



Loire  
FOREZ  
Agglo



# Plan Local d'urbanisme intercommunal

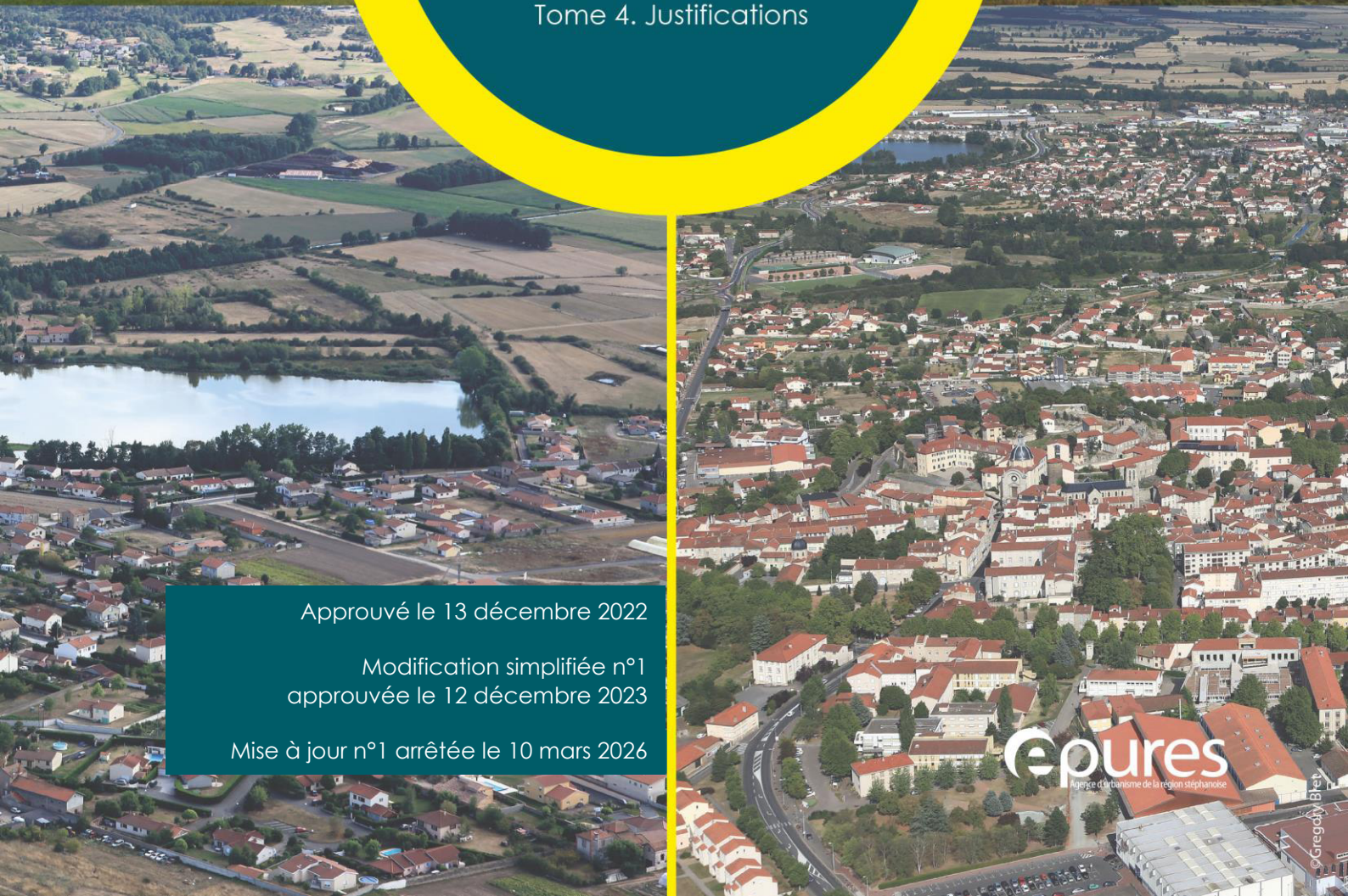
## 2. Rapport de présentation

Tome 4. Justifications

Approuvé le 13 décembre 2022

Modification simplifiée n°1  
approuvée le 12 décembre 2023

Mise à jour n°1 arrêtée le 10 mars 2026



epures  
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise





## Sommaire

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sommaire</b>                                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>1-Explication des choix retenus pour établir le PADD</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 11-Méthode de co-élaboration avec les 45 communes du territoire PLUi                                         | 7         |
| 12-Axe 1 – Choix pour veiller à l'équilibre structurel du territoire et diversifier l'offre de logement      | 9         |
| 13-Axe 2 – Choix pour favoriser un territoire des proximités et répondre aux besoins de mobilité des usagers | 12        |
| 14-Axe 3 – Choix pour maintenir une diversité économique                                                     | 14        |
| 15-Axe 4 – Choix pour préserver le cadre de vie du territoire                                                | 17        |
| 16-Axe 5 – Réduire la consommation énergétique et développer les énergies renouvelables                      | 21        |
| 17-Axe 6 – Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain  | 22        |
| <b>2-Méthode de mise en œuvre du PADD d'échelle communautaire à l'échelle parcellaire</b>                    | <b>24</b> |
| 21-Un projet pour chaque ville et chaque bourg                                                               | 24        |
| 22-Un traitement homogène des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire               | 26        |
| <b>3-Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b> | <b>32</b> |
| 31-Les OAP patrimoniales                                                                                     | 32        |
| 31-1-La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)                            | 32        |
| 31-2-Contenu des OAP patrimoniales                                                                           | 33        |
| 31-3-Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP                                                     | 36        |
| 32-Les OAP sectorielles                                                                                      | 36        |
| 32-1-La mise en œuvre du PADD                                                                                | 36        |
| 32-2-Le contenu des OAP sectorielles                                                                         | 38        |
| 32-3-Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP et de sa rédaction                                  | 40        |
| 33-Les OAP déplacements et gares                                                                             | 46        |
| 33-1-La mise en œuvre du PADD                                                                                | 46        |
| 33-2-Le contenu des OAP déplacements et gares                                                                | 47        |
| 33-3-Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP gare                                                | 47        |
| <b>4-Explication des choix retenus pour établir les règlements écrits et graphiques</b>                      | <b>48</b> |
| 41-Organisation du règlement                                                                                 | 48        |
| 41-1-Règlement écrit                                                                                         | 48        |
| 41-2-Règlement graphique                                                                                     | 49        |
| 42-Règles applicables à une majorité des zones                                                               | 60        |
| 42-1-Sur l'intégralité du territoire et des zones urbaines du PLUi                                           | 60        |
| 43-Zonage et règles appliquées dans les différentes zones                                                    | 61        |
| 43-1-Les cœurs historiques aux fonctions mixtes                                                              | 61        |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                     | 61        |
| Zone Up1                                                                                                     | 62        |
| Zone Up2                                                                                                     | 63        |
| Le cas particulier des zones Urnu                                                                            | 64        |
| 43-2-Les zones à dominante résidentielle                                                                     | 65        |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                     | 65        |
| Zone U1                                                                                                      | 67        |
| Zone U2                                                                                                      | 68        |
| Zone U3                                                                                                      | 69        |
| Zone AUr                                                                                                     | 70        |
| Les hameaux au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers (zones Uh)                                 | 72        |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                     | 72        |
| Zone Uh1                                                                                                     | 77        |
| Zone Uh2                                                                                                     | 78        |

|                                                                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 43-3 Les sites d'équipements                                                                                                        | 79         |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                                            | 79         |
| Zone UL                                                                                                                             | 80         |
| AUL                                                                                                                                 | 81         |
| 43-4 Les zones économiques                                                                                                          | 84         |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                                            | 84         |
| Ue1                                                                                                                                 | 86         |
| Ue2 et AUe2                                                                                                                         | 87         |
| Ue 3                                                                                                                                | 88         |
| Zones Ue4, Ue5, Ue6, AUe4 et AUe6 : à dominante industrielle et logistique                                                          | 89         |
| Ue7 et AUe7                                                                                                                         | 90         |
| Ue8 et AUe8                                                                                                                         | 91         |
| 43-5 Les extensions urbaines à moyen et long terme                                                                                  | 92         |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                                            | 92         |
| AU                                                                                                                                  | 93         |
| 2 AU                                                                                                                                | 94         |
| 43-6 Les espaces agricoles                                                                                                          | 95         |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                                            | 95         |
| 43-7 Les espaces naturels et forestiers                                                                                             | 101        |
| La mise en œuvre du PADD                                                                                                            | 101        |
| 43-8 Synthèse des différentes zones du PLUi                                                                                         | 106        |
| <b>44 Autres dispositions réglementaires</b>                                                                                        | 108        |
| 44-1 Les règles en faveur d'une gestion raisonnée des espaces bâtis au sein des espaces à caractères agricole, naturel ou forestier | 108        |
| Les changements de destination                                                                                                      | 108        |
| Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)                                                                    | 110        |
| Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol                                                                | 113        |
| 44-2 Les règles en faveur de la protection de la biodiversité et des milieux naturels                                               | 113        |
| Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau et zones humides                                                           | 113        |
| Les cours d'eau permanents et intermittents                                                                                         | 113        |
| Les zones humides                                                                                                                   | 115        |
| Vergers, jardins, parcs et espaces boisés participant aux continuités écologiques                                                   | 115        |
| Bosquets, haies, ripisylves, alignements d'arbres et arbres isolés :                                                                | 116        |
| Coefficient de Biotope par surface :                                                                                                | 117        |
| Espaces libres :                                                                                                                    | 119        |
| 44-3 Les règles en faveur de la protection des paysages et du patrimoine                                                            | 119        |
| Éléments bâtis d'intérêt architectural :                                                                                            | 120        |
| Éléments de petit patrimoine :                                                                                                      | 120        |
| Murets en pierres et pisé :                                                                                                         | 121        |
| Vergers, jardins et parcs d'intérêt patrimonial :                                                                                   | 121        |
| L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement particulier                                                       | 121        |
| 44-4 Les règles en faveur de la transition énergétique                                                                              | 122        |
| 44-5 Les règles en faveur de la prévention des risques et nuisances                                                                 | 123        |
| 44-6 Les règles en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle                                                                     | 124        |
| Secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale                                                            | 124        |
| Linéaires commerciaux à protéger                                                                                                    | 125        |
| Linéaires commerciaux à protéger renforcés                                                                                          | 125        |
| Secteurs de mixité sociale                                                                                                          | 125        |
| Secteur de taille minimale de logements                                                                                             | 125        |
| Périmètre de proximité avec les transports collectifs                                                                               | 126        |
| 44-7 Les règles en faveur d'une maîtrise foncière publique                                                                          | 126        |
| Les emplacements réservés                                                                                                           | 126        |
| Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)                                                                     | 128        |
| <b>5-Limitation de la consommation d'espaces et capacités constructibles du PLUi</b>                                                | <b>129</b> |
| <b>5-1 Analyse des capacités constructibles du PLUi</b>                                                                             | <b>129</b> |
| 5-1-1 Méthodologie générale                                                                                                         | 129        |
| 5-1-2 Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles                                                           | 130        |
| 5-1-3 Identification des sites de renouvellement urbain et sortie de vacance                                                        | 132        |
| 5-1-4 Identification d'un site de renaturation                                                                                      | 132        |



|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>52</b> Résultante de la consommation foncière projetée                                   | 134 |
| <b>53</b> Le traitement de la vacance                                                       | 135 |
| <b>54</b> Synthèse du nombre de logements construits pendant la durée d'élaboration du PLUi | 137 |
| <b>55</b> Synthèse du nombre de logements projetés sur la durée du PLUi                     | 137 |
| <b>56</b> Synthèse du nombre de logements sociaux projetés                                  | 139 |



## Rapport de présentation



## 1- Explication des choix retenus pour établir le PADD

### 1-1- Méthode de co-élaboration avec les 45 communes du territoire PLUi

Le PADD du PLUi porté par Loire Forez agglomération a été construit en collaboration étroite avec les 45 communes concernées et a été débattu au sein du conseil communautaire représentant les 87 communes membres de la nouvelle intercommunalité, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les modalités de collaboration avec les communes ont été définies lors du conseil communautaire du 15 décembre 2015. A cette occasion, une charte, à valeur non réglementaire, est venue préciser ces modalités. Le territoire a été divisé en huit zones de travail, qui ont été réunies à de nombreuses reprises.

C'est dans ce cadre que les 45 communes du PLUi ont été impliquées dans l'élaboration du projet de PADD selon une démarche itérative et participative. Les réunions au sein de chacune des 8 zones géographiques de travail ont été conçues pour permettre d'atteindre 3 objectifs :

- Acculturer les élus au cadre de travail législatif et communautaire dans lequel devait s'inscrire ce projet ;
- Offrir un lieu d'échanges ouvert entre les élus communaux et communautaires ;
- Proposer un lieu de production in situ d'orientations communes et comprises de tous.

Ces travaux ont été préalables aux débats politiques organisés dans les 45 conseils municipaux et au sein du conseil communautaire.

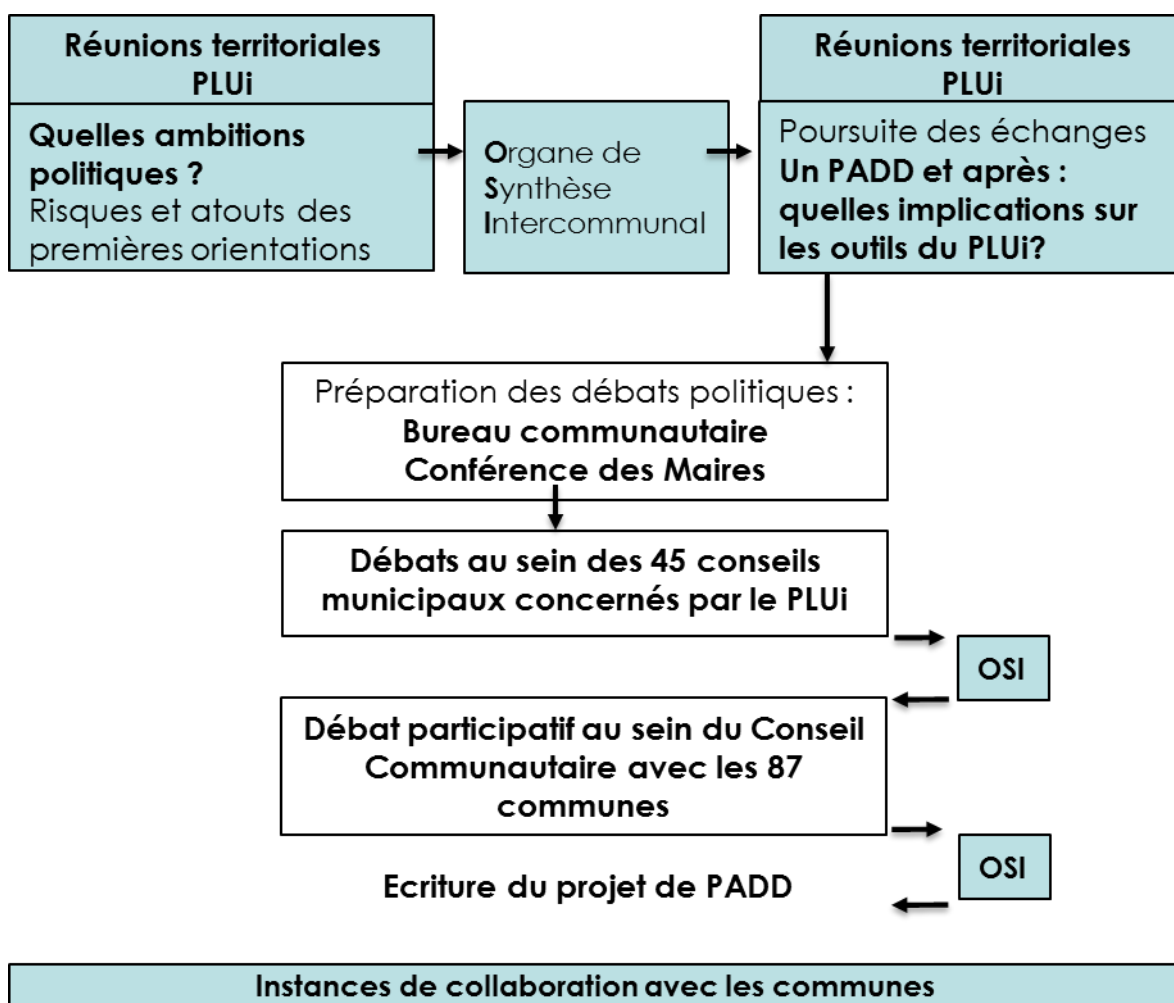
Le projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les modalités d'organisation des débats en conseil municipaux et en conseil communautaire, ont été abordés en conférence des maires le 14 mars 2017.

Le conseil communautaire a lui-même fait l'objet d'une organisation spécifique avec une forte dimension participative. Des tables-rondes ont ainsi été organisées pour faciliter les débats en petits groupes et permettre à chacun de s'exprimer. Des rapporteurs ont ensuite fait une synthèse des débats en fin de séance pour l'ensemble des participants.



**Conseil communautaire du 7 novembre 2017 – débat sur les orientations générales du PADD**

La communauté d'agglomération Loire Forez ayant fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour former Loire Forez agglomération, ce sont l'ensemble des communes du nouveau territoire qui ont ainsi été associées à la réflexion, même si la décision avait été prise de maintenir la poursuite de la procédure à l'échelle du périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération.



## **1-2- Axe 1 – Choix pour veiller à l'équilibre structurel du territoire et diversifier l'offre de logement**

### **Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :**

Un territoire à 45 communes qui connaît une forte croissance de population (+1,15%/moy/an) et qui a maintenu ses emplois, même en période de crise (+ 0,9%). Mais cette dynamique démographique se répartit de façon inégale sur le territoire, et s'accompagne d'une organisation spatiale qui n'a pas toujours été bien maîtrisée. Cette dynamique constatée pendant plusieurs années tend toutefois à ralentir ces derniers temps (+ 0,8%/an) avec notamment une croissance démographique légèrement inférieure à ce que le territoire a connu entre 2010 et 2016. Ainsi, constate-t-on un fort développement dans des villages de plaine et de coteaux peu équipés, une tendance de fond à la déprise pour les bourgs de montagne (parfois à la faveur de hameaux sous l'influence de villes voisines), et une agglomération Montbrisonnaise pourvoyeuse d'emplois et bien équipée qui se développe à un rythme moins soutenu que ses voisines de la plaine, que ces dernières soient polarisantes ou non.

Pour ces territoires en déprise, un certain nombre de services administratifs dématérialisent leur contact avec les usagers. Avec une infrastructure de desserte en internet très haut débit aujourd'hui achevée, le développement de l'accès au numérique peut permettre de réduire les déséquilibres territoriaux. Mais la fragilité économique et sociale d'une partie de la population du territoire accentue le risque d'exclusion par rapport à ce support. L'accessibilité aux services est donc hétérogène, voire inégalitaire.

Un modèle pavillonnaire qui concurrence le logement en centres-villes et dans les bourgs traditionnels, et qui n'offre pas de solution abordable pour tous et partout sur le territoire en matière de logement.

Un parc de logements sociaux qui ne représente que 8% du parc des résidences principales. A l'exception de Montbrison, les cinq communes de plus de 3 500 habitants couvertes par le PLUi doivent rattraper leur retard en la matière (loi SRU, 20% minimal du parc de logement) : ce retard est évalué à un peu plus de 1 000 logements.

Une offre commerciale à deux vitesses : l'offre de proximité dans les centres-villes et bourgs qui reste stable ou qui survit avant de disparaître faute de clientèle, et l'offre de périphérie, en entrée de ville, structurée autour d'un seul et unique mode de déplacement : la voiture. Les deux systèmes sont concurrentiels, notamment pour les produits alimentaires et de première nécessité (commerces et services de proximité).

Un développement du territoire encore essentiellement basé sur des modèles peu durables dans le temps et rendant difficile l'adaptation du territoire aux défis du XXI<sup>e</sup> siècle :

- l'usage sans limite physique, financière, sociétale de la voiture ;
- du foncier disponible facilement partout, surtout aux portes des villes et dans les espaces ruraux.

## **Ces enjeux justifient les orientations suivantes :**

### **Prioriser le développement urbain dans les bourgs et villes du territoire**

Pour maîtriser l'organisation du territoire à long terme et permettre une croissance démographique soutenable et durable, il est fait le choix de prioriser le développement sur les villes du territoire, ainsi que sur les bourgs des villages de façon mesurée.

Il s'agit à travers cette orientation forte, constituant le fil conducteur de l'ensemble du projet de PLUi, de prioriser l'action publique et de favoriser l'action privée là où les enjeux d'adaptation à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population sont les plus déterminants pour l'avenir. Ce recentrage géographique permet également de cibler et de traiter d'autres enjeux auxquels le territoire doit répondre, qu'ils soient énergétiques, écologiques, ou encore économiques.

Comme pour les villages, où le bourg devient le site de développement prioritaire, les centres-villes ou les cœurs historiques des villes, tels qu'ils sont désignés et définis dans le PADD, sont également des secteurs prioritaires en matière de densification et de développement urbain.

### **Respecter la structure actuelle du territoire en matière de développement d'équipements et de commerces**

Les collectivités ont fait des choix, en matière de structuration de l'action politique, qui donne au territoire son maillage actuel en matière d'équipement. Il convient d'avoir une gestion maîtrisée et efficiente de ces investissements publics.

C'est pourquoi, il a été fait le choix de s'appuyer sur ce maillage pour accompagner le développement du territoire, accueillir les nouveaux habitants et leur offrir les services adaptés. Cette structuration du territoire s'organise comme suit : deux polarités qui comprennent chacune une ville centre, et quatre communes relais, une polarité locale et le maillage des bourgs péri-urbains et ruraux.

Ce recentrage au niveau des villes et bourgs doit permettre de :

- favoriser l'animation et le dynamisme de la vie sociale dans les communes, ainsi qu'une synergie dans la fréquentation des services et commerces de proximité ;
- proposer plus facilement une accessibilité « crédible » aux équipements et commerces en modes actifs, depuis les lieux de vie des populations concernées ;

En complément, le projet vise également à limiter la concurrence du commerce périphérique sur le commerce de proximité des bourgs et centres-villes.

### **Diversifier l'offre de logement en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes**

Après avoir identifié les lieux de développement démographique du territoire et confirmé le maillage territorial en matière d'équipements, de services et de commerces, le parc de logements doit également être questionné.

Recentrer les actions sur les villes et bourgs du territoire, notamment les cœurs historiques, suppose d'agir sur l'existant. Il faut donc intervenir en premier lieu sur le parc existant, pour accompagner et faciliter son évolution. L'enjeu est de rendre attractifs ces logements, souvent anciens, peu confortables et énergivores. Pour que les habitants fassent le choix d'habiter dans les centres, il faut



leur donner l'envie et la possibilité de s'y loger (accessibilité budgétaire et adaptation aux modes de vie actuels).

--> C'est pourquoi le PADD met en avant la nécessité de faciliter la reconquête du parc vacant sur le territoire, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adapter le parc vieillissant (bâti le plus ancien et certains tissus pavillonnaires) aux nouveaux besoins des habitants, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments dans le cadre des projets de réhabilitation et de respecter le patrimoine bâti existant, de le valoriser, avec des rénovations adaptées et de qualité.

Dans un second temps, il s'agit d'encadrer l'offre de nouveaux logements avec le même fil conducteur de recentrage géographique, d'attractivité et d'accessibilité. Il s'agit ainsi de répondre aux besoins présents tout en proposant d'autres alternatives au modèle pavillonnaire actuel : maison individuelle sans mitoyenneté du bâti, en extension urbaine aux portes des villes, villages, au sein des espaces agricoles et naturels.

--> C'est pourquoi le PADD met l'accent sur l'effort attendu du point de vue de la localisation des projets de construction, de leur intégration architecturale et paysagère, mais également de la diversification des formes urbaines, suggérées et programmées.

Répondre aux besoins de la population en place et à venir inclut également la prise en compte du parcours résidentiel des ménages, en adaptant l'offre de logement à l'évolution des besoins et des moyens financiers des habitants tout au long de leur vie. Cela nécessite une diversification territorialisée du parc de logement sous de nombreux aspects. Le PADD entend ici par « territorialisation » le fait de diversifier le parc de logement en fonction de la structuration actuelle du territoire en matière d'équipements, de services et de commerces. L'objectif est également de freiner voire de réduire les formes de ségrégation sociale et la précarisation des plus fragiles en maîtrisant les mouvements de population et en incitant ceux qui visent une réelle mixité sociale.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix d'inscrire dans le PADD la nécessité de développer une offre de logement (neuve ou en réhabilitation) qui soit attractive et accessible au plus grand nombre :

- en accession à la propriété sur les deux principales villes des polarités (Montbrison/Savigneux, Saint-Just-Saint-Rambert) ;
- locative sociale conventionnée (parc public ou privé) sur l'ensemble des communes des polarités du PLH ;
- locative (conventionnée ou non) en quantité mesurée sur les communes périurbaines et rurales, pour répondre au besoin de parcours résidentiel de tous les habitants ;
- en « petits logements » dans l'ensemble des communes du territoire pour répondre aux besoins des habitants (jeunes, primo-accédants, personnes âgées, familles monoparentales, ...).

Plusieurs cœurs historiques du territoire souffrent d'une relative désaffection, qui touche aussi bien l'offre commerciale que l'offre résidentielle, et qui se traduit par une importance plus ou moins marquée de la vacance des logements et/ou de la paupérisation des habitants.

--> c'est pourquoi dans l'objectif affirmé de redynamiser ces espaces centraux et de permettre le maintien des commerces de proximité et des équipements, Loire Forez agglomération a fait le choix de prioriser dans ces quartiers, la requalification des logements et la lutte contre la vacance. Pour atteindre cet objectif le PADD affirme la nécessité de :

- mettre en place des actions globales intégrant des efforts conjoints sur l'offre commerciale et de services, les espaces publics et la valorisation patrimoniale ;
- lutter contre la vacance et l'habitat indigne, en adaptant notamment ces logements aux besoins et attentes actuels des ménages (espaces privatifs extérieurs, stationnement, proximité des services, des commerces et de l'emploi, etc.) ;
- mettre en place des actions fortes de renouvellement urbain : dé-densification (facilitant le stationnement, améliorant la luminosité et limitant les vis-à-vis) et/ou démolition/reconstruction pour créer une offre de logements neufs adaptée aux attentes actuelles ;
- limiter les extensions urbaines entraînant un phénomène de concurrence entre les périphéries et les cœurs historiques.

### **Poursuivre le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire**

En s'appuyant sur un réseau aujourd'hui totalement construit, l'objectif principal est d'accompagner le déploiement du numérique et d'un accès performant au très haut débit (en lien avec la stratégie départementale) sur l'ensemble du territoire afin de conforter la qualité de l'offre de service à la population et aux acteurs économiques et de favoriser l'émergence de nouvelles formes de travail minimisant les déplacements (par exemple le télétravail).

Une politique d'inclusion au numérique est mise en œuvre pour 2019-2022 (Cf. *rapport de présentation – Tome 2 – diagnostic territorial – 3-2-5 – l'aménagement numérique du territoire*).

## **1-3- Axe 2 – Choix pour favoriser un territoire des proximités et répondre aux besoins de mobilité des usagers**

### **Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :**

Le point précédent explique que le développement de ce territoire résidentiel est fondé de longue date sur le modèle pavillonnaire, qui reste la composante majeure, même si la tendance s'est atténuée au cours de la dernière décennie. Le solde migratoire participe à hauteur de 73% à la croissance démographique. Il profite d'ailleurs directement de la proximité avec la métropole stéphanoise.

En 2010 déjà, 17% des déplacements totaux des habitants du territoire étaient tournés vers le bassin de vie stéphanois et notamment Andrézieux-Bouthéon et Saint-Etienne. En 2015, 70% des déplacements quotidiens domicile / travail étaient liés à Saint-Etienne Métropole. D'ailleurs, 33% des actifs du territoire déclaraient travailler sur la Métropole. Toujours en 2010, 63% des déplacements se faisaient en voiture, aujourd'hui 90% des ménages ont au moins une voiture, 50% au moins deux véhicules. La très forte dépendance à la voiture est donc forte sur Loire Forez agglomération. L'urbanisation diffuse ne facilite pas la structuration d'une offre de transports en commun performante. L'offre ferroviaire s'avère quant à elle difficile à maintenir.

Le territoire n'est pas homogène dans les besoins en matière de mobilités :

- Les communes de montagne sont souvent excentrées/isolées, leurs habitants sont dispersés entre bourgs, hameaux et constructions diffuses ;
- Les villages de la plaine sont très proches en temps voiture les uns des autres ;
- Certaines communes polarités représentent un maillage peu dense offrant peu d'habitants et d'usagers potentiels pour un service de transports en commun ;
- Les agglomérations Montbrisonnaise et Pontrambertoise offrent désormais des services de navettes urbaines qui améliorent la desserte interne en transport en commun.

A l'avenir, c'est le développement d'une offre en aménagement pour les modes actifs qui permettra d'étoffer les solutions proposées aux usagers du territoire.

### **Ces enjeux justifient les orientations suivantes :**

#### **Structurer le territoire de façon à minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel**

Les choix en matière de développement résidentiel (axe1 PADD) et économique (Axe 3 du PADD) permettent de concourir à long terme à un rapprochement entre les lieux de résidence et les pôles d'emplois. Ces orientations, qui concernent une répartition des possibilités de développement moins génératrices de déplacement, ne peuvent se suffire à elles-mêmes.

--> Il est fait le choix de mieux tisser le lien urbanisme-transport ou urbanisme-mobilité par :

- Une articulation renforcée entre le recentrage du développement résidentiel sur les villes, et l'offre en transport en commun, notamment pour les communes desservies par le TER, tantôt en améliorant les liaisons en modes doux depuis les cœurs historiques vers les gares, tantôt en renforçant le développement autour des gares ;
- La promotion d'une urbanisation, où le recours aux modes actifs et au covoiturage est facilité, notamment pour accéder aux services du quotidien (proximité géographique, aménagements anticipés...).

#### **Développer les modes de déplacement alternatifs**

En complément d'une meilleure maîtrise du développement urbain, de sa densification, sa localisation et son renouvellement, le PADD a pour objectif d'offrir aux habitants un territoire adapté à leurs modes de vie, accessible à tous financièrement, et répondant aux aspirations de chacun en matière de santé et de qualité environnementale.

--> Dès lors, il a été fait le choix d'offrir sur le territoire, dans les communes, dans les quartiers et quand cela est possible, dans les espaces ruraux, des possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle. Le PADD vise donc à :

- Renforcer l'attractivité des gares et des lignes de transport interurbain du territoire (notamment leur accessibilité en modes actifs) ;
- Promouvoir et structurer le covoiturage ;
- Faciliter l'accès et le recours aux navettes urbaines, au sein même des principales polarités que sont Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert ;

- Développer la pratique des modes actifs en déployant un maillage cyclable en plaine reliant les communes polarisantes aux communes de leur bassin de vie, et des aménagements piétons et/ou cyclables au sein des villes et des bourgs pour faciliter la mobilité quotidienne et de courte distance.

### **Développer et renforcer les liens entre les pôles et leur bassin de vie**

Une attention toute particulière est également apportée aux deux « sous-bassins » de vie opérant sur le territoire du PLUI : le Montbrisonnais et le Pontrambertois. Il s'agit ici de garantir, à moyen terme, une offre d'aménagement en modes actifs ou en covoiturage aux résidents des villages extérieurs lors de leurs déplacements vers les équipements, commerces, services et emplois des polarités voisines.

## **14- Axe 3 – Choix pour maintenir une diversité économique**

### **Les enjeux auxquels le PLUI doit répondre :**

Le territoire couvert par le PLUI est à dominante résidentielle avec un ratio de 6 emplois locaux pour 10 actifs résidants. Il s'agit ici, pour la collectivité, de maintenir au minimum ce rapport, en évitant que l'écart se creuse davantage entre l'offre d'emplois et le développement résidentiel, voire d'inverser la tendance.

L'analyse de la structure des emplois met en évidence une diversité sectorielle importante de ce territoire, qui détient encore de réelles spécificités industrielles, malgré la crise économique des dernières années et malgré l'assise de plus en plus importante des activités tertiaires et de services. Le maintien du volume d'emplois pendant la dernière crise, dans un contexte ligérien plus défavorable, tend à prouver que cette diversification économique permet une certaine capacité de résilience. C'est ce qui explique la volonté politique de maintenir et renforcer cette diversité.

En complément de la structure économique principale (industrie, tertiaire, services à la personne ...) d'autres filières ou secteurs d'activités font l'objet d'enjeux spécifiques et importants pour le devenir du territoire. Ils pèsent pour un certain nombre de choix dans ce projet. Il s'agit du potentiel touristique parfois peu exploité, de l'activité agricole mise sous pression par l'étalement urbain, d'une filière forestière en structuration ou encore de l'exploitation des matériaux qui parfois peuvent se heurter à d'autres enjeux fonctionnels du territoire (biodiversité, agriculture, cadre de vie).

### **Ces enjeux justifient les orientations suivantes :**

#### **Qualifier les espaces économiques**

L'aménagement des zones économiques sur le territoire s'est fait au prix de lourds investissements. Elles doivent être et rester attractives pour les entrepreneurs et les salariés.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix d'améliorer l'intégration globale des zones économiques existantes, souvent de grande taille, dans leur environnement agricole, naturel et paysager. Cela implique d'anticiper, et de minimiser l'impact sur les milieux, de mettre en œuvre systématiquement une gestion intégrée de la ressource en eau, de prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles à proximité, de travailler la qualité architecturale



et paysagère de ces zones, et enfin d'avoir une vision durable de leur développement et gestion.

### **Favoriser la mixité des fonctions en centre bourg et centre-ville**

En cohérence avec les orientations en matière d'habitat, d'équipements, de commerces et de mobilité, en faveur d'un territoire des proximités, il est nécessaire de maintenir une mixité des fonctions et notamment des emplois et des lieux de travail au sein des bourgs et des villes. La cohabitation, bien que parfois difficile, doit être priorisée dès qu'elle est envisageable.

L'analyse des demandes exprimées par les entreprises, faite dans le cadre du schéma d'accueil économique (SAE), montre que deux tiers des demandes en locaux d'activités sont à destination d'activités commerciales et de services. Les petites surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> sont les plus recherchées. Une part des entreprises artisanales recherche des terrains à bâtir avec des surfaces inférieures à 2000 m<sup>2</sup>.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de renforcer le rôle des bourgs et des villes pour accueillir les activités économiques qui sont ou peuvent être compatibles avec les autres fonctions urbaines à savoir : le commerce, les services, l'artisanat et certaines petites industries.

### **Prévoir des zones dédiées aux activités non compatibles avec l'habitat**

Naturellement, certaines activités sont et resteront incompatibles avec la proximité de secteurs urbains à dominante résidentielle, du fait des nuisances et risques générés. De plus, de grandes emprises foncières, indisponibles dans les tissus urbains, peuvent être nécessaires pour accueillir ces activités économiques.

Pour autant, le rééquilibrage du ratio emplois/actifs ne pourra pas se faire par la seule mobilisation du foncier économique actuel, ce d'autant moins qu'il existe très peu de friches mobilisables.

--> C'est pourquoi il a été fait les choix, dans le cadre du schéma d'accueil économique d'ouvrir les possibilités de création de nouvelles zones sur la polarité montbrisonnaise et dans les principales villes du territoire, pour des activités structurantes, l'offre foncière actuelle s'approchant progressivement de la saturation.

### **Des activités de tourisme et de loisirs à développer**

Le territoire possède un potentiel intéressant en matière de tourisme et de loisirs verts : réseau de randonnées, patrimoine architectural dans de nombreux bourgs et centres-villes, spots paysagers (Hautes Chaumes, Gorges de la Loire), station de ski, savoir-faire locaux, produits du terroir.... A l'inverse, il souffre d'un manque d'hébergements touristiques (peu d'hébergements labellisés, manque d'hébergements de grande capacité, notamment sur les monts du Forez). L'activité touristique et les loisirs verts, au-delà du potentiel d'emplois pouvant être maintenu et créé de manière diffuse sur le territoire et notamment dans les secteurs ruraux, sont des vecteurs d'attractivité résidentielle et économique, de valorisation du patrimoine local, de protection du paysage et des milieux, et d'une manière plus globale de valorisation du cadre de vie.

--> C'est pourquoi Loire Forez agglomération fait le choix de faciliter et d'organiser le développement des activités de tourisme et de loisirs dans le projet de PLUi, en :

- préservant et valorisant les grands éléments qui font la qualité du cadre de vie (paysages, milieux naturels, activités agricoles, patrimoine architectural et patrimoine vernaculaire).
- identifiant et renforçant les principaux itinéraires de découverte du territoire.
- valorisant les équipements de tourisme et de loisirs déjà existants sur le territoire et en encourageant le développement d'équipements complémentaires au sein des espaces agri-naturels du territoire.
- permettant le développement des hébergements touristiques liés au « tourisme vert » ou de valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire, notamment sous la forme d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, bulles, yourtes ...) et par la réhabilitation d'anciens bâtiments ruraux patrimoniaux.
- permettant la concrétisation du projet de développement du tourisme quatre saisons en particulier sur le site de Chalmazel-Jeansagnière, pôle touristique majeur de Loire Forez agglomération, en lien avec le col de la loge voisin.

### **Des activités agricoles et forestières à préserver et à accompagner dans leurs développements**

Le territoire est à majorité agricole, 53% de sa superficie est occupée par cette activité. Mais elle est mise à mal par la pression foncière liée au développement urbain. Outre son rôle dans le façonnage et l'entretien des paysages et des milieux, l'agriculture nourrit la population et constitue en ce sens une activité essentielle pour le territoire.

--> C'est pourquoi, le PADD affirme la nécessité de :

- protéger le foncier agricole en limitant l'étalement urbain ;
- avoir une attention particulière pour protéger les terrains supports de production bénéficiant de labels, d'investissement en matière d'équipements (irrigation, drainage ...) ou ayant fait l'objet d'une reconversion en agriculture biologique, ainsi que les terrains faisant l'objet de mesures agro-environnementales ;
- éviter de développer les zones de friction entre espaces urbains et exploitations agricoles, en empêchant par exemple la poursuite du mitage des espaces agricoles ou en évitant de nouveaux enclavements de sièges d'exploitation ;
- contribuer à la reprise des terres et à la viabilité des exploitations agricoles en permettant par exemple la diversification économique de celles-ci, en favorisant les logiques d'agriculture de proximité comme la production maraîchère près des villes ou des bourgs ;
- préserver les filières longues (lait et viande) en prenant en compte leurs besoins spécifiques en matière de construction ;
- permettre l'installation de nouvelles exploitations en maintenant l'équilibre entre protection de la biodiversité et protection de l'agriculture.

