malescours	<p>Serait acquéreur de la parcelle 654 (ayant fait l'objet d'une observation de Monsieur Gibelin et Madame Médico (courrier 1) et de la visite de Madame Chapellon, la propriétaire). Il souhaite construire à Cellières le hameau de son enfance. Il demande une extension limitée de la zone UH sur une petite partie de la parcelle 606 qu'il achèterait en même temps. Cela permettant de limiter le vis-à-vis avec son voisin (auteur du courrier 1) et ainsi d'éviter un conflit de voisinage.</p>	



**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



<p><b>Obs. N° 1</b></p>	<p>Madame et Monsieur JUST Régine, née CONVERT          9 rue des Passementiers          42660 Jonzieux</p>	<p>Demande le classement en constructible d'une partie de la parcelle 85A située au hameau du Poyet. Cette partie était constructible en 2004.          Un exploitant agricole du hameau souhaite acheter ce terrain pour y construire son habitation. La parcelle est desservie en eau et électricité.</p>	<p>Ce hameau n'était déjà pas classé en zone constructible au précédent PLU de 2007. Il ne fait pas partie des hameaux retenus dans le PADD pour recevoir une zone constructible car ne répond pas aux critères définis, avec un nombre inférieur à 10 logements. Toutefois, un exploitant agricole peut construire son habitation, sous certaines conditions, en zone agricole, il faut démontrer de la nécessité de cette habitation et répondre aux critères de la Chambre d'Agriculture.  <b>Aucune modification n'est ainsi apportée.</b></p> 
<p><b>Obs. N° 2</b></p>	<p>Monsieur PEYRARD Régis          Vial          43140 St Victor-Malescours</p>	<p>Monsieur Peyrard exploitait une scierie au hameau de Vial sur les parcelles 646D et 648D. Depuis 10 ans, il recherche vainement un repreneur pour ses locaux qui engendrent des frais difficiles à assumer.          Il demande que son terrain soit constructible afin de pouvoir démolir les bâtiments qui se sont dégradés et construire une ou deux maisons, cela permettrait de rendre le secteur plus attrayant.</p>	<p>La menuiserie à Vial a été prise en compte comme une friche industrielle à requalifier avec la création d'un zonage spécifique Ne, sous forme d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Cette zone Ne rend constructible ce secteur mais pour une vocation économique. En effet, ces bâtiments se prêtent à l'accueil d'artisans locaux, d'autant que la commune ne dispose pas de zones d'activités économiques. Ce secteur peut permettre d'accueillir de nouveaux artisans et de leur permettre de se développer.  <b>Aucune modification n'est apportée.</b></p>

			
<p><b>Obs. N° 3</b></p>	<p>Monsieur COURT                  Jean                  Les Bruyettes                  Saint Pal-de-Mons</p>	<p>Il demande le passage en zone constructible de ses parcelles 180 et 181 proches du bourg, elles étaient constructibles au PLU 2007.</p>	<p>Ces deux parcelles représentent une superficie de 5 330 m<sup>2</sup> qui est trop importante par rapport au projet communal. <b>Ce secteur remettrait en cause les orientations du PADD. Ce secteur sera à réétudier dans le prochain PLU.</b></p> 

