



Loire
FOREZ
Agglo



**Plan Local
d'urbanisme
intercommunal
à 45 communes**
Modification simplifiée n°1
Avis des communes et des
personnes publiques
associées

PLUi approuvé le 13 décembre 2022

Modification simplifiée lancée le 7 mars 2023

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Sommaire

Introduction	3
1- Synthèse des avis des communes	3
1.1- Eléments généraux	3
1.2- Détail des avis et remarques des communes	5
2- Synthèse des avis des personnes publiques associées	9
2.1- Eléments généraux	9

Introduction

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à 45 communes a été approuvé en conseil communautaire de Loire Forez agglomération le 13 décembre 2022. Après les premiers mois d'application du document, il apparaît que le règlement écrit du PLUi comporte des erreurs matérielles ou imprécisions complexifiant l'application de la règle dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La présente modification simplifiée a donc pour objet de faire évoluer le règlement écrit pour corriger ces erreurs matérielles.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet a été soumis aux avis des personnes publiques associées et des communes concernées avant sa mise à disposition au public. En l'absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

1- Synthèse des avis des communes

1.1- Eléments généraux

Le projet de modification simplifiée n°1 a été soumis aux 45 communes pour avis le 14 avril 2023.

A l'issue de cette consultation :

- 10 communes ont rendu un avis favorable,
- 3 communes ont rendu un avis favorable assortis de remarques,
- 32 communes n'ont rendu aucune réponse. Leur avis est donc réputé favorable.

L'ensemble des avis émis est résumé dans le tableau ci-dessous. Chacune des remarques fait l'objet d'une réponse provisoire de la part du maître d'ouvrage. Ces réponses peuvent évoluer au regard des remarques qui pourraient être émises lors de la mise à disposition du dossier au public.

Les avis complets sont joints au dossier de mise à disposition du public.

Figure 1 : synthèse des avis communaux

Commune	Avis sur le projet de modification simplifiée
Bard	Réputé favorable
Boisset-lès-Montrond	Réputé favorable
Boisset-St-Priest	Réputé favorable
Bonson	Favorable
Chalain-d'Uzore	Réputé favorable
Chalain le Comtal	Favorable
Chalmazel-Jeansagnière	Réputé favorable
Chambles	Réputé favorable
Champdieu	Réputé favorable
Châtelneuf	Réputé favorable
Chazelles-sur-Lavieu	Réputé favorable
Craintilleux	Favorable avec souhaits
Ecotay-l'Olme	Réputé favorable
Essertines-en-Châtelneuf	Favorable avec souhaits
Grézieux-le-Fromental	Réputé favorable

Commune	Avis sur le projet de modification simplifiée
Gumières	Réputé favorable
L'Hôpital-le-Grand	Réputé favorable
Lavieu	Réputé favorable
Lérigneux	Réputé favorable
Lézigneux	Réputé favorable
Magneux-Haute-Rive	Réputé favorable
Margerie-Chantagret	Favorable
Montbrison	Favorable
Mornand-en-Forez	Favorable
Palogneux	Favorable
Périgneux	Favorable
Pralong	Réputé favorable
Précieux	Réputé favorable
Roche	Réputé favorable
Saint-Bonnet-le-Courreau	Favorable

Commune	Avis sur le projet de modification simplifiée
Saint-Cyprien	Réputé favorable
Saint-Georges-en-Couzan	Réputé favorable
Saint-Gorges-Haute-Ville	Réputé favorable
Saint-Just-en-Bas	Favorable
Saint-Marcellin-en-Forez	Favorable avec souhaits
Saint-Paul-d'Uzore	Réputé favorable
Saint-Just Saint-Rambert	Réputé favorable
Saint-Romain-le-Puy	Favorable
Saint-Thomas-la-Garde	Réputé favorable
Sauvain	Réputé favorable
Savigneux	Réputé favorable
Sury-le-Comtal	Réputé favorable
Unias	Réputé favorable
Veauchette	Réputé favorable
Verrières-en-Forez	Réputé favorable