Les forêts et les boisements occupent quant à eux 31 % du territoire. L'activité forestière mérite d'être organisée et optimisée pour renforcer son potentiel économique, mais également pour contribuer à l'entretien des paysages et des milieux.

--> C'est pourquoi, il a été fait le choix dans le projet de PLUi de ne pas obérer l'avenir de cette filière en :

- préservant les espaces effectifs ou potentiels de production forestière (boisements) ;
- encourageant la diversification des productions, notamment par le développement des filières bois-énergie et bois-construction ;
- accompagnant les bonnes pratiques de gestion forestière adaptée à la sensibilité écologique des boisements : gestion des coupes, diversification des essences plantées et préservation des cours d'eau lors des aménagements de dessertes forestières ;
- permettant un développement des dessertes forestières.

### **Des activités d'exploitation de matériaux à encadrer**

Les activités d'exploitation des matériaux sont pourvoyeuses d'emplois et de ressources nécessaires à des secteurs aussi différents que la construction, l'industrie ou la pharmacie.

--> C'est pourquoi, pour leur permettre d'exister tout en respectant l'environnement, le cadre de vie et les activités agricoles, le PADD les encadre en prévoyant dans le PLUi de :

- garantir la remise en état des sites à la fin de l'exploitation ;
- protéger des terrains qui seraient potentiellement favorables à ce type d'exploitation mais qu'il convient de réserver à d'autres usages jugés prioritaires (notamment ceux présentant les caractéristiques ou valeurs agronomiques remarquables comme les Chambons en bord de Loire) ;
- minimiser les impacts des exploitations sur la vie locale, notamment en matière de circulation et de proximité avec l'habitat ;
- tenir compte de l'impact du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

## **1-5- Axe 4 – Choix pour préserver le cadre de vie du territoire**

### **Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :**

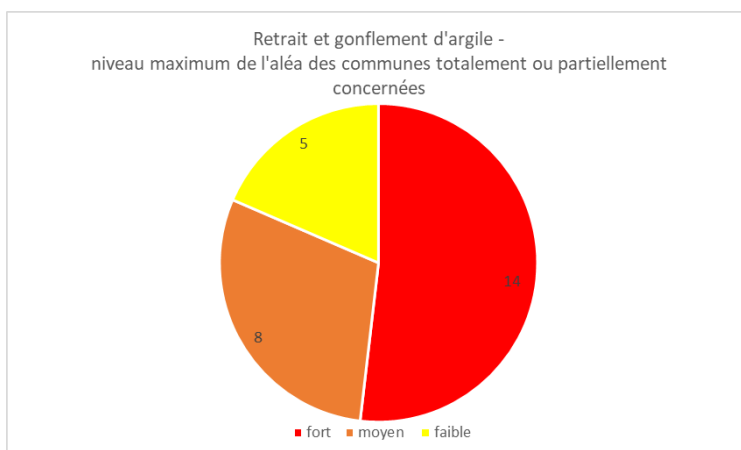
L'état des lieux présenté dans le diagnostic démontre que sur l'ensemble du territoire, la nature est omniprésente et de qualité. Les grands paysages sont préservés avec des lieux emblématiques comme les Hautes Chaumes et les Gorges de la Loire. Les traces de l'Histoire présentes dans ce territoire confèrent un caractère patrimonial aux cœurs historiques des villes, à de nombreux bourgs, ainsi qu'aux espaces agricoles environnants.

Mais le développement résidentiel, économique et des infrastructures ne s'est pas toujours fait de manière harmonieuse : le paysage du quotidien, à l'échelle de la rue, du quartier s'est banalisé, perdant parfois de son authenticité et de son identité forézienne. La biodiversité, encore de grande qualité, a été mise sous pression.

La ressource en eau doit continuer à faire l'objet d'une politique soucieuse de l'adéquation entre développement du territoire et la quantité d'eau disponible pour les activités humaines. La conservation de la qualité générale de cette ressource est également un enjeu pour les milieux et l'homme.

Ce territoire doit également composer avec des nuisances générées par l'activité humaine passée, présente et à venir. Pour autant, son caractère globalement peu dense permet de minimiser les conflits d'usage. On citera simplement, par exemple, que 4 infrastructures routières sont considérées comme bruyantes, mais avec des solutions correctives assez aisées à mettre en œuvre.

Il est également soumis à un certain nombre d'aléas : 18 communes sont exposées aux inondations et 3 communes au risque technologique, le risque feu de forêt est présent sur une grande partie ouest de l'aire couverte par le PLUi. 27 communes sont également concernées totalement ou partiellement par le risque de retrait et gonflement d'argiles. Comme l'indique le graphique suivant, plus de la moitié des communes concernées font l'objet d'un risque fort.



Pour autant, la présence de ces aléas ne constitue que rarement un risque, en ce sens qu'ils ne sont pas systématiquement confrontés à l'activité humaine.

Ce cadre de vie et ces ressources sont un bien commun qu'il s'agit de préserver et de valoriser pour les générations à venir. Le territoire doit réussir à concilier développement, gestion raisonnée et protection.

### Ces enjeux justifient les orientations suivantes :

#### **Préserver et valoriser les grandes unités paysagères : richesse patrimoniale et marques de l'identité plurielle du territoire**

Le paysage est l'une des richesses du territoire du PLUi les plus modelées, transformées, dénaturées, parfois dans un processus d'étalement urbain non maîtrisé. D'une manière générale, le fait de recentrer le développement sur les villes et les bourgs tend à contenir géographiquement l'intervention humaine standardisée et dénaturante. Au stade d'impact aujourd'hui constaté, il convient même de recomposer certains paysages abimés et construire le paysage de demain.

--> C'est pourquoi d'une manière globale, il a été fait le choix dans le PADD d'inscrire la nécessité de :

- veiller à la bonne intégration paysagère du développement urbain au sein de chacune des grandes entités géographiques du territoire, en l'adaptant aux enjeux spécifiques de ces espaces : Monts du Forez, plaine humide et bocagère du nord, plateau vers Saint-Bonnet-le-Château, Coteaux, Gorges de la Loire.
- reconstituer une trame et une qualité paysagère au sein des secteurs les plus urbains, où le développement de l'habitat et de l'activité économique ont conduit à une certaine banalisation des paysages : plaine agricole de la Loire, axe de développement aux abords de la RD8.

### **Valoriser l'authenticité patrimoniale attractive du territoire**

Le PADD affirme la nécessité de recentrer le développement urbain sur les villes et les bourgs, et notamment sur les cœurs historiques, d'y optimiser les investissements publics, d'y rendre la fonction résidentielle attractive, la fonction commerciale viable, d'en refaire des lieux de vie mixte. Ce projet vise également à soutenir et à développer l'activité touristique.

--> C'est pourquoi en complément, il a été fait le choix de valoriser l'authenticité patrimoniale du territoire et de :

- poursuivre les efforts pour préserver et mettre en valeur les monuments historiques classés ou inscrits, ainsi que les sites classés et inscrits du territoire ;
- respecter les prescriptions associées aux sites patrimoniaux remarquables ;
- préserver d'une architecture banalisée les bourgs de montagne présentant un intérêt patrimonial ;
- préserver et mettre en valeur les éléments bâtis ponctuels et remarquables : maisons bourgeoises, châteaux... ;
- identifier, protéger et encadrer le devenir du patrimoine vernaculaire rural : patrimoine religieux (croix), eau (puits, lavoirs, ...) et activités humaines (pigeonniers, loges de vignes ou maraichère, fermes, etc.) ;
- permettre une réutilisation saisonnière des jasseries en montagne.

### **Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire**

Le territoire concerné par le PLUi présente un maillage très dense de milieux naturels qui garantissent une certaine perméabilité vis-à-vis du déplacement des espèces. Il est désormais reconnu que la biodiversité est riche sur Loire Forez agglomération. Cette biodiversité rend de précieux services à la société et il faut la protéger. La stratégie de préservation et de valorisation de la biodiversité se traduit selon deux orientations majeures : la protection des réservoirs de biodiversité et la préservation des éléments supports de continuités écologiques.

--> C'est pourquoi il s'agit donc pour le PADD de garantir :

- la protection des réservoirs de biodiversité dans leur diversité en s'assurant que le développement urbain du territoire ne les mette pas en péril. Ces réservoirs sont d'ailleurs identifiés dans le PADD par secteur géographique : coteaux, Monts du Forez, Plaine et Gorges de la Loire.



- la préservation de la fonctionnalité des continuités écologiques en diminuant globalement les pressions urbaines qu'elles subissent, quelles que soient leurs formes (extension en nappe du tissu urbain, extensions linéaires le long des routes, mitage des espaces agricoles et naturels). Les continuums à préserver sont également identifiés au PADD.

### **Calibrer le développement dans le respect des ressources locales**

--> Pour réussir à concilier développement, gestion raisonnée et protection, il a été choisi en matière de ressources de :

- tendre vers une gestion intégrée du cycle de l'eau qui passe par une protection et si nécessaire une restauration des milieux aquatiques, une protection optimisée des périmètres de captage pour la consommation humaine, une gestion raisonnée de la circulation des eaux pluviales (réduction de l'imperméabilisation des sols, récupération et réutilisation des eaux pluviales, gestion aérienne des eaux pluviales dans les nouveaux projets, ...) ;
- valoriser de manière raisonnée les ressources du sol (argiles, granites, roches volcaniques, sables...), avec un impact raisonné sur la qualité agronomique de certaines terres agricoles (Chambons de la Loire, terres viticoles ...), et en garantissant la remise en état des sites de gravières et de carrières après exploitation, afin de pouvoir en faire bénéficier d'autres usages, tels qu'un retour à l'activité agricole ;
- faciliter la mise en œuvre de la politique de réduction des déchets et leur traitement sélectif menée par Loire Forez agglomération ;
- organiser un développement du territoire qui soit quantitativement, qualitativement et géographiquement en adéquation avec la ressource en eau ;
- améliorer l'efficacité des réseaux et poursuivre le partenariat avec les territoires limitrophes pour sécuriser le système d'adduction d'eau du territoire en cas de crise temporaire.
- et enfin garantir un traitement de ces eaux le plus efficace possible, anticipant notamment les besoins d'investissement.

### **Réduire la vulnérabilité des populations face aux risques et nuisances**

Le risque d'inondation est celui qui touche le plus le territoire, tant en nombre de communes et de surfaces concernées, que de « degrés de gravité » en période de crise.

--> Pour réduire la vulnérabilité du territoire, il a été fait le choix d'agir simultanément sur l'aléa que représentent les crues et l'implantation des fonctions fragiles du territoire face à ces phénomènes. Il s'agit donc de :

- ne pas augmenter la vulnérabilité face aux inondations des habitants et des usagers en ne développant pas les activités humaines sensibles en zones d'aléa ;
- respecter et remettre en état le cycle de l'eau pour ne pas aggraver les crues, en mettant en œuvre dans ce document de planification une solidarité amont/aval, préconisée par l'ensemble des politiques en matière de gestion de l'eau.

Le modèle de développement du territoire, fondé sur un usage constant de la voiture, contribue directement à la pollution de l'air et donc influe sur les conditions de vie de la population.

--> il a été fait le choix de prendre en compte les effets de la pollution sur la santé en facilitant un projet des courtes distances, où l'alternative à l'automobile existe, notamment sur les petits projets. Il s'agit aussi d'éviter d'implanter de nouveaux résidents à proximité immédiate de ces infrastructures.

D'autres risques présents sur le territoire ne peuvent pas être ignorés pour préserver au mieux la qualité de vie et la sécurité de la population.

--> C'est pourquoi il a également été fait le choix de :

- éloigner les nouvelles zones constructibles des lisières forestières en lien avec le risque de feux de forêt sur les secteurs de montagne et de coteaux ;
- prendre en compte les phénomènes de retrait et gonflement des argiles en plaine ;
- limiter le développement urbain à proximité des 3 sites SEVESO du territoire, ainsi qu'aux abords des principaux axes de transports routiers, ferroviaires et de gaz. Tous trois présentent des risques liés au transport de marchandises dangereuses ;
- éviter la densification résidentielle à proximité des infrastructures de transport routier également sources de nuisances sonores, et ainsi ne pas augmenter l'exposition à ces nuisances, en travaillant l'implantation des constructions qui pourraient être exposées.

## **16- Axe 5 – Réduire la consommation énergétique et développer les énergies renouvelables**

### **Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :**

L'énergie constitue une ressource indispensable au développement économique et social du territoire. La limitation des consommations énergétiques représente à la fois un enjeu environnemental (ressource limitée, émissions de gaz à effet de serre contribuant au changement climatique, émissions de particules fines à l'origine de problèmes sanitaires...) et social (précarité énergétique des ménages et des entreprises). Le territoire du PLUi est encore très dépendant de l'approvisionnement et du prix des énergies fossiles. L'énergie consommée par les habitations et les activités tertiaires représente 40% de la consommation. Les déplacements routiers de personnes ainsi que les transports de marchandises arrivent en deuxième poste de consommation avec 35%.

Ce sont chaque année 240 millions d'euros dépensés pour les consommations énergétiques. 23% des ménages sont dits « vulnérables » à cause de leurs dépenses liées au chauffage, 14% à cause des dépenses liées au transport.

Seulement 12% de la consommation d'énergie sont produits sur le territoire : il s'agit de l'énergie bois et de l'électricité grâce aux barrages, et principalement celui de Grangent. Pourtant, le territoire dispose d'un potentiel de développement d'autres sources d'énergies renouvelables.

### **Ces enjeux justifient les orientations suivantes :**

Afin de pouvoir atteindre l'autosuffisance énergétique d'ici 2050,

--> il a été fait le choix dans le PADD de :

- o Encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable en incitant notamment à la prise en compte des principes de bioclimatisme et en favorisant la compacité et la densité des formes urbaines qui sont plus efficaces en énergie ;
- o agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique en encourageant des rénovations énergétiques performantes, en privilégiant le renouvellement urbain et la valorisation du bâti existant, et en remettant sur le marché les logements vacants ;
- o organiser la ville des courtes distances et réduire la dépendance à la voiture. Par exemple en favorisant l'intensification urbaine des principaux bourgs et villes en renforçant le développement urbain aux abords des gares et en développant les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- o mobiliser les ressources énergétiques locales en encourageant la réalisation d'équipements de production d'énergies renouvelables et locales en favorisant l'implantation de centrales solaires photovoltaïques sur les terrains ne présentant pas d'intérêt agricole ou naturel (délaissés, terrains pollués, ...), sur les toitures des bâtiments, en massifiant le développement de l'énergie solaire photovoltaïque et thermique dans les bâtiments, en développant l'usage du bois énergie performant et en soutenant la filière bois-énergie.

## **1-7- Axe 6 – Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain**

### **Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :**

Entre 2010 et 2020, près de 470 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été artificialisés sur le territoire du PLUi (*Cf. diagnostic territorial – tome 1 du Rapport*). 82% de cette consommation foncière concernent des espaces agricoles, 6% des espaces naturels ou forestiers et 12% des espaces urbains libres.

Cette artificialisation est principalement destinée à l'habitat (47% des ha consommés), puis à l'activité économique dont les constructions liées à des exploitations agricoles (31% des ha consommés), les infrastructures de transport (4% des ha consommés), l'aménagement d'espaces récréatifs (3% des ha consommés), les chantiers en cours ainsi que les activités de gravières et carrières (1% des ha consommés) et enfin les équipements (moins de 1% des ha consommés).

Le PADD, tel qu'expliqué dans ce chapitre, vise notamment à accompagner le développement résidentiel et à renforcer la diversité de l'appareil économique dans les meilleures conditions d'équilibre territorial possibles.

Sans action collective, le développement urbain non maîtrisé mettra à mal une partie de l'économie qui occupe 53% du territoire, à savoir l'agriculture et sa fonction nourricière, ainsi que la qualité des milieux naturels et des écosystèmes que l'on reconnaît désormais comme indispensable au bon

fonctionnement de notre société (cycle de l'eau, biodiversité, qualité des sols, piège à carbone des forêts, ...).

Il faut donc pouvoir créer et remobiliser toujours autant de nouveaux logements, ainsi qu'accueillir et relocaliser autant d'entreprises en consommant moins de terrains, notamment de terrains agricoles.

### **Ces enjeux justifient les orientations suivantes dans le PADD :**

- protéger strictement de l'artificialisation certains éléments structurants pour la biodiversité du territoire et l'écosystème « naturel » comme les abords des cours d'eau, les espaces boisés de plus de 5000 m<sup>2</sup>, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le cadre du contrat vert, bleu et noir, ainsi que les zones humides identifiées par le Département de la Loire (supérieures à 1 ha).
- prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine. Le croisement entre l'analyse des capacités de densification et de mutation mobilisables dans les 10 années à venir et le projet urbain a montré que les enveloppes urbaines des villes et des bourgs permettaient d'accueillir une part majoritaire du développement résidentiel et économique.
- dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins qui ne peuvent pas être assouvis au sein de l'enveloppe urbaine dans les dix années à venir ;
- optimiser les capacités constructives : en utilisant notamment l'outil d'aménagement et de programmation que confère le code de l'urbanisme au PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation ;
- protéger le foncier agricole, naturel et forestier en affirmant la nécessité de conserver l'équilibre préexistant sur ce territoire à 45 communes : plus de 90% doivent rester en espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce territoire, malgré tous ses contrastes, n'a pas vocation à devenir une communauté d'agglomération « urbaine » ou métropolitaine. Son occupation est à dominante agricole, naturelle et forestière.

➤ **Rapport de présentation – Tome 4 : Chapitre 5 Limitation de la consommation d'espace.**

## 2- Méthode de mise en œuvre du PADD d'échelle communautaire à l'échelle parcellaire

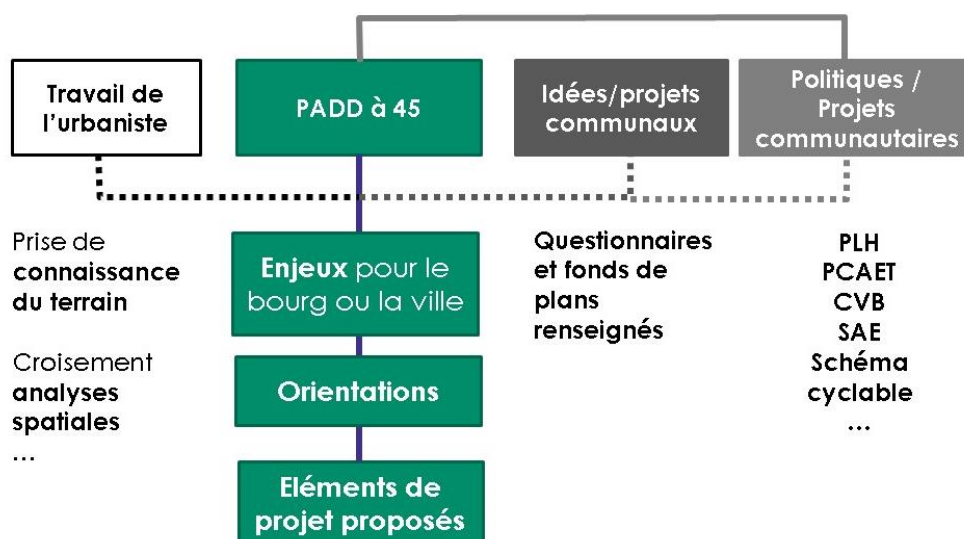
Comment passer du PADD à 45 communes à une mise en œuvre parcellaire efficiente et co-élaborée avec les communes. Deux échelles de travail technique ont été proposées aux élus et utilisées dans ce PLUi.

### 2-1- Un projet pour chaque ville et chaque bourg

Le PADD vise à recentrer le développement autour des villes et des bourgs. Ils sont donc les « 45 lieux » de développement privilégiés du territoire et deviennent le premier endroit de réflexion du PLUi en matière d'urbanisation.

Avant de décliner les outils réglementaires à la parcelle permettant de mettre en œuvre le projet de PADD communautaire, il a été proposé de travailler « une esquisse de projet de ville » ou « une esquisse de projet de bourg » pour chacune des 45 communes, en intégrant la spécificité de certains d'entre eux : plusieurs villages ont fait l'objet de fusions ou de choix politiques conduisant à l'existence de deux bourgs : Chalmazel-Jeansagnière, Essertines-en-Châtelneuf, Boisset-Saint-Priest. Ces trois villages ont donc fait l'objet d'un travail sur chacun des deux bourgs.

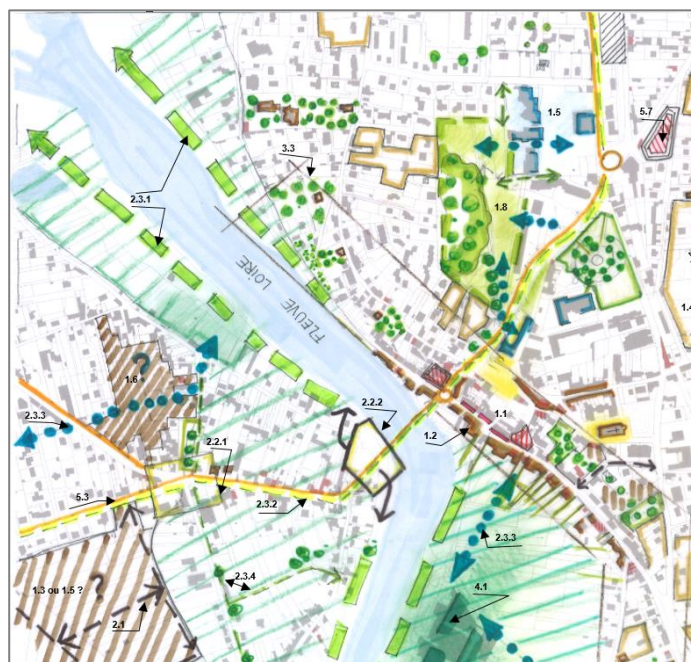
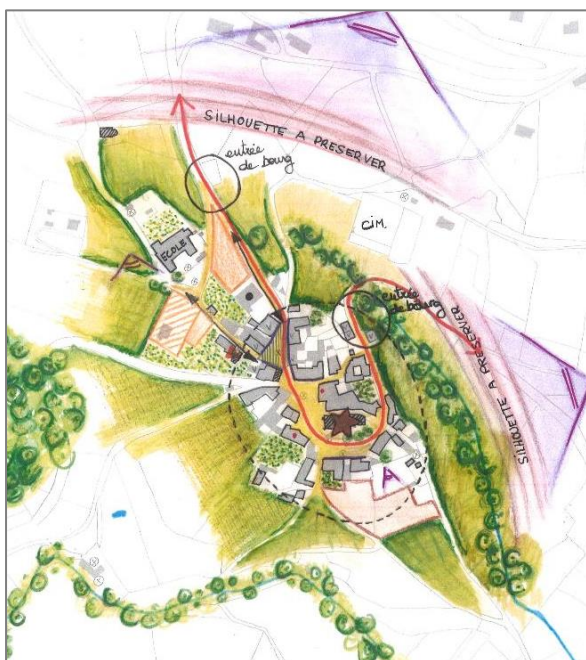
La réalisation de ces « esquisses de projet » s'est appuyée sur le diagnostic du territoire, un travail de terrain systématique des urbanistes, une collecte des projets et idées proposés par les communes, les actions et documents stratégiques traduisant les politiques communautaires. Ces esquisses de projet ont également été élaborées en partant de la structure même du PADD, dont chacune des orientations a trouvé un ou des lieux d'application.





Cette étape de collaboration entre et avec les élus communaux a permis d'atteindre les objectifs suivants :

- spatialiser de manière plus fine les enjeux communautaires sur chaque bourg et chaque ville ;
- passer des orientations du PADD, qui, pour certaines, s'adressent à un vaste territoire, à une application concrète et désignée à l'échelle de chacun des bourgs et des villes ;
- proposer aux élus communaux une base de projet à partager, à travailler collectivement avec les services et les élus communautaires, avant d'engager l'élaboration fine des outils nécessaires à la mise en œuvre du PADD ;
- esquisser les solutions réglementaires associées aux éléments de projets (les périmètres d'OAP à travailler et leurs objectifs, la délimitation des espaces de densification, de développement ou d'extension, les grands principes réglementaires sur certains secteurs, les linéaires commerciaux à protéger ...).



## 2-2- Un traitement homogène des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire

Les milieux naturels et les activités agricoles et forestières qui se sont développées s'affranchissent des limites administratives. C'est pourquoi, dans un souci de cohérence, d'harmonisation des outils de la planification et d'équité entre les territoires et les usagers, la mise en œuvre réglementaire des orientations du PADD relatives aux espaces agricoles, naturels et forestiers, a été traitée à l'échelle des 45 communes.

### La délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières

Il s'agissait ici de réussir à distinguer et à délimiter sur un vaste territoire :

- les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- les secteurs à protéger en raison :
  - o de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
  - o de l'existence d'une exploitation forestière,
  - o de leur caractère d'espaces naturels,
  - o de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
  - o de la nécessité de prévenir les risques, notamment ceux liés aux crues.

L'objectif dans ce PLUi était également d'établir un plan de zonage simple à comprendre et efficient dans sa mise en œuvre, tout en respectant les particularités territoriales. La multiplication des « sous-zonages » au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers, n'était pas souhaitée.

Une méthode d'identification automatique des zones pouvant répondre à un classement en zone agricole (A) ou à un classement en zone naturelle et forestière (N) a été établie par EPURES.

Afin de déterminer de manière objective le caractère naturel ou agricole des différents secteurs du territoire, plusieurs bases de données géographiques ont été utilisées et croisées. L'objectif ici n'était pas de créer de la donnée mais plutôt de mobiliser celle facilement disponible et couvrant de manière exhaustive l'ensemble du territoire du PLUi. Les données utilisées sont issues de trois grandes thématiques : les données décrivant le caractère agricole, le caractère naturel, et le niveau d'aléa (crues) ou de protection de la ressource (eau).

Pour les données agricoles, ont été utilisés les éléments de connaissance pouvant permettre de caractériser et hiérarchiser les espaces agricoles comme le Registre Parcellaire Graphique avec les parcelles agricoles cultivées déclarées à la PAC, les parcelles classées en appellation d'origine protégée (AOP) viticole, les parcelles protégées par un outil foncier de type zone agricole protégée (ZAP), les Chambons de la Loire, et les zones qualifiées à enjeux dans le diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du PLUi.

Pour les milieux naturels ont été utilisées les données permettant de localiser les parcelles à forte valeur écologique : les périmètres de protection ou d'inventaires scientifiques comme les ZNIEFF de type 1, les réserves naturelles, les arrêtés de protection de biotope et les espaces naturels sensibles

du Département. Ce travail a été enrichi par les travaux naturalistes menés dans le cadre de la démarche Trame verte, bleue et noire de Loire Forez agglomération, définissant les réservoirs de biodiversité par sous-trame (aquatique, forestière, agro-pastorale et milieux ouverts), ainsi que les corridors locaux venant s'ajouter aux corridors d'intérêt Sud Loire (inscrits au Scot Sud Loire et respectant la démarche régionale en la matière).

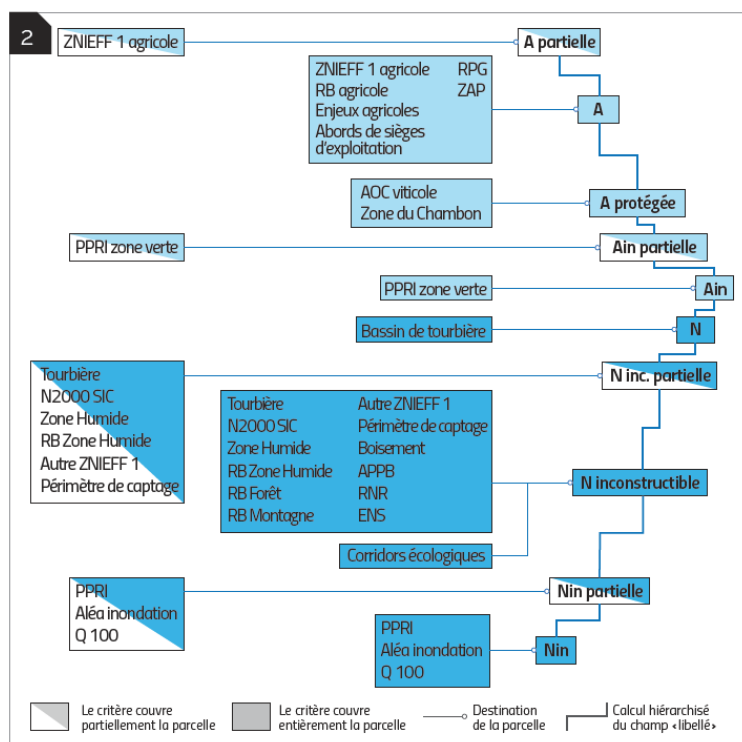
Les données en matière de ressource en eau et d'aléa : il s'agissait ici de spatialiser les aléas « crues » qui sont les risques les plus importants pour l'homme et en termes de dégâts matériels sur le territoire (zonages des PPRNPI de la Loire et du Furan, et cartes d'aléas utilisées pour établir de futurs PPRNPI, ainsi que les enveloppes de crue centennale connues à travers les contrats de rivières). Il s'agissait également d'intégrer à cette spatialisation, les périmètres de protection des ressources en eau tels que les périmètres de protection d'adduction d'eau potable immédiats et rapprochés (source, prise sur cours d'eau et canal du Forez).

Le nombre de parcelles est naturellement trop important pour pouvoir les traiter une à une à l'échelle de 45 communes. Il a donc été nécessaire de recourir à l'automatisation du traitement des données. Pour cela, la première étape a consisté à renseigner, pour chacune des parcelles du cadastre, un indicateur par base de données. Chaque indicateur précise si la parcelle est concernée entièrement, partiellement ou pas du tout par la donnée d'entrée. Le croisement de l'ensemble des indicateurs a engendré un nombre de situations parcellaires différentes très important qu'il a fallu répartir entre les différents types de zonage possible dans le projet de PLUi.

Le type de zonage est déterminé dans un ordre hiérarchique précis, en fonction du niveau de contrainte pressentie. Par exemple, une zone naturelle en secteur inondable sera plus contraignante pour les constructions neuves qu'une zone agricole sans enjeu majeur qui peut accueillir la construction de bâtiments agricoles.

Un arbre de décision a donc été constitué. En voici une illustration théorique. La structure de l'arbre de décision a été discutée préalablement aux travaux avec les élus de l'organe de synthèse intercommunal, au sein duquel les communes sont représentées.

A la fin du processus de modélisation automatique, 89% du territoire était traité. Un travail manuel complémentaire a donc été nécessaire. L'expertise de terrain et la photo-interprétation ont permis d'affecter une destination dominante aux parcelles non renseignées. De plus, une adaptation manuelle aux particularités spatiales a été ponctuellement nécessaire. Par exemple, pour éviter le morcellement du zonage lorsqu'une petite parcelle N apparaît au milieu de zone A (sans qu'il y ait une

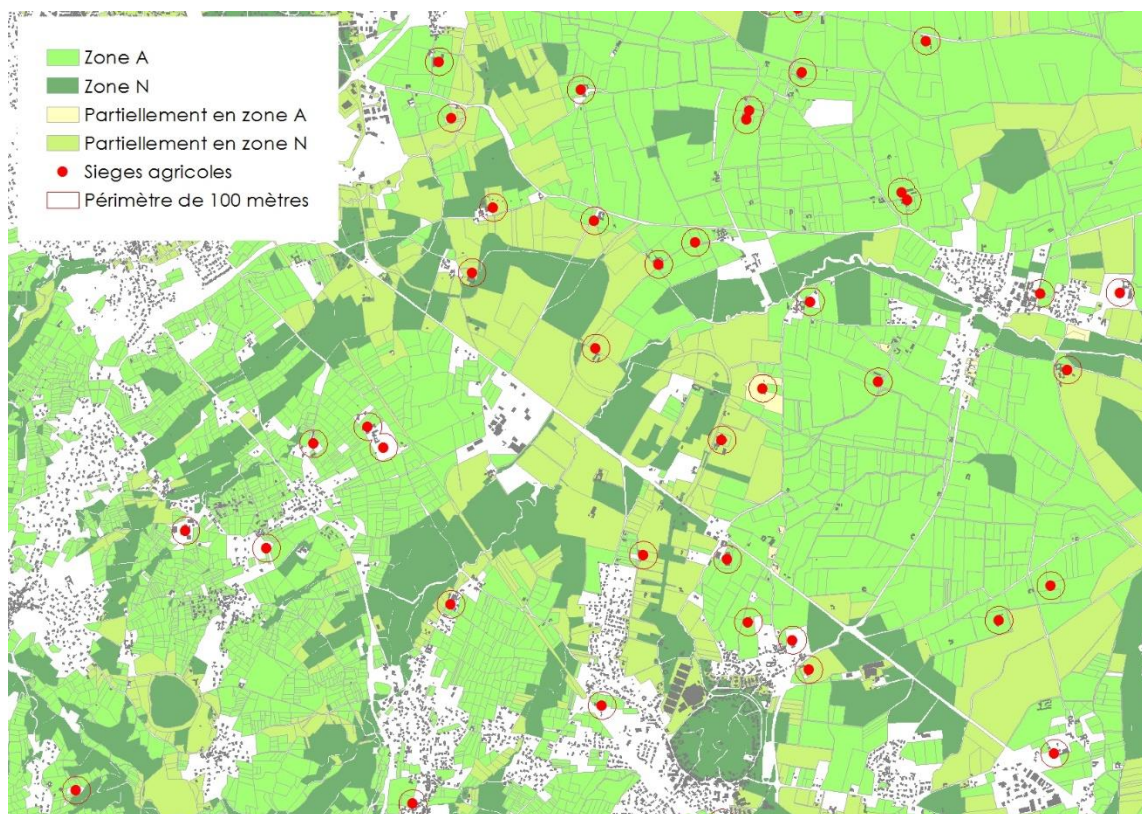




protection stricte) ou quand il est nécessaire de subdiviser une parcelle toute en longueur pour s'adapter au contexte local (relief...).

Le résultat de ce travail est un pré-zonage qui donne soit une valeur naturelle et forestière soit une valeur agricole aux parcelles, en dehors des espaces bâtis. A ce pré-zonage, ont été superposés la localisation des bâtiments agricoles fournie par la chambre d'agriculture, ainsi qu'un périmètre de 100 mètres autour de ces derniers pour parfaire la compréhension du territoire. Ces périmètres de 100 m, utilisés en phase d'étude pour éviter les conflits entre création de logement et activité agricole, ne sont pas reportés sur les documents finaux, pour ne pas alourdir la représentation graphique.

Le pré-zonage a ensuite été livré aux communes comme préalable à la poursuite des travaux réglementaires.



Extrait du pré-zonage en version 1 – fin 2017 (légende ci-dessous)

### **Le traitement des espaces bâtis, « hameaux », au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers.**

Selon le MOS 2020, 90% du territoire est couvert par des espaces agricoles et naturels (boisés, non boisés, en eau). De nombreux périmètres de protection ou d'inventaire des milieux naturels sont définis. Une démarche trame verte, bleue et noire (TVBN) a été menée par l'agglomération, qui a conduit à l'élaboration d'un contrat TVBN. Des zones agricoles protégées ont été mises en place dans le Sud plaine où la pression foncière est forte. La prédominance du caractère agricole et naturel du territoire n'est donc pas à démontrer.

Le modèle de développement pavillonnaire qu'a connu par le passé le territoire, a gommé les limites entre zones urbaines et zones rurales. Depuis les années 1960, la périurbanisation a rendu les limites des villes floues, du fait de la création de tâches urbaines plus ou moins grandes dans les espaces agricoles et naturels.

Le PLUi recentre l'urbanisation sur les villes et les bourgs du territoire, ce qui implique en complément une gestion raisonnée et harmonisée des espaces bâtis préexistants dans les espaces à caractère agricole, naturel ou forestier.

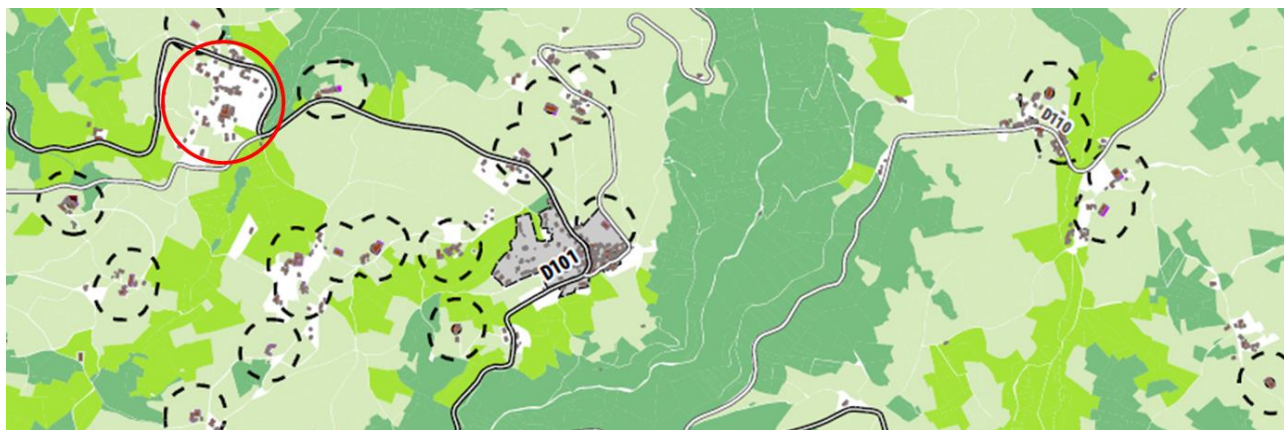
Selon le code de l'urbanisme, peuvent être classés en zones A et N des secteurs à protéger en raison de leur potentiel pour l'agriculture (agronomique, biologique, économique), ou de qualité des sites, de l'existence d'exploitation forestière, du caractère d'espace naturel, de la nécessité de préserver ou de restaurer une ressource naturelle, et de prévenir les risques.

Les enveloppes pavillonnaires enchâssées dans ces espaces ne participent pas à leur caractère agricole ou naturel. Certaines sont équipées, parfois très récentes, et regroupent plus d'une dizaine de maisons.

C'est pourquoi Loire Forez agglomération a décidé de mener une réflexion visant à identifier les « hameaux » pouvant être classés en zone agricole ou naturelle (enveloppes urbaines non visibles à l'échelle 1/25000<sup>ème</sup>), et dans lesquels seul un développement limité sera autorisé (possibilité d'évolution du bâti existant type extension ou construction d'annexes). A contrario, les hameaux les plus importants, ne présentant pas ou plus de caractère agricole en leur sein, seront quant à eux classés en zone urbaine, au sens du code de l'urbanisme. Actant le fait que le caractère agricole ou naturel de ces espaces n'est plus, le classement sera néanmoins conçu pour ne permettre que l'évolution des constructions existantes et la densification au sein des « dents creuses ».