**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



<p><b>Obs. N° 4</b></p>	<p>Monsieur VIALLAT-MASSON Bernard pour son épouse Madame VIALLAT Myriam          135 Route de La Mure          43140 St Victor-Malescours</p>	<p>Son épouse est propriétaire des parcelles 276, 277 et 965 proches du bourg. Elles étaient constructibles au PLU de 2007 et sont classées en zone Ap au projet. Il demande qu'elles soient classées en zone UB. Il signale la vente récente d'une partie de la parcelle 965, le nouveau propriétaire est déjà en possession du permis de construire.</p>	<p>Le projet communal prévoit une coupure d'urbanisation entre le Bourg et ce secteur de Sans Bonne et il n'est donc pas possible de permettre une urbanisation linéaire à cet endroit. De plus, les parcelles indiquées représentent une superficie qui serait trop importante et remettrait en cause les orientations du PADD. Toutefois, une division parcellaire a été réalisée sur la parcelle 965 avec un permis de construire n°PC 43 227 19Y0010 qui a été accordé le 30 septembre 2019 pour une maison d'habitation. La commission décide donc de réintégrer uniquement ce projet de construction d'habitation accepté en zone UB pour une cohérence sur ce hameau. Cela représente une superficie de 2 190 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Mail 1</b></p>	<p>Mr ROBERT Philippe          74 Route de la Garne          43140 St Victor-Malescours</p>	<p>Signale avoir effectué plusieurs demandes pour la parcelle numéro 890 (en zone UB) au lieu-dit : "Le Trève", au projet cette parcelle fait l'objet d'un emplacement réservé (ERS) :</p> <p>« - Une première demande de certificat d'urbanisme déposée le 01/10/2010 nous a été refusée principalement pour la dangerosité des accès :</p> <p>« <i>Considérant que l'article UB3, paragraphe 2 du règlement du PLU dispose que pour tout terrain, riverain de 2 ou plusieurs voies publiques ; l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou</i></p>	<p>Cette parcelle est en partie concernée par un emplacement réservé pour améliorer le carrefour et créer une aire de covoiturage bien situé à proximité de la RD 23. L'autre partie de la parcelle est déclassée en zone naturelle car il n'est pas judicieux de permettre un développement de l'habitat à proximité et le long de la RD 23, pour des raisons de nuisances du fait du trafic soutenu. Ce secteur du Trève ne fait pas l'objet d'un développement urbain.</p> <p><b>Aucune demande n'est expressément stipulée et aucune modification n'est apportée au PLU.</b></p>

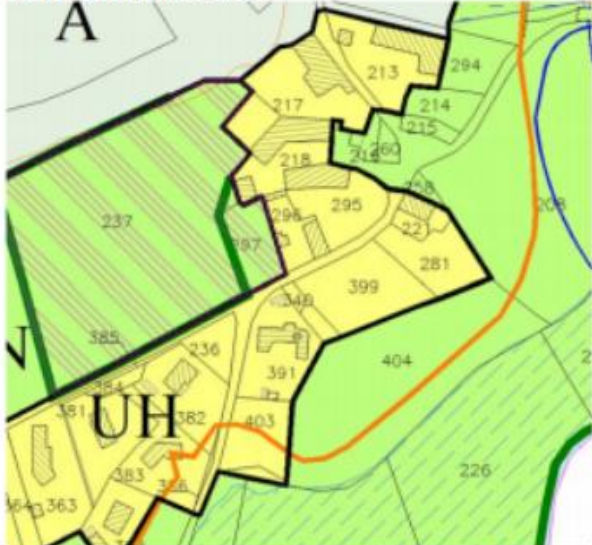
**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



		<p><i>un risque pour la circulation, peut être interdit. Considérant que l'accès de part la route départementale n°23 n'est pas autorisée du fait de leur dangerosité, le projet ne respecte pas de ce fait l'article UB3 du règlement du PLU. »</i></p> <p>- Une seconde demande de permis de construire déposée le 21/12/2017 a été également refusée. »</p> <p>« Après lecture du nouveau PLU et en sachant que la mairie met tout en œuvre pour me déclasser cette parcelle, vous comprendrez ma stupéfaction ainsi que mon incompréhension à la lecture du nouveau projet de PLU en m'apercevant que la dite parcelle n°8890 se retrouve déclassée de zone UB à zone ERS (Aménagement carrefour Espace de stationnement /Aire de covoiturage). »</p>	
<p><b>Courrier N° 2</b></p>	<p>Madame et Monsieur  <b>LAURENCON Louis</b>          Saint Victor-Malescours</p>	<p>La totalité de leur parcelle 568 située au bourg était classée en zone constructible ; au projet la partie non construite se retrouve classée en zone N.</p> <p>Ils demandent à ce que leur parcelle soit toujours classée en zone UA, elle est desservie par en assainissement collectif, eau et électricité, l'accès se fait par leur accès actuel.</p>	<p>Le projet communal prévoit de préserver la façade Est du Bourg pour des raisons paysagères. Dans ce cadre, il convient de ne pas développer de l'habitat à cet endroit, ce qui justifie la bande naturelle réalisée sur cette parcelle et les autres fonds de parcelle.</p> <p>De plus, il est précisé que cette zone naturelle permet de créer une bande tampon avec la salle des fêtes présente à proximité en zone UA (parcelle 931) et ainsi limiter les nuisances et les conflits de voisinage. Ce zonage permet de prendre en compte ces précautions indiquées dans le porter à connaissance de l'Etat.</p> <p><b>Ces arguments justifient la limitation de la zone UA à cet endroit et le zonage naturel.</b></p>