1.2- Détail des avis et remarques des communes

Emetteur	Date de l'avis	Type d'avis	Demande	Réponse du maître d'ouvrage avant la mise à disposition
Bonson	16/05/2023	Favorable		
Chalain-le-Comtal	12/06/2023	Favorable		
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Demande de constructibilité des parcelles A 1055 et A 1056	La parcelle A 1055 est en zone constructible tandis que seule la moitié de la parcelle A 1056 est classée en zone constructible. Les objets de la procédure de modification simplifiée, ainsi que le code de l'urbanisme, ne permettent pas l'identification de nouvelles surfaces constructibles par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelle A152 : demande classification en parc et jardin	Parcelle construite en son centre et arborée sur le reste de sa surface. Les objets de la procédure ainsi que le code de l'urbanisme ne permettent pas l'identification de nouveaux parcs et jardins par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelle A1342 : actuellement en parc et jardin mais doit redevenir constructible	La parcelle est actuellement bâtie et non classée en parc et jardin. La demande portait-elle sur la parcelle voisine, classée en parc et jardin (A1341) ? Les objets de la procédure ainsi que le code de l'urbanisme ne permettent pas l'identification de nouvelles surfaces constructibles par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelle A506 à classer en parc et jardin	Parcelle déjà partiellement classée en parc et jardin sur sa partie non bâtie. Les objets de la procédure ainsi que le code de l'urbanisme ne permettent pas l'identification de nouveaux parcs et jardins par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux 	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelles A777, A 779 à classer en parc et jardin	Construction au centre de la propriété formée par ces deux parcelles. Pourtour de la construction partiellement arboré. Les objets de la procédure ainsi que le code de l'urbanisme ne permettent pas l'identification de nouveaux parcs et jardins par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelle A355 : aurait dû rester classée en parc et jardin (mitoyen de la parcelle A363 qui elle est classée en parc et jardin)	Parcelle arborée. Les objets de la procédure ainsi que le code de l'urbanisme ne permettent pas l'identification de nouveaux parcs et jardins par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.

Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelle A1690 : aurait dû rester classée en parc et jardin	Parcelle partiellement bâtie. Le reste de sa surface n'est pas arboré. Les objets de la procédure ainsi que le code de l'urbanisme ne permettent pas l'identification de nouveaux parcs et jardins par modification simplifiée. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelles B185, B70, B40, B50, B53, B54, B55, B56, B57, B59, B60, B61, B62, B63, B64, B65, B66, B67, B69, B70, B71, B73, B74, B75, B76, B77, B78, B81 (pépinière Grange) : à classer en zone de carrière.	Cette demande avait déjà été formulée pendant l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi. Compte tenu de l'avis défavorable de la commission d'enquête, il n'a pas été possible de donner une suite favorable à cette demande. Les objets de la procédure de modification simplifiée ne permettent pas l'identification de nouveau secteur de protection pour la richesse des sols et des sous-sols. Il ne serait donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
Craintilleux	01/06/2023	Favorable avec demande	Parcelle A871 : terrain "coupé" en 2 dans le sens de la longueur (bande d'inconstructibilité à proximité de cours d'eau).	Les éléments identifiés comme « cours d'eau » ou « cours d'eau par défaut » (en attente d'analyse par les services de l'Etat) font l'objet de la bande d'inconstructibilité. La commune peut contacter la DDT de la Loire pour demander une analyse des linéaires classés en « cours d'eau par défaut ». Après mise à jour de la cartographie par la DDT, et si ces linéaires deviennent « non-cours d'eau », alors le PLUi pourra être modifié pour supprimer les bandes d'inconstructibilité le long de ces secteurs. Aussi, dans l'attente de cette éventuelle actualisation, cette demande ne pourrait pas, dans la procédure en cours, être satisfaite.
Essertines-en-Châtelneuf	27/04/2023	Favorable avec demande	Demande de changement de destination pour de l'habitation sur la parcelle G 406	Le bâti représente 45m ² , le clos et le couvert sont assurés. Le bâti appartiendrait au même propriétaire que le bâti situé sur la parcelle G485. L'objectif ne serait pas de créer un nouveau logement. Cependant, les objets de la modification simplifiée ne permettraient pas de répondre favorablement à cette demande. Celle-ci devra être reformulée lors d'une prochaine procédure de modification de droit commun.
Margerie-Chantagret	25/05/2023	Favorable		
Montbrison	24/05/2023	Favorable		
Mornand-en-Forez	22/05/2023	Favorable		
Palogneux	20/06/2023	Favorable		
Périgneux	13/06/2023	Favorable		
Saint-Bonnet-le-Courreau	24/05/2023	Favorable		
Saint-Just-en-Bas	15/06/2023	Favorable		