Le repérage de ces « gros » hameaux a été effectué en deux temps : un repérage visuel, puis la consultation des documents d'urbanisme communaux en vigueur.

Pour le repérage visuel, l'échelle du 1/25 000<sup>e</sup> a été choisie parce qu'elle permet de visualiser le territoire d'un seul tenant (1 planche imprimée au format AO pour chacun des 8 secteurs de travail avec les élus communaux), tout en ayant suffisamment de détails pour permettre à chacun de se localiser. Ce repérage a été fait sur la base du pré-zonage des zones A et N élaboré comme expliqué précédemment.



Extrait en secteur de montagne – commune de Sauvain



Extrait « amorce Coteaux/Sud Plaine » : Boisset-Saint-Priest – Nord de Saint-Marcellin-en-Forez

Ainsi, environ 83 sites ont été identifiés sur 31 communes comme secteurs bâtis, en dehors de toute proximité avec des bâtiments d'exploitations agricoles. L'emprise de ces secteurs crée une fracture au 1/25000<sup>e</sup> avec les parcelles à valeur agricole, naturelle et forestière. 6 sites sont communs à deux communes<sup>1</sup>.

Dans un deuxième temps, une consultation des documents de planification communaux a permis d'avoir un premier éclairage quant aux choix politiques faits pour réglementer les sites construits au sein des zones A et N ci-dessus pré identifiées, dans les documents en vigueur. Cette analyse a mis en avant les constats suivants :

- un tiers des sites était classé en zones naturelles ou agricoles indicées (Nh, Ah) des PLU,
- l'usage de la zone urbaine « maîtrisée » était peu utilisé : une seule zone désignée Uh dans un des PLU les plus récents (2016),
- deux tiers des sites étaient classés en zones urbaines des PLU et POS, parfois en zone à urbaniser, ainsi qu'en zone constructible des cartes communales. Cette part inclut les sites réglementés par le RNU en l'absence de document d'urbanisme communal.

<sup>1</sup> Champdieu /Pralong ; Chatelneuf/Essertines-en-Chatelneuf ; Lézigneux/Saint-Thomas-la-Garde ; Périgneux/Saint-Marcellin-en-Forez ; Saint-Cyprien/Veauchette ; Verrières-en-Forez/Ecotay l'Olme.



Ces résultats ont fait l'objet d'échanges avec les élus communaux lors des séances de travail territorialisées.

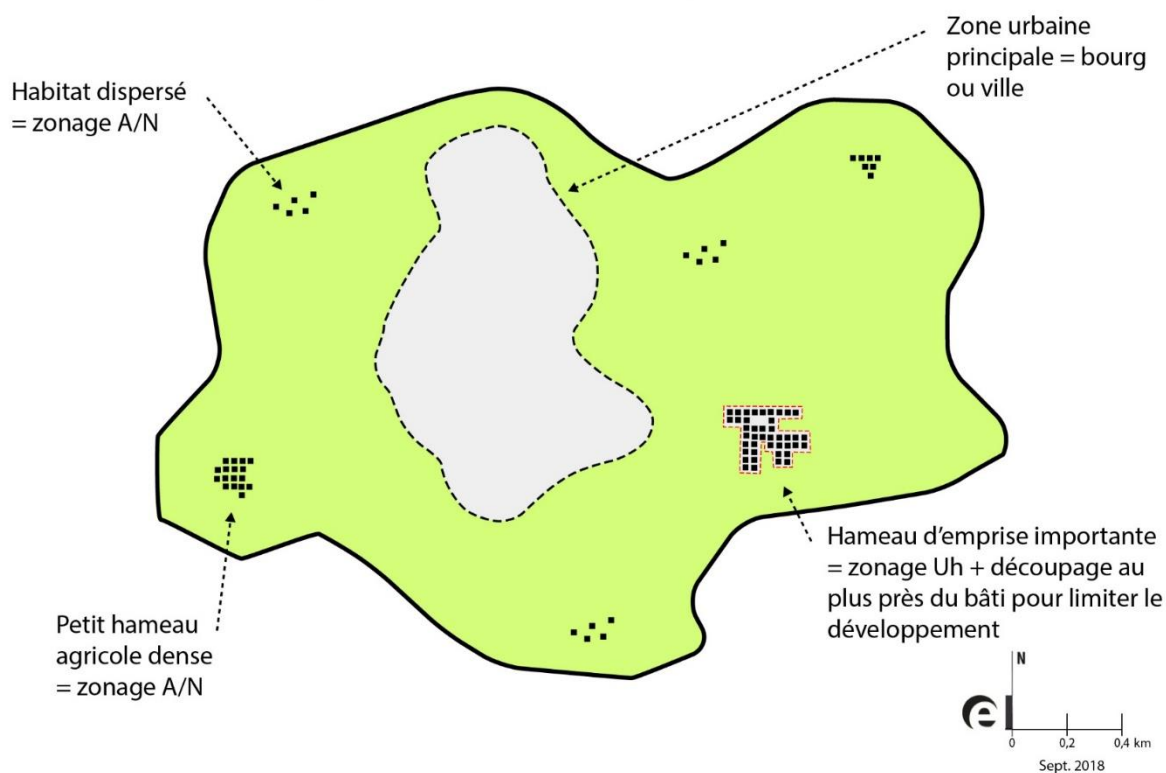
Dans le cadre du PLUi :

- 59% de ces hameaux identifiés dans les PLU communaux en U, en Ah, ou en Nh, ont été intégrés aux zones agricoles, naturelles et forestières du PLUi.
- 26% ont fait l'objet d'une délimitation en zone urbaine « Uh ».
- 11% ont fait l'objet d'une délimitation en zone urbaine « U3 » du fait de leur proximité géographique et de leur caractère déjà largement construit : souvent en continuité de bourgs ou de quartiers périphériques.

L'ensemble des objectifs et des choix résultant de ce travail sont présentés dans les chapitres justifiant des hameaux au sein des espaces agricoles (3.6.2) du présent volume du rapport de présentation.

### PLUi Loire Forez agglomération

Schéma explicatif de la cohérence de zonage des hameaux



### 3- Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### 3-1- Les OAP patrimoniales

##### 3-1-1- La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **La revitalisation des cœurs historiques avec pour objectif que ce patrimoine (re)devienne un facteur d'attractivité pour les cœurs historiques.**
- **Valoriser l'authenticité patrimoniale** : en préservant d'**une architecture banalisée les bourgs de montagne présentant un intérêt patrimonial** (Bard, Chalmazel-Jeansagnière, Châtelneuf, Chazelles-sur-Lavieu, Essertines-en-Châtelneuf, Gumières, Lavieu, Lérigneux, Palogneux, Roche-en-Forez, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Just-en-Bas, Sauvain et Verrières-en-Forez) ;
- **Identifier, protéger et encadrer le devenir du patrimoine vernaculaire rural** ;
- **Intégrer les prescriptions associées aux Sites Patrimoniaux Remarquables existants.** De manière générale prôner un développement de qualité que ce soit au niveau de l'habitat, des activités économiques ou de l'aménagement des espaces publics ;
- **Une nature en ville à restaurer et mettre en valeur.** Les principaux éléments à renforcer et mettre en valeur sur le territoire sont :
  - les réseaux de parcs, jardins, potagers, vergers, squares des villes et bourgs,
  - les alignements d'arbres (boulevards, axes d'entrée en ville, abords des chemins ruraux...).
- **Préserver et valoriser les grandes unités paysagères**, richesses patrimoniales et marqueurs de l'identité plurielle du territoire. **En montagne** :
  - o **identifier les principales caractéristiques des silhouettes de chacun des bourgs** et hameaux (perché, de fond de vallée) afin d'établir des règles appropriées pour leur préservation générale (règles d'extension du village, volumétrie des extensions ...) ;
  - o proposer des principes d'implantation de l'architecture contemporaine dans des terrains très pentus ;
  - o proposer des principes d'implantation des constructions favorables à leur insertion harmonieuse aux unités paysagères.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix d'établir au sein du PLUi de Loire Forez agglomération des **OAP Patrimoniales** « comprenant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural » conformément à l'article R151-19 du code de l'urbanisme.

**Cet outil est utilisé pour les 15 bourgs<sup>2</sup> de montagne identifiés dans le PADD** comme nécessitant une intervention particulière et des outils adaptés aux enjeux locaux (dimension pédagogique de l'OAP patrimoniale, fil conducteur en matière d'aménagement et de qualité des opérations, dans un contexte où peu d'autorisations d'urbanisme ont été déposées les années précédentes). Dans ces bourgs, ont été identifiés des éléments patrimoniaux leur conférant une authenticité spécifique aux Monts du Forez.

**Cet outil est également utilisé pour un cas plus particulier, celui du bourg historique de Saint-Just**, sur la commune de Saint-Just Saint-Rambert. Lors de la révision du site patrimonial remarquable (SPR), un diagnostic a été engagé sur le quartier de Saint-Just. La procédure n'a toutefois pas abouti. Aussi, afin de mettre en œuvre au mieux les orientations du PADD en matière de patrimoine, les éléments repérés dans le cadre du projet de SPR et les dispositions envisagées pour assurer la conservation et la mise en valeur de ce quartier ont été repris au sein d'une OAP patrimoniale.

Pour ce qui concerne les communes déjà couvertes par un SPR finalisé, il a été jugé opportun de ne pas surajouter des éléments dans le cadre du PLUi, la servitude en place se suffisant à elle-même.

### 3-1-2 Contenu des OAP patrimoniales

Toutes les OAP patrimoniales sont délimitées au document graphique par un périmètre spécifique. Elles sont toutes présentées de façon homogène afin de faciliter leur lecture et leur appropriation.

Ces OAP comportent des « **principes généraux** » qui énoncent des orientations applicables à l'ensemble des bourgs:

- **mise en valeur du bourg** : aménagement des espaces publics, préservation des vues sur le grand paysage, préservation des alignements d'arbres, organisation des différents usages (piéton, cycle, véhicule, stationnement, ...), ...
- **préservation du patrimoine** : valorisation des bâtiments vacants, aménagement des bâtiments anciens, petit patrimoine, ...
- **organisation du développement** : intégration des nouvelles constructions, formes urbaines, bioclimatisme, gestion de l'eau pluviale, ...
- **diversification des formes urbaines,**
- **intégration des constructions dans la pente.**

**Chaque nouveau projet compris dans les périmètres d'OAP devra être compatible avec ces principes généraux.** Une sélection d'images de référence, sans caractère opposable, a été intégrée dans les OAP. Elles ont pour objectif d'illustrer le paragraphe sur la diversification des formes urbaines et d'aider les collectivités et les pétitionnaires à mieux appréhender certaines notions avec des exemples concrets.

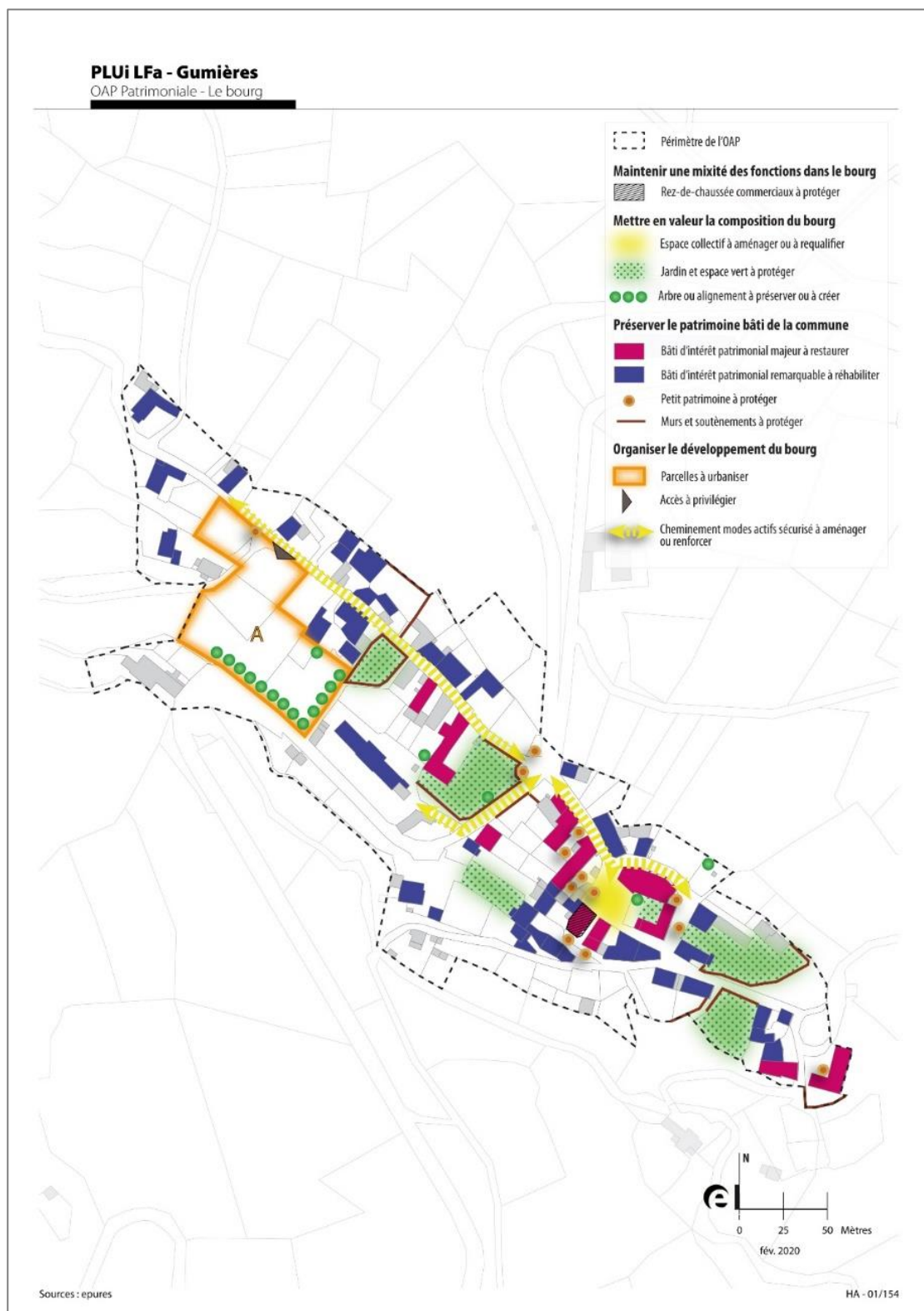
<sup>2</sup> Bard, Chalmazel-Jeansagnière, Châtelneuf, Chazelles-sur-Lavieu, Essertines-en-Châtelneuf, Gumières, Lavieu, Lérigneux, Palogneux, Roche-en-Forez, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Just-en-Bas, Sauvain et Verrières-en-Forez.

Les **orientations sont ensuite déclinées par commune**. Dans chaque OAP patrimoniale, sont définies des orientations écrites en termes de :

- qualité paysagère et environnementale,
- qualité urbaine et architecturale,
- accessibilité et déplacements,
- équipements, services et commerces,
- développement urbain calibrage du nombre de logements attendus par site lorsque ces derniers ne sont pas concernés par une OAP sectorielle et dont la superficie est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Ces orientations écrites sont complétées par un schéma d'aménagement.

Exemple de schéma d'aménagement dans l'OAP patrimoniale de Gumières :





### 3-1-3 Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP

Les périmètres des OAP patrimoniales ont été délimités afin de prendre en compte l'intégralité du tissu urbanisé des bourgs ainsi que les secteurs d'aménagement projetés dans le cadre du PLUi. Les OAP s'appliquent donc sur le bourg ancien mais également sur toutes les extensions modernes de ces dernières années et sur les constructions futures. Les grandes orientations données ne sont pas rétroactives mais doivent être mises en œuvre lors des projets futurs de construction, réhabilitation, démolition/reconstruction, aménagement, ...

Le périmètre de certaines OAP patrimoniales englobe également :

- des espaces inscrits en zone naturelle ou agricole au PLUi mais qui jouent un rôle dans la mise en valeur paysagère ou environnementale du bourg,
- des secteurs de développement urbain concernés par des OAP sectorielles dont les orientations viennent compléter et préciser celles des OAP patrimoniales.

#### Articulation avec le règlement

Les OAP patrimoniales viennent en complément des dispositions générales du règlement, ainsi que des règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser.

Elles reprennent certains éléments identifiés au document graphique du règlement et faisant l'objet de prescriptions ou de recommandations visant à les préserver comme certains parcs et jardins protégés, les bâtiments d'intérêt patrimonial majeur à restaurer, les alignements d'arbres remarquables, les éléments du « petit patrimoine ». Mais elles apportent en complément du règlement des orientations plus qualitatives et spécifiques à chacun des bourgs concernés. Elles donnent ainsi une feuille de route à l'échelle du bourg sur les possibilités d'évolution, les nécessités d'aménagement, et le programme de développement mettant la valorisation patrimoniale et résidentielle au cœur du dispositif.

Sur les bourgs de montagne de Lérigneux, Roche-en-Foréz et de Jeansagnière, ces orientations d'aménagement viennent en complément du règlement national d'urbanisme<sup>3</sup>. Elles apportent des indications en matière de valorisation de la trame du bourg, de préservation du patrimoine, notamment bâti, et d'organisation du développement.

## 3-2- Les OAP sectorielles

### 3-2-1- La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Diversifier l'offre de logements** et faciliter les parcours résidentiels en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes :

<sup>3</sup> Cf. chapitre sur l'explication des choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique- **Zone Urnu**.

- Développer une offre de logements de qualité à la fois en matière d'implantation urbaine des constructions nouvelles (notamment celles issues de la division parcellaire), d'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions et de performance énergétique. Rechercher une protection de la population par rapport aux nuisances (pollution de l'air, bruit, chaleur estivale, ...). Proposer sur l'ensemble des communes du territoire des formes urbaines et des typologies de logements variées, alternatives au modèle pavillonnaire, étant accessibles et répondant aux besoins de tous les habitants.
- **Valoriser la fonction résidentielle des cœurs historiques par le renouvellement urbain** avec la mise en place d'actions fortes de renouvellement urbain : dé-densification et/ou démolition/reconstruction pour créer une offre de logements neufs adaptée aux attentes actuelles.
- **Une nature en ville à restaurer et mettre en valeur.** Les principaux éléments à renforcer et mettre en valeur sur le territoire sont :
  - les trames vertes urbaines des principales villes du territoire,
  - les réseaux de parcs, jardins, potagers, vergers, squares des villes et bourgs,
  - les alignements d'arbres (boulevards, axes d'entrée en ville, abords des chemins ruraux...).
- **Qualifier les espaces économiques :**
  - minimiser l'impact de l'aménagement de ces espaces sur les milieux naturels et la ressource en eau : gestion aérienne des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des structures végétales existantes (haies, arbres remarquables, etc.) et des continuités écologiques, conception d'une trame verte au sein des zones d'activités permettant également leur insertion paysagère.
  - garantir la qualité paysagère et architecturale (volumétries, façades urbaines, espaces publics...) des futurs aménagements.
- **Des activités de tourisme et de loisirs à développer**
  - permettre la concrétisation du projet de développement du tourisme quatre saisons en particulier sur le site de la station de ski de Chalmazel-Jeansagnière, pôle touristique majeur de Loire Forez agglomération : développement des capacités d'hébergement, développement des activités de loisirs proposées sur le site, réaménagement des pistes de ski, réaménagement des abords de la station.
- **Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables** à travers la mise en œuvre d'un urbanisme plus durable en :
  - incitant à la prise en compte des principes de bioclimatisme dans tous les projets urbains ;
  - initiant des projets de type écoquartier ;
  - favorisant la compacité et la densité de formes urbaines qui sont plus efficaces en énergie ;

- o impulsant une gestion optimisée des énergies dans le cadre des nouveaux projets de construction, ou encore par la maîtrise des consommations liées à l'éclairage public.
- **Optimiser les capacités constructives pour atteindre les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain** : afin d'optimiser les capacités constructives, **les opérations inscrites dans une logique de projet « urbain » sont privilégiées**. Ainsi, les opérations d'aménagement d'ensemble devront veiller à optimiser l'organisation spatiale des sites. La nature des programmes, notamment en matière de logement, et leur mise en relation avec le fonctionnement du bourg ou du quartier dans lequel elles s'inscrivent devront également être mises en avant (accessibilité aux équipements, services et commerces ; création de quartier de vie avec espaces publics de qualité, l'intégration au sein d'un maillage piéton etc.).

--> C'est pourquoi il a été fait le choix d'établir des OAP :

- **sur 26 sites** identifiés lors de travaux antérieurs de repérages de gisement fonciers, **propices à des opérations de renouvellement urbain**. Certains font l'objet d'une convention avec l'établissement foncier public de l'Ouest Rhône-Alpes (Epora).
- **Sur 26 secteurs dont 3 secteurs multi sites, représentant au total 70 périmètres**, principalement constitués de parcelles mixtes déjà bâties ou non bâties, à dominante pavillonnaire, **où l'objectif est d'organiser et d'optimiser la densification** issue des divisions parcellaires permises par le PLUi et la construction de parcelles non bâties interstitielles.
- **sur 82 secteurs** principalement **constitués de terrains non bâtis destinés** au PLUi à être urbanisés pour diversifier l'offre de logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs et des villes, et plus ponctuellement en extension de celles-ci. Un d'entre eux est délimité sur le pied des pistes de la **station quatre saisons de Chalmazel**.
- **sur les 9 extensions de zones économiques** du PLUi.

Toutes ces OAP sont désignées comme des OAP sectorielles et classées respectivement de la manière suivante : OAP renouvellement urbain, OAP densification, OAP aménagement et OAP économie. 35 communes sur les 45 qui composent le PLUi disposent d'au moins un périmètre d'OAP sectorielle.

Les OAP sectorielle de type « aménagement » ont fait l'objet d'une hiérarchisation pour l'ouverture à l'urbanisation, dont les critères sont détaillés au § 4.3.2. Les zones à dominante résidentielle. Un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été intégré en introduction du document relatif aux OAP sectorielles, qui précise les conditions d'urbanisation de ces secteurs à court, moyen et long terme. L'urbanisation des secteurs identifiés à moyen terme est ainsi datée ou subordonnée à un taux de remplissage (80% des objectifs) des OAP de court terme.

### 3-2-2- Le contenu des OAP sectorielles

Toutes les OAP sectorielles sont délimitées au document graphique par un périmètre spécifique. Elles sont toutes présentées de façon homogène afin de faciliter leur lecture et leur appropriation. Elles sont également désignées par une lettre correspondant à leur classification : « R » pour

renouvellement urbain, « D » pour densification, « A » pour aménagement et « E » pour économie. Elles sont numérotées sur le document graphique et dans le document d'OAP pour permettre de les identifier aisément.

Ces OAP comportent des « **Principes généraux** » qui énoncent des orientations applicables à l'ensemble des bourgs. Elles donnent également des orientations en matière de :

- **insertion bioclimatique** (orientation, énergies, matériaux, prise en compte des chaleurs estivales),
- **intégration paysagère des équipements domestiques de production d'énergie,**
- **trame verte** (préservation végétation existante, végétalisation espaces fonctionnels, traitement des limites avec les espaces agri-naturels, création de haies),
- **gestion de l'eau,**
- **traitement des voiries et espaces publics,** selon leur fonction.

**L'ensemble des nouveaux projets compris dans ces périmètres d'OAP devront être compatibles avec ces principes généraux.** Cette partie comporte également une sélection d'images de référence qui ont une portée illustrative et ne sont pas opposables. Elles ont pour objectif d'illustrer et d'aider les collectivités et les pétitionnaires à mieux appréhender certaines notions avec des exemples concrets.

Les **orientations sont ensuite déclinées par site** :

- **principes de programmation** qui donnent une orientation, quant au volume de logements pouvant être construits sur le site, leur forme (collective, intermédiaire, individuel groupé ou individuel pur). Il est très rare qu'une seule forme de logement soit identifiée. Les orientations sont écrites pour donner deux possibilités de formes et inciter les opérateurs à plus de diversité et à proposer des logements intermédiaires sur le territoire, sans pour autant bloquer systématiquement les projets. Un rappel des règles en matière de production de logements locatifs sociaux demandés sur le site est également fait dans le règlement écrit. Les principes de programmes concernent, sur certains sites de renouvellement urbain centraux, une programmation en matière de commerce pour garantir une mixité fonctionnelle. Sur les zones économiques, les grandes destinations sont rappelées.
- **principes d'intégration architecturale urbaine et paysagère** (composition spatiale, protection d'éléments paysagers, végétalisés, patrimoniaux ...).
- **principes d'accès, stationnement, modes actifs** (en lien avec les principes du maillage communautaire inscrit au PADD et dans les OAP déplacements),
- **principe de prise en compte de l'environnement** qui renvoie simplement aux dispositions générales du règlement écrit.

Leur écriture fait l'objet de partis pris devant permettre de faciliter l'application du rapport de compatibilité lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Le plus souvent la programmation en valeur absolue des logements est écrite de la manière suivante : « construction **d'environ XX** logements ». Il ne s'agit pas d'imposer formellement un chiffre, devant être instruit dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Pour les périmètres d'OAP situés dans les zones Up1, Up2 et U1 des polarités, la programmation en valeur absolue des logements est écrite de la manière suivante : « construction de **minimum XX** logements » pour inciter à une optimisation des opérations dans ces secteurs et ne pas altérer les possibilités de densification résidentielle.

Lorsque la programmation porte sur quelques logements, parce que les tènements sont très petits, la formulation est plutôt celle-ci : « construction de X à X logements ».

D'une manière générale, la rédaction des OAP se veut souple, pédagogique et illustrée afin d'accompagner les porteurs de projets dans leurs choix d'aménagement. Les schémas intégrés aux OAP ont une portée illustrative.

### **3-2-3- Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP et de sa rédaction**

D'une manière générale, les périmètres d'OAP ont été délimités sur la base d'un travail de terrain expliqué dans le diagnostic (Cf. Potentiel de développement dans le tissu urbain), d'une collaboration avec les élus quant aux objectifs à atteindre site par site et des outils à employer dans ce PLUi.

Les OAP renouvellement urbain et aménagement portent majoritairement sur des sites d'un seul tenant et, pour la majeure partie, n'intègrent dans leur périmètre que les parcelles concernées par des prescriptions.

Les OAP densification, quant à elles, regroupent de nombreuses parcelles ou petits tènements diffus au sein d'un tissu pavillonnaire lâche. C'est pourquoi leur délimitation est souvent bien plus large que les sites sur lesquels s'appliquent les orientations, pouvant aller jusqu'à des quartiers entiers. Cette délimitation permet de donner une vision urbaine plus globale.



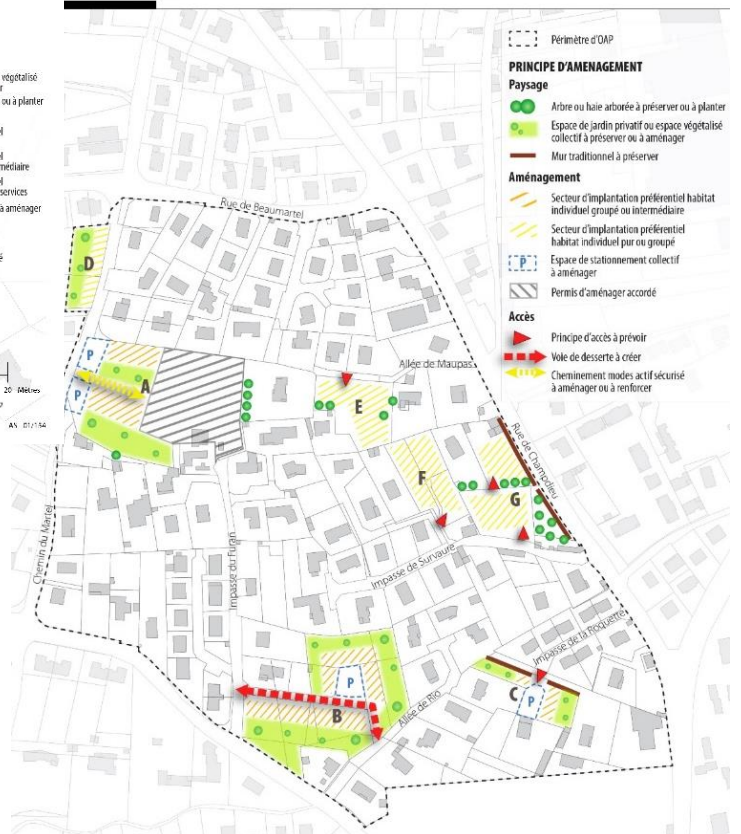
## Rapport de présentation

**PLUI LFa - Ecotay-l'Olme**  
OAP Aménagement - entrée de bourg

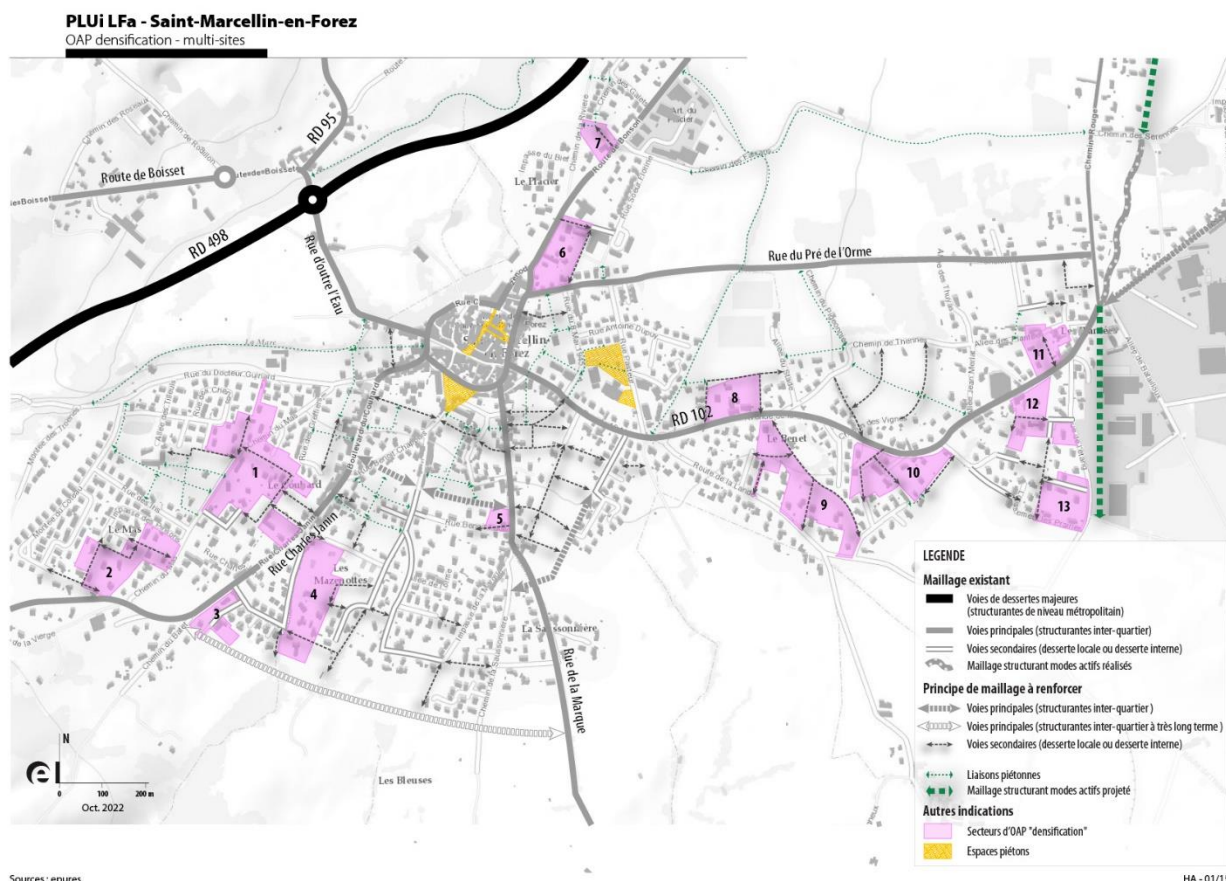


**Exemple d'OAP Aménagement**

**PLUI LFa - Montbrison**  
densification - Maupas



**Exemple d'OAP Densification**



### Exemple d'OAP Densification multisites

Conséquence de la volonté de favoriser le développement au niveau des polarités, 67% des OAP sectorielles sont situées dans les 7 villes<sup>4</sup> du territoire : 88% des OAP renouvellement urbain, au regard du même type d'OAP sur le reste du territoire, 84% des OAP densification et 46% des OAP aménagement.

35 communes ont au moins un périmètre d'OAP sectorielle dédié à la fonction résidentielle.

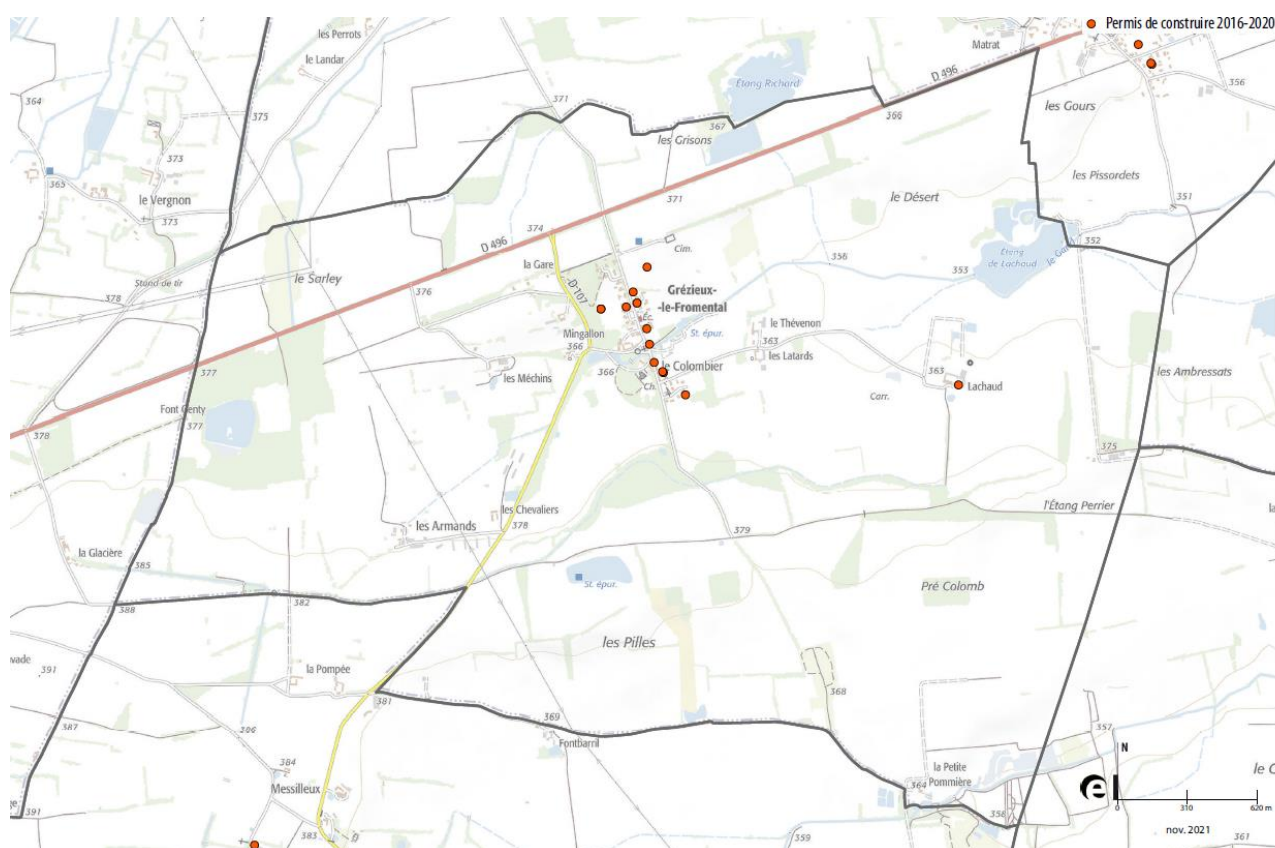
9 villages de montagne n'ont, quant à eux, pas d'OAP sectorielle à vocation résidentielle mais sont couverts par des OAP dites patrimoniales (développées précédemment).

Les communes de Chalain d'Uzore, Grézieux-le-Fromental et Saint-Georges-Haute-Ville n'ont aucune OAP délimitée (sectorielle ou patrimoniale).

<sup>4</sup> Villes telles que définies dans le PADD : Bonson, Montbrison, Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal.

### Zoom sur les communes ne disposant d'aucune OAP :

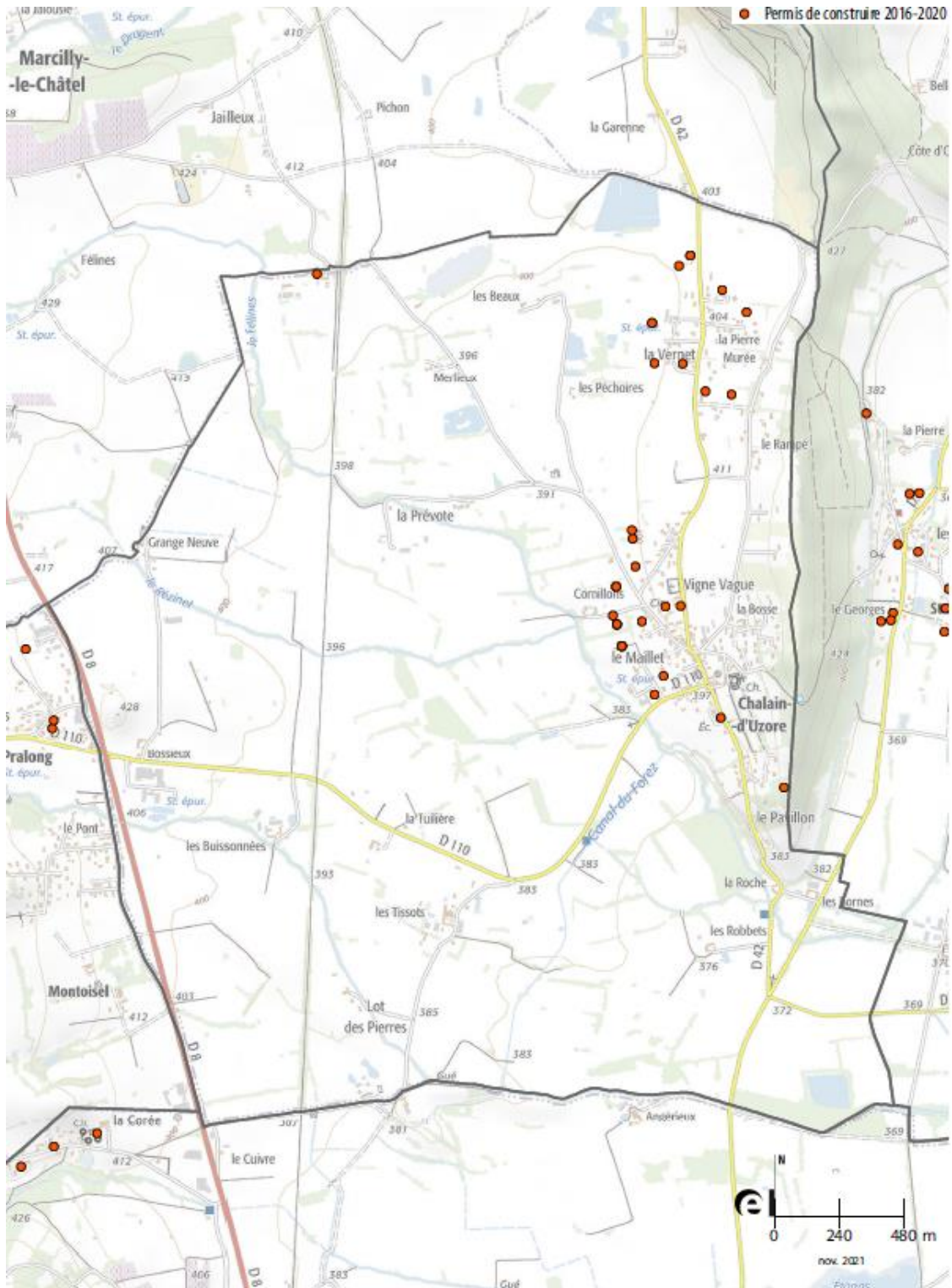
Grézieux le Fromental : Le village de Grézieux le Fromental, dont le cœur historique se compose de quelques bâtiments agricoles et d'un château, s'est développé sous l'effet de deux projets immobiliers relativement importants, urbanisant l'enveloppe constructible de sa carte communale en quelques années. Peu de capacités foncières sont nécessaires à ce jour pour atteindre les objectifs du PLH extrapolés à 10 ans.