**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



<p><b>Obs. N°5</b></p>	<p>Madame GHARBI Linda Construction en cours à Malzaure</p>	<p>Construit sa résidence principale actuelle au hameau de Malzaure. Elle souhaitait s'assurer que certaines parcelles (dont la parcelle 404, voisine de sa construction) entourant le hameau de Malzaure sont bien classées inconstructibles de façon à préserver le caractère de ce hameau.</p>	<p>Le hameau de Malzaure prend en compte les constructions en cours mais ne permet pas un développement du Bourg. La parcelle 404 est classée en zone naturelle.</p> 
<p><b>Obs. N°6</b></p>	<p>Monsieur JARLOT Dominique Route de La Bourlèche Saint Victor-Malescours</p>	<p>Est venu vérifier le classement de 3 parcelles (407-408-409) situées entre La Fraisse et La Bourlèche. Il a acheté ces parcelles alors qu'elles étaient constructibles, aujourd'hui elles sont classées en zone A, bien que desservies en eau potable, électricité et même fibre optique. Il demande le maintien du classement en zone constructible. Ses enfants sont intéressés pour construire sur ces parcelles.</p>	<p>Le hameau du Fraisse n'a pas été retenu dans le PADD comme un hameau justifiant la présence d'une zone constructible au vu d'un nombre inférieur à 10 constructions d'habitation. Par ailleurs, il s'agit d'un site remarquable avec le château du Fraisse qu'il convient de valoriser et donc de limiter de nouvelles habitations à ses côtés. Les parcelles indiquées sont en discontinuité avec ce hameau et ne peuvent donc être classées en zone constructible au vu de l'application de la loi Montagne, qui stipule qu'une urbanisation doit se réaliser en continuité d'un hameau.  <b>Cette requête n'est pas prise en compte.</b></p>

**SAINT-VICTOR-MALESCOURS**  
**Etude des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur**



<b>Obs. N°8</b>	Monsieur DASQUE J-Pierre La Garne Saint Victor- Malescours	Est favorable à la non-constructibilité (classement en zone A et N) des parcelles situées autour de son hameau La Garne. Il souhaite une limitation des zones constructibles sur la commune et se félicite des zones agricoles et naturelles du projet.	/
<b>Avis Chambre d'Agriculture de Haute-Loire</b>	Question du commissaire	La Chambre d'Agriculture de Haute-Loire émet dans son avis une réserve concernant le zonage Ap à la Mure qui interdirait l'éventuelle construction de bâtiment pour le GAEC des Sapins Verts. Quelle suite donnez-vous à cette réserve ?	Vu précédemment.

## **8 Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations**

*Pour faciliter la lecture de ce rapport, les réserves des PPA, les observations du public et les réponses du porteur de projet ne sont pas reprises intégralement ci-dessous.*

*Le lecteur est invité à revenir à la synthèse des observations du public (Cf. 5.2) et au mémoire en réponse au P.V de synthèse (Cf. 7).*

1. Dans son avis, l'État a émis plusieurs réserves auxquels le porteur de projet amène des réponses :

- concernant **l'eau et les milieux aquatiques** => *ce point sera ajouté*

- concernant **les zones humides** => *la commune décide de compléter le plan de zonage en ajoutant ces zones humides observées sur le terrain par un zonage naturel et une trame spécifique de zone humide. 7 zones humides ont ainsi été ajoutées sur le plan de zonage (voir les zones au 7 - Le mémoire en réponse au PV de synthèse)*

- concernant **les risques** => *La commission décide de compléter le règlement de la zone naturelle en introduction pour informer de la présence du PPRI ainsi qu'au niveau de l'article 1. Il est également décidé de modifier à la marge le zonage pour intégrer la zone inondable en globalité en zone naturelle et non pas en partie en zone agricole. Cela concerne l'extrémité Sud-Ouest de la commune à Soleymet, au Sud de Vial, au Sud de Faridouay et au Pont de Malzaure*

- concernant **les précisions à proximité des cours d'eau** => *La commission décide de prendre en compte cette observation et de modifier le règlement en conséquence, en disposition générale et rappelé en zones A et N*

- concernant **l'assainissement, les eaux pluviales et l'eau potable** => *la compétence est conférée à l'intercommunalité qui réalise un schéma directeur d'assainissement et définira son programme de travaux, avec une ouverture à l'urbanisation des zones non opérationnelles en lien avec la capacité de l'assainissement*

- concernant **le rapport de présentation et le règlement**, les points sont soit corrigés soit ajoutés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire approuve la prise en compte des modifications apportées au dossier en réponse aux réserves de la DDT. Les réserves peuvent donc être considérées comme levées.