Saint-Marcellin-en-Forez	12/06/2023	Favorable avec demande	<p>Règlement : Zone U2 (page 57) Article 2 : Autoriser l'implantation des activités de services, où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type médecin, avocat...) dans toute la zone U2 : suppression de la clause "sous condition d'être implantées dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale". Ne pas limiter au périmètre de préservation et développement de la diversité commerciale.</p> <p>La commune ne dispose pas de périmètre de préservation commerciale et est donc bloquée pour l'implantation de ce type d'activité en zone U2.</p>	<p>La zone U2 correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain, à majorité résidentielle. Elle n'a donc pas pour vocation d'accueillir ce type d'activité sur l'ensemble de son périmètre. Il ne serait donc pas possible de modifier le règlement de la zone U2.</p> <p>Toutefois, dans le cadre d'une prochaine procédure de modification de droit commun, il serait possible de réfléchir à un périmètre de préservation ou de développement de la diversité commerciale sur une partie de la zone U2 située en continuité immédiate de la zone Up1 (centre-historique permettant l'accueil d'activité de commerce et de service).</p>
Saint-Marcellin-en-Forez	12/06/2023	Favorable avec demande	<p>Règlement : Zone U2 (page 59) Article 9 sur le stationnement : "il n'est pas demandé la réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation*, de restauration* ou d'extension* de bâtiments existants".</p> <p>De nombreux projets de réhabilitation ne pourront pas aboutir, augmentant fortement les risques de dégradation des biens immobiliers.</p>	<p>L'article 9 de la zone U2 renvoie vers la disposition générale (DG) 2.4 relative au stationnement (page 36 du règlement) qui mentionne déjà la phrase demandée. Il ne serait donc pas nécessaire de modifier le règlement.</p>
Saint-Marcellin-en-Forez	12/06/2023	Favorable avec demande	<p>Règlement : Zone UL (page 70) - Equipements d'intérêt collectif</p> <p>Article 1, chapitre 1 : LFa propose de supprimer l'autorisation d'implanter des "équipements d'intérêt collectif et service public". Cette formulation a été reprise dans d'autres zones : U2, U3, Uh1, Uh2.</p> <p>Est-ce que la commune peut toujours envisager la construction d'équipements d'intérêt collectif tels qu'un gymnase, un centre de loisirs, des vestiaires, pourtant conforme à la destination de la zone ? Pour éviter toute ambiguïté, la commune propose de maintenir l'autorisation d'implanter des "équipements d'intérêt collectif et service public".</p>	<p>La nouvelle rédaction du règlement propose d'interdire les équipements d'intérêt collectif et service public dans certaines zones :</p> <p>1.1 : Sont interdits : "Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés au § 1.2"</p> <p>1.2 : Sont autorisés sous conditions : "Les équipements d'intérêt collectif et service public sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sous réserve d'être incompatibles..."</p> <p>Cependant, la remarque de la commune de Saint-Marcellin-en-Forez montre que cette modification n'est pas adaptée à toutes les zones. La rédaction serait donc revue afin de correspondre davantage à la vocation de chacune des zones.</p>

Saint-Marcellin-en-Forez	12/06/2023	Favorable avec demande	<p>Règlement : Zone Ue7 (page 103) Installation panneaux solaires LFa propose d'interdire les installations panneaux solaires au sol. La commune souhaite au contraire maintenir l'autorisation d'installer les panneaux solaires au sol, dans cette zone, car cela donnerait la possibilité aux entreprises d'être moins dépendantes aux énergies fossiles (de plus en plus couteux) tout en bénéficiant d'une énergie renouvelable. En outre, l'aspect visuel serait grandement amélioré par rapport à des panneaux posés sur les toits. Peut-être faudrait-il en limiter la surface au sol ou le conditionner à la présence de bâtiments sur la parcelle ?</p>	<p>Cette demande ne serait pas acceptée. Il s'agit en effet de modifier le règlement, afin que ce type de projet ne puissent pas consommer du foncier à vocation économique.</p>
Saint-Marcellin-en-Forez	12/06/2023	Favorable avec demande	<p>CBS : Pour éviter toute ambiguïté, la commune propose d'apporter la précision qu'il s'agit d'un coefficient minimum à atteindre.</p>	<p>La règle relative au CBS pourrait être complétée en ce sens.</p>
Saint-Romain-le-Puy	01/06/2023	Favorable		

2- Synthèse des avis des personnes publiques associées

2.1- Eléments généraux

Le projet de modification simplifiée n°1 a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) le 14 avril 2023.