Carte de localisation des PC accordés pour du logement entre 2016 et 2020

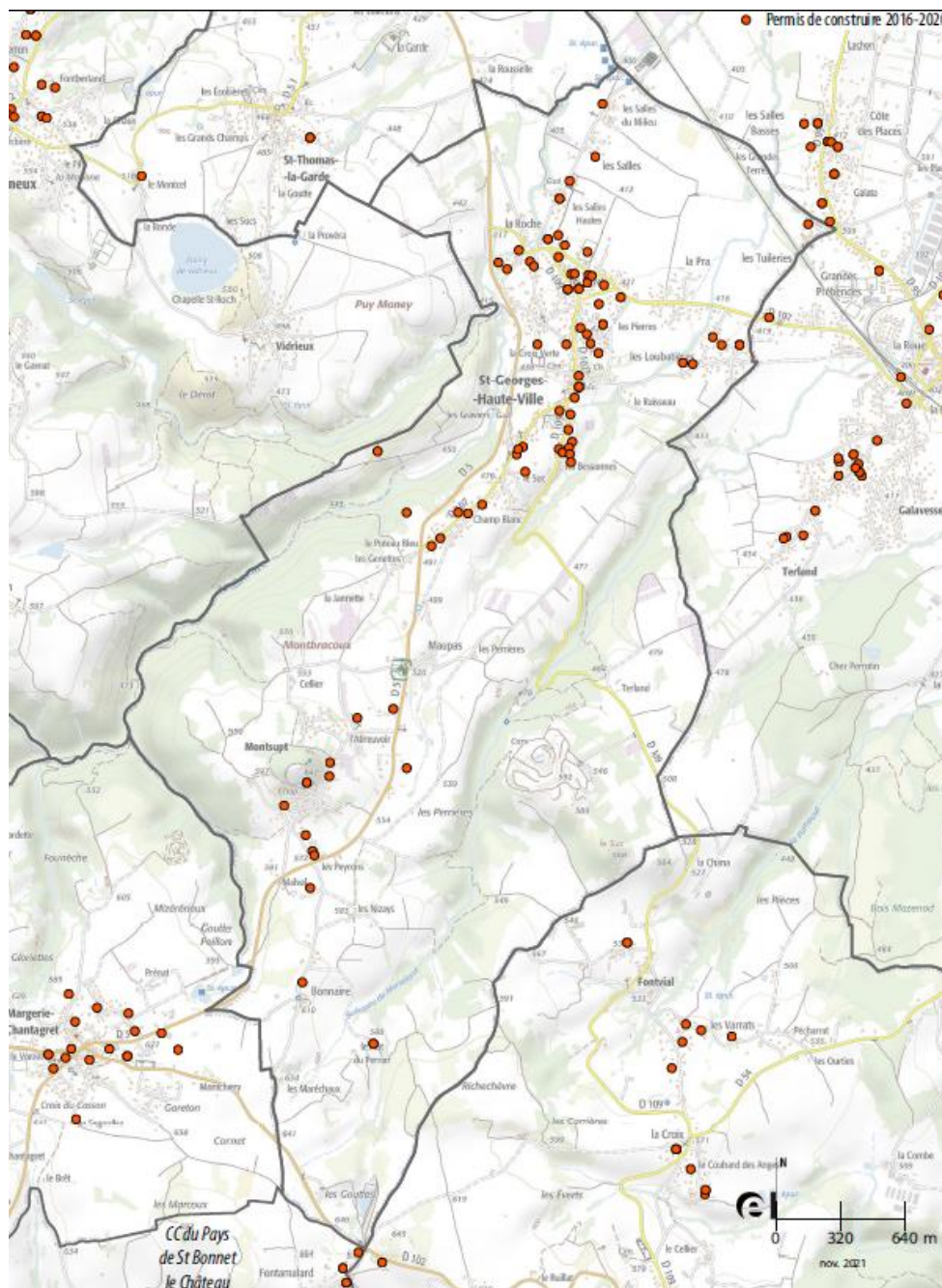
Chalain-d'Uzore : La commune de Chalain-d'Uzore a connu un développement récent très conséquent, principalement sur des terres agricoles. Le développement futur de cette commune est donc projeté par le comblement des dents creuses et la densification du tissu actuel.





Carte de localisation des PC accordés pour du logement entre 2016 et 2020

Saint-Georges-Haute-Ville : La commune de Saint-Georges-Haute-Ville a mené une étude récente à l'échelle de son centre bourg pour structurer son développement. La commune connaît une forte attractivité résidentielle et souhaite prendre le temps de de la réflexion pour des sites considérés comme stratégiques. Ces derniers ont donc été inscrits en zone AU stricte, et feront l'objet d'une OAP lorsqu'ils seront ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du PLUi.



Carte de localisation des PC accordés pour du logement entre 2016 et 2020



### Articulation avec le règlement

Les OAP sectorielles viennent en complément des dispositions générales du règlement, ainsi que des règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser indicées (AUr, AUe, AUL), et le cas échéant à d'autres outils graphiques identifiés au plan de zonage (tels que les emplacements réservés, périmètres de mixité sociale, périmètres de densité résidentielle à proximité des gares ...).

## 3-3- Les OAP déplacements et gares

### 3-3-1- La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Favoriser un territoire des proximités et répondre aux besoins de mobilité des usagers :**
  - o structurer le territoire de façon à minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel. Les choix en matière de développement résidentiel et économique concourent à un rapprochement entre les lieux de vie et les pôles d'emplois.
  - o développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Renforcer l'attractivité des gares du territoire (améliorer leur accessibilité tous modes, en faire des quartiers dynamiques pour les fonctions résidentielles et économiques, faire de la gare de Montbrison-Savigneux une gare biface...).
- **Développer les modes actifs sur le territoire :** mise en place de liaisons cyclables et piétonnes, notamment :
  - o entre les polarités et les communes qui sont dans le bassin de vie de chacun de ces pôles (liaisons cyclables)
  - o à l'intérieur de chaque commune, pour les trajets quotidiens en direction des équipements, des commerces et des zones d'emplois (liaisons cyclables et piétonnes).

Ces connexions se traduiront par des aménagements piétons au sein des bourgs et villes et des aménagements cyclables dans les secteurs suivants :

- o entre les centres-villes et les gares les plus proches, dans un rayon de 5 km en vélo et de 5 à 10 minutes à pied ;
  - o pour l'accès aux principales aires de covoiturage (vélo) ;
  - o tout au long de l'axe urbain de Saint-Just Saint-Rambert à Boën-sur-Lignon ;
  - o au sein des principales polarités ;
  - o en lien avec la politique de développement du Département de la Loire.
- **Développer et renforcer les liens entre les polarités et leur bassin de vie :** l'objectif principal est que tous les pôles générateurs de trafic important (gares, centres de communes urbaines, grandes zones d'emplois) devront être desservies en modes actifs ou par le covoiturage depuis les communes de leur bassin de vie.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix :

- d'établir des OAP permettant de formaliser dans le PLUi la politique générale en matière de déplacement et notamment la mise en œuvre d'un maillage cyclable intercommunal dans la plaine du Forez, en articulation avec les dispositifs réglementaires permettant de renforcer le développement résidentiel et économique sur des lieux bien identifiés : les bourgs et les villes du territoire.
- d'établir des OAP sur les quartiers de gare visant à accompagner et à coordonner les actions d'aménagement en matière de mobilité et de renforcement/renouvellement urbain des quartiers, notamment pour la fonction résidentielle.

**Ces OAP sont désignées dans le PLUI comme des « OAP déplacements et gares ».**

### **3-3-2- Le contenu des OAP déplacements et gares**

**Des OAP modes actifs à l'échelle de l'intercommunalité :**

- un maillage intercommunal pour les modes actifs sous la forme d'un schéma d'aménagement donnant à voir les liaisons existantes ou à créer.
- des principes généraux d'aménagement des voies cyclables, ainsi que des principes spécifiques selon les contextes (urbains, transition entre ville et campagne, espaces naturels et au droit des chemins agricoles, intersections et franchissements).
- des principes d'aménagement pour les espaces piétons.

**Des OAP mode cyclable à l'échelle de trois sous-secteurs** permettant de zoomer dans la mise en œuvre des orientations communautaires : polarité Montbrisonnaise, polarité Sud Plaine du Forez. Les éléments inscrits dans les OAP modes actifs reprennent notamment le schéma directeur d'aménagement cyclable de Loire Forez agglomération.

**Des OAP sur les quartiers de gare.** Elles donnent des orientations quant aux aménagements des espaces publics, au maillage tous modes, à la création d'équipements spécifiques aux mobilités ou à la réalisation d'aménagement sur les voiries. Des délaissés ferroviaires à valoriser y sont également identifiés. De plus sont rappelées les orientations en matière de densification et de valorisation de la fonction résidentielle. Tous les secteurs identifiés autour des gares pour du renouvellement urbain et l'implantation de logements sont par ailleurs encadrés par des OAP sectorielles telles que définies précédemment.

Ces OAP gares concernent tous les quartiers de gare du territoire : Bonson, Montbrison-Savigneux, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal.

### **3-3-3- Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP gare**

Les quartiers de gare sont des secteurs où la gare est accessible à pied en moins de 10 minutes. Ce périmètre est le même que celui délimité en raison de la proximité des transports collectifs (art L-151-26 CU) au sein duquel le règlement du PLUi impose une densité résidentielle, et qui est, lui, reporté au plan graphique du règlement.

### Articulation avec le règlement

Les OAP déplacements et transports viennent en complément des dispositions générales du règlement, ainsi que des règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser indicées. Et le cas échéant à d'autres outils graphiques identifiés au plan de zonage (tels que les emplacements réservés, périmètres de mixité sociale, périmètres de densité résidentielle à proximité des gares ...).

## 4- Explication des choix retenus pour établir les règlements écrits et graphiques

### 4-1- Organisation du règlement

Les règles de constructibilité et d'occupation des sols contenues dans le PLUi de Loire Forez agglomération sont définies dans le règlement écrit et au plan de zonage (appelés également règlement graphique).

#### 4-1-1- Règlement écrit

Le règlement écrit est rédigé selon le contenu modernisé issu des décrets n° 2015-1782 et n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Il est organisé en deux volumes :

- règlement écrit,
- annexes au règlement écrit.

**Le volume « règlement écrit »** est découpé en plusieurs chapitres qui édictent les dispositions générales à l'ensemble des zones, celles applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, aux zones naturelles et forestières et enfin les dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Les dispositions générales s'organisent selon trois parties :

- Champ d'application du règlement du PLUi : communes concernées, structure du règlement et articulation des différents chapitres, liens entre le règlement et les autres documents composant le PLUi, articulation du PLUi avec les servitudes d'utilité publique, ...
- Dispositions générales : le champ d'application de la règle d'urbanisme, et la présentation des différentes zones du PLUi.
- Dispositions applicables à chacune des zones : règles complémentaires aux dispositions spécifiques pour chacune des zones. Elles traitent notamment des prescriptions réglementaires portées au document graphique telles que : zones humides, périmètre de centre-ville commerçant, petit patrimoine protégé, ... ; mais aussi des principes identiques à toutes les zones tels que : la desserte par les réseaux, l'aspect extérieur des constructions, la volumétrie et l'implantation des constructions, ... Elles fixent également les cas dérogatoires aux principes généraux ou aux principes spécifiques à chaque zone, par exemple l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les règles propres à chacune des zones s'organisent selon 11 articles, dont certains font uniquement références aux règles édictées dans les dispositions générales :

- Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale
- Article 3 – Hauteurs des constructions
- Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 7 - Coefficient de biotope par surface
- Article 8 - Aménagement des espaces libres et clôtures
- Article 9 – Stationnement
- Article 10 – Desserte par les voies publiques et privées
- Article 11 – Desserte par les réseaux

**Le volume « annexes au règlement écrit »** permet notamment de préciser la portée de certaines règles et s'organise selon les chapitres suivants :

- Lexique,
- Destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme,
- Liste des emplacements réservés,
- Liste des secteurs de mixité sociale,
- Liste des changements de destination pour du logement,
- Liste des changements de destination autre que destination logement,
- Recommandations pour la construction dans les zones d'aléa retrait gonflement des argiles,
- Fiches de prescriptions pour conserver et mettre en valeur le « petit patrimoine »,
- Essences végétales recommandées,
- Fiche de recommandation pour l'insertion des bâtiments dans la pente,
- Zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles,
- Zones de présomption archéologique,
- Repérage des entités archéologiques issues de la carte archéologique nationale,
- Fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement des réseaux lors des travaux.

#### 41-2 Règlement graphique

Le règlement graphique du PLUi est composé de **41 zones** et de **nombreuses prescriptions graphiques complémentaires** :

### ZONES NATURELLES

#### **N** Secteur naturel et/ou forestier

Zone dans laquelle ne sont autorisées que les extensions et annexes aux habitations ou activités existantes.

**Nco** Secteur naturel à protéger en raison de son intérêt écologique

Zone correspondant aux corridors écologiques, n'autorisant aucunes nouvelles constructions.

**Ns** Secteur naturel destiné à la pratique du ski

Zone spécifique à la station de Chalmazel.

**Nb** Secteur naturel protégé des rives des plans d'eau de montagne

Zone correspondant au secteur de 300 mètres autour des rives des plans de montagne nécessitant d'être protégés.

**Nenr** Secteur naturel dédié à la production d'énergie renouvelable

Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable

**ZONES AGRICOLES****A** Secteur pour le maintien et le développement de l'activité agricole

Zone dans laquelle sont autorisées les exploitations agricoles et constructions liées, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes.

**Ap** Secteur viticole et espace agricole d'intérêt paysager à protéger

Zone correspondant aux terrains reconnus en appellation d'origine contrôlée (AOC côtes du Forez) ou présentant des caractéristiques agricoles remarquables (chambons de la Loire, espaces protégés dans les SPR).

**Aco** Secteur viticole et espace agricole d'intérêt paysager à protéger en raison de son intérêt écologique

Zone correspondant aux corridors écologiques, n'autorisant aucunes nouvelles constructions

**ZONES URBAINES****Zones mixtes (habitat – commerces – services ...)**



### **Up1** Centre-ville d'intérêt patrimonial

Zone correspondant aux centres de Montbrison, quartier de Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal. Zones dans lesquelles l'intérêt patrimonial est avéré et présentant également des typologies bâties caractéristiques (implantation à l'alignement, hauteur...).

### **Up2** Centre-bourg patrimonial et coeur historique

Zone correspondant à tous les autres centre-bourg dans lesquelles l'intérêt patrimonial est avéré et présentant également des typologies bâties caractéristiques (implantation à l'alignement, hauteur...) moins denses (surtout moins hautes) qu'en Up1.

## **Zones d'habitat**

### **U1** Centres-villes et secteurs denses

Zones correspondant aux zones de périphérie immédiate des centre-ville, caractérisées par la densité et la hauteur des constructions autorisées. En l'absence de centre-ville patrimonial sur certains quartiers ou secteurs, le centre est zoné ainsi (Bonson, St-Just).

#### **U1a** Secteur de grands ensembles

Zone correspondant au quartier de Beauregard à Montbrison, caractérisé par ses immeubles très hauts. Cette zone autorise donc les constructions de grande hauteur, afin d'en permettre l'entretien.

#### **U2** Secteur d'extension avec habitat récent

Zones très largement représentées, il s'agit des secteurs plus périphériques, majoritairement composés d'habitat individuel, très souvent pavillonnaire.

#### **U3** Secteur d'habitat individuel peu dense

Zones encore plus éloignées des centres, exclusivement pavillonnaire, peu denses. Ces secteurs ne sont pas voués à être densifié prioritairement du fait de leur éloignement avec le centre.

#### **Uh1** Secteur de hameaux anciens

Zones positionnées sur les quelques hameaux maintenus en zone constructible et correspondants aux bâtiments historiques de ces hameaux, dont les typologies caractéristiques sont intéressantes à préserver : constructions souvent mitoyennes, implantation à l'alignement...

### **Uh2** Secteur de hameaux récent

Zones positionnées sur les quelques hameaux maintenus en zone constructible dans le projet et correspondant aux extensions récentes de ceux-ci. L'objectif de cette zone est de limiter au maximum la possible densification de ces secteurs.

### **Urnu** Bourg patrimonial de montagne

Zones positionnées sur certains bourgs de montagne (Jeansagnière, Lérigneux et Roche). Cette zone fonctionne comme une carte communale, elle définit l'emprise dans laquelle s'applique le règlement national d'urbanisme, et ne dispose donc pas d'un règlement particulier. Ce type de zone ne permet toutefois pas l'utilisation de prescriptions se superposant au zonage, c'est pourquoi certaines communes ont finalement préféré un zonage Up2-U2 de leur bourg.

## **Zones économiques**

### **Ue1** Secteur commercial majeur (ZACOM)

Zones commerciales dans lesquelles la création de nouveaux commerces est autorisée.

### **Ue2** Secteur commercial existant

Zones commerciales existantes, qu'il n'est pas souhaité développer et dans lesquelles seuls les agrandissements des commerces existants sont autorisés.

### **Ue3** Secteur économique tertiaire et services

Zones économiques destinées à l'accueil d'activités tertiaires et de services.

### **Ue3a** Secteur économique tertiaire et service - Crémerieux

Zone reprenant les mêmes principes que la zone Ue3 en termes de destination et de typologie, mais située en zone d'aménagement concerté (ZAC). Le règlement de la zone en question, reprend donc les principes édictés dans le cadre de la ZAC de Crémerieux, afin de maintenir les mêmes dispositions pour les nouvelles constructions que pour celles déjà en place.

### **Ue3b** Secteur économique tertiaire, service et commerce

Zone reprenant les mêmes principes que la zone Ue3 en termes de destination et de typologie, mais correspondant au Cinépole à St-Just St-Rambert, secteur dans lequel il était aussi nécessaire de pouvoir autoriser les commerces de type hôtels et restaurants.

### **Ue4** Secteur économique industrie

Zone correspondant au secteur industriel de la ZAC Opéra Parc des Plaines.

### **Ue5** Secteur économique logistique

Zone correspondant au secteur logistique de la ZAC Opéra Parc des Plaines.

### **Ue6** Secteur économique industrie lourde

Zone correspondant aux secteurs économiques accueillant de grosses entreprises, de taille imposante et génératrices de risques (établissements classés ICPE).

### **Ue7** Secteur économique mixte

Secteur économique mixte accueillant des entreprises et artisans de taille moyenne. Ces zones sont plutôt présentes aux abords des polarités.

### **Ue7b** Secteur économique mixte - Les Granges

Secteur économique mixte identique au précédent en termes de destination et de typologie, mais situé en zone d'aménagement concerté (ZAC). Le règlement de la zone en question, reprend donc les principes édictés dans le cadre de la ZAC, afin de maintenir les mêmes dispositions pour les nouvelles constructions que pour celles déjà en place.

### **Ue8** Secteur économique artisanat

Zones correspondant aux petites zones artisanales disséminées sur le territoire. Souvent déjà occupées et dédiées à l'implantation d'artisans.

## **Zones de loisir et d'équipements publics**

### **UL1** Secteur d'équipement ou de loisirs des centralités

Zone correspondant aux secteurs dans lesquels sont regroupés établissements scolaires, administrations publiques, gymnases, piscines, salles de spectacles, ...

### **UL2** Secteur d'équipement ou de loisirs des autres communes

Zone correspondant aux secteurs dans lesquels sont regroupés établissements scolaires, administrations publiques, équipements sportifs, ...

### **UL3** Secteur d'équipement ou de loisirs de la station 4 saisons

Zone correspondant aux secteurs d'aménagement et de restructuration de la station de Chalmazel-Jeansagnière.

### **Ugv** Aire d'accueil des gens du voyage

Zone correspond au secteur d'accueil et/ou de sédentarisation des gens du voyage.

## **ZONES A URBANISER**

### **Zones à urbaniser sans délais et soumises à OAP (orientations d'aménagement et de programmation)**

**AUr** Vocation résidentielle

**AUe** Vocation économique + indice 1 à 8 (cf. zone Ue)

**AUL** Vocation équipement et loisirs + indice 1 à 3 (cf. zone UL)

### **Zones à urbaniser à moyen terme et après modification du PLUi**

**AU** Développement résidentiel à moyen terme

**AU** Développement économique à moyen terme

**AU** Développement d'équipement à moyen terme

## Zones à urbaniser à long terme, dont l'ouverture est conditionnée à la révision du PLUi

-  Développement résidentiel à très long terme
-  Développement économique à très long terme
-  Développement d'équipement à très long terme

## ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER (L151-19)

### Éléments bâtis d'intérêt architectural

Ces éléments bâtis d'intérêt architectural, sont issus du repérage de l'architecte des bâtiments de France ou des études réalisées dans le cadre des Sites Patrimoniaux remarquables du territoire. Ce repérage renvoie à un règlement visant à ne pas dénaturer les bâtiments en question, et imposant

### Élément du petit patrimoine

Éléments patrimoniaux issus du repérage réalisé par le conseil départemental et actualisé par les communes lors des rendez-vous.

-  Activités humaines (porche, pigeonnier, loge de vigne...)
-  Eau (moulin, puit, lavoir...)
-  Religieux (croix de chemin, chapelle,...)

### Vergers, jardins et parcs architecturaux d'intérêt patrimonial

Repérage des parcs et jardins arborés qualitatifs. Cet outil rend les surfaces repérées inconstructibles, sauf pour les annexes ou extensions des habitations existantes. Cet outil, outre l'intérêt esthétique ou patrimonial du jardin repéré a également été utilisé pour des sites d'intérêt plus moyen afin de limiter les potentielles divisions parcellaires et ainsi réduire la capacité théorique du document.

### Muret en pierre / pisé à protéger



Repérage de murets qualitatifs, structurant les espaces et porteurs d'un intérêt patrimonial. Ce repérage vise, comme pour les éléments bâtis d'intérêt architectural, à ne pas les dénaturer et à solliciter obligatoirement un permis de démolir en cas de projet de démolition, même partiel.

## ELEMENTS DU PAYSAGE ET ELEMENTS NATURELS A PROTEGER (L151-23)



### Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau

Bande de part et d'autre des cours d'eau (15m en montagne, 25m en plaine) dans lesquels, sur les 10 premiers mètres, toute construction, imperméabilisation et opération de terrassement est interdite. Au delà, tout mouvement de terrain ou destruction de la ripisylve existante est interdit.



### Zone humide

Il s'agit des surfaces repérées lors de l'inventaire du Conseil départemental et complétées d'un repérage du bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale du PLUi. Sur ces sites, toutes nouvelles constructions ou travaux sont interdits (hors entretien et activité piscicole).



### Vergers, jardins, espaces boisés et parcs participant aux continuités écologiques

Repérage des parcs et jardins arborés qualitatifs. Cet outil rend les surfaces repérées inconstructibles, sauf pour les annexes ou extensions des habitations existantes. Cet outil, outre l'intérêt environnemental du jardin repéré a également été utilisé pour des sites d'intérêt plus moyen afin de limiter les potentielles divisions parcellaires et ainsi réduire la capacité théorique du document.



### Haies, ripisylves, alignements d'arbres

Haies, alignements d'arbres... repérés et à préserver. Les travaux visant à les supprimer, même partiellement, sont soumis à autorisation d'urbanisme.



### Arbres isolés à préserver

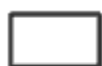
Arbres repérés et à préserver. Les travaux visant à les supprimer sont soumis à autorisation d'urbanisme.

## ELEMENTS BATIS POUVANT EVOLUER EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE



### Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Usuellement appelé STECAL, cet outil permet de déroger ponctuellement à l'interdiction de construire en zone A et N pour certaines destinations (économique, loisirs, ...). Cet outil est utilisé, soit pour permettre l'évolution de sites déjà existants, soit pour permettre l'installation de nouvelles activités, dont le projet est connu et soutenu par la commune et/ou l'intercommunalité.



### **Périmètre d'implantation des nouvelles constructions**

A l'intérieur de ces STECAL, notamment ceux de taille importante, il convient de délimiter le périmètre dans lequel peuvent être implantées les nouvelles constructions. Cet outil est notamment utilisé dans le cadre des golfs, pour lesquels de nouvelles constructions peuvent être autorisées, mais uniquement à proximité des bâtiments existants, pas sur l'ensemble du site.



### **Bâtiment pouvant changer de destination - création de logement**

Ce repérage permet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants pour l'accueil d'un nouveau logement. Ce repérage a été fait dans le respect de certaines conditions (bâtiment présentant un intérêt patrimonial, constructions desservies par les réseaux, ne présentant plus d'usage agricole...).



### **Bâtiment pouvant faire l'objet d'extension pour du logement**

Ce repérage permet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants pour l'agrandissement du logement existant attenant et sans création de logement supplémentaire. Ce repérage a été fait dans le respect de certaines conditions (bâtiment présentant un intérêt patrimonial, constructions desservies par les réseaux, ne présentant plus d'usage agricole...).



### **Bâtiment pouvant changer de destination - autre destination**

Ce repérage permet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants pour l'accueil d'une autre destination (hébergement hôtelier, restaurant, activité économique...). Ce repérage a été fait dans le respect de certaines conditions (bâtiment présentant un intérêt patrimonial, constructions desservies par les réseaux, ne présentant plus d'usage agricole...). Pour chacun de ces bâtiments, la destination attendue est précisée dans un tableau en annexe du règlement.

## **ELEMENTS DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**



### **Secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale**

Ce périmètre a été mis en place sur les communes dont le centre-ville commerçant s'étend au-delà des zones mixtes Up1 ou Up2. Ce périmètre permet alors d'autoriser l'implantation de nouveaux commerces, même dans les zones dédiées à l'habitat, telles que les zones U1 et U2, et ce à condition que le terrain d'assiette du projet soit inclus dans le périmètre de centre-ville commerçant.

### +++++ Alignements commerciaux à protéger

Ce repérage de certains alignements commerciaux permet d'en interdire le changement de destination. Ainsi sont interdits la création de logements et/ou de garages en lieu et place de commerces existants. Cet outil est à utiliser avec prudence et à réserver aux linéaires présentant une véritable intérêt, car cela peut avoir, en l'absence de projet de reprise des locaux, un effet pervers de création de friches commerciales impossibles à faire évoluer.

### +++++ Alignements commerciaux à protéger renforcés

Ce repérage renforcé, interdit lui aussi le changement de destination des commerces existants, mais en élargit les conditions d'interdictions. Ainsi, la transformation de ces commerces en logement et en garage est interdite, mais également en services de type banque, assurance... Cet outil est à utiliser avec prudence et à réserver aux linéaires présentant un véritable intérêt, car cela peut avoir, en l'absence de projet de reprise des locaux, un effet pervers de création de friches commerciales impossibles à faire évoluer.



### Secteur de mixité sociale

Ces secteurs ont pour objet d'imposer un minimum de logements sociaux (en pourcentage) aux projets qui s'implantent sur les terrains concernés. Le pourcentage attribué à chacun de ces sites est précisé dans les annexes du règlement.



### Périmètre de proximité avec les transports collectifs

Périmètres délimités en raison de la proximité avec les gares du territoire (moins de 10minutes à pied) dans lesquels, une densité supérieure est attendue : 40lgmts/ha sur le montbrisonnais, 25lgmts/ha pour les autres communes concernées (Sury-le-Comtal, Bonson et St-Romain-le-Puy)

## AUTRES ELEMENTS



### Orientations d'aménagement et de programmation

(A = aménagement ; E = économie ; D = densification ;  
P = patrimoniale ; R = renouvellement urbain)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir plus précisément les attentes de la commune et/ou de l'agglomération concernant l'aménagement d'un secteur. Chaque périmètre se voit affecter une lettre afin de préciser visuellement le type d'OAP auquel le périmètre proposé fait référence.



### Secteur protégé pour la richesse du sol et du sous-sol

Ces secteurs indiquent les sites dans lesquels sont autorisés les installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol (carrières, gravières, ...)



### Emplacement réservé

Les emplacements réservés permettent d'indiquer le souhait d'acquisition d'un ou plusieurs terrains par une collectivité territoriale. Cet outil permet de limiter fortement les travaux et construction sur les superficies concernées, afin de ne pas en rendre plus coûteuse l'acquisition. En annexe du règlement sont précisés, la destination et le bénéficiaire de chacun de ces emplacements.



### Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global

Ces secteurs sont positionnés sur le document au niveau des tènements dont le projet d'aménagement n'est pas encore suffisamment défini pour permettre la définition d'une OAP. Cet outil permet donc, dans l'attente au maximum 5 ans, de limiter fortement les travaux et constructions sur les superficies concernées, afin de ne pas rendre plus coûteuse la réalisation du futur projet.



### Zone inondable

Il s'agit des zones présentant un risque d'inondation et dans lesquels tout projet sera soumis à l'avis de la cellule risques de la DDT.



### Panneaux d'agglomération

Repérage des panneaux d'agglomération indiquant le linéaire à l'intérieur duquel (bourg ou ville) les marges de recul prévues le long des routes départementales ou à grande circulation ne s'appliquent plus.



### Marge de recul

Marges de recul indiquées le long des routes départementales ou à grande circulation, dans lesquelles les nouvelles constructions ne peuvent s'implanter.



### Cimetière



### Secteur de taille minimale de logement

## 42- Règles applicables à une majorité des zones

### 42-1- Sur l'intégralité du territoire et des zones urbaines du PLUi

Le PADD vise notamment à :

- dimensionner les services et équipements au regard des besoins des habitants, sur l'ensemble du territoire,
- poursuivre le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire,
- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire,
- organiser le système de collecte des déchets à l'échelle du territoire,
- encourager la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable et locale.

--> C'est pourquoi, sur l'intégralité du territoire (zones A, N, U et AU), **le règlement permet l'édification des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** (par exemple : les transformateurs électriques, les stations d'épuration des eaux usées, etc.).

Par ailleurs, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, le règlement autorise les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

Le projet de PADD vise également à accompagner le maintien et le développement des activités agricoles et forestières, notamment en :

- évitant au maximum les conflits entre exploitations agricoles et espaces urbains,
- minimisant les impacts des exploitations forestières sur la vie locale et la proximité avec l'habitat.

--> C'est pourquoi **dans toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLUi le règlement n'autorise pas les exploitations agricoles et forestières** n'ayant aucune vocation à s'implanter dans des tissus urbains constitués ou en développement.

Le PADD vise à favoriser la revitalisation des cœurs historiques des villes et des bourgs (réhabilitation, renouvellement urbain).

--> C'est pourquoi **en matière de stationnement** il n'est pas exigé de création de stationnement lors de la réhabilitation, la restructuration ou l'extension de bâtiment existants.

Les stationnements exigés peuvent être réalisés dans l'environnement immédiat du projet de construction, dans un périmètre de 150 mètres sur l'ensemble du territoire, et jusque 300 mètres en cœurs historiques et quartiers centraux (Up1, Up2, U1).

Dans le cadre d'opération d'ensemble le stationnement peut être mutualisé.

Le PADD vise à favoriser une urbanisation des courtes distances et à développer les infrastructures facilitant les déplacements par les modes actifs (vélos et piétons).



--> C'est pourquoi la création de **stationnements vélos** est exigée lors de la construction de bâtiment d'habitation collectif et/ou accueillant des activités de bureau.

Le PADD vise à calibrer le développement dans le cadre des ressources locales.

--> C'est pourquoi la réglementation **du raccordement des projets aux réseaux d'assainissement** (eaux pluviales et usées), **d'eau potable**, ainsi que les modalités de **réduction des déchets** font référence ou renvoie aux politiques de Loire forez agglomération en la matière.

## 43- Zonage et règles appliquées dans les différentes zones

### 43-1- Les cœurs historiques aux fonctions mixtes

#### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Renforcer le développement urbain sur les bourgs et les villes ;**
- Respecter la structure actuelle du territoire en matière de développement d'équipements et de commerces :
  - o renforcer les fonctions des villes centres : Montbrison, Savigneux et Saint-Just Saint-Rambert,
  - o conforter les communes de Champdieu, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Saint-Cyprien dans leur rôle de relais de proximité,
  - o renforcer les équipements et commerces de la polarité locale de Chalmazel-Jeansagnière,
  - o maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et périurbaines du territoire,
- Diversifier l'offre de logements en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes,
  - o **valoriser la fonction résidentielle des cœurs historiques par le renouvellement urbain.**
- Structurer le territoire de façon à minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel,
- **Favoriser la mixité des fonctions,**
- **Agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique et encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable.**

--> C'est pourquoi, en combinant ces différentes orientations, il a été fait le choix de délimiter les quartiers historiques des villes et des bourgs du territoire (zones Up1 et Up2) dont la morphologie, à dominante médiévale ou rurale, nécessite d'être conservée pour permettre une mise en valeur de ce patrimoine comme vecteur d'attractivité résidentielle. La mixité fonctionnelle est également un objectif commun aux deux zones Up.

### **Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter sur certains sites le dispositif réglementaire explicité à la suite, en apportant des orientations d'aménagement qualitatives communes à tous les secteurs encadrés par des OAP et spécifiques à chacun des sites (cf. chapitre 3 – choix retenus pour établir les OAP)

### **Zone Up1**

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Up1 correspond aux cœurs historiques denses des villes du territoire (Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal). Cette zone présente des caractéristiques morphologiques (cités médiévales concentriques ou semi-concentriques) et des sensibilités paysagères et architecturales particulières dont la forme urbaine est à préserver : elle se caractérise par une continuité du bâti généralement à l'alignement des voies. Il s'agit d'une zone de densification et de mixité fonctionnelle, destinée à accueillir des logements, ainsi que les équipements, services et activités qui concourent à la vitalité d'un centre urbain, dans une logique de limitation des déplacements et de renforcement de l'attractivité des cœurs historiques.

Sont exclus les centres des villes de Savigneux, Bonson, ainsi que le quartier de Saint-Just (Saint-Just Saint-Rambert) dont les caractéristiques historiques et morphologiques sont différentes.

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Up1 a une vocation spécifique de mixité fonctionnelle : son occupation principale demeure l'habitat mais elle accueille également des commerces, services et équipements. Le règlement tend à permettre toutes les destinations qui sont compatibles avec la proximité résidentielle. Ainsi, peu de destinations sont interdites (activités agricoles et forestières notamment). Les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...) sont proscrites.

La zone Up1 est une zone centrale déjà fortement bâtie, les règles inscrites au PLUi permettent donc une densification et la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain dans le respect des formes urbaines existantes en :

- définissant des hauteurs totales maximales différentes suivant les communes : 15 m à Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert et 12 m pour les autres ;
- imposant une implantation des constructions en limite des voies et des emprises à usage collectif ;
- imposant que la construction principale soit édifiée en ordre continu d'une limite séparative à une autre ;
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,3).

La zone Up1 vaut périmètre de « centre-ville commerçant » pour les communes ne bénéficiant pas de ce type périmètre dans le règlement graphique. Les périmètres de centre-ville commerçant n'ont pas été délimités lorsqu'ils correspondaient au contour identique de la zone Up1.

## **Zone Up2**

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Up2 correspond au cœur historique dense et au bâti ancien présentant un intérêt architectural et urbain des bourgs du territoire. Cette zone présente des caractéristiques morphologiques et des sensibilités paysagères et architecturales particulières. Elle se caractérise également par une mixité des fonctions (résidentielles, tertiaires, commerciales, ...).

Est inclus dans cette zone le bourg médiéval de Moingt sur la commune de Montbrison. Sont exclus les villages de Roche-en-Forez, Lérigneux, ainsi que le bourg de Jeansagnière, pour lesquels la définition d'une zone urbaine avec renvoi au RNU s'avère suffisante pour répondre aux enjeux locaux.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

Tout comme la zone Up1, la zone Up2 a une vocation spécifique de mixité fonctionnelle. Même si son occupation principale demeure l'habitat, elle accueille des commerces et services ainsi que des équipements. Le règlement tend à permettre toutes les destinations qui sont compatibles avec la proximité résidentielle. Ainsi, peu de destinations sont interdites (activités agricoles et forestières notamment). Les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...) sont prosrites.

Les principales distinctions entre la zone Up1 et la zone Up2 résident dans les hauteurs des constructions et dans leur implantation par rapport aux limites séparatives.

La zone Up2 est une zone centrale déjà fortement bâtie, les règles inscrites au PLUi permettent donc une densification douce et la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain dans le respect des formes urbaines existantes en :

- définissant une hauteur totale maximale à 12 m pour l'ensemble des communes, dans le respect des formes urbaines existantes ;
- imposant une implantation des constructions en limite des voies et des emprises à usage collectif ;
- imposant que la construction principale soit édifiée sur au moins une des deux limites séparatives ;
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,3).

La zone Up2 vaut périmètre de « centre-ville commerçant » pour les communes ne bénéficiant pas de ce type périmètre dans le règlement graphique. Les périmètres de « centre-ville commerçant » n'ont pas été délimités lorsqu'ils correspondaient au contour identique de la zone Up2.

### Le cas particulier des zones Urnu

Le code permet que le règlement, d'une ou plusieurs zones urbaines d'un PLU, puisse simplement renvoyer aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30 du règlement national d'urbanisme. Ces articles permettent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme de :

- refuser un projet pour des raisons de nuisances, de sous dimensionnement des voiries de desserte ;
- imposer le maintien ou la création d'espace vert ;
- garantir l'application du règlement en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- imposer des règles de constructions par rapport aux autres constructions, limites séparatives et voiries, imposer des règles d'intégration paysagère (respect hauteurs voisines, création d'écrans de verdure...).