2. Réponses aux remarques du Conseil Départemental :

- concernant **les marges de recul par rapport au RD** => *les panneaux d'agglomération ont été modifiés par arrêté municipal n°2020-01 en date du 30 Janvier 2020, le long de la RD 231 en entrée Nord, au PR0+234*

- concernant **les plantations le long des RD => cette disposition ne concerne pas les clôtures mais les plantations, qui sont régies par la réglementation des boisements et non pas le PLU, document indépendant du PLU. Aucune modification n'est donc apportée**

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire est en accord avec les réponses apportées.

3. En réponse à la réserve de la Chambre d'Agriculture concernant la zone Ap de La Mure => **la commission décide de prendre en compte la réserve de la Chambre d'Agriculture et de la lever et donc de supprimer la zone Ap à la Mure**

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire note la décision de la commission et rappelle la réciprocité de la zone de protection des 100 mètres pour les bâtiments agricoles.

#### 4. Observations du public

Observation	Réponse du porteur de projet	Avis du commissaire enquêteur
Courrier N°1 & Obs. N°7	<i>La commune décide donc d'étendre la zone UH sur une largeur de 5 mètres, permettant ainsi un accès pour les réseaux sur la parcelle voisine n°606, et de limiter les vues sur la parcelle 695 représentant une superficie de 150 m<sup>2</sup>. Cette modification reste mineure et augmente de façon dérisoire la consommation d'espace agricole sans engendrer d'impact paysager</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> à cette modification mineure de la zone UH.
Obs. N°1	<i>Aucune modification n'est ainsi apportée.</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> au maintien en zone A, le projet de construction d'une habitation par un exploitant agricole est possible avec ce zonage.
Obs. N°2	<i>Aucune modification n'est apportée.</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> au maintien du zonage prévu, il invite la commune à apporter son aide pour faciliter l'implantation d'activité économique dans cette STECAL.



<b>Obs. N°3</b>	<i>Ce secteur remettrait en cause les orientations du PADD. Ce secteur sera à réétudier dans le prochain PLU.</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> au maintien du zonage prévu.
<b>Obs. N°4</b>	<i>La commission décide donc de réintégrer uniquement ce projet de construction d'habitation accepté en zone UB pour une cohérence sur ce hameau. Cela représente une superficie de 2 190 m<sup>2</sup>.</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> à cette modification qui régularise l'existant.
<b>Mail N°1</b>	<i>Aucune demande n'est expressément stipulée et aucune modification n'est apportée au PLU.</i>	Si aucune demande n'est expressément stipulée, il est néanmoins évident que Monsieur Robert Philippe demande le maintien en zone constructible de sa parcelle. Les différentes demandes de permis de construire ont été refusées avec l'ancien PLU. La parcelle est aussi frappée par la marge de recul par rapport au RD, ce qui laisse peu de place pour implanter correctement une habitation. Le commissaire est <b>favorable</b> au maintien du zonage prévu.
<b>Courrier N°2</b>	<i>Ces arguments justifient la limitation de la zone UA à cet endroit et le zonage naturel.</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> au maintien du zonage prévu, cette modification pourra être étudiée lors du prochain PLU.
<b>Obs. N°5</b>	<i>Le hameau de Malzaure prend en compte les constructions en cours mais ne permet pas un développement du Bourg. La parcelle 404 est classée en zone naturelle.</i>	N'amène pas de commentaire particulier de la part du commissaire.
<b>Obs. N°6</b>	<i>Cette requête n'est pas prise en compte.</i>	Le commissaire est <b>favorable</b> au maintien du zonage prévu qui est cohérent avec les objectifs affichés dans le PADD.
<b>Obs. N°8</b>	<i>Pas de réponse</i>	N'amène pas de commentaire particulier de la part du commissaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire apprécie que la commune est pris en compte dans son mémoire en réponse au PV de synthèse les différentes remarques et les réserves des PPA ainsi que toutes les observations du public qui appelaient une réponse.

**Annexes**

Les annexes font l'objet d'un document à part.

---

Fait à Espaly-Saint-Marcel, le 25 février 2020

Le commissaire enquêteur



Rémi Boyer