5 PPA ont émis un avis sur le projet :

- Le Parc Livradois Forez – Avis favorable,
- Le Syndicat mixte du SCoT Sud Loire – Avis favorable avec réserves,
- Le Syndicat mixte d'irrigation du Forez (SMIF) – Avis favorable,
- La Direction départementale des territoires (DDT) de la Loire – Avis favorable,
- La chambre d'agriculture de la Loire – Avis favorable.

Le détail des avis, et notamment les réserves émises par le Syndicat mixte du SCoT Sud Loire, est présenté dans le tableau ci-dessous. Chacune des réserves fait l'objet d'une réponse provisoire de la part du maître d'ouvrage. Ces réponses peuvent évoluer au regard des remarques qui pourraient être émises lors de la mise à disposition du dossier au public.

Les avis complets sont joints au dossier de mise à disposition du public.

2.2- Détails des avis et des réserves des personnes publiques associées

Emetteur	Date de l'avis	Type d'avis	Demande	Réponse du maître d'ouvrage avant la mise à disposition
Parc Livradois Forez	27/04/2023	Favorable		
SCoT Sud-Loire	29/04/2023	Favorable avec réserves	Avis favorable sous réserves pour l'interdiction des installations de panneaux solaires au sol dans les articles 1.1 des zones Ue 1, Ue 2, Ue3, Ue 4, Ue5, Ue6, Ue7 et Ue 8. La réserve porte sur l'adjonction d'un complément pour exclure de l'interdiction tous les panneaux solaires dont la structure, qui les porte, à un autre usage (ex : ombrières, ...) et qui pourraient être assimilés à de l'installation au sol.	Cette réserve ne serait pas prise en compte car les ombrières ne sont pas considérées comme des structures de panneaux solaires au sol, elles seraient donc autorisées en l'état du règlement modifié. La définition des ombrières pourrait être rajoutée dans le lexique présent en annexe du règlement écrit.
SCoT Sud-Loire	29/04/2023	Favorable avec réserves	Avis favorable sous réserves pour l'ajout du terme : "y compris par changement de destination" pour les zones A et N dans les articles 1.2 : Une première réserve porte sur l'absence d'un complément permettant la construction ou un changement de destination de bâtiment "en continuité d'un espace bâti déjà constitué" pour tous les cas hormis pour les besoins techniques et industriels.	Cette réserve ne serait pas suivie car il n'apparaît pas cohérent d'appliquer cette règle uniquement dans les hameaux et de laisser uniquement la possibilité d'extension par une construction neuve et non par un changement de destination pour les bâtiments isolés.
SCoT Sud-Loire	29/04/2023	Favorable avec réserves	Avis favorable sous réserves pour l'ajout du terme : "y compris par changement de destination" pour les zones A et N dans les articles 1.2 : Une réserve relative à l'absence de complément permettant de "limiter à une seule habitation par exploitation agricole" les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole.	Ce complément ne pourrait pas être intégré car il ne relève pas du code de l'urbanisme mais correspond à une doctrine de la charte du foncier agricole.
SCoT Sud-Loire	29/04/2023	Favorable avec réserves	Avis favorable sous réserves pour l'ajout du terme : "y compris par changement de destination" pour les zones A et N dans les articles 1.2 : une réserve relative à l'absence du terme "autorisée" à celui proposé pour les constructions existantes d'habitation puisque pour cet usage les changements de destination sont identifiés.	Cette réserve ne serait pas suivie car l'objectif est d'autoriser les extensions en priorité dans les bâtiments existants plutôt que de les réaliser par une construction neuve. Ce type d'extension, non repéré au plan de zonage, serait soumis aux mêmes conditions que les extensions par construction neuve (pas de création de nouveaux logements, limite de surface, etc.).
SMIF	25/04/2023	Favorable		
DDT de la Loire	15/05/2023	Favorable		
Chambre d'agriculture	16/05/2023	Favorable		