Dans le cadre des réflexions menées, la convergence d'éléments sur les bourgs de montagne a conduit la collectivité à s'interroger quant à l'opportunité de proposer des outils plus adaptés aux enjeux de ces communes en matière de construction et d'aménagement : déprise démographique, enjeux de valorisation du patrimoine à chaque intervention publique ou privée, peu d'actes ADS dans ces communes durant les dernières années.

C'est pourquoi, dans la construction du volet réglementaire, une première étape a été de délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU sur ces bourgs, tout en y établissant des OAP dites « patrimoniales » pour accompagner les projets sur le plan qualitatif, avec plus de pédagogie et une feuille de route compréhensible par tous.

Toutefois, en avançant dans les travaux réglementaires et leur suivi juridique, il est apparu que la zone urbaine renvoyant au RNU ne permet pas d'inscrire certains outils au document graphique, tels que les emplacements réservés, permettant une maîtrise foncière publique pour certains projets d'équipements ou d'aménagement des espaces publics.

Le recours à un zonage Urnu (zone urbaine avec renvoi au RNU) apparaissait bloquant ou inadapté pour plusieurs villages, l'essentiel des bourgs de montagne a finalement été couvert par des zones urbaines et à urbaniser avec un règlement « spécifique ». Trois communes ont toutefois souhaité conserver cette articulation OAP patrimoniale/Urnu sur leur bourg : Roche-en-Forez, Lérigneux et Jeansagnière (commune de Chalmazel-Jeansagnière).

Les enjeux en matière de construction et d'aménagement sont faibles sur ces trois villages :

Entre 2007 et 2017, d'après l'INSEE, les communes de Roche-en-Forez et de Lérigneux ont une population globale stable pour Lérigneux (2007 : 146 habitants / 2017 : 143 habitants) et en diminution pour Roche-en-Forez (2007 : 270 habitants / 2017 : 254 habitants). En 2016, le taux de vacance est de 11.1% sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière, 9.3% sur Lérigneux et 17.2% sur celle de Roche.

Sur les trois dernières années (entre 2017 et 2020), ces communes ont connu peu de demandes d'autorisation d'urbanisme pour création de logement : 5 pour Lérigneux, 2 pour Roche et 4 pour

Jeansagnière. De plus ces chiffres s'appliquent à l'ensemble du territoire communal et pas uniquement aux bourgs délimités en Urnu.

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

Tout comme pour la zone Up2, il s'agit ici de maintenir une mixité fonctionnelle dans la mesure du possible. Le caractère patrimonial de ces sites n'est plus à justifier, c'est pourquoi la nécessité d'articuler le RNU avec les OAP patrimoniales est toujours de mise sur ces bourgs.

La délimitation des zones Urnu est faite sur la base des parcelles bâties, et inclut quelques parcelles non bâties en son sein, et sur ses marges pour permettre, le cas échéant, la réalisation des objectifs du PLH extrapolés à 10 ans. Cette délimitation reste toutefois assez circonscrite autour des constructions préexistantes.

## **43-2- Les zones à dominante résidentielle**

### **La mise en œuvre du PADD**

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **renforcer le développement urbain sur les bourgs et les villes ;**
- respecter la structure actuelle du territoire en matière de développement **d'équipements et de commerces :**
  - o **renforcer les fonctions des villes centres :** Montbrison, Savigneux et Saint-Just Saint-Rambert,
  - o **conforter les communes de** Champdieu, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson et Saint-Cyprien **dans leur rôle de relais de proximité,**
  - o renforcer les équipements et commerces de la polarité locale de Chalmazel-Jeansagnière,
  - o **maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et péri urbaines du territoire.**
- diversifier l'offre de logements en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes :
  - o développer une offre de logements de qualité (requalification du parc existant, affirmer un effort de qualité, notamment sur l'implantation urbaine des constructions nouvelles...)
  - o faciliter les parcours résidentiels (améliorer la diversité du parc concernant : les formes urbaines...)
- Structurer le territoire de façon à **minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel ;**
- **Favoriser la mixité des fonctions ;**
- **Mettre en adéquation le développement avec la disponibilité de la ressource en eau et avec la capacité d'épuration ;**
- Agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique et **encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable ;**
- Participer à l'atteinte des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :



- **prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine.** Mobiliser un potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 210 ha, sous forme de renouvellement urbain, de densification, et d'utilisation de terrains non bâtis.
- **dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins.** Consommer au plus 55 ha en extension urbaine dans les 10 ans à venir, soit environ 20% des capacités foncières du PLUi dédiées à un développement urbain mixte et résidentiel dominant.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de délimiter les quartiers à dominante résidentielle en fonction d'objectifs de :

- localisation prioritaire par rapport aux quartiers centraux regroupant une mixité fonctionnelle avec commerces, services, et emplois tertiaires et artisanaux ;
- mutation pour s'adapter aux évolutions des modes de vie, de densification et de production de logements neufs pour répondre aux objectifs du PLH.

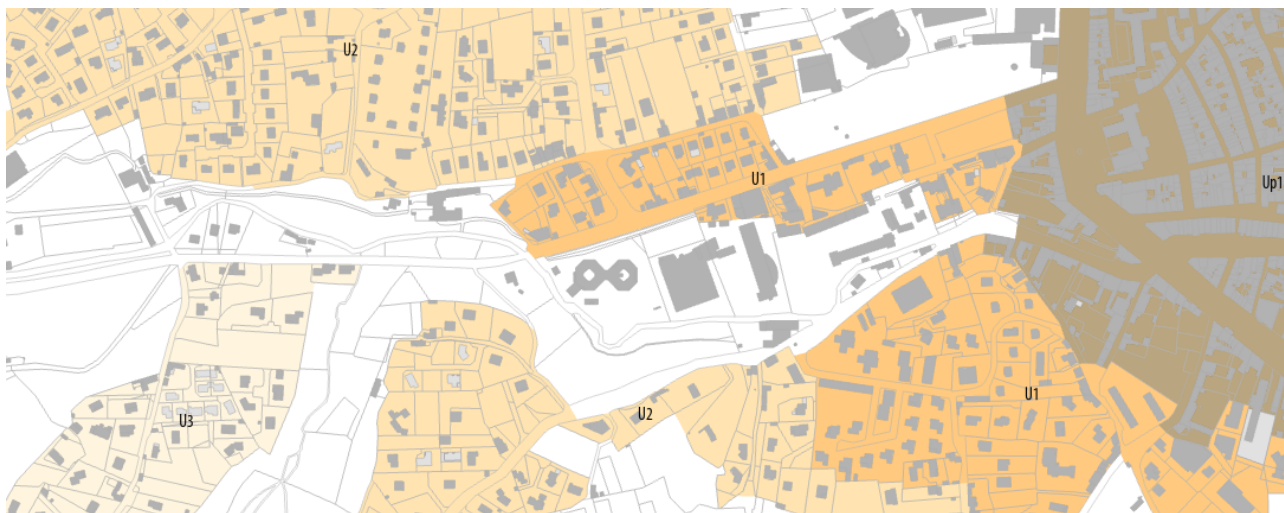
Les tissus urbains du territoire se sont constitués parfois de manière très distendue laissant des disponibilités foncières, en théorie importantes, mobilisables par division parcellaire et construction de parcelles libres interstitielles. Cette situation se retrouve que l'on soit à 1 minute à pied des premiers commerces, de l'école ou que l'on soit, parfois, à 10 minutes en voiture de ces mêmes services.

En conséquence, la délimitation des zones urbaines U1, U2 et U3 a été faite en se basant sur la morphologie urbaine, la nécessité de maintenir une mixité fonctionnelle au contact des quartiers habités, mais aussi sur le degré d'opportunité que présentent les quartiers à être densifiés dans les dix à quinze ans à venir. La collectivité choisit de permettre la construction d'une majorité des logements du territoire à proximité des services du quotidien.

Les règles favorables à la densification sont décroissantes des cœurs historiques (Up1, Up2, Urnu) vers les quartiers les plus périphériques (U3).

--> En matière d'activité commerciale et de services accueillant une clientèle, en complément des outils de mixité fonctionnelle inscrits au règlement (alignements commerciaux protégés et périmètres de centre-ville commerçant) et de la délimitation des zones commerciales de périphérie à maîtriser, il a été convenu que :

- seule l'extension de commerces et des activités de services dans la limite de 25% de la surface existante au 1<sup>er</sup> janvier 2014 est permise dans les zones urbaines à dominante résidentielle (U1, U2, U3). Ceci afin de ne pas mettre en péril des activités préexistantes à l'adoption du PLUi et du SCoT Sud Loire en vigueur sur ce territoire.



Extrait du zonage – zones Up1, U1, U2 et U3

### **Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter sur certains sites le dispositif réglementaire explicité à la suite, en apportant des indications qualitatives communes à tous les secteurs encadrés par des OAP et spécifiques à chacun des sites (cf. chapitre 3 – choix retenus pour établir les OAP)

### **Zone U1**

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone U1 correspond aux secteurs centraux ou péri centraux, aux faubourgs, aux quartiers de gare dans lesquels les fonctions urbaines sont mixtes (résidentielles, tertiaires, artisanales, ...).

Cette zone présente des caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales également mixtes. Peuvent s'y côtoyer du pavillonnaire, des immeubles d'habitation collectifs anciens ou plus récents, des locaux commerciaux (en pied d'immeuble ou indépendants), des locaux économiques (artisan, PME), des équipements. Cette mixité des formes est très présente sur les villes de Montbrison, Savigneux, et Saint-Just Saint-Rambert. Le centre de Bonson, constitué depuis les années 1980, est largement composé d'immeubles d'habitat collectif avec des locaux commerciaux et des équipements. Le pavillonnaire jalonné d'immeubles d'habitat collectif prédomine également dans les quartiers centraux de Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal.

La zone comprend un sous-secteur U1a qui correspond au quartier de grands ensembles de Beauregard à Montbrison.

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone U1 a une vocation spécifique de mixité fonctionnelle même si son occupation principale demeure l'habitat. L'objectif est d'assoir ces secteurs comme des secteurs de densification et d'intensification urbaine.

Le règlement tend à permettre toutes les destinations qui sont compatibles avec la proximité résidentielle. Comme pour les autres quartiers centraux et à dominante résidentielle, le règlement n'autorise pas les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...). Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les commerces ne sont autorisés que dans les périmètres de centre-ville commerçant identifiés au document graphique. Cette situation concerne uniquement les villes de Montbrison, Savigneux et Saint-Romain-le-Puy.

Les règles inscrites au PLUi permettent une densification de ces secteurs qui sont soit centraux soit à proximité d'une gare, en :

- définissant des hauteurs maximales adaptées à chacune des communes au regard des formes urbaines en présence dans ces secteurs : 18 m pour Savigneux, 15 m pour Montbrison et Sury-le-Comtal, 12 m pour les autres communes et 38 m dans le sous-secteur U1a (quartier de grands ensembles de Beauregard à Montbrison) ;
- permettant une implantation des constructions soit en limite avec les voies et emprises d'usage collectif soit en recul de 5 m maximum ;
- imposant une implantation sur au moins une des deux limites séparatives ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5).

## **Zone U2**

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone U2 correspond aux secteurs de développement de l'habitat dans la continuité des quartiers historiques et centraux précédemment mentionnés. La mixité fonctionnelle y est beaucoup moins représentée. La forme pavillonnaire y prédomine.

Cette zone concerne toutes les ceintures des bourgs et villes du territoire, à l'exception du bourg de la commune de Châtelneuf (dont la configuration est très compacte sans extension pavillonnaire), ainsi que les trois bourgs en Urnu.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone U2 a une vocation spécifique résidentielle. L'objectif est de conforter ses quartiers dans leur vocation résidentielle, et d'en densifier la forme urbaine. Pour cela, le règlement n'autorise pas les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...). La mixité fonctionnelle n'est pas interdite, toutefois les destinations tertiaires de type bureau, centre des congrès et d'exposition n'ont pas vocation à s'y développer et sont donc proscrites. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les commerces ne sont autorisés que dans le périmètre de centre-ville commerçant identifié au document graphique. Cette situation est très exceptionnelle dans cette zone : seules les communes de Savigneux et Montbrison (quartier de Moingt) sont concernées.

Les règles inscrites au PLUi permettent une densification de ces secteurs résidentiels récents et peu denses en :

- définissant des hauteurs maximales adaptées à chacune des communes au regard des formes urbaines en présence dans ces secteurs : 12 m pour les villes (Montbrison, Savigneux, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Saint-Just Saint-Rambert) et pour les villages appartenant aux polarités définies par PLH (Champdieu et Saint-Cyprien), 9 m pour les autres communes ;
- permettant une implantation des constructions libres par rapport aux voies et emprises d'usage collectif. En respectant toutefois un recul maximal de 6 mètres ;
- permettant une implantation en limites séparatives, à condition du respect d'une hauteur maximale de 6 mètres ou en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale égale à la ½ hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5).

### **Zone U3**

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone U3 correspond aux secteurs périphériques de développement de l'habitat dans la continuité, ou en discontinuité, des quartiers précédemment mentionnés. La mixité fonctionnelle n'existe pas. La forme pavillonnaire y prédomine.

Avec la zone urbaine Uh, ce sont les seules zones urbaines où le développement et la densification ne sont pas souhaités dans les dix à quinze années à venir. C'est pourquoi leur délimitation est faite en suivant le tracé des parcelles bâties existantes, pour former un secteur au plus proche du tissu bâti.

Cette zone concerne les 7 villes du territoire (Bonson, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux, Sury-le-Comtal), 7 villages de plaine (Boisset-lès-Montrond, Champdieu, Précieux, Saint-Cyprien, Saint-Paul-d'Uzore, Unias, Veauchette), des secteurs à la jonction entre plaine et Monts de Forez sur 3 villages (Bard, Lézieux et Saint-Georges-Haute-Ville), ainsi qu'un bourg de plateau (Périgneux).

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone U3 a une vocation spécifique résidentielle. L'objectif est de conserver ces secteurs dans leur vocation résidentielle dominante, et d'en minimiser le développement et la densification.

Pour cela, le règlement n'autorise pas les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...). La mixité fonctionnelle n'est pas interdite, toutefois les destinations tertiaires de type bureau, centre des congrès et d'exposition n'ont pas vocation à s'y développer et sont donc proscrites. Les nouvelles activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux d'activités artisanales ainsi que les commerces sont interdits. Seuls l'extension de l'existant est possible.

Les règles inscrites au PLUi permettent de minimiser la densification de ces secteurs résidentiels périphériques en :

- définissant une hauteur maximale pour tous de 9 mètres ;
- définissant un retrait minimal obligatoire par rapport aux voies et emprises d'usage collectif de 5 mètres ;
- définissant une hauteur maximale de 4 mètres pour les constructions implantées en limites séparatives. L'implantation en retrait des limites séparatives doit respecter une distance minimale égale à la ½ hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface de 0,8.

## Zone AUr

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone AUr correspond à des secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont les capacités suffisantes pour accueillir les constructions à implanter. Il s'agit dans ce PLUi soit de secteurs :

- déjà bâtis destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain pour faire muter l'usage du sol et réaménager de grands tènements ;
- non bâtis ou peu bâtis, au sein de l'enveloppe urbaine, destinés à être urbanisés mais qui nécessitent un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD ;
- non bâtis, mais en extension de l'enveloppe urbaine, également destinés à être urbanisés tout en nécessitant également un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD.

Entre l'arrêt et l'approbation les choix de développement, qui s'avéraient incompatibles avec la loi montagne ont été ré-examinés et soumis à la CDNPS pour avis. Le dossier d'approbation ne présente plus de zones AUr au droit des hameaux des communes de montagne contrairement au projet arrêté.

L'ensemble des zones AUr inscrites dans le projet arrêté du PLUi ont été réexaminées et hiérarchisées. Cette hiérarchisation a pour but de différer l'urbanisation dans le temps de 2 manières distinctes :

- conditionner l'urbanisation de certains secteurs à moyen terme (une fois l'urbanisation des secteurs de court terme réalisée)
- ou reclasser certaines zones en AU stricte.

Cette hiérarchisation est basée sur la combinaison de plusieurs critères afin d'identifier les zones à conserver en AUr, dont la réalisation permettra, à court et moyen termes, la mise en œuvre des orientations du PADD. Les critères sont les suivants :

- Le pourcentage de logements sociaux (pour les communes soumises à l'article 55 et Savigneux),



- La densité (en fonction du seuil de 15 log/ha ou 25 log/ha, selon s'il s'agit d'une centralité ou non),
- La desserte par les transports en commun (localisation dans un périmètre de quartier de gare, proximité d'un arrêt de navette/car région ligne régulière),
- L'usage agricole (selon s'il n'a pas d'usage agricole, un usage agricole, ou un usage agricole combiné à une déclaration à la PAC),
- La proximité du centre-ville ou centre-bourg,
- La maîtrise foncière par la collectivité (commune ou intercommunalité),
- La ressource en eau (selon s'il s'agit d'une commune qui rencontre des problèmes liés à la ressource en eau ou non) et la desserte assainissement (collectif/individuel).

Le PLUi identifie 57 zones AUr à l'approbation, contre 85 zones AUr lors de l'arrêt du projet. Les zones AUr représentent 58,1 ha dans le document pour approbation.

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone AUr correspond à des secteurs de développement résidentiel nécessitant une cohérence d'ensemble. Cette zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Elle vise également à une optimisation de l'usage du foncier au sein des enveloppes urbaines et lors de leurs extensions.

Pour cela, le règlement n'autorise pas les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...). La mixité fonctionnelle est restreinte. Toutefois les activités de commerces et de services avec accueil de clientèle sont autorisées dans le périmètre de centre-ville commerçant identifié au document graphique. Cette situation est exceptionnelle pour ce zonage : seules les communes de Savigneux, et la greffe de bourg d'Ecotay l'Olme sont concernées.

Les règles inscrites au PLUi permettent d'optimiser l'usage du foncier en :

- ne fixant pas de hauteur maximale ou de retrait par rapport aux limites, mais en renvoyant aux formes urbaines et volumes de logements programmés dans chacune des OAP ;
- permettant ainsi d'adapter les règles au cas par cas, sans pour autant complexifier le zonage en subdivisant les zones AU ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5), comme en zone U1 (secteurs de densification et d'intensification urbaine).

Elles sont toutes couvertes par des OAP sectorielles d'aménagement. Seules celles sur la commune de Savigneux sont couvertes par des OAP renouvellement urbain, et celle sur le bourg de Pralong est incluse dans une OAP densification.

## Les hameaux au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers (zones Uh)

### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Renforcer le développement urbain sur les bourgs et les villes en restreignant les possibilités de développement urbain dans les hameaux.** Sauf cas particulier justifié par la topographie, la préservation patrimoniale et paysagère, des contraintes environnementales spécifiques notamment pour les communes de montagne ;
  - o préserver les activités agricoles et forestières et les accompagner dans leur développement en protégeant le foncier agricole et notamment en limitant le développement des hameaux ;
  - o structurer le territoire de façon à minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel
- Favoriser la mixité des fonctions ;
- Participer à la réalisation des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :
  - o prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine.
  - o dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de :

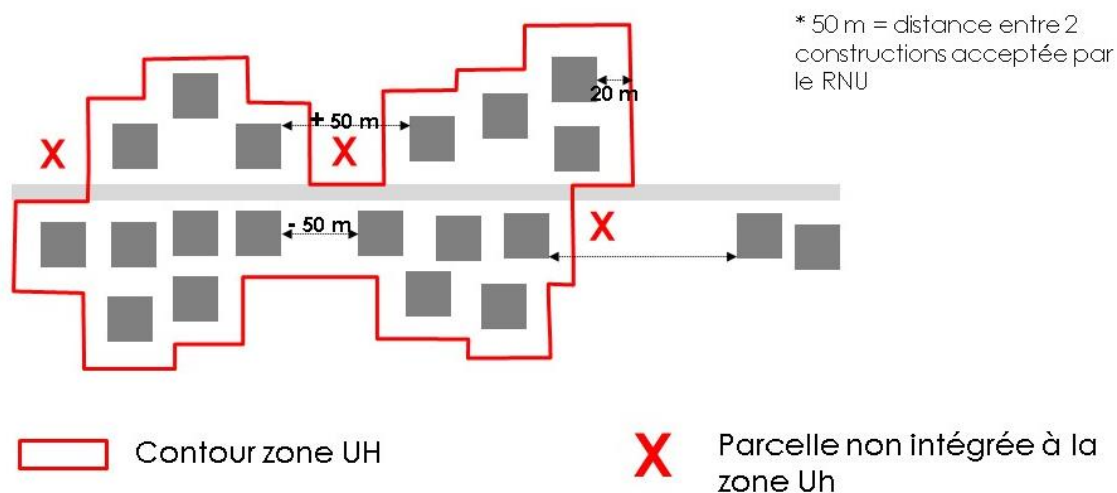
- **ne délimiter en zone Uh que les « hameaux » dont un classement en zone agricole ou naturelle et forestière ne semblait pas opportun** pour les motifs exposés au paragraphe 2-2 « un traitement des espaces agricoles, naturels et homogène sur le territoire ». A savoir que ces espaces, souvent à dominante pavillonnaire, ne participent plus du caractère agricole ou naturel des espaces environnants.
- **établir une délimitation au plus près du bâti**, devant permettre de minimiser les capacités foncières en zone urbaine, par nature constructible, en intégrant toutefois une certaine souplesse suite aux processus de collaboration politique avec les communes. Loire Forez agglomération a statué sur les principes de délimitation suivants :
  - o le périmètre se fonde sur l'ensemble des parcelles bâties contigües les unes des autres,
  - o lorsque deux bâtiments sont situés à moins de 50 mètres<sup>5</sup> l'un de l'autre, l'espace interstitiel entre ces deux bâtiments est intégré dans la zone Uh. Cette disposition a pour objectif de ne pas maintenir des espaces non constructibles trop restreints, inexploitable en agriculture, qui de fait deviendraient des friches non entretenues, au voisinage immédiat d'habitations,

<sup>5</sup> Le choix d'une distance discriminante de 50 mètres s'appuie sur le Règlement National de l'Urbanisme qui accepte cette distance pour apprécier les espaces construits.

- lorsque deux bâtiments sont situés à plus de 50 mètres l'un de l'autre, l'espace interstitiel entre ces deux bâtiments est intégré dans la zone A ou N limitrophe.

### PLUi Loire Forez agglomération

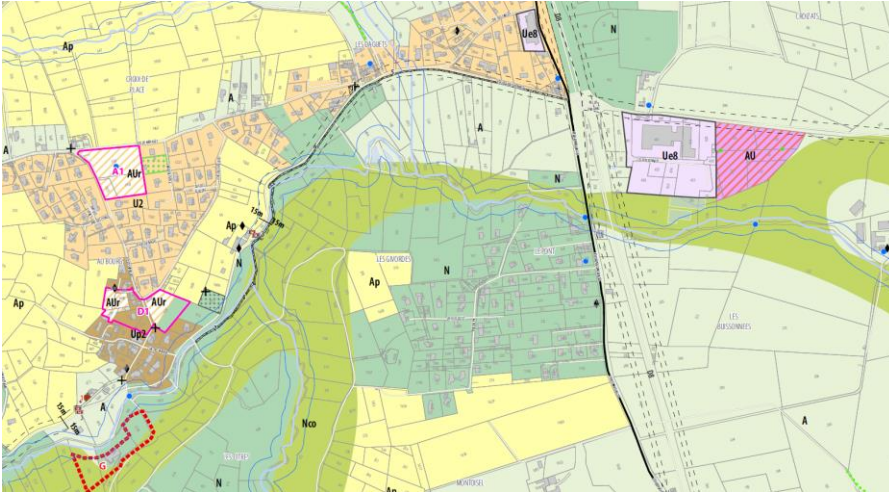
#### Principes de délimitation des hameaux en Uh



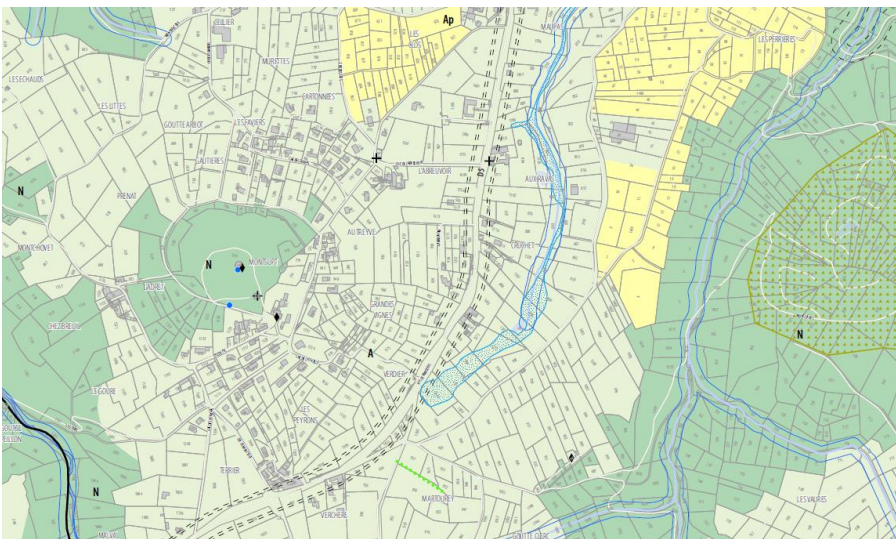
- **distinguer au sein de ces zones Uh le tissu ancien agricole**, pour en préserver les caractéristiques patrimoniales, **du tissu à dominante pavillonnaire** pour en limiter la densification avec des règles d'implantation plus contraignantes. Ce qui conduit à la distinction des zones Uh1 et Uh2 qui suivent.

La méthodologie initiale présentée ci-dessus a pu faire l'objet de quelques adaptations suivant les contextes communaux :

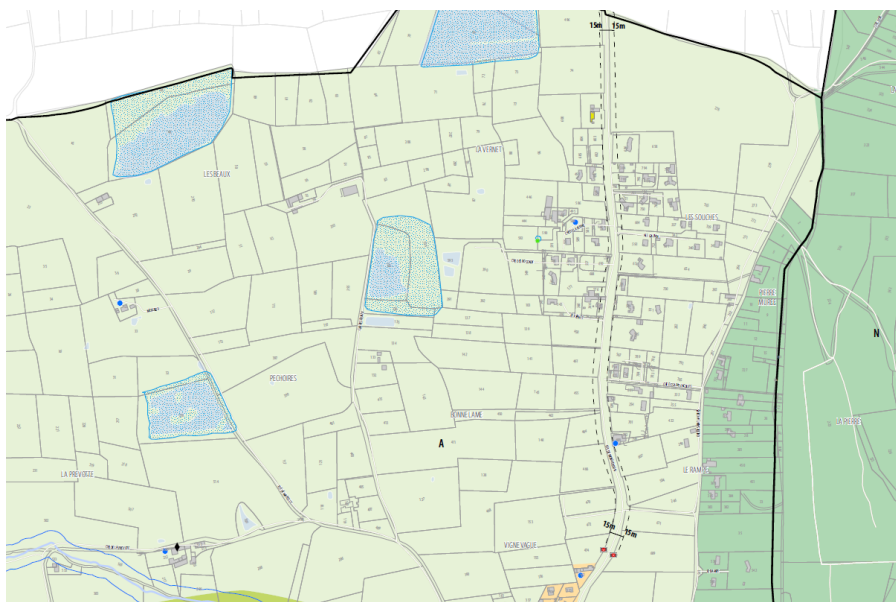
- De vastes hameaux sont parfois inscrits en zone A ou N alors qu'ils ne revêtent plus un caractère agricole ou naturel, mais qu'ils avaient déjà fait l'objet d'un reclassement en zone agri-naturelle dans les documents d'urbanisme communaux en raison des capacités constructives qu'ils offraient (tissu urbain lâche avec de vastes parcelles). C'est notamment le cas pour les hameaux de Ceyrieux ou Montoisel à Pralong, Monsupt à Saint-Georges Haute Ville.
- De vastes hameaux sont parfois inscrits en zone A ou N alors qu'ils ne revêtent plus un caractère agricole ou naturel, mais qu'ils sont éloignés du centre bourg/ville, et présentent un tissu urbain lâche et des capacités constructibles conséquentes. C'est notamment le cas pour les hameaux de Dicles ou Nus à Périgneux, Vinols à Bard ou Les Souches à Chalain d'Uzore.



Pralong



Saint-Georges-Haute-Ville



Chalain d'Uzore

Après échanges avec les élus communaux sur les contextes locaux, ce sont 35 hameaux qui font l'objet d'une délimitation en Uh.

|                                 | Uh1              | Uh2 |
|---------------------------------|------------------|-----|
| <b>Boisset-Saint-Priest</b>     | <b>4 hameaux</b> |     |
| AU VARRAT                       |                  | X   |
| LE COUARD DES ANGES             |                  | X   |
| AUX CROIX ROUGES                |                  | X   |
| LUCENOL / LES AIRES             | X                | X   |
| <b>Bonson</b>                   | <b>3 hameaux</b> |     |
| LA TUILERIE                     |                  | X   |
| LE PRE DU CLERC                 |                  | X   |
| PRE SALVAU                      |                  | X   |
| <b>Châtelneuf</b>               | <b>1 hameau</b>  |     |
| CHANTE-COQ                      |                  | X   |
| <b>Essertines-en-Châtelneuf</b> | <b>3 hameaux</b> |     |
| CHANTEPERDRIX                   |                  | X   |
| CHAZELLES                       | X                | X   |
| LE MONT                         |                  | X   |
| <b>Grézieux-le-Fromental</b>    | <b>1 hameau</b>  |     |
| LE COLOMBIER                    |                  | X   |
| <b>Gumières</b>                 | <b>1 hameau</b>  |     |
| MURCENT                         | X                |     |

|                                  |                  |    |
|----------------------------------|------------------|----|
| <b>Lézigneux</b>                 | <b>1 hameau</b>  |    |
| VIDRIEUX                         | X                | X  |
| <b>Margerie-Chantagret</b>       | <b>2 hameaux</b> |    |
| GARETON                          |                  | X  |
| ROSSIGNEUX                       | X                | X  |
| <b>Montbrison</b>                | <b>1 hameau</b>  |    |
| CURTIEUX                         | X                | Xc |
| <b>Périgneux</b>                 | <b>2 hameaux</b> |    |
| LA GARE                          | X                | X  |
| LE GARET                         |                  | X  |
| <b>Précieux</b>                  | <b>2 hameaux</b> |    |
| AZIEUX                           | X                | X  |
| LA VUE                           |                  | X  |
| <b>Saint-Georges-Haute-Ville</b> | <b>1 hameau</b>  |    |
| LOUBATIERE                       |                  | X  |
| <b>Saint-Just-en-Bas</b>         | <b>1 hameau</b>  |    |
| ROCHE-QUEST                      |                  | 1  |
| <b>Saint-Just-Saint-Rambert</b>  | <b>3 hameaux</b> |    |
| CHAVAS / RAZOUX                  | X                | X  |
| LA DURIERE                       |                  | X  |
| LES COTES                        | X                | X  |
| <b>Saint-Marcellin-en-Forez</b>  | <b>2 hameaux</b> |    |
| CHATELUS LE HAUT                 | X                | X  |
| CUSSET                           |                  | X  |
| <b>Saint-Romain-le-Puy</b>       | <b>2 hameaux</b> |    |
| LA FUMOUSE                       | X                | X  |
| L'HEURT                          |                  | X  |
| <b>Saint-Thomas-la-Garde</b>     | <b>1 hameau</b>  |    |
| AUX ALLIES                       | X                | X  |
| <b>Sauvain</b>                   | <b>1 hameau</b>  |    |
| DISANGUE                         | X                |    |
| <b>Sury-le-Comtal</b>            | <b>2 hameaux</b> |    |
| CHEMIN DE L'OZON                 |                  | X  |
| EPELUY-EST                       | X                | X  |
| <b>Veauchette</b>                | <b>1 hameau</b>  |    |
| CHAZET                           |                  | X  |



Les hameaux situés dans une commune classée en zone de montagne ont fait l'objet d'un avis de la CDNPS. Ils comportent très peu de capacités constructibles mais leur classement en zone Uh permet le changement de destination des bâtiments présents pour les hameaux historiques. Pour les hameaux résidentiels, le classement en zone Uh2 permet d'acter l'occupation actuelle des sols qui n'a pas une vocation agricole ou naturelle sans pour autant permettre l'extension de ces derniers. Les capacités dans ces hameaux sont très limitées (comblement de quelques dents creuses, division parcellaire contrainte par les règles de prospect).

## **Zone Uh1**

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Uh1 correspond aux hameaux bâtis ou groupements d'habitations en discontinuité avec l'urbanisation des bourgs et villes. Cette zone concerne des hameaux ou groupements d'habitations agricoles anciens accueillant actuellement majoritairement des habitations.

La mixité fonctionnelle n'est pas présente de manière générale, mais quelques activités économiques existent ponctuellement. Le bâti, datant principalement d'avant-guerre, est constitué de constructions rurales en lien avec l'activité agricole. Le maintien des volumes existants est souhaitable pour des raisons de valorisation patrimoniale. Toutefois les extensions mesurées sont permises pour permettre le maintien des activités économiques. La zone U3 et la zone Uh2 sont les seules zones urbaines où le développement et la densification, notamment résidentiels, ne sont pas souhaités dans les dix à quinze années à venir. C'est pourquoi leur délimitation est faite le plus souvent au plus près des parcelles bâties existantes, afin de limiter largement les capacités de densification.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Uh1 a une vocation spécifique résidentielle. L'objectif est donc de conserver la vocation de ces secteurs, et d'en minimiser le développement et la densification.

Toutefois le maintien de la mixité fonctionnelle est permis notamment pour faciliter l'optimisation et la valorisation du bâti existant, ainsi que pour conserver une dynamique économique et sociale. Le règlement autorise donc les extensions des commerces de proximité, des activités de services avec accueil de clientèle, et des activités de type artisanal dans les domaines de la construction ou de l'industrie (sans risque ou nuisance pour le voisinage).

La création de locaux d'activité artisanale du secteur du bâtiment, d'activités de restauration ou hôtelière par changement de destination de constructions existantes, est également autorisée.

Les règles inscrites au PLUi permettent de contraindre fortement la densification de ces secteurs résidentiels au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers, tout en respectant leur configuration historique en :

- définissant une hauteur maximale pour tous de 9 mètres ;
- exigeant une implantation similaire à celles des constructions voisines ;

- imposant une implantation des constructions en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5, plus exigeant que dans les cœurs historiques des bourgs et des villes).

## Zone Uh2

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Uh2 correspond à des hameaux bâtis ou groupements d'habitations en discontinuité avec l'urbanisation des bourgs et villes. Cette zone concerne des secteurs ayant connus un développement urbain récent, soit en continuité de constructions\* anciennes, soit ex-nihilo, au sein des espaces agricoles et naturels.

La mixité fonctionnelle n'existe pas. La forme pavillonnaire prédomine. Avec la zone U3 et la zone Uh1, ce sont les seules zones urbaines où le développement et la densification ne sont pas souhaités dans les dix à quinze années à venir. C'est pourquoi leur délimitation est faite le plus souvent au plus près des parcelles bâties existantes, afin de limiter largement les capacités de densification.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Uh2 a une vocation spécifique résidentielle. L'objectif est de conserver la vocation de ces secteurs, et d'en minimiser le développement et la densification.

Pour cela, le règlement n'autorise pas les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, ...). Seul le maintien des activités de type artisanal dans les domaines de la construction ou de l'industrie (sans risque ou nuisance pour le voisinage) sont autorisés.

Les règles inscrites au PLUi permettent de contraindre fortement la densification de ces secteurs résidentiels au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers en :

- définissant une hauteur maximale pour tous de 9 mètres ;
- définissant un retrait minimal obligatoire par rapport aux voies et emprises d'usage collectif de 5 mètres ;
- imposant une implantation des constructions en retrait des limites séparatives d'au moins 5 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,8), plus exigeant que celui en zone urbaine pouvant être densifiées ( $U2 = 0.5$ ).

### 43-3- Les sites d'équipements

#### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Renforcer le développement urbain sur les bourgs et les villes ;**
- Respecter la structure actuelle du territoire en matière de développement **d'équipements** et de commerces :
  - o **renforcer les fonctions des villes centres Montbrison, Savigneux** : positionner au sein de cette polarité les nouveaux équipements rayonnant sur une grande partie du territoire du PLUi. Maintenir un niveau d'offre de soins au moins équivalent à l'actuel, et prévoir, le cas échéant, son développement. Le centre hospitalier du Forez à Montbrison joue de ce point de vue un rôle prépondérant ; et **Saint-Just Saint-Rambert** : y faciliter l'installation des services et équipements structurants. Permettre le développement de ceux déjà en place.
  - o **conforter les communes de** Champdieu, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Saint-Cyprien **dans leur rôle de relais de proximité.**
  - o renforcer les équipements et commerces de la polarité locale de **Chalmazel-Jeansagnière. Sa vocation touristique** et son positionnement au sein du territoire de montagne, en font un pôle qui joue un rôle important localement au-delà des limites communales. L'objectif est donc de permettre un renforcement et un développement d'une offre de services et d'équipements proportionnelle aux besoins de la population locale et de l'activité touristique et de loisirs.
  - o **maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et péri urbaines du territoire.**
- Structurer le territoire de façon à **minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel ;**
- **Favoriser la mixité des fonctions ;**
- **Développer les activités de tourisme et de loisirs.**
- **Valoriser les équipements de tourisme et loisirs déjà existants sur le territoire** (aventure du rail, golfs, base de loisirs nautiques...) **et encourager le développement d'équipements complémentaires au sein des espaces agri-naturels du territoire ;**
- Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :
  - o **prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine.** Mobiliser un potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 20 ha, sous forme d'utilisation de terrains non bâtis.
  - o **dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins.** Consommer au plus 25 ha en extension urbaine dans les 10 ans à venir.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de :

- délimiter en zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif, les tenements en zones urbaines ou en continuité immédiate, les plus importants et/ou nécessitant des règles adaptées au maintien strict de la destination, à son évolution, à ses mises aux normes, et à son renforcement.

- permettre l'implantation d'activités pouvant être complémentaires tels que les centres de congrès et d'exposition, les cinémas, la restauration et les hébergements hôteliers et touristiques.

### **Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter sur certains sites le dispositif réglementaire explicité à la suite, en apportant des orientations d'aménagement qualitatives communes à tous les secteurs encadrés par des OAP et spécifiques à chacun des sites (cf. chapitre 3 – choix retenus pour établir les OAP)

### **Zone UL**

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone UL correspond aux sites dédiés aux équipements d'intérêt collectif tels que : les établissements scolaires, de santé ou d'action sociale, les salles d'arts et de spectacles, les équipements sportifs ou autres équipements recevant du public. Ces sites sont implantés dans des zones urbaines mixtes ou à dominante résidentielle, parfois en continuité avec celles-ci.

Dans deux cas, des zones UL ont été délimitées en discontinuité des bourgs :

- A Chalain-d'Uzore pour prendre en compte la délocalisation effective d'une école de l'autre côté du cours d'eau le Félines,
- A Chalmazel-Jeansagnière au droit des aménagements existants en pied de piste de la station de ski existante.

28 communes sont concernées par la délimitation d'au moins une zone UL. La moitié des zones UL se situent dans les sept villes du territoire. 19% sur Montbrison et Savigneux, et 12% sur Saint-Just Saint-Rambert.

Le PLUi identifie 3 types de zones UL différentes :

- les zones UL1 : qui correspondent aux sites dédiés aux équipements d'intérêt collectif tels que les établissements scolaires, de santé ou d'action sociale, les salles d'arts et de spectacles, les équipements sportifs ou autres équipements recevant du public ainsi que des activités complémentaires tels que les cinémas, la restauration ou des hébergements hôteliers et touristiques. Elles sont présentes au sein des principales villes du territoire (Montbrison, Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Romain-le-Puy, ...).
- les zones UL2 : qui correspondent aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de loisirs en zone urbaine ou à proximité immédiate. Elles permettent d'accueillir des équipements et services publics tels que les locaux et bureaux administratifs ou assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que des équipements sportifs. Elles sont présentes au sein des communes péri urbaines et rurales (Veauchette, Verrières-en-Forez, CRAINTILLEUX, ...).
- la zone UL3 qui correspond au secteur d'aménagement et de diversification de la station quatre saisons de Chalmazel-Jeansagnière. Elle permet le développement des constructions

et infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du projet quatre saisons, la restauration, les hébergements hôtelier et touristique.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone UL a une vocation spécifique d'équipements, qu'il est souhaitable de pouvoir élargir à des activités pouvant fonctionner de manière complémentaire. Le règlement permet donc d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que des centres de congrès et d'exposition. Mais aussi, la construction de commerces et activités de services de type cinéma, restauration, hébergement hôtelier et touristique en fonction de l'indice de la zone UL (1, 2 ou 3).

Les règles inscrites au PLUi permettent de laisser une certaine liberté aux projets pouvant être de différentes natures (construction imposante, aménagement à dominante végétalisée ...) en :

- définissant une hauteur maximale de 21m dans la zone UL1, de 15m dans la zone UL2 et de 12m dans la zone UL3 ;
- se référant simplement aux dispositions générales du règlement en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises d'usage collectif ;
- en ne définissant de règle en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives que lorsque le projet est mitoyen d'une zone d'habitation pour les zones UL1 et UL2. A savoir, les nouvelles constructions s'implanteront à une distance minimale égale à la demi-hauteur des constructions sans que ce recul puisse être inférieur à 5 m, afin de réduire les nuisances éventuelles générées par l'équipement (masque solaire sur des extérieurs privatifs, nuisances sonores, ...) ; Des règles d'implantations spécifiques dans les zones de contact avec les boisements sont quant à elles définies dans la zone UL3 afin de garantir un recul entre les espaces boisés de lisière et les futures constructions.
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5).

## **AUL**

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

Il s'agit de sites non bâtis, peu ou pas aménagés ayant vocation à être urbanisés ou aménagés pour accueillir des équipements d'intérêt collectif.

2 zones AUL sont délimitées en continuité des zones urbaines :

- 1 à Chalmazel-Jeansagnière (équipements loisirs – Station 4 saisons)
- 1 à Verrières-en-Forez (école).

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone AUL a une vocation spécifique dédiée aux équipements d'intérêts collectifs au même titre que la zone UL. Le règlement permet donc les mêmes destinations et donne les mêmes règles qu'en zone UL en fonction de l'indice associé à la zone AUL (1, 2 ou 3).

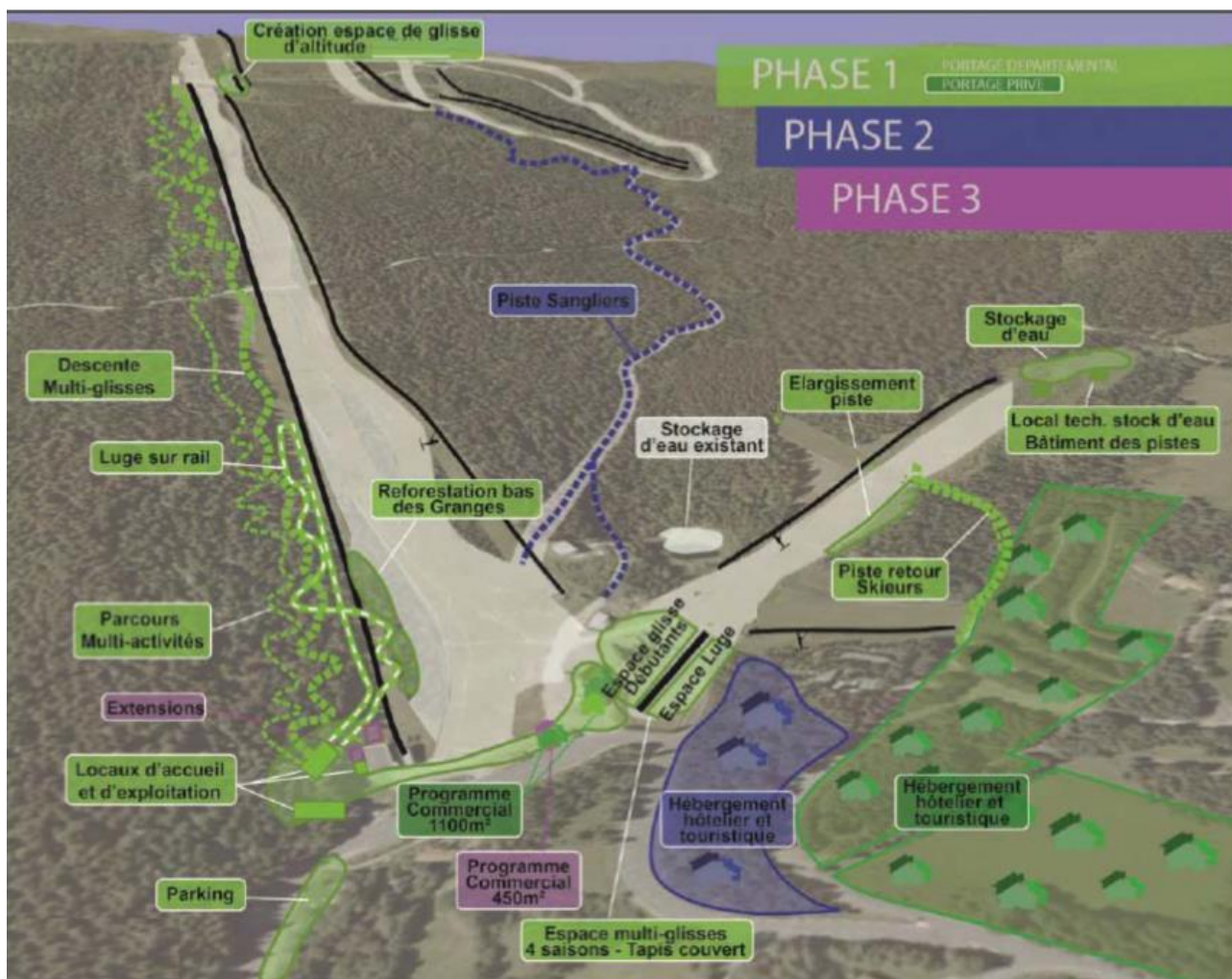
**Zoom sur la zone AUL 3 de Chalmazel-Jeansagnière :**

L'identification de ce secteur en discontinuité du bourg de Chalmazel-Jeansagnière a fait l'objet d'une consultation de la CDNPS et d'une procédure de création d'une Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI). La zone AUL 3 s'inscrit en continuité de la zone UL3 identifiée au droit des aménagements existants de la station de ski de Chalmazel-Jeansagnière.

Le projet de restructuration s'inscrit dans le cadre d'un projet d'amélioration et de diversification de la station de Chalmazel. Ce projet vise un aménagement et un développement durable du site. Il repose sur un plan de développement qui comprend :

- La construction d'un pôle technique, d'accueil et de départ d'activités (billetterie, information touristique, vestiaires, ...) ;
- L'amélioration de la production de neige ; -
- Le réaménagement et l'agrandissement d'un bâtiment existant pour l'implantation de commerces et de services publics ;
- La création de stationnements (110 places potentielles) ;
- La création d'un stockage d'eau sécurisé (bassin technique) dont l'unique vocation sera de renforcer la production de neige ;
- La modification des équipements d'enneigement artificiel et le réaménagement des pistes ;
- La modification et création de remontées mécaniques ;
- La création d'hébergements touristiques d'une surface de plancher totale de 5 000 m<sup>2</sup> (250 lits dont la moitié en locatif complétés par de l'hébergement de groupe (100 lits)) ;
- La création de parcours ludiques ;
- La création d'une luge sur rail ;
- Plusieurs opérations de déboisement/reboisement, concourant à une reforestation de la partie basse de la piste des Granges sur une emprise d'environ 1 910 m<sup>2</sup> ;
- La délocalisation du local technique de secours.





Source : Dossier d'UTN – Bureau d'études Realités

Le projet d'aménagement devrait permettre d'accroître significativement le nombre d'emplois induits par le fonctionnement de la station :

- La station emploiera en moyenne de 30 à 40 employés saisonniers en hiver et de 5 à 10 employés saisonniers en été, travaillant notamment au fonctionnement des remontées mécaniques et à l'Ecole de Ski Française.
- L'activité de restauration emploiera à terme de 10 à 15 emplois saisonniers en hiver et de 3 emplois saisonniers en été.
- L'activité de location de matériel emploiera à terme de 25 à 35 emplois saisonniers en hiver et de 3 emplois saisonniers en été.

L'effectif global d'emploi à la station sera de près de 80 à 100 employés en hiver et 20 employés en été.

La zone AUL 3 concerne principalement les nouveaux aménagements qui vont être faits sur le pied de piste et aux abords avec :

- La création d'un pôle commercial,
- La restructuration du complexe les Epilobes et du chalet séjour,
- La création d'hébergements hôteliers et touristiques

### 434 Les zones économiques

#### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Renforcer le développement urbain sur les bourgs et les villes ;**
- Respecter la structure actuelle du territoire en matière de développement d'équipements et de commerces :
  - o **renforcer les fonctions des villes centres. Montbrison, Savigneux** : soutenir et renforcer la fonction commerciale des grandes zones commerciales périphériques (La Bruyère et Les Granges) ; éviter la mise en concurrence des espaces commerciaux périphériques avec les cœurs historiques notamment en faisant en sorte que l'offre périphérique soit complémentaire à celle des cœurs historiques et non concurrentielle ; et **Saint-Just Saint-Rambert** : soutenir et protéger la fonction commerciale des cœurs historiques des quartiers de Saint-Just et de Saint-Rambert, en contraignant notamment les implantations commerciales en dehors de ces cœurs historiques ;
  - o **conforter les communes de** Champdieu, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Saint-Cyprien **dans leur rôle de relais de proximité ;**
  - o **contenir le développement des grandes surfaces commerciales déjà implantées pour ne pas concurrencer l'offre des cœurs historiques ;**
  - o **maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et péri urbaines du territoire ;**
- Structurer le territoire de façon à **minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel ;**
- **Maintenir une diversité économique :**
  - o **favoriser la mixité des fonctions ;**
  - o **prévoir des zones dédiées aux activités économiques non compatibles avec la proximité de l'habitat. Le site de l'Opéra Parc – les Plaines** sur les communes de Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez et Bonson, qui est destiné à recevoir des entreprises de production industrielle et de logistique. **L'Espace Emeraude : zone d'activités de Tournel** à Champdieu (activités artisanales), **zones de Vaure, Survaure, La Croix Meyssant** (industries), **Champs de Mars** (production et services aux entreprises) **et Les Granges** (activités commerciales) à Montbrison et Savigneux. L'extension de la zone de **Four à Chaux** sur la commune de Savigneux ;
  - o **développer les activités de tourisme et de loisirs ;**

- **valoriser les équipements de tourisme et loisirs déjà existants sur le territoire** (aventure du rail, golfs, base de loisirs nautiques...) ;
- **accompagner les activités agricoles et forestières. Protéger le foncier.**
- Un développement à mettre en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau et avec la capacité d'épuration ;
- Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :
  - **prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine.** Mobiliser un potentiel foncier au sein des zones d'activités de l'ordre de 105 ha (commercialisable et potentiel en densification, dents creuses et non aménagé) ;
  - **dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins.** Consommer au plus 50ha en extension urbaine dans les 10 ans à venir pour l'extension et/ou la création de zones d'activités.

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », Loire Forez agglomération a adopté en 2020 son « schéma d'accueil des entreprises » (SAE) qui précise sa stratégie pour accompagner et soutenir le développement et l'implantation d'entreprises sur son territoire. Cette stratégie repose principalement sur le déploiement d'une armature de sites économiques adaptés aux besoins des entreprises, aux différentes étapes de leur développement, et permettant le développement de l'emploi au plus près des habitants.

Le territoire présentant très peu de friches économiques à valoriser (évaluées par LFa à moins de 4ha en 2022), la communauté d'agglomération s'est davantage tournée vers l'aménagement d'espaces économiques sur terrains vierges pour répondre aux demandes. Cependant, au regard de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, et la volonté de limitation de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, le choix de Loire Forez agglomération aujourd'hui est d'optimiser, de rationaliser l'offre foncière disponible et de qualifier des zones d'activités communautaires afin de proposer des conditions d'accueil optimales pour les entreprises.

Dans cette optique, Loire Forez agglomération a évalué le potentiel de densification et de mobilisation du foncier disponible (dents creuses ou foncier non aménagé). Il représente un volume conséquent (plus de 90ha en 2022) mais reste difficile à mobiliser à court terme car appartenant pour la majorité à des entreprises présentes sur les sites.

Par ailleurs, un suivi constant des demandes d'implantation des entreprises, et du marché immobilier et foncier à vocation économique montrent un réel dynamisme, avec des demandes notamment dans la partie centrale et sud du territoire. Après une forte hausse, l'évolution de nombre de demandes d'implantation s'est globalement stabilisée depuis 2019 à environ 95 demandes par an. Elles émanent, pour 60% d'entre elles, d'entreprises déjà présentes sur le territoire, pour 30% d'entreprises venant d'autres territoires, et pour 10% de création d'entreprises.

Cette situation a incité l'EPCI à prévoir des surfaces à vocation économique dans le PLUi afin de permettre une disponibilité foncière à court, moyen et long terme, tout en poursuivant en parallèle ses actions d'optimisation et de qualification du foncier aménagé dans les ZAE.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de :

- délimiter les zones dédiées spécifiquement aux activités économiques existantes ou destinées à être urbanisée à ce titre, et dont le fonctionnement que ce soit du fait de la nature des activités, ou du volume du trafic associé (poids lourds, ...) les rend incompatibles avec une mixité fonctionnelle et la proximité aux logements ;
- distinguer les zones d'activités commerciales des autres activités économiques ;
- distinguer les zones d'activités commerciales pouvant être renforcées (Ue1) en complémentarité avec les centres commerçants, de celles dont l'évolution doit être encadrée pour mieux maîtriser l'équilibre avec les centres villes et bourgs (Ue2) ;
- distinguer les zones d'activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire selon leurs destinations préférentielles ;
- délimiter l'ensemble de ces zones en respectant les périmètres des zones économiques communautaires et communales existantes et en projet.

L'ouverture à l'urbanisation des extensions de zones économiques a été phasée en fonction de l'existence de projet en cours et/ou de la maîtrise foncière des différents sites prévus dans le SAE. Sont inscrits en zone Ue les espaces déjà aménagés ou en cours, en zone AUe les espaces dont la maîtrise foncière est publique, en zone AU les espaces dont la maîtrise foncière est privée et enfin en 2AU les réserves foncières à long terme. Ainsi, entre l'arrêt et l'approbation, seules les zones répondant aux critères de projet connu et/ou de maîtrise foncière publique ont été maintenues en zone AUe, celles ne répondant pas à ces critères ont été classées en AU stricte.

#### **Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter sur certains sites le dispositif réglementaire explicité à la suite, en apportant des orientations d'aménagement qualitatives communes à tous les secteurs encadrés par des OAP et spécifiques à chacun des sites (CF chapitre 3 – choix retenus pour établir les OAP)

#### **Ue1**

##### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Ue1 correspond aux zones commerciales périphériques existantes de l'agglomération Montbrison-Savigneux (Les Granges et La Bruyère), repérées comme zone d'aménagement commercial (ZACOM) au sein du SCOT Sud Loire.

##### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Ue1 a une vocation spécifique dédiée au commerce de détail qu'il convient de conforter et d'optimiser. L'objectif est que les commerces qui s'implantent dans ces zones soient complémentaires des commerces des centres-villes et bourgs. Le règlement autorise donc l'implantation de commerces de détail et l'artisanat de vente de biens et de services de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de vente non divisibles, considérant que les surfaces plus petites sont adaptées aux parcs immobiliers des centres et notamment de ceux de Montbrison et Savigneux.

Les règles inscrites au PLUi permettent une densification de ces secteurs en :

- définissant des hauteurs maximales pour tous de 12 mètres ;

- imposant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif en l'absence de marge de recul inscrite au document graphique du règlement (zonage) ;
- permettant une implantation en limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un dispositif coupe-feux soit réalisé. Ou une implantation en retrait d'au moins la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,25).

## Ue2 et AUe2

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Ue2 correspond à des tènements commerciaux importants, existants sur certains axes en entrée des villes de Montbrison et Bonson/Saint-Cyprien, dont l'évolution nécessite d'être maîtrisée pour ne pas intensifier la concurrence avec le tissu commercial des centres villes et bourgs avoisinant.

La zone AUe2 correspond à un tènement vierge mitoyen de la zone Ue2 de Bonson/Saint-Cyprien destiné à être aménagé pour permettre une extension limitée d'activité commerciale en place et répondre à des besoins de logistique. Sur ce secteur aucune nouvelle enseigne commerciale n'est destinée à s'implanter, il s'agit uniquement d'autoriser une restructuration des enseignes commerciales en place et d'améliorer la qualité paysagère de la zone. Une OAP vient en complément des dispositions réglementaires suivantes.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Ue2 a une vocation spécifique dédiée au commerce de détail. L'objectif est que les commerces déjà implantés puissent faire évoluer leurs surfaces de vente de manière raisonnable et que les constructions existantes puissent être utilisées, et ne pas devenir des friches commerciales. Le règlement permet donc l'extension limitée de commerces et d'activités de services dans la limite de 25% de la surface existante au 1er janvier 2014 (date prenant en compte la doctrine de mise en œuvre du Scot Sud Loire) ainsi que les changements de destination de constructions existantes au profit d'activités commerciales (artisanat et commerce de détail) de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de vente non divisible.

Les règles inscrites au PLUi permettent une densification de ces secteurs de la même manière qu'en zone Ue1, en :

- définissant des hauteurs maximales pour tous de 12 mètres ;
- imposant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif en l'absence de marge de recul inscrite au document graphique du règlement (zonage) ;
- permettant une implantation en limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un dispositif coupe-feux soit réalisé. Ou une implantation en retrait d'au moins la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,25).



En zone AUe2, le règlement permet les mêmes destinations et donne les mêmes règles qu'en zone Ue2.

### Ue 3

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Ue3 correspond aux zones dédiées aux activités de bureau et de services avec accueil de clientèle. Seul un quartier économique d'entrée de ville à Savigneux et une partie de l'Opéra Parc des Plaines est en zone Ue3 (sans indice).

Deux cas de figure particuliers nécessitent des dispositions réglementaires spécifiques à l'origine des indices a et b de la zone :

- Ue3-a : une partie des zones économiques à l'entrée de Savigneux en cours de commercialisation.
- Ue3-b correspondant à un secteur économique mixte de la commune de Saint-Just Saint-Rambert au sein d'un quartier en pleine mutation urbaine et participant d'un axe d'entrée de ville.

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Ue3 a une vocation spécifique dédiée aux activités de bureau et de services avec accueil de clientèle, que le PLUi vise à conforter. Le règlement permet donc ce type d'activités, et celles pouvant compléter le fonctionnement de ces nouveaux « quartiers » ou leur mutation, telles que, par exemple, les restaurants et les centres de congrès et d'exposition. Dans la zone Ue3-b, proche du centre bourg de Saint-Just, le règlement permet également l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques, et de cinéma.

Les règles inscrites au PLUi permettent de mettre en œuvre les procédures d'aménagement engagées (ZAC des Plaines à Sury-le-Comtal/Bonson/Saint-Marcellin-en-Forez et ZAC de Crémérieux à Savigneux), d'être en cohérence avec des projets récemment construits (site du Cinéma à Saint-Just Saint-Rambert), ainsi que de permettre la mutation de quartiers économiques constitués (Saint-Just Saint-Rambert) :

|                           | Hauteur maximale | Implantation sur voirie et emprises d'usage collectif                                                    | Implantation sur limites                                                                                                                           | CBS moyen |
|---------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Ue3</b>                | 12 m             | En recul de 5 mètres en l'absence de marge de recul au zonage                                            | En limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un | 0,4       |
| <b>Ue3-a</b><br>Savigneux | 9 m              | Un recul selon la voirie :<br>- 21 m sur la RD 496<br>- 35 m sur la RD 204<br>- 5 m sur les autres voies |                                                                                                                                                    |           |



|                                       |      |                              |                                                                               |  |
|---------------------------------------|------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Ue3-b</b> Saint-Just-Saint-Rambert | 12 m | En recul de 5 mètres minimum | dispositif coupe-feux soit réalisé.<br><br>Ou en retrait d'au moins 6 mètres. |  |
|---------------------------------------|------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|

### **Zones Ue4, Ue5, Ue6, AUe4 et AUe6 : à dominante industrielle et logistique**

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

Les zones Ue décrites ici correspondent aux zones dédiées aux activités suivantes :

- Ue4 : industrielles dans la zone Opéra Parc les Plaines, sur les communes de Bonson et Sury-le-Comtal ;
- Ue5 : de logistique dans la zone Opéra parc les Plaines, sur les communes de Bonson, Sury-le-Comtal, et Saint-Marcellin-en-Forez ;
- Ue6 : industrielles dites « lourdes » pour les sites de la verrerie à Saint-Romain-le-Puy, le site de Croix Meyssant à Savigneux, et le site de France Bois imprégné à Boisset-lès-Montrond.

La zone AUe4 concerne un secteur encore non aménagé sur l'Opéra parc les Plaines sur les communes de Bonson et Saint-Marcellin-en-Forez. La zone AUe6 concerne l'extension du site de Croix Meyssant à Savigneux. Des OAP viennent en complément des dispositions réglementaires suivantes.

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

Ces zones Ue ont chacune une vocation spécifique que le PLUi vise à conforter. Le règlement permet donc en zone :

- Ue4, les activités industrielles de type construction artisanale du secteur de l'industrie et les entrepôts associés. Pour donner la possibilité à ces activités de valoriser in situ leur production, les activités commerciales de type show-room liées à une activité de production sur le site sont autorisées, dans la limite de 25% de la surface de plancher, sans jamais être supérieures à 200 m<sup>2</sup>, afin de ne pas transformer la zone en « nouvelle zone commerciale » ;
- Ue5, les entrepôts ;
- Ue6, les activités industrielles et les entrepôts associés. Pour les mêmes raisons et dans les mêmes conditions qu'en zone Ue4, les activités commerciales sont permises.

Les règles inscrites au PLUi permettent de mettre en œuvre les procédures d'aménagement engagées (ZAC des Plaines, ZAC de Crémérieux), ainsi que de permettre l'évolution raisonnable d'entreprises spécifiques.

|            | Hauteur maximale | Implantation sur voirie et emprises d'usage collectif                                                                                 | Implantation sur limites     | CBS assez faible |
|------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Ue4</b> | 40 m             | En recul de 8 mètres en l'absence de marge de recul au zonage                                                                         | En recul minimal de 6 mètres | 0,25             |
| <b>Ue5</b> | 40 m             | En recul de 8 mètres en l'absence de marge de recul au zonage                                                                         |                              |                  |
| <b>Ue6</b> | 38 m             | En recul de 5 <b>mètres en l'absence de</b> marge de recul au zonage<br>En recul* minimal de 15 mètres par rapport au canal du Forez. |                              |                  |

En zone AUe4, le règlement permet les mêmes destinations et prévoit les mêmes règles qu'en zone Ue4. En zone AUe6, le règlement permet les mêmes destinations et donne les mêmes règles qu'en zone Ue6.

### **Ue7 et AUe7**

#### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Ue7 correspond à des secteurs économiques existants dont la nature des activités économiques est diverse : de l'accueil du commerce de gros à l'industrie, en passant par des entrepôts et des bureaux.

Cette zone est délimitée sur les communes le long de la RD8 : Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Sury-le-Comtal, Saint-Cyprien, Saint-Romain-le-Puy, l'espace Emeraude (Montbrison, Savigneux et Champdieu).

Cette zone est constituée d'un sous-secteur, Ue7-b, qui correspond aux emprises de l'entreprise Becker Industrie, et à une partie de la zone des Granges sur les communes de Montbrison et Savigneux.

La zone AUe7 délimite les extensions de zones économiques sur les communes de Bonson, Montbrison et Sury-le-Comtal, ainsi que celles des zones de l'espace Emeraude sur les communes de Champdieu, Montbrison et Savigneux.

Des OAP sont établies en complémentarité avec les dispositions réglementaires suivantes.

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Ue7 a une vocation spécifique de mixité des activités économiques. Le PLUi vise à conforter cette situation contribuant à la diversification du tissu économique sur le territoire. Le règlement

contraint peu les destinations économiques sur ces zones : commerces de gros, industries, bureaux et activités de show-room liées à une activité de production sur le site sont autorisées.

Les règles inscrites au PLUi permettent d'optimiser les assiettes foncières, en :

- définissant des hauteurs maximales pour tous de 15 mètres,
- imposant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif en l'absence de marge de recul inscrite au document graphique du règlement (zonage),
- permettant une implantation en limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un dispositif coupe-feu soit réalisé, ou une implantation en retrait d'au moins la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres,
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,25).

En zone AUe7, le règlement permet les mêmes destinations et donne les mêmes règles qu'en zone Ue7.

## **Ue8 et AUe8**

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone Ue8 correspond à des secteurs économiques qui accueillent des activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ces zones, considérées comme des sites d'emplois locaux à conforter, sont délimitées sur des secteurs à dominante rurale.

Elle concerne les zones artisanales des communes de Boisset-lès-Montrond, Boisset-Saint-Priest, Chalmazel-Jeansagnière, Chambles, Châtelneuf, Chalain-d'Uzore, Champdieu, Craitilleux, Essertines-en-Châtelneuf, Lézigneux, L'Hôpital-le-Grand Margerie-Chantagret, Pralong, Saint-Bonnet-le-Coureau, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Just Saint-Rambert, Sauvain, Unias, Veauchette, et Verrières-en-Forez.

Lors de l'arrêt du projet, des zones AUe8 avaient été délimitées pour permettre les extensions de certaines des zones économiques précédemment mentionnées : Châtelneuf, Chalain-d'Uzore, L'Hôpital-le-Grand, Saint-Georges-Haute-Ville, et Saint-Just Saint-Rambert.

Sur les zones AUe8 présentes lors de l'arrêt du PLUi, aucune n'a été maintenue en zone AUe8 dans le projet pour l'approbation, mais elles ont été classées en zone AU stricte.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone Ue8 a une vocation spécifique d'accueil d'activités artisanales. Le PLUi vise à conforter cette situation en visant à maintenir des activités de production et de services aux habitants sur l'ensemble du territoire. Le règlement permet donc les activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie, ainsi que les activités de type show-room associées. Les activités artisanales de vente de

biens et de services dédiées à l'automobile sont autorisées. Toutefois, elles sont associées dans le code de l'urbanisme aux artisans commerçants des métiers de bouche ou de services du quotidien pour lesquels le PADD vise une accessibilité piétonne maximum. C'est pourquoi le règlement autorise certaines activités d'artisanat et de commerce sous conditions.

Ainsi, l'artisanat est autorisé s'il est destiné principalement à la vente de biens ou de services (tel que les garagistes ...) et sans être des métiers de bouche ou de services propres au fonctionnement d'un bourg ou d'une ville (coiffeur, traiteur, tabac presse, ...).

Les règles inscrites au PLUi permettent d'optimiser ces espaces, en :

- définissant des hauteurs maximales pour tous de 9 mètres,
- imposant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif en l'absence de marge de recul inscrite au document graphique du règlement (zonage). Cette implantation doit rester cohérente avec les constructions voisines et favoriser la création ou le maintien d'un front bâti sur rue,
- permettant une implantation en limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un dispositif coupe-feu soit réalisé, ou une implantation en retrait d'au moins la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres,
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,25).

### 43-5 Les extensions urbaines à moyen et long terme

#### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Renforcer le développement urbain sur les bourgs et les villes ;**
- Respecter la structure actuelle du territoire en matière de développement **d'équipements et de commerces :**
  - o **renforcer les fonctions des villes centres :** Montbrison, Savigneux et Saint-Just Saint-Rambert ;
  - o **conforter les communes de** Champdieu, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Saint-Cyprien **dans leur rôle de relais de proximité ;**
- Diversifier l'offre de logements **en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes ;**
- Structurer le territoire de façon à **minimiser les besoins de déplacement en véhicule individuel ;**
- **Maintenir une diversité économique :**
  - o **prévoir des zones dédiées aux activités économiques non compatibles avec la proximité de l'habitat ;**
- **Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :**

- o **prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine.** Mobiliser un potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 170 ha pour l'habitat, de 105 ha pour les activités économiques et de 20 ha pour les équipements d'intérêt collectif ;
- o **dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins.** Consommer au plus 45 ha pour l'habitat, 55 ha pour les activités économiques et 25 ha pour les équipements d'intérêt collectif.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de :

- délimiter les secteurs pouvant faire l'objet d'une urbanisation dans les dix années à venir en complément des zones urbaines et à urbaniser immédiatement constructibles (AUr, AUe, AUL). Il s'agit ainsi de répondre aux orientations du PADD, et d'atteindre si besoin les objectifs du PLH extrapolés à dix ans, ainsi que ceux du schéma d'accueil des entreprises (zones AU) ;
- délimiter, dès à présent, sur les communes des polarités du PLH où un développement résidentiel significatif est attendu, les secteurs devant faire l'objet d'une nouvelle analyse d'opportunité quant à leur urbanisation lors de la révision du PLUi. Il s'agit aussi, ici, de donner de la visibilité sur les perspectives d'urbanisation sur le long terme au monde agricole, sans pour autant que ces orientations puissent être qualifiées de certaines. (zones 2AU).

## AU

### Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone AU correspond à des secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont des capacités insuffisantes pour accueillir à court terme les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Il s'agit dans ce PLUi soit de secteurs :

- partiellement bâtis destinés à faire l'objet d'opérations d'ensemble pour faire muter l'usage et/ou optimiser le foncier ;
- non bâtis, au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci, et destinés à être urbanisés. Toutefois, ces secteurs nécessitent des travaux de renforcement des réseaux, ainsi qu'un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD.

Les zones AU envisagées avec une destination à dominante résidentielle concernent 29 sites :

- 17 dans les enveloppes urbaines :
  - o pour renforcer les bourgs de Saint Georges-Haute-Ville, Boisset-lès-Montrond, Lézigneux,
  - o pour conforter un quartier résidentiel de Savigneux, relativement éloigné du centre-ville (rue de Chantegrelet),
  - o sur le site d'une usine à Sury-le-Comtal (friche industrielle) pour lequel un projet de renouvellement urbain sera à terme nécessaire. Le fait de ne pas ouvrir ce site directement à l'urbanisation est justifié par le fait que l'essentiel de la friche est en zone inondable.

- Pour phaser le développement résidentiel de certaines villes du territoire : Montbrison, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Romain-le-Puy et Saint-Cyprien
- 12 en extension des enveloppes urbaines, pour développer les bourgs de Bard, L'Hôpital-le-Grand, Périgneux, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Just-en-Bas et Verrières-en-Forez.

Les zones AU envisagées avec une destination économique concernent douze sites en extension des enveloppes urbaines pour :

- étendre l'espace Emeraude sur les communes de Savigneux et de Montbrison ;
- conforter les zones d'activités économiques des communes d'Essertines-en-Châtelneuf, Chalain d'Uzore, Champdieu, Châtelneuf, L'Hôpital-le-Grand, Sury-le-Comtal et Saint-Cyprien ;
- anticiper les besoins d'agrandissement d'un établissement existant à Saint-Romain-le-Puy,
- permettre l'extension d'une entreprise existante sur les communes de Boisset-lès-Montrond et Chalain-le-Comtal.

Les zones AU envisagées avec une destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de loisirs concernent cinq sites, dont trois situés dans l'enveloppe urbaine :

- le réaménagement et l'agrandissement du complexe sportif Claudius Duport : une zone conjointe aux communes de Montbrison et Savigneux, et une zone située de l'autre côté du site, sur la commune de Savigneux.
- le renforcement des équipements, notamment sportifs et de loisirs des communes de Champdieu.
- le développement du tourisme et des loisirs sur les communes de Chambles et Saint-Georges-en-Couzan.

La surface des zones AU « strictes » (toute destinations confondues) est de 90,8 ha.

### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone AU correspond à des secteurs de développement urbain à moyen terme. Une procédure de modification du PLUi permet d'ouvrir l'urbanisation en établissant des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'un règlement adapté. En attendant, l'objectif est de ne pas obérer l'avenir de ces secteurs d'urbanisation, en limitant le renforcement des usages actuels. C'est pourquoi le règlement permet seulement l'extension limitée à 20% des bâtiments agricoles, forestiers et des habitations, existants à la date d'approbation du PLUi.

## **2 AU**

Au total ce sont 22 zones 2AU qui sont délimitées dans le règlement graphique. 2 zones sont prévues pour le développement économique à long terme sur les communes de Périgneux et Saint-Just-Saint-Rambert. 20 zones sont délimitées au PLUi pour une destination envisageable à dominante résidentielle. Elles concernent les communes de Montbrison, Savigneux et Ecotay-l'Olme pour la polarité Montbrisonnaise, des communes de Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez et Bonson pour la polarité Pontrambertoise.



Deux sites sont en outre conservées pour une urbanisation à long terme à Boisset-lès-Montrond et à Saint-Georges-Haute-Ville, enchâssés dans le tissu bâti, dont les emplacements stratégiques justifient de les réserver pour un aménagement futur à réfléchir.

Les mêmes dispositions réglementaires qu'en zone AU sont prévues au règlement de la zone pour les usages préexistants.

Ces zones sont subordonnées à une procédure de révision du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation. La surface totale des zones 2AU est de 33,5 ha.

### 43-6 Les espaces agricoles

#### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Valoriser l'authenticité patrimoniale attractive du territoire. Intégrer les prescriptions associées aux Sites Patrimoniaux Remarquables** existants sur les communes de Champdieu, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert et Saint-Marcellin-en-Forez et de manière générale prôner un développement de qualité que ce soit au niveau de l'habitat, des activités économiques ou de l'aménagement des espaces publics. *(NB : les SPR, notamment, donnent des indications en matière de préservation du paysage sur les espaces agricoles) ;*
- **Maintenir une diversité économique :**
  - o **développer les activités de tourisme et de loisirs ;**
  - o valoriser les équipements de tourisme et loisirs déjà existants sur le territoire (aventure du rail, golfs, base de loisirs nautiques...) **et encourager le développement d'équipements complémentaires au sein des espaces agri-naturels du territoire ; permettre le développement des hébergements touristiques liés au « tourisme vert »** ou de valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire notamment sous la forme d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, bulles, yourtes ...) **et par la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ruraux patrimoniaux ;**
- **Des activités agricoles et forestières à accompagner :**
  - o **protéger le foncier** en limitant l'étalement urbain : développement prioritaire dans le tissu urbain constitué des villes et bourgs, (...), **encadrement du développement des activités économiques autres qu'agricole... ;**
  - o **réduire les prélèvements d'espaces agricoles, en protégeant notamment les parcelles : supports de production bénéficiant de labels de qualité**, en particulier pour les zones AOP (fourmes de Montbrison et d'Ambert , côtes du Forez), Chambons, terres de maraîchage ; ayant bénéficié d'investissements et équipés (irrigation, drainage, ...) visant à valoriser les productions locales ou ayant fait l'objet d'une reconversion à l'agriculture biologique (repérage des parcelles sous contrat) ; supports de mesures agroenvironnementales de type MAE ou MAEC ;
  - o **éviter au maximum les conflits entre exploitations et espaces urbains** : empêcher le mitage supplémentaire des espaces agricoles, anticiper la désorganisation foncière

potentielle des unités d'exploitations et gérer l'interface entre les espaces bâtis et les terres agricoles ; maîtriser les changements de destination des bâtiments existants afin qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole : définir une stratégie et mettre en place des critères de sélection ;

- **contribuer à la reprise des terres et à la viabilité économique des exploitations agricoles** : permettre la diversification économique et les compléments de ressources (agro-tourisme, transformation sur place, commercialisation de produits en circuits courts, mise en place de sources d'énergies renouvelables...) ; favoriser les logiques d'agriculture de proximité : espaces de production agricole proches des villes et bourgs comme le maraîchage ; préserver les filières longues (lait et viande) : en prenant en compte les besoins spécifiques de ces unités de production (localisation, volumes ...) ; favoriser et développer la production d'énergie liée à l'activité agricole, comme par exemple la méthanisation, dans la limite de la ressource disponible (intrants), et des possibilités d'épandage ; permettre la reconquête des friches et l'installation de nouvelles exploitations ;
- Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :
  - prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine ;
  - dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins ;
  - **protéger le foncier agricole, naturel et forestier** : pour maintenir une activité agricole nourricière et préserver le potentiel de développement de l'activité forestière, les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent toujours représenter au moins 90% du territoire.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de :

- toujours intégrer aux réflexions sur les espaces bâtis ou à bâtir au sein des milieux agricoles (hameaux, franges des bourgs) la localisation des bâtiments d'exploitation existants sur le territoire, ainsi qu'un périmètre de 100 mètres autour, quelle que soit la nature de l'exploitation (élevage ou non) ;
- constituer un zonage le plus simple et le plus efficace possible sur les espaces agricoles, en évitant notamment la démultiplication des sous-secteurs ;
- délimiter les zones A selon les critères hiérarchisés suivants :
  - si la parcelle est en AOP viticole, ou incluse dans les secteurs de Chambons des bords de Loire, ou en zone de protection paysagère d'un Site Patrimonial Remarquable alors elle fait l'objet d'un classement en zone Ap. Les constructions, même agricoles, sont strictement limitées pour protéger des terres dont la valeur agronomique ne se trouve pas ailleurs, et les caractéristiques paysagères remarquables ;
  - si la parcelle est une zone agricole à enjeu fort et moyen selon le diagnostic agricole, ou déclarée à la PAC, ou en ZNIEFF de type 1 agropastoral, ou en réservoir de biodiversité agropastoral ou incluse dans une servitude de zone agricole protégée (ZAP) sous condition de ne pas être boisée ou repérée comme une continuité écologique, elle est alors classée en zone A « classique ». Dans ces zones, les constructions nouvelles possibles sont presque exclusivement celles liées aux activités agricoles, pour en permettre le maintien, le développement et l'adaptation.

- privilégier un zonage A dans les 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole. Ces périmètres ne sont pas reportés sur les plans, mais il en a été systématiquement tenu compte dans la délimitation des différentes zones.
- s'appuyer sur la doctrine de la CDPENAF pour établir les dispositions réglementaires en matière de construction à destination d'habitat dans ces zones.

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

La zone A correspond aux secteurs d'intérêt pour le maintien et le développement de l'activité agricole, et comporte notamment les parcelles agricoles exploitées ou présentant une qualité agronomique. Des hameaux, des groupes d'habitations, ou des habitations isolées sont également implantés dans la zone A.

Elle comprend un sous-secteur Ap constitué soit de terrains agricoles spécifiques à protéger (AOP viticole, Chambons de la Loire), soit de secteurs agricoles d'intérêt paysager majeur (zones paysagères des SPR) à préserver, y compris des constructions agricoles pour des raisons de terroir ou de protection du paysage. Ces dispositions strictes sont destinées à protéger de la disparition des terrains ou espaces à forte valeur agronomique ou de terroirs (par exemple le terroir viticole) non compensables, non-transposables et ne pouvant être reconstitués ailleurs. Il en est de même des espaces à forte valeur paysagère des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Très exceptionnellement, lorsqu'il sera démontré qu'il n'y a pas d'autre solution pour assurer la pérennité d'une exploitation, ou en cas d'implantations maraichères et viticoles, des constructions agricoles pourront être autorisées dans les zones Ap, justifiées par l'AOP viticole ou par les Chambons.

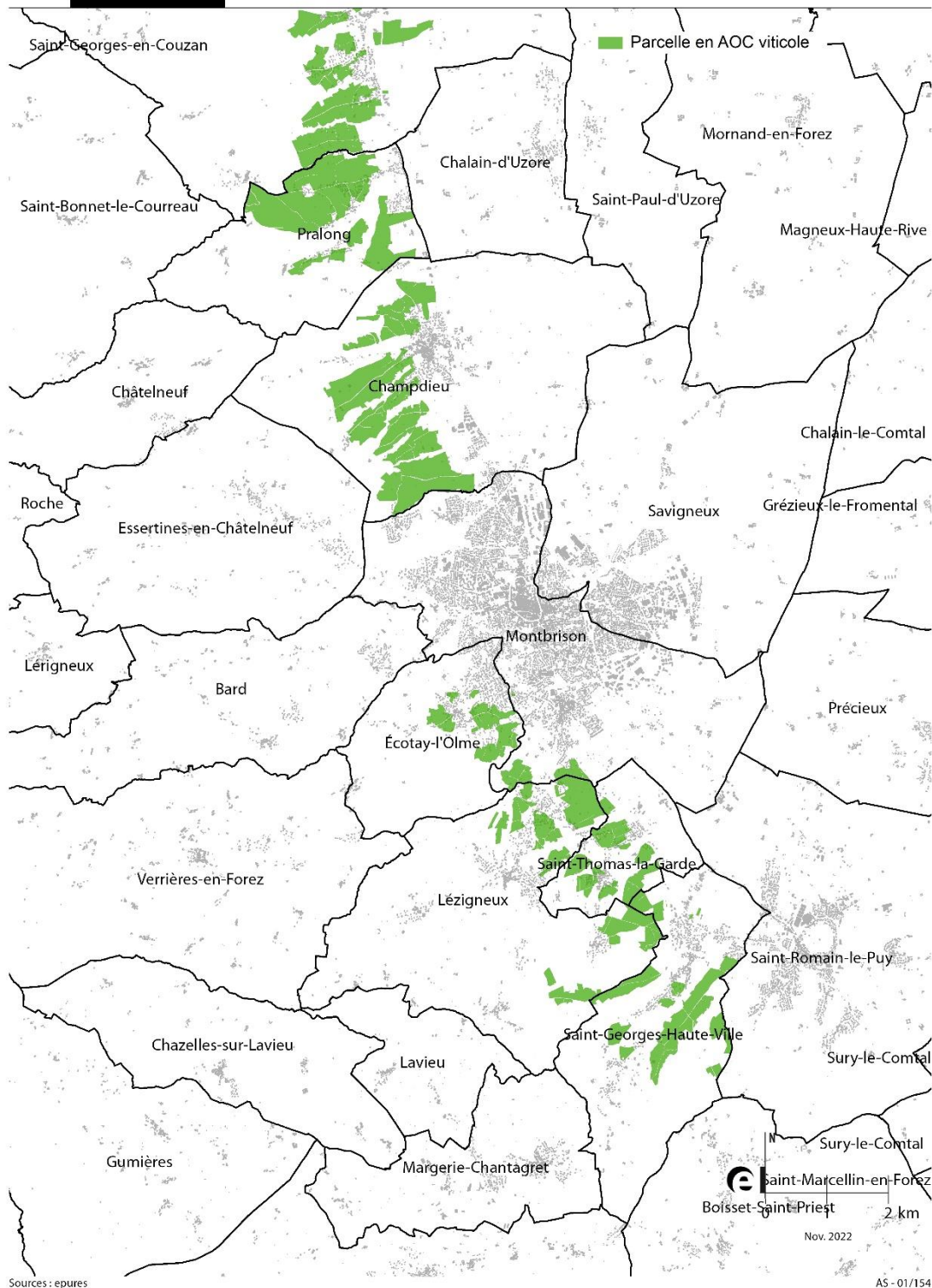
### **Cas particulier :**

A l'échelle du PLUi, 31 ha identifiés en AOP viticole Côtes du Forez sont classés en zone U ou AU. Sur ces 31 ha, 84% sont déjà construits et n'ont plus de vocation agricole, et ont donc été classés en zone U. 16 % constituent des surfaces libres de constructions qui sont soit inexploitable, soit qui ont été identifiées comme stratégiques pour le renforcement de l'urbanisation :

- Champdieu : sont identifiées en zone U les parcelles en AOP viticole ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme accordée pendant la durée d'élaboration du PLUi.
- Ecotay-L'Olme et Lézigneux : sont identifiées en zone U des parcelles résiduelles en dents creuses qui ne peuvent plus être exploitées par l'agriculture.
- Pralong et Saint-Thomas-la-Garde : sont identifiées en zone U des parcelles résiduelles en dents creuses qui ne peuvent plus être exploitées par l'agriculture et en zone AU des zones d'urbanisation future encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

### Localisation des parcelles concernées par une AOC viticole

PLUi LFa 45



La zone agricole comprend également un sous-secteur Aco qui correspond à des espaces agricoles d'intérêt majeur identifiés comme support de continuité écologique.

Par ailleurs, les terrains dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation sont prioritairement en zone A. Toutefois lorsqu'il s'agissait de parcelles dans le périmètre d'un corridor écologique, d'une zone humide, ou d'un périmètre de protection immédiat et rapproché des captages d'adduction d'eau potable, un classement en zone naturelle a été maintenu.

La majorité des bâtiments d'exploitation du territoire sont également classés en zone A. Seuls quelques cas particuliers existent et sont classés en zone naturelle. Il s'agit de 7 sièges d'exploitation dont :

- 3 dans un périmètre de captage d'eau potable (Saint-Romain-le-Puy, Essertines-en-Châtelneuf, et Montbrison),
- 1 en zone naturelle remarquable (Roche),
- 1 dans un corridor écologique (Chalain-le-Comtal),
- 1 en zone inondable du PPRNPi du Fleuve Loire (Craintilleux),
- 1 en zone paysagère d'un SPR (Saint-Just Saint-Rambert).

Tous ces cas ont été abordés et validés individuellement avec la Chambre d'Agriculture. Entre l'arrêt et l'approbation 9 sièges d'exploitation agricole qui étaient situés dans d'autres zones que des zones agricoles ont été classés en zone agricole pour l'approbation.

Pour organiser d'autres activités économiques au sein de ces espaces, sont identifiés et délimités au document graphique du règlement :

- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui correspondent à des activités économiques artisanales de tourisme ou de loisirs existantes ou en projet, isolées,
- des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol,
- des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces outils sont présentés au chapitre 4-4- autres dispositions réglementaires.

**La zone agricole du PLUi représente 52% du territoire du PLUi (47,3% classé en zone A, 0,5% en zone Aco et 5% en zone Ap). Les périmètres de STECAL délimités au sein des zones A et N représentent 0.11% du territoire du PLUi (environ 82ha).**

**Cette délimitation associée à celle des zones naturelles et forestières permettent de répondre aux objectifs du PADD en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : le PADD vise au maintien d'au moins 90% du territoire du PLUi en zone agricole, naturelle et forestière, le zonage en délimite 94,5%.**

#### **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

**La zone A** a une vocation spécifique agricole. L'objectif principal est de conforter cette activité. C'est la seule zone du PLUi où sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les



coopératives, ainsi que l'aménagement des constructions existantes pour l'hébergement des travailleurs saisonniers.

Pour préserver les filières locales et faciliter la transformation et la valorisation des produits in situ, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées.

Pour permettre de diversifier ce secteur économique et participer à sa pérennité et à son adaptabilité, d'autres destinations complémentaires sont autorisées sous conditions :

- les activités de tourisme à la ferme nécessitant le réaménagement de constructions existantes. Cela permet aussi de valoriser d'anciens bâtiments agricoles en tant que patrimoine rural ;
- l'habitation des exploitants eux-mêmes en respectant des critères professionnels, de localisation, de nombre et de surface habitable, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles par les exploitants eux-mêmes.

Pour permettre l'accompagnement de la filière forestière, le règlement de la zone A permet les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à une activité forestière. Cela se justifie par le fait que les activités agricoles et forestières sont souvent interdépendantes.

Pour permettre la gestion des constructions existantes à destination d'habitat, sans lien avec une exploitation agricole, l'extension mesurée de ces habitations et la construction d'annexes associées est permise aux conditions cumulatives appliquées dans le cadre de la doctrine de la CDPENAF de la Loire.

**En zone Ap**, il s'agit de protéger le potentiel agronomique de certains terroirs, et des éléments paysagers notamment aux abords des bourgs et dans les zones « paysagères » des SPR. Dans cette zone, le règlement permet seulement de gérer les constructions existantes, de maintenir les unités de production agricole existantes et de participer de la valorisation patrimoniale. Il a également été intégré une dérogation pour l'implantation de nouvelles exploitations agricoles lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'entretien de ces terroirs (maraichage, viticulture, ...). Sont permis :

- les constructions agricoles pour une exploitation agricole préexistante, et dans un rayon de 50 mètres ;
- les nouvelles constructions agricoles lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'entretien des terroirs protégés (maraichage, viticulture, ...) ;
- Les serres agricoles, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole et qu'elles soient réalisées avec une structure démontable ;
- la réhabilitation des loges de vigne existantes sans modification de leur volume ni changement de destination ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions d'habitat existantes avec les mêmes conditions cumulatives qu'en zone A, à l'exception de celle en matière d'extension de la surface de plancher, plus exigeante : l'extension ne doit pas excéder 20% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant ;
- la construction d'annexes aux habitations existantes, comme en zone A, mais dans la limite de deux et dans un rayon de 20 mètres ;



En zone Aco, il s'agit de protéger de toute urbanisation les continuités écologiques identifiées sur le territoire en autorisant uniquement :

- Les aménagements destinés à restaurer ou maintenir les continuités écologiques ;
- Le réaménagement ou l'extension des équipements publics et des constructions agricoles existants dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant ;
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous conditions cumulatives détaillées dans le règlement écrit et notamment dans la limite de 25%.

Les règles inscrites au PLUi permettent une distinction entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités agricoles. Pour ces dernières, le règlement :

- définit des hauteurs maximales adaptées 9 m pour les habitations et 14 mètres les constructions agricoles ;
- permet une implantation des constructions libres par rapport aux voies et emprises d'usage collectif ;
- permet une implantation des constructions libres par rapport aux limites séparatives, en respectant toutefois un recul maximal de 3 mètres, le cas échéant.

### 43-7- Les espaces naturels et forestiers

#### La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **Préserver et valoriser les grandes unités paysagères, richesses patrimoniales et marqueurs de l'identité plurielle du territoire ;**
- **Valoriser l'authenticité patrimoniale attractive du territoire. Intégrer les prescriptions associées aux Sites Patrimoniaux Remarquables** existants sur les communes de Champdieu, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert et Saint-Marcellin-en-Forez et de manière générale prôner un développement de qualité que ce soit au niveau de l'habitat, des activités économiques ou de l'aménagement des espaces publics (NB : les SPR, notamment, donnent des indications en matière de préservation du paysage sur les espaces agricoles) ;
- **Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire :**
  - o **des réservoirs de biodiversité à protéger.** Au sein des coteaux sont protégés certains milieux boisés et ouverts (pelouses sèches, prairies, landes), les milieux aquatiques de la vallée du Vizézy et de ses affluents, la vallée du Bonson, les milieux agro-pastoraux plus épars sur l'ensemble des coteaux. Au sein des Monts du Forez sont protégés : les milieux ouverts des Hautes Chaumes, la trame forestière, les milieux aquatiques des vallées du Lignon, du Chagnon, de la Curaize, de la Mare, les tourbières des sommets de Chalmazel, Sauvain, Roche, Lérigneux, et Gumières, les landes sèches de Jeansagnière. Au sein de la plaine du Forez sont protégés : la trame aquatique formée par les nombreux étangs et cours d'eau, les abords du fleuve avec son espace de mobilité. Au sein des Gorges de la Loire sont protégés : le fleuve et ses

- abords, et les milieux ouverts (pelouses sèches, prairies, ...) au sommet des Gorges sur Chambles et Saint-Just Saint-Rambert ;
- **des éléments supports des continuités écologiques à préserver.** La préservation de ces espaces et le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire passent par la diminution des pressions urbaines en privilégiant un développement dans les zones urbaines et le maintien des coupures vertes d'urbanisation et l'arrêt du développement linéaire le long des voiries.
  - **une nature en ville à restaurer et mettre en valeur.** Les espaces libres urbains, espaces publics végétalisés, arbres isolés, alignements d'arbres, toitures végétalisées, etc. sont autant d'espaces urbains qui permettent le maintien des continuités écologiques en pas japonais au sein des villes, bourgs et participent à leur embellissement et à l'amélioration du cadre de vie.
- **Une ressource en eau à préserver ;**
  - Prévenir les risques liés aux inondations ;
  - **Maintenir une diversité économique :**
    - **des activités de tourisme et de loisirs à développer.** Valoriser les équipements de tourisme et loisirs déjà existants sur le territoire (aventure du rail, golfs, base de loisirs nautiques...) **et encourager le développement d'équipements complémentaires au sein des espaces agri-naturels du territoire ; permettre le développement des hébergements touristiques liés au « tourisme vert »** ou de valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire notamment sous la forme d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, bulles, yourtes ...) **et par la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ruraux patrimoniaux ;**
  - **Des activités agricoles et forestières à accompagner :**
    - **préserver les espaces de production forestière (boisements) ;**
  - Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :
    - prioriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine ;
    - dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins ;
    - **protéger le foncier agricole, naturel et forestier :** pour maintenir une activité agricole nourricière et préserver le potentiel de développement de l'activité forestière, les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent toujours représenter au moins 90% du territoire.
- > C'est pourquoi il a été fait le choix de :
- constituer un zonage le plus simple et le plus efficace possible sur les espaces naturels, en évitant notamment la démultiplication des sous-secteurs;
  - délimiter les zones N selon les critères suivants :
    - si la parcelle se situe dans un périmètre de corridor, alors le classement est en zone Nco où les constructions sont limitées pour protéger la fonctionnalité des lieux et les supports ponctuels de cette biodiversité (haies, arbres, bois ...) ;
    - si la parcelle se trouve dans un périmètre d'arrêté de protection de biotope, de Natura 2000 (hors ZPS), d'espaces naturels sensibles du département, de réserve naturelle régionale, de ZNIEFF de type 1 (hors agropastorale), de sites de tourbières,

de réservoirs de biodiversité forestiers, aquatiques et ouverts, de zones humides de plus de un hectare, ou à proximité d'un cours d'eau, ou dans un périmètre de protection immédiat et rapproché de captage d'eau potable, alors le classement correspond à la zone N « classique », où seules les constructions liées aux activités forestières sont autorisées pour permettre d'accompagner la filière.

- intégrer au zonage les corridors écologiques délimités à la parcelle dans le cadre de la politique trame verte, bleue et noire de Loire Forez agglomération.
- s'appuyer, comme pour les zones agricoles, sur la doctrine de la CDPENAF pour établir les dispositions réglementaires en matière de construction à destination d'habitat.

### **Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :**

**La zone N** correspond aux secteurs naturels et forestiers d'intérêt et notamment aux espaces naturels sensibles, aux espaces boisés de taille significative et aux réservoirs de biodiversité. Des hameaux et groupes d'habitations existantes, ou des habitations isolées sont également implantés dans la zone N.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- **Nco**, est constitué d'espaces naturels et forestiers identifiés comme supports des continuités **écologiques du territoire à préserver de l'urbanisation** ;
- **Ns**, correspondant aux secteurs à aménager pour la pratique du ski et aux secteurs réservés aux remontées mécaniques sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière .
- **Nb**, correspondant à une zone de 300 m aux abords des plans d'eau de montagne ;
- **Nenr**, correspondant aux zones de production d'énergie renouvelable.

Pour organiser d'autres activités économiques sont identifiés au document graphique du règlement, et délimités :

- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui correspondent à des activités économiques artisanales existantes ou en projet, de tourisme et de loisirs isolées,
- des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol,
- des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces outils sont présentés au *chapitre 4-4- autres dispositions réglementaires*.

**La zone naturelle et forestière du PLUi représente 41,7% du territoire du PLUi (37,5% classé en zone N, 0,5% en zone Nb, 0,02% en zone Nenr, 0,08% en zone Ns et 3.6% en zone Nco). Les périmètres de STECAL délimités au sein des zones A et N représentent 0.11% du territoire du PLUi (environ 82ha). Le domaine skiable (Ns) représente 51 ha (soit 0.16% des zones N du PLUi). Cette délimitation associée à celle des zones agricoles permettent de répondre pleinement aux objectifs du PADD en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : le PADD vise au**

**maintien d'au moins 90% du territoire du PLUi en zone agricole, naturelle et forestière, le zonage en délimite 94,5%.**

**Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :**

La zone naturelle et forestière a une vocation spécifique de préservation des milieux naturels et forestiers. L'objectif principal est de protéger ces milieux de l'urbanisation et d'accompagner l'activité forestière. Les zones N sont d'ailleurs les seules zones du PLUi où les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités forestières sont autorisées. La zone N est aussi la zone la plus restrictive du PLUi en matière de construction et d'aménagement. Le règlement permet uniquement la gestion des constructions, activités et usages existants. Les cas de figure sont notamment les suivants :

- Pour permettre l'accompagnement des activités agricoles, le règlement permet l'extension des constructions agricoles pré-existantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale. Cela se justifie par le fait que les activités agricoles et forestières sont souvent interdépendantes.
- Pour permettre le maintien d'une activité économique saisonnière dans les Hautes-Chaumes, favoriser le maintien des milieux ouverts grâce à la pratique du pâturage traditionnel, et la valorisation du patrimoine bâti rural, le règlement permet la restauration ou la reconstruction à l'identique d'anciens bâtiments d'estive existants à la date d'approbation du PLUi. Une extension limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment d'estive est autorisée, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi, et à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale (hauteur identique, recours à des matériaux naturels, ...).
- Pour permettre la gestion des constructions existantes à destination d'habitat, comme en zone agricole, l'extension mesurée de ces habitations et la construction d'annexes associées sont permises aux conditions cumulatives définies par la doctrine de la CDPENAF de la Loire.

**En zone Nco**, il s'agit également de protéger strictement le potentiel écologique comme support de continuité. Le règlement permet :

- les aménagements destinés à restaurer ou maintenir les continuités écologiques ;
- le réaménagement ou l'extension des équipements publics existants dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension\* mesurée des constructions existantes\* à usage d'habitation sous condition.

Le document graphique du règlement complète cette règle par l'identification d'éléments ponctuels (haies, arbres, zones humides...) à protéger (Cf chapitre 4.4. – autres dispositions réglementaires).

**En zone Ns**, il s'agit de permettre l'aménagement du domaine skiable pour la pratique du ski et la diversification des pratiques sportives (quatre saisons). Le règlement autorise donc uniquement les remontées mécaniques, les équipements liés à l'enneigement artificiel, l'aménagement des pistes de ski ainsi que les aménagements et installations liés aux activités du domaine skiable, les locaux

techniques nécessaires au fonctionnement et au stockage du matériel, à l'accueil d'un poste de secours, et enfin les aménagements permettant la diversification des pratiques sportives (tourisme 4 saisons).

**En zone Nb**, il s'agit de protéger strictement les abords des plans d'eau de montagne. Le règlement autorise l'évolution des constructions existantes ainsi que l'implantation de constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières et le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique. En compatibilité avec la loi Montagne, le règlement interdit les constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toute extraction et tout affouillement dans ces secteurs.

**En zone Nenr**, il s'agit de zones dédiées aux énergies renouvelables dans lesquelles seules sont autorisées les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Les règles inscrites au PLUi permettent simplement la gestion des constructions existantes en encadrant la volumétrie de leur extension limitée de la manière suivante :

- hauteurs maximales adaptées : 9 m pour les habitations ;
- implantation libre des constructions par rapport aux voies et emprises d'usage collectif ;
- implantation libre des constructions par rapport aux limites séparatives. En respectant toutefois un recul minimum de 3 mètres, le cas échéant.

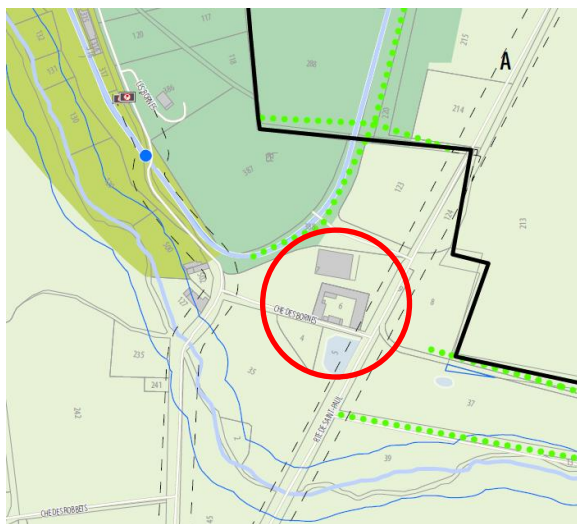
#### **Cas particulier :**

Un siège d'exploitation sur la commune de Chalais d'Uzore, à proximité du canal du Forez est classé en zone agricole. Sachant qu'il est en contre-bas du canal, il n'y a pas de risque de pollution de la ressource en eau potable.



*Localisation du siège d'exploitation agricole par rapport au canal du Forez.*





Extrait du plan de zonage

### 438 Synthèse des différentes zones du PLUi

Entre l'arrêt et l'approbation, ce sont près de 39 ha qui étaient inscrits en zones U ou AU qui ont été reclassés en zones A ou N.

Entre l'arrêt et l'approbation les surfaces des périmètres de STECAL sont passées de 196 ha à 82 ha.

| En ha                      | Projet arrêté | Projet approuvé | Différence entre arrêt et approbation |
|----------------------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|
| <b>À urbaniser</b>         | <b>182,1</b>  | <b>95,5</b>     | <b>- 86,6</b>                         |
| AUe2                       | 1,1           | 1,1             | /                                     |
| AUe3a                      | 17,8          |                 | - 17,8                                |
| AUe4                       |               | 13,8            | + 13,8                                |
| AUe6                       | 3,9           | 3,9             | /                                     |
| AUe7                       | 42,5          | 9,1             | - 33,4                                |
| AUe7b                      | 2,0           |                 | - 2                                   |
| AUe8                       | 10,2          |                 | - 10,2                                |
| AUL                        | 5,2           |                 | - 5,2                                 |
| AUL2                       |               | 0,2             | + 0,2                                 |
| AUL3                       |               | 9,2             | + 9,2                                 |
| AUr                        | 99,4          | 58,1            | - 41,3                                |
| <b>À urbaniser bloquée</b> | <b>72,2</b>   | <b>124,3</b>    | <b>+ 52,1</b>                         |
| 2AU                        | 29,9          | 33,5            | + 3,6                                 |



|                                |                |                |                 |
|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| AU                             | 42,3           | 90,8           | + 48,5          |
| <b>Agricole</b>                | <b>37308,3</b> | <b>39625,1</b> | <b>+ 2316,8</b> |
| A                              | 33582,5        | 35498,0        | + 1915,5        |
| Aco                            |                | 341,4          | + 341,1         |
| Ap                             | 3725,8         | 3785,7         | + 59,9          |
| <b>Naturelle et forestière</b> | <b>33532,7</b> | <b>31255,6</b> | <b>- 2277,1</b> |
| N                              | 30644,4        | 28108,2        | - 2536,2        |
| Nb                             |                | 406,4          | + 406,4         |
| Nco                            | 2572,7         | 2675,9         | + 103,2         |
| Nenr                           |                | 13,9           | + 13,9          |
| Ns                             | 315,5          | 51,1           | - 264,4         |
| <b>Urbaine</b>                 | <b>3897,7</b>  | <b>3893,3</b>  | <b>- 4,4</b>    |
| U1                             | 352,7          | 352,1          | - 0,6           |
| U1a                            | 1,0            | 1,0            | /               |
| U2                             | 1838,7         | 1835,5         | - 3,2           |
| U3                             | 349,0          | 345,7          | - 3,3           |
| Ue1                            | 24,3           | 25,9           | + 1,6           |
| Ue2                            | 14,3           | 6,4            | - 7,9           |
| Ue3                            | 13,6           | 7,1            | - 6,5           |
| Ue3a                           | 6,9            | 5,8            | - 1,1           |
| Ue3b                           | 5,8            | 2,6            | - 3,2           |
| Ue3c                           | 2,6            |                | - 2,6           |
| Ue4                            | 18,1           | 17,3           | - 0,8           |
| Ue5                            | 49,2           | 54,2           | + 5             |
| Ue6                            | 57,9           | 57,9           | /               |
| Ue7                            | 280,4          | 323,7          | + 43,3          |
| Ue7b                           | 61,5           | 60,9           | - 0,6           |
| Ue8                            | 41,8           | 47,0           | + 5,2           |
| Ugv                            |                | 2,2            | + 2,2           |
| Uh1                            | 25,3           | 22,9           | - 2,9           |
| Uh2                            | 263,9          | 238,8          | - 25,1          |
| UL                             | 205,4          |                | - 205,4         |
| UL1                            |                | 137,8          | + 137,8         |
| UL2                            |                | 61,7           | + 61,7          |
| UL3                            |                | 2,0            | + 2             |
| Up1                            | 91,9           | 91,6           | - 0,3           |
| Up2                            | 171,9          | 172,3          | + 0,4           |
| Urnu                           | 21,6           | 21,1           | - 0,5           |
| <b>Total général</b>           | <b>74993,8</b> | <b>74993,8</b> | <b>-</b>        |

## 44- Autres dispositions réglementaires

### 44-1- Les règles en faveur d'une gestion raisonnée des espaces bâtis au sein des espaces à caractères agricole, naturel ou forestier

#### Les changements de destination

##### Rappel du PADD :

Optimiser l'usage du foncier pour le développement résidentiel – réemploi de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pour le développement de l'habitat (changement de destination).

Permettre le développement des hébergements touristiques liés au « tourisme vert » ou valorisant les atouts paysagers et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire, notamment sous la forme d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, bulles, yourtes ...) et par réhabilitation d'anciens bâtiments ruraux patrimoniaux.

Le règlement des zones A et N autorise le changement de destination des anciens bâtiments agricoles dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole et reste dans la limite du volume existant.

Il est à noter que le territoire de Loire Forez agglomération présente un patrimoine rural bâti riche, avec de nombreuses fermes anciennes caractérisant les paysages du territoire. Or, aujourd'hui ces bâtiments ne correspondent pas aux besoins de l'activité agricole moderne, et sont pour certains à l'abandon. Afin de les préserver de la ruine, de conserver ces témoignages architecturaux si spécifiques des paysages foréziens, mais aussi de limiter la consommation foncière, il a été fait le choix de permettre leur mutation vers d'autres vocations qu'agricole, tout en respectant certains critères de sélection.

L'identification de ces bâtiments a été réalisée en cohérence avec les orientations du PADD. Les anciens bâtiments agricoles n'ont pas été recensés de manière exhaustive, mais à travers une enquête menée auprès des communes sur la base de critères préalablement établis et validés par l'intercommunalité. Ces critères, cumulatifs, reprennent notamment ceux de la doctrine de la CDPENAF de la Loire.

Les bâtiments identifiés doivent ainsi respecter l'ensemble des critères suivants :

- ne plus être à usage agricole à la date d'approbation du PLUi,
- ne pas être localisés à moins de 100 m d'un bâtiment agricole exploité ou plus proche qu'un autre tiers à moins de 100 m (notion d'aggravation),
- avoir le clos et le couvert assurés : toits et murs en place,
- disposer d'un caractère patrimonial (appareillage en pierres, pisé, bois, ...),
- présenter une emprise au sol d'au moins 60m²,
- ne pas être une loge de vigne,
- disposer d'une desserte en réseau suffisante pour accueillir une nouvelle occupation et sans nécessiter une intervention publique (eau potable, défense incendie, électricité, voirie adaptée).

**Plusieurs destinations sont envisageables pour les bâtiments répondant à l'ensemble de ces critères suivant leur localisation.**

Ainsi, dans **les hameaux**, où il existe parfois une mixité fonctionnelle, le changement de destination peut permettre la création de nouveaux logements, l'extension de logements existants, l'hébergement touristique et la restauration.

Pour les **bâtiments situés en dehors des hameaux**, parfois assez isolés, le changement de destination vise uniquement l'extension de logements existants. De plus, lorsque ces bâtiments sont aux abords des circuits touristiques et de loisirs structurants (GR3, GR3 bis, GR des Gorges de la Loire, chemin de Compostelle, bords de Loire, aventure du rail, ...) l'hébergement touristique est permis. Les activités de restauration, faisant défaut aux abords des GR3 et GR3bis, sont donc permises.

Pour les destinations d'hébergement touristique et de restauration, des bâtiments complémentaires ne répondant pas au critère de localisation dans les hameaux ont été ajoutés lorsque le bâtiment et le site paraissaient opportuns pour ce type de destination.

Deux cas particuliers ont également été référencés pour des besoins de reconversion de bâtis anciens en équipement d'intérêt collectif : sur la colline du Calvaire à Montbrison et dans le vieux bourg d'Ecotay-L'Olme.

Un premier inventaire a été réalisé par les communes et a ensuite fait l'objet d'une analyse conjointe par Loire Forez agglomération et EPURES, permettant de retirer de la liste les bâtiments ne répondant pas aux critères fixés. Plusieurs allers-retours avec les communes ont permis d'affiner ce recensement, avec comme objectif premier d'identifier les bâtiments sur lesquels un projet était connu ou qui présentaient un réel intérêt patrimonial.

Au final, **352 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination** dont :

- 223 bâtiments pour l'extension de logements existants,
- 86 bâtiments pour la création d'un nouveau logement,
- 2 bâtiments pour la création d'un équipement d'intérêt collectif,
- 41 bâtiments multi-destination (logement et/ou restauration et/ou hébergement touristique et/ou équipement d'intérêt collectif).

Les changements de destination dédiés uniquement à la création de logement se répartissent sur 29 villes ou villages de la manière suivante : 27% en plaine, 32% en coteaux-plateau, et 41% en montagne. 3 des 7 villes du territoire disposent d'au moins 1 changement de destination pour du logement sur son territoire.

Sur les 41 bâtiments multi-destination, 12 permettent le changement de destination pour de la création de logement.

**Entre l'arrêt et l'approbation du projet, un tri a été effectué dans les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination entraînant la suppression de 92 bâtiments.** Le nombre de bâtiments

identifiés pour de l'extension a augmenté (+ 45) et les autres catégories ont diminué : - 70 bâtiments identifiés pour de la création de logements et - 67 bâtiments identifiés en multi-destination.

### **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)**

#### **Rappel du PADD :**

Maintenir la diversité économique du territoire. Valoriser les équipements de tourisme et loisirs déjà existants sur le territoire (aventure du rail, golfs, base de loisirs nautiques...) et encourager le développement d'équipements complémentaires au sein des espaces agri-naturels du territoire.

Le territoire du PLUi est un territoire à deux visages à la fois urbain et rural dans lequel se sont développées de nombreuses activités économiques (artisanat, espace de loisirs et tourisme, industrie agro-alimentaire, ...) en discontinuité des bourgs et villes existants. Cet isolement se traduit dans le PLUi par un classement en zone agricole ou naturelle dont les règlements ne permettent pas à ces activités d'évoluer. Loire Forez agglomération souhaite cependant permettre à certains types d'activités de se maintenir et se développer, de manière maîtrisée, tout en garantissant la pérennité des activités agricoles et forestières, et la protection des milieux naturels.

Les activités visées sont pour l'essentiel en lien avec le tourisme et les loisirs qui sont des axes de développement choisis par Loire Forez agglomération pour valoriser les espaces agri-naturels, le cadre de vie propre au territoire et diversifier l'économie locale. Les activités industrielles et artisanales concernées sont préexistantes au document. Le choix de leur identification en STECAL dans le PLUi correspond à la volonté de soutenir l'économie locale, y compris dans des espaces très ruraux.

La majeure partie des périmètres des STECAL permettent uniquement l'évolution des activités existantes dans leur emprise, limitant ainsi leur impact en termes de consommation foncière. Seuls les projets à destination de tourisme ou loisirs font l'objet de « STECAL de projet », pouvant engendrer de la consommation foncière. Ainsi, sur les 117 périmètres de STECAL de loisirs, 10 relèvent de la catégorie « STECAL de projet » car leurs caractéristiques ne leur permettent pas de s'implanter en zone urbaine ou en continuité immédiate.

Les STECAL n'impactent pas les périmètres de protection édictés pour les espaces naturels et les espaces agricoles les plus remarquables. Ainsi aucun STECAL ne concerne les zones Ap, Aco ou Nco . Seul le STECAL E-hydraulique à Saint-Bonnet-le-Courreau autorise la construction dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau car il doit permettre l'installation d'une roue à eau nécessairement située au bord du cours d'eau (en lien avec le musée du Moulin des Massons, ancien moulin en fonctionnement).

Ainsi le PLUi comporte **117 STECAL classés selon 8 catégories** différentes :

- **Les STECAL A** autorisent une extension limitée des **activités artisanales, des industries agro-alimentaires, des activités touristiques, existantes** à la date d'approbation du PLUi sur leur tènement actuel (absence de consommation foncière agricole, naturelle ou forestière pour la grande majorité). 81 STECAL A ont été identifiés. Le règlement spécifique à ce type de STECAL autorise la réhabilitation des bâtiments existants, les constructions (en continuité des

bâtiments existants et une seule fois sur la durée du PLUi), les aires de stationnement et de stockage liées et complémentaires à l'activité existante ainsi que certains équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- **Les STECAL B** autorisent le développement et l'aménagement des espaces dédiés à l'**activité de golf** ainsi que développement d'activités complémentaires du type hébergement touristique, restauration dans une emprise plus restreinte aux abords des bâtiments existants. 3 STECAL B ont été inscrits dans les communes de Crainvilleux, Savigneux et Saint-Romain-le-Puy.
- **Les STECAL C** encadrent le développement **d'activités de loisirs et d'évènementiel**. 7 STECAL de ce type qui ont été inscrits au PLUi. Ils concernent d'anciens châteaux ou bâtisses à Chambles, Magneux-Haute-Rive, Saint-Marcellin-en-Forez et Savigneux à forte qualité architecturale et patrimoniale. Pour sauvegarder ce patrimoine, ces STECAL permettent soit de renforcer les activités existantes, soit de développer des activités nouvelles de type restauration, hébergement touristique, salle de mariage, salle de séminaire... La réhabilitation des bâtiments existants est privilégiée.
- **Les STECAL D** encadrent le développement **d'activités de sport et de loisirs**. Un seul STECAL D est identifié sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière pour permettre l'implantation d'une activité de bike park.
- **Les STECAL E** permettent l'**aménagement hydraulique** : Un seul STECAL de ce type a été positionné à Saint-Bonnet-le-Courreau pour permettre la construction d'une roue à eau au droit du musée des Massons. Le projet étant connu, le règlement du STECAL a été adapté aux besoins.
- **Les STECAL F** autorisent **les activités d'accrobranches et de cabanes dans les arbres** : un seul STECAL a été positionné à Chazelles-sur-Lavieu où l'activité nécessite qu'elle soit encadrée par un STECAL dont le règlement est spécifique. Seules les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires à l'accueil du public en lien avec les activités d'accrobranches et d'hébergements insolites dans les arbres sont autorisées ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics de type constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux.
- **Les STECAL G** encadrent le développement des **équipements publics** de type salles des fêtes ou équipements sportifs. Certains sont, en effet, quelquefois implantés en dehors des espaces urbanisés et ont des besoins de développement ou d'intervention sur les constructions ou les aménagements existants. Cette destination n'étant pas autorisée dans le règlement des zones A et N, ces équipements nécessitent un périmètre de STECAL pour pouvoir évoluer. 5 STECAL G sont délimités sur les communes de Pralong, Saint-Marcellin-en Forez, Sury-le-Comtal, Saint-Thomas-la-Garde, Lézieux et Essertines-en-Châtelneuf.et. Deux nouveaux projets ont également été identifiés dans les communes de Sury-le-Comtal et Unias.
- **Les STECAL H** autorisent le développement et le renforcement **d'activités touristiques**. 9 STECAL H sont ainsi dédiés aux activités de tourisme et loisirs. Ces STECAL H concernent soit des secteurs déjà aménagés dans lesquels il est important de permettre aux structures en place de se développer, soit des projets connus de transformations de bâtiments et sites déjà aménagés Le règlement y autorise les activités de type restauration, hébergement touristique, artisanat d'art, aménagement de tourisme et loisirs participant à la mise en valeur du site... Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 9 m, la surface de plancher

créée inférieure à 500m<sup>2</sup>, ce qui ne nécessite donc pas de création d'unités touristiques nouvelles (UTN) pour la réalisation de ces projets.

- **Les STECAL I autorisent les aires d'accueil des gens du voyage** : 3 aires d'accueil des gens du voyage existent sur le territoire et sont pour les ¾ déconnectées de l'urbanisation (sauf à Saint-Cyprien où elle s'inscrit en extension de la zone d'activités des forges de la becque et est classée en zone Ugv). Deux projets d'aménagement de nouvelles aires sont également prévus dans les communes de Montbrison et Sury-le-Comtal et inscrites en STECAL I en raison de leur localisation au sein des espaces agri-naturel du territoire. Ces projets s'inscrivent dans le cadre du projet de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) piloté par Loire Forez agglomération. Ces STECAL I ont été créés pour éviter le pastillage de zones urbaines au sein des espaces agri-naturels. Cet outil permet de gérer les aménagements et constructions nouvelles si besoin dans ces aires déjà aménagées et les nouvelles constructions dans les aires en projet.
- **Les STECAL J autorisent le développement d'activités militaires** : un seul STECAL J est identifié sur la commune de Sauvain pour permettre les aménagements nécessaires à la base militaire existante. Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 12 m

L'ensemble des règlements de STECAL dispose de règles en faveur de l'intégration architecturale et paysagère des constructions, d'aménagement des espaces de stationnement, de qualité environnementale.

La majorité des périmètres de STECAL inscrits dans le PLUi ne peuvent pas générer de consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers car ils concernent des activités existantes et leurs extensions ne sont autorisées que sur leurs abords déjà occupés.

### Zoom sur les STECAL de projet :

9 périmètres de STECAL peuvent être identifiés comme « STECAL de projet », il s'agit de permettre le développement des projets suivants :

- 1 périmètre de STECAL A pour des nouveaux aménagements et constructions de loisirs aux abords de l'étang des Evars à Boisset-Saint-Priest,
- 2 périmètres de STECAL C pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants (Château de Magneux-Haute-Rive et Château de Batailloux à Saint-Marcellin-en-Forez) pour le développement d'hébergements touristiques, d'espaces bien-être et salle de réception.
- 1 périmètre de STECAL D pour l'aménagement et le développement d'une activité de loisirs liée au vélo sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière,
- 2 périmètres de STECAL G pour la construction d'équipements publics à Sury-le-Comtal et Unias,
- 1 périmètre de STECAL H pour permettre l'aménagement d'hébergement touristique atypique de type cabane dans les arbres et cabane semi-enterrées en lien avec l'aménagement du château de Magneux-Haute-Rive.
- 2 Périmètres de STECAL I pour permettre l'aménagement de nouvelles aires d'accueil et/ou de sédentarisation des gens du voyage sur les communes de Montbrison et Sury-le-Comtal.



**Au total, sur les 82 ha de STECAL identifiés au PLUi, ce sont 30 ha qui sont susceptibles de générer de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.**

### **Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol**

Pour encadrer les activités d'exploitation des matériaux (carrières et gravières) le plus souvent implantées en zone agricole ou naturelle, des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol sont délimités au zonage où seuls sont autorisées les constructions, aménagements et installations nécessaires à cette activité. 13 secteurs sont identifiés dans le PLUi.

Cet outil concerne les communes de :

- Boisset-lès-Montrond, CRAINTILLEUX, Chalain-le-Comtal, Magneux-Haute-Rive, Unias, Veauchette en bords de Loire,
- Grézieux-le-Fromental, Sury-le-comtal, Saint-Marcellin-en-Forez en plaine du Forez,
- Saint-Georges-Haute-Ville et Périgneux.

## **442- Les règles en faveur de la protection de la biodiversité et des milieux naturels**

### **Rappel du PADD :**

Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, éléments de nature ordinaire, ...

Calibrer le développement dans le respect des ressources locales : ressource en eau, richesses du sol.

Plusieurs éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire du territoire ont été préservés au titre de l'art. 151-23 et font l'objet d'une protection surfacique au regard de leur importance écologique et paysagère. L'objectif est de cadrer les travaux et aménagements susceptibles d'impacter de manière irréversible ces éléments.

### **Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau et zones humides**

Des bandes ou des **emprises inconstructibles** sont délimitées au plan de zonage du PLUi de part et d'autre des cours d'eau permanents ou intermittents, des éléments supports de ruissellement (fossés majeurs) et sur les zones humides connues, afin de préserver ces espaces qui jouent un rôle dans la gestion de l'eau et permettent de maintenir un « espace de respiration » pour les cours d'eau (prévention de l'érosion des berges, ...).

**Les cours d'eau permanents et intermittents** ont été identifiés à partir de la base de données de la cartographie des cours d'eau dont la dernière mise à jour par les services de l'Etat date de janvier 2019. Cette base a été complétée par les marges de recul identifiées dans le cadre des études relatives à la zone Natura 2000 du Lignon et de ses affluents qui proviennent de bases de données différentes.

Une bande tampon d'une largeur de 25 m de part et d'autre des cours d'eau a été appliquée dans les secteurs de plaine et une bande tampon d'une largeur de 15 m de part et d'autre des cours d'eau a été appliquée sur les cours d'eau torrentiels des secteurs de montagne et coteaux. Dans ces bandes tampons, qui s'apprécient depuis la berge du cours d'eau, le règlement interdit dans les 10 premiers mètres :

- o toutes nouvelles constructions sauf celles encadrées dans le règlement des STECAL concernés ;
- o les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau et dans les secteurs protégés pour la richesse du sol et du sous-sol ;
- o la destruction de la ripisylve existante ;
- o l'imperméabilisation des sols.

Au-delà des dix premiers mètres, sont interdits :

- o les déblais-remblais de plus de 0,5 m ;
- o la destruction de la ripisylve existante.

Des ajustements de ces bandes tampons ont été effectués notamment pour exclure :

- les constructions déjà existantes dans ces emprises (par exemple abords du Vizézy dans la traversée urbaine de Montbrison),
- les zones d'aménagement économique,
- des tronçons spécifiques issus des retours des communes attestant de l'absence de cours d'eau.



Exemple de rétrécissement de la bande de recul au droit de constructions neuves à Champdieu



Exemple de prise en compte des retours communaux pour stopper la bande tampon à Saint-Cyprien

Le PLUi intègre également une dérogation au respect de cette bande de recul par rapport au cours d'eau au sein du STECAL E – constructions hydrauliques, qui concerne une seule construction existante (moulin) nécessitant un accès direct au cours d'eau.

### **Les zones humides**

Les zones humides identifiées sont issues de l'étude menée par le Département de la Loire en 2015 sur les zones humides de plus de 1 ha, ainsi que d'un inventaire complémentaire réalisé par le bureau d'études chargé de réaliser l'évaluation environnementale du PLUi.

Dans ces emprises, le règlement interdit :

- toutes nouvelles constructions ;
- les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quelles qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour :
  - les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
  - les travaux d'entretien pour le maintien et le développement d'une activité piscicole ;
  - les travaux d'entretien des retenues collinaires existantes ainsi que l'aménagement de retenues collinaires compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur.
- l'imperméabilisation des sols.

Ce sont 1965 ha de zones humides qui sont protégées au document graphique du PLUi.

### **Vergers, jardins, parcs et espaces boisés participant aux continuités écologiques**

Des vergers, jardins et parcs sont identifiés au document graphique. Ces secteurs, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain ou au sein des espaces agri-naturels. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des villes et bourgs et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public. Les parcelles ainsi identifiées doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant.

Pour ce faire, dans ces emprises, seules sont autorisés par le règlement :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- les annexes aux habitations limitrophes à condition de ne pas détruire les arbres et plantations existantes ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% et à condition de préserver l'aspect boisé du site ;
- la réalisation de cheminements modes actifs et de voiries de desserte ne pouvant être réalisées à un autre endroit sous conditions de ne pas remettre en question l'aspect végétalisé initial et de replanter un arbre pour chaque arbre abattu.

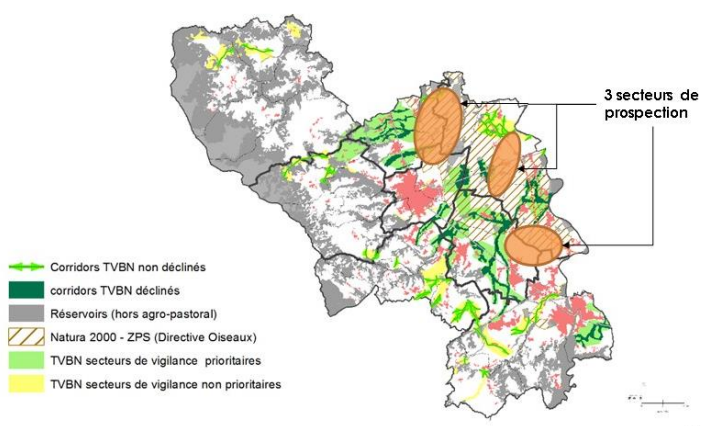
Ce sont 208 ha de vergers, parcs, jardins et espaces boisés qui sont protégés au document graphique du PLUi.

### Bosquets, haies, ripisylves, alignements d'arbres et arbres isolés :

Certains boisements structurants (en superficie et en fonctionnalité écologique), les haies isolées localisées dans les secteurs de vigilance de l'étude TVBN menée par l'agglomération, les haies recensées par la FRAPNA le long de la RD8 et dans les secteurs de plaine « orphelins » d'autres inventaires (périmètre de la ZPS) ainsi qu'une partie des arbres isolés identifiés par le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale, font l'objet d'une protection surfacique particulière.

Zoom sur le périmètre de la ZPS de la plaine : dans le travail sur la TVBN, la ZPS de la Plaine n'a pas été considérée comme un réservoir de biodiversité inconstructible pour éviter de sanctuariser des villages entiers. Toutefois, il était nécessaire d'identifier dans ces espaces perméables les éléments ponctuels qui participent aux fonctionnalités écologiques. C'est pourquoi un recensement a été réalisé et intégré au PLUi.

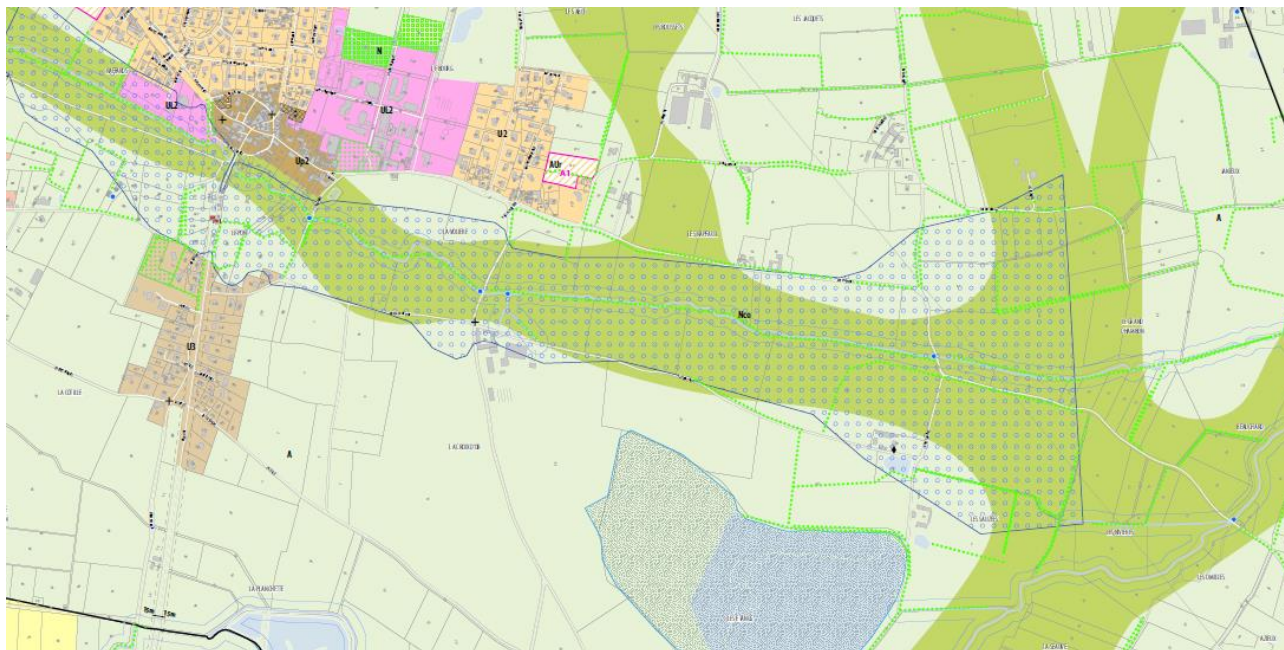
### Le cas particulier de la ZPS de la Plaine (Natura 2000) dans la TVBN



L'objectif principal est de préserver ces éléments car ils participent à la qualité des lieux, et constituent également des supports d'accueil pour la faune locale.

Le règlement impose de déposer une autorisation d'urbanisme pour tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'un de ces éléments. De manière générale, ces éléments ne sont pas à arracher sauf en cas de raisons sanitaires, de sécurité publique et/ou de problème d'accessibilité. Dans le cas d'un arrachage autorisé, ces éléments doivent faire l'objet de mesures compensatoires, à savoir être replantés dans les mêmes proportions que ceux détruits afin de maintenir le couvert boisé sur ces espaces nécessaires au déplacement des espèces et au développement de la biodiversité.

Ce sont 96 arbres isolés et 515 174 mètres linéaires de haies, d'alignements d'arbres et ripisylves qui sont protégés au document graphique du PLUi.



*Haie inventoriée aux abords d'un corridor écologique sur les communes de Craitilleux et Précieux*

En outre, au-delà des outils réglementaires en faveur de la protection de la biodiversité et des milieux naturels, le projet de PLUi contribue à la protection des milieux naturels en :

- recentrant l'urbanisation dans les tissus urbains constitués, en dents creuses et en renouvellement urbain,
- maintenant les coupures d'urbanisation existantes entre les secteurs bâtis,
- encadrant les trames vertes urbaines à préserver ou à créer dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Coefficient de Biotope par surface :**

Pour maintenir les fonctions naturelles des sols, telles que l'infiltration des eaux pluviales permettant d'alimenter les nappes phréatiques, de réguler les crues et d'alimenter les plantes et cultures, le coefficient de biotope par surface est instauré en zones urbaines et à urbaniser.

Outre le maintien des fonctions naturelles de sols, il permet localement d'améliorer le microclimat dans les secteurs, quartiers les plus denses (îlot de chaleur) et de participer de la préservation de l'espace vital à la faune et à la flore.

Ce coefficient de biotope est différencié selon qu'il s'applique sur une zone urbaine dense de centre-ville ancien (cœur médiéval) dont il faut préserver la trame tout en l'adaptant aux modes de vie contemporains, sur un quartier pavillonnaire pouvant être densifié, un hameau n'ayant pas vocation à être densifié, ou encore une zone économique.



| Zones                                                    | CBS minimal | Contexte - objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Les quartiers mixtes ou à dominante résidentielle</b> |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Up1 et Up2                                               | 0.3         | Cœurs historiques constitués où un peu de dé-densification et de dés-imperméabilisation est recherché, notamment sur les espaces privatifs individuels ou collectifs. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un CBS souhaité raisonnable</li> </ul>                                                                                                                                 |
| U1 et AUr                                                | 0.5         | Quartiers centraux et secteurs de densification (dans l'enveloppe urbaine ou en extension) où la densification et l'intensification urbaine sont recherchés. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un CBS souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée)</li> </ul>                                                                                                 |
| U2                                                       | 0.5         | Quartiers à dominante résidentielle à conforter, où la densification des formes urbaines est visée pour une meilleure optimisation foncière (configuration très représentée sur le territoire). <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un CBS un peu plus au profit des surfaces éco-aménagées</li> </ul>                                                                           |
| U3 et Uh2                                                | 0.8         | Quartiers et hameaux pavillonnaires à dominante résidentielle n'ayant pas vocation à être densifiés dans ce PLUi. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un CBS permettant de conserver le caractère très végétalisé et perméable des propriétés privés en place, au sein ou en limites des espaces agricoles et naturels.</li> </ul>                                               |
| Uh1                                                      | 0.5         | Hameaux historiques ruraux dont la trame et le caractère patrimonial sont à préserver. Leur densification bâtie n'est pas prioritaire dans ce PLUi. L'optimisation et le réinvestissement des constructions existantes est préférée. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un CBS souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée) : préservation/mutation</li> </ul> |



| Zones                                                        | CBS minimal | Contexte - objectifs                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif</b> |             |                                                                                                                                                                                                                               |
| UL et AUL                                                    | 0.5         | Site accueillant ou devant permettre d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs divers. <ul style="list-style-type: none"> <li>Un CBS minimal souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée)</li> </ul> |
| Ugv                                                          | 0.5         | Site dédié à l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage                                                                                                                   |
| <b>Les zones dédiées aux activités économiques</b>           |             |                                                                                                                                                                                                                               |
| Ue1 et Ue2                                                   | 0.25        | Zones commerciales constituées ayant vocation à se renouveler sur elles-mêmes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Un CBS souhaité raisonnable</li> </ul>                                                                  |
| Ue3                                                          | 0.4         | Zones tertiaires en cours de constitution ou de mutation. <ul style="list-style-type: none"> <li>Un CBS plus volontariste</li> </ul>                                                                                          |
| Ue4, Ue5, Ue6, Ue7 et Ue8 (et AUe associées)                 | 0.25        | Zones industrielles, de logistiques, ou artisanales constituées ou en cours de constitution. <ul style="list-style-type: none"> <li>Un CBS souhaité raisonnable.</li> </ul>                                                   |

### Espaces libres :

Pour que chaque projet participe de la qualité du paysage et des milieux naturels, il est demandé que les espaces libres de constructions fassent aussi l'objet d'une réflexion quant à leur traitement en privilégiant le maintien de la végétation en place et notamment les arbres de haute tige et les haies bocagères longues à s'installer sur un site.

## 443- Les règles en faveur de la protection des paysages et du patrimoine

### Rappel du PADD :

- Préserver et valoriser les grandes unités paysagères : richesses patrimoniales et marqueurs de l'identité plurielle du territoire.
- Valoriser l'authenticité patrimoniale du territoire.

Plusieurs éléments ont été préservés au titre de l'art. 151-19 et font l'objet d'une protection au document graphique au regard de leur importance écologique et paysagère. L'objectif est de cadrer les travaux et aménagements susceptibles d'impacter de manière irréversible ces éléments. Ils sont énumérés de façon exhaustive dans une liste en annexe du règlement qui en précise les caractéristiques.

### **Éléments bâtis d'intérêt architectural :**

Ce sont 211 bâtiments présentant un intérêt architectural qui sont protégés au document graphique du PLUi.

L'objectif principal est de garantir la protection de ces bâtiments identitaires du territoire en encadrant les travaux envisageables. Le règlement précise ainsi que :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales) ;
- la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) ;
- les extensions du bâtiment identifié ou constructions nouvelles aux abords du bâtiment identifié doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Les bâtiments identifiés proviennent des PLU en vigueur, mais également d'inventaires communaux complémentaires réalisés sur les bourgs de montagne dans le cadre de l'élaboration du PLUi par un bureau d'études disposant en son sein d'un architecte du patrimoine.

### **Éléments de petit patrimoine :**

Ce sont 1978 éléments de petit patrimoine présentant un intérêt patrimonial qui sont protégés au document graphique du PLUi.

L'objectif principal est de garantir la préservation des éléments de petit patrimoine identitaires du territoire en encadrant les travaux envisageables. Le règlement précise ainsi que :

- la démolition totale ou partielle d'un élément de petit patrimoine repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) ;
- le déplacement de ces éléments est possible, avec autorisation préalable (déclaration préalable de travaux), dans un objectif de mise en valeur.

Ces éléments de petit patrimoine ont été classés en 3 principales catégories :

- patrimoine lié aux activités humaines (fermes, jasseries, maison « à être », pigeonniers, loges de vigne, ...),
- patrimoine religieux (chapelle, oratoires, croix, calvaires, madones, ...),
- patrimoine lié à l'eau (lavoirs, fontaines, bachats, puits, ...).

En plus du règlement, ces éléments font l'objet de fiches de prescriptions/recommandations annexées au règlement écrit pour éviter leur altération.

Ces éléments de petit patrimoine sont issus, en grande partie, des études menées par le Conseil Départemental, des inventaires complémentaires effectués par le bureau d'études avec architecte

du patrimoine, sur une partie des communes du territoire, et plus ponctuellement des remontées communales.

### **Murets en pierres et pisé :**

Ce sont 1258 mètres linéaires de murets (14 entités à Montbrison et Ecotay-L'Olme) qui sont protégés au document graphique du PLUi.

L'objectif principal est d'assurer la préservation de ces éléments de petit patrimoine caractéristiques de la plaine du Forez en encadrant les travaux envisageables. Le règlement précise ainsi que :

- les conditions dans lesquelles leur déplacement et leur percement sont permis, ainsi que les prescriptions de remise en état.

### **Vergers, jardins et parcs d'intérêt patrimonial :**

Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain. Ils permettent la mise en valeur du patrimoine bâti, leur intégration paysagère et sont visibles depuis les espaces publics ou dans le grand paysage. Ils participent également au maintien des continuités écologiques au sein des villes et bourgs et au verdissement communal. Dans ces emprises, sont autorisés :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- les annexes aux habitations limitrophes à condition de ne pas détruire les arbres et plantations existantes ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% et à condition de préserver l'aspect boisé du site.

Ce sont 66 ha de vergers, parcs et jardins qui sont protégés au document graphique du PLUi pour des motifs patrimoniaux.

En outre, au-delà des outils réglementaires en faveur de la préservation du paysage et du patrimoine, le projet de PLUi contribue à leur préservation en :

- mettant en œuvre un zonage adapté sur les emprises à enjeux (A, N ou Ap sur les zones inconstructibles des sites patrimoniaux remarquables),
- maintenant les vues depuis les espaces publics ou aux abords des bourgs et villes vers le grand paysage (zonage N),
- identifiant et protégeant les éléments structurants des bourgs de montagne et du quartier de Saint-Just à Saint-Just Saint-Rambert dans les orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales.

### **L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement particulier**

Les règles en matière **d'intégration architecturale, de traitement des façades, de traitement des toitures** visent toutes une harmonie avec l'environnement immédiat (patrimonial, paysager, urbain) permettant la réhabilitation et l'adaptation des constructions aux normes environnementales d'aujourd'hui et de demain (énergies, végétalisation, gestion intégrée de l'eau ...).

Les règles **d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'usage collectif, ainsi qu'aux limites séparatives** peuvent être adaptées pour :

- Une articulation cohérente entre règle d'urbanisme et préservation ou restauration du patrimoine (Site Patrimoniaux Remarquables, éléments identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme en tant qu'élément d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique).
- Respecter l'harmonie des lieux, s'adapter aux sites,
- Permettre la mise aux normes énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur, installation de dispositifs d'énergies renouvelables),
- Prendre en compte des projets d'aménagement d'ensemble avec un plan de composition.

Les règles en matière de **clôtures** sont harmonisées à l'échelle des zones urbaines et à urbaniser du territoire. L'objectif du PLUi est triple :

- Des règles simples et harmonisées qui évitent l'iniquité,
- Des projets de clôture qui s'intègrent en cohérence avec l'existant éclectique (au sein de la rue, du hameau),
- Des garde-fous clairs : lutter contre les clôtures opaques et très hautes qui font des rues, et des bords de route des couloirs.

Des règles en matière **d'intégration dans la pente** sont définies pour prendre en compte la configuration des sites dans les Monts du Forez, le Plateau de Saint-Bonnet-le-Château et les Gorges de la Loire. Le territoire du PLUi couvre d'ailleurs 18 communes en loi montagne et 2 partiellement concernées.

#### **444 Les règles en faveur de la transition énergétique**

##### **Rappel du PADD :**

Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables.

Afin de conforter le territoire intercommunal dans son engagement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables, le règlement du PLUi autorise :

- l'implantation de constructions d'équipements collectifs de nature technique ou industrielle, dont celles concourant à la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble du territoire,
- les surplombs et débords sur les voies et emprises publiques pour des motifs d'ordre écologique (amélioration des performances énergétiques et/ou acoustiques des constructions existantes, végétalisation des façades et installation de dispositifs d'énergie renouvelable) sous certaines conditions énumérées dans le règlement,
- un bonus de constructibilité (dépassement de la hauteur) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique.

Au-delà des outils réglementaires, le projet de PLUi contribue à la transition énergétique en :

- mettant en place quelques OAP renouvellement urbain qui permettront d'améliorer la performance énergétique des bâtis anciens concernés en cas de réhabilitation,
- organisant le développement territorial de façon à minimiser les besoins en déplacement : développement privilégié sur les polarités, et, pour les autres communes, développement limité aux centre-bourgs
- favorisant la compacité du bâti par le développement dans les OAP sectorielles de formes urbaines plus denses,
- recommandant systématiquement dans les OAP, des orientations et implantations de bâti favorables d'un point de vue bioclimatisme
- renforçant l'urbanisation dans les polarités du territoire et dans les centres bourgs et villes de l'ensemble des communes pour limiter les besoins en déplacement.

#### 445- Les règles en faveur de la prévention des risques et nuisances

##### **Rappel du PADD :**

Réduire la vulnérabilité des populations face aux risques et nuisances : inondations, qualité de l'air, nuisances sonores, ...

Le territoire intercommunal est principalement impacté par le **risque majeur inondation** que le projet de PLUi prend en compte à plusieurs niveaux :

- les PPRNPi de la Loire et du Furan figurent dans la liste et sur le plan des servitudes. Il font également l'objet d'une annexe et leurs emprises sont portées au règlement graphique à titre informatif (Cf Annexes au dossier : 6.1.1\_ Servitudes d'utilité publiques) ;
- les aléas inondations connus et issus de diverses études (contrats de rivières, PPRNPi en cours d'élaboration, ...). Ces emprises constituent un porter-à-connaissance des risques potentiels. Dans ces emprises, le règlement stipule que toute autorisation d'urbanisme doit faire l'objet d'une consultation de la cellule risque de la DDT pour avis avant autorisation.

En outre, au-delà des outils réglementaires en faveur de la prévention des risques et nuisances, le projet de PLUi contribue à limiter l'exposition aux risques et nuisances de nouvelles populations en :

- limitant les zones constructibles aux abords des grandes voies de circulation routière et des voies ferrées, pour protéger les futurs habitants de ces nuisances,
- inscrivant en annexe du PLUi les cartes des zones impactées par des nuisances sonores et les arrêtés relatifs au classement des voies,
- portant à connaissance toutes les zones de risques ou d'aléas connues (rupture de barrage, sismique, mouvements de terrain, feux de forêt, industriel, transport de matières dangereuses,

aléa retrait gonflement des argiles) afin que les usagers du territoire puissent en prendre connaissance,

- inscrivant en annexe du règlement un lien vers des recommandations en matière de construction en zone d'aléas retraits-gonflements des argiles,
- édictant des règles en matière de gestion des eaux pluviales, de préservation des milieux naturels, de protection des abords des cours d'eau,
- inscrivant des orientations dans les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chacune des opérations futures, ...

#### **446 Les règles en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

##### **Rappel du PADD :**

- Renforcer ou maintenir le rôle des cœurs historiques comme lieu préférentiel d'implantation des nouveaux commerces ;
- Faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- Redonner un rôle et une place centrale au quartier de gare.

Afin de préserver et encourager le **développement commercial dans les cœurs historiques**, le PLUi met en œuvre plusieurs outils :

##### **Secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale**

Dans les périmètres de « centre-ville commerçant » figurant au document graphique, le règlement autorise :

##### **En zones Up1 et U1 :**

- l'extension et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...) ;
- les restaurants ;
- les hôtels ;
- les complexes cinématographiques.

##### **En zone Up2 :**

- l'extension et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...) ;
- les restaurants ;
- les hôtels ;
- les complexes cinématographiques.



**En zone U2 :**

- l'extension et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail ou de restauration, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...) ;
- les hôtels.

Pour les autres communes sur lesquelles ne sont pas définis de périmètres de préservation ou de développement de la diversité commerciale, ce sont les contours des zones Up1 et Up2 qui valent périmètre. En dehors de ces emprises, les nouvelles implantations commerciales sont interdites sauf dans les zones économiques dédiées (Ue1, Ue2), en accompagnement des activités préférentielles en zone d'équipement (UL) et en zone tertiaires (Ue3). Au sein des emprises des zones Up1 et Up2, l'implantation de nouvelles surfaces commerciales est autorisée.

**Linéaires commerciaux à protéger**

Des linéaires commerciaux à protéger sont identifiés au document graphique. Sur ces linéaires sont interdits les changements de destination à des fins d'habitation et d'annexes aux habitations dans des locaux existants en rez-de-chaussée, affectés au commerce de détail ou aux services et où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Linéaires commerciaux à protéger renforcés**

Sur ces linéaires les mêmes interdictions que sur les linéaires commerciaux à protéger s'appliquent. En complément sont également interdites les transformations des locaux existants à des fins de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Secteurs de mixité sociale**

Afin d'améliorer la mixité sociale au sein du territoire, des secteurs de mixité sociale sont identifiés au document graphique. Le détail des pourcentages attendus de logements sociaux par site sont indiqués dans les annexes du règlement écrit. Ce sont 107 secteurs qui sont concernés par des objectifs de production de logements sociaux dont 40 secteurs sur lesquels sont attendus 100% de logements sociaux. Ces secteurs sont principalement identifiés dans les villes (Bonson, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux et Sury-le-Comtal), par ailleurs soumises aux obligations de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain.

**Secteur de taille minimale de logements**

Afin de répondre à des problématiques spécifiques identifiées sur le centre-ville de Montbrison dans le cadre de la démarche Action Cœur de Ville, un secteur dans lequel une taille minimale des logements est à respecter, a été identifié sur la commune de Montbrison. Dans ce secteur qui couvre le centre-ville, les opérations créant 2 logements ou plus doivent respecter une proportion de 70 % de logements comportant au moins 3 pièces. Cette règle vise à maintenir des logements de taille importante dans le centre-ville pour y accueillir des ménages de 3 personnes et plus.

### Périmètre de proximité avec les transports collectifs

Est inscrit au document graphique un périmètre de ce type. Dans celui-ci, le règlement demande des densités résidentielles minimales pour toutes les opérations de construction de logements sur des tènements de plus de 5000 m<sup>2</sup> :

- 40 logements / ha pour les communes de Montbrison et Savigneux ;
- 25 logements / ha pour les communes de Bonson, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal.

En outre, le projet de PLUi tend à améliorer la mixité sociale et fonctionnelle du territoire en :

- autorisant le commerce de détail uniquement dans les zones Up1, Up2 et dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale et en limitant le développement commercial de périphérie à quelques zones économiques dédiées (Ue1, Ue2) ;
- identifiant dans les OAP patrimoniales les locaux commerciaux à préserver ;
- incitant dans les OAP sectorielles à la mise en œuvre de formes urbaines alternatives à l'habitat pavillonnaire pour répondre aux besoins d'une gamme de population plus large (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales, ...) ;
- renforçant l'urbanisation dans les bourgs, villes et aux abords des gares pour renforcer l'intensité urbaine dans ces secteurs spécifiques.

## 447- Les règles en faveur d'une maîtrise foncière publique

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés identifiés au document graphique font l'objet d'un tableau en annexe du règlement écrit qui précise leur objet, leur destinataire et leur superficie. **Au total, ce sont 355 emplacements réservés** qui sont inscrits dans le PLUi dont :

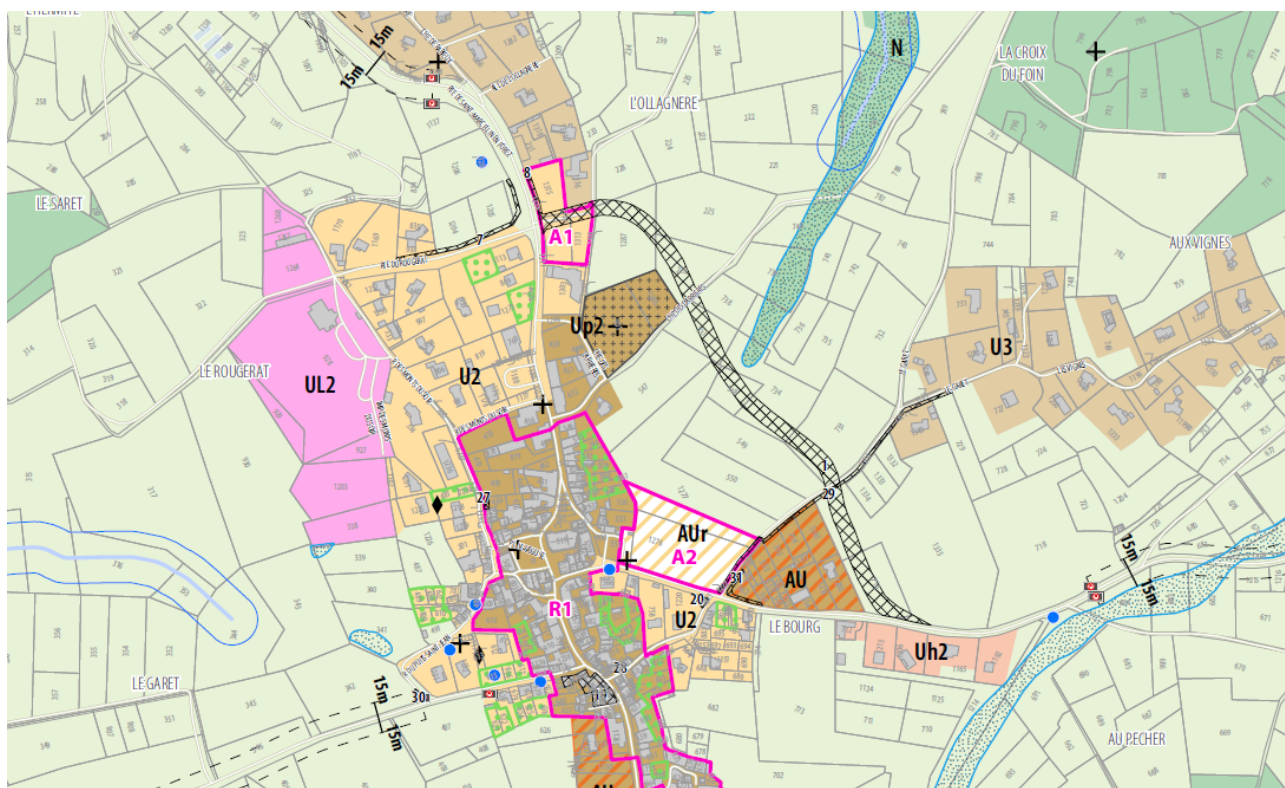
- 160 pour l'élargissement de voiries,
- 46 pour l'aménagement de cheminements piétons,
- 27 pour la création de voirie,
- 22 pour l'aménagement d'espaces publics,
- 21 pour des équipements sportifs ou municipaux (extension mairie, école, ...),
- 29 pour la création de parkings,
- 8 pour des travaux de réseaux,
- 1 pour l'aménagement de voies cyclables,
- 11 pour l'aménagement de carrefours routiers,
- 11 pour des extensions de cimetières,
- 6 pour l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales,
- 2 pour l'aménagement d'espaces de loisirs,
- 3 pour des extensions de STEP,

- 2 pour la protection de milieux naturels,
- 1 pour l'aménagement d'un fossé,
- 2 pour l'aménagement d'espaces verts,
- 2 pour la création de logements sociaux,
- 1 pour l'aménagement de déchetteries.

L'ensemble de ces emplacements réservés représente une **superficie totale de 109 ha.**

Ils se justifient au regard des orientations du PADD et participent à la mise en œuvre de la politique intercommunale d'aménagement des espaces publics. En particulier, le développement de voies cyclables, l'élargissement de voirie et l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement. Ils permettent également de mettre en œuvre les politiques communales en matière de développement des cheminements piétons et cyclables, d'extension d'équipements communaux et d'aménagement des espaces publics.

### Zoom sur l'ER 1 à Périgueux



Il s'agit d'un projet de contournement du bourg entre la RD 32 et la RD 105, pour limiter le trafic poids lourds au sein du bourg passant actuellement devant les principaux équipements publics (Mairie, école) et générant de l'insécurité. Le trafic poids lourds sur ce secteur est principalement lié à la présence d'une activité de carrière, dont l'accès débouche sur la RD32.

### **Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

Quatre périmètres d'attente de projet global sont délimitées au règlement graphique du PLUi. Il s'agit de secteurs d'aménagement stratégiques pour les communes sur lesquels il est nécessaire de poursuivre les études avant d'édicter des règles d'urbanisme pour assurer des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain adaptés aux quartiers dans lesquels ils s'inscrivent. Ces secteurs ont été délimités pour permettre aux collectivités d'avancer sur la définition de leur projet sur des sites stratégiques pour leurs communes.

Ces secteurs sont délimités au sein des bourgs de L'Hôpital-le-Grand, Chambles, ainsi que sur le secteur de l'usine Gégé à Montbrison et sur la place du 11 novembre à Bonson.

Le règlement y interdit toute nouvelle construction. Seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la surface de plancher créée n'excède pas 10 m<sup>2</sup> sont autorisés.

Si aucune procédure ne lève cette servitude d'attente pour mettre en œuvre le projet d'aménagement ou de renouvellement urbain du site, cette servitude arrivera comme le prévoit le code de l'urbanisme, à échéance 5 ans après l'approbation du présent PLUi. A ce moment-là, le règlement qui s'appliquera sera celui délimité au plan de zonage (le plus souvent en lien direct avec la délimitation des quartiers dans lesquels le site s'inscrit).

#### **Zoom sur le PAPAG de L'Hôpital le Grand :**

Un PAPAG a été identifié sur un ténement considéré comme stratégique par la commune car situé en cœur de bourg. La commune a besoin de mener des études pré opérationnelles sur ce secteur afin d'affiner les choix d'aménagement qui pourront y être réalisés. Les études devront guider la commune dans la programmation (habitat, commerce, service) et la faisabilité opérationnelle du projet.

## 5- Limitation de la consommation d'espaces et capacités constructibles du PLUi

Le projet de PLUi de Loire Forez agglomération tend à s'inscrire, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, dans une logique de développement territorial réduisant la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, l'ensemble des orientations du PADD concourent à cet objectif (§ 1.7 Axe 6 - Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain). Certains secteurs d'urbanisation projetés à long terme (zone 2AU) sont, par exemple, conditionnés à une révision générale du document pour pouvoir être ouverts à l'urbanisation.

Le PLUi **permet de réduire de près de 235 ha** les zones à urbaniser inscrites dans les documents communaux actuellement en vigueur dont la majorité étaient fléchées sur des espaces agri-naturels.

### 5-1- Analyse des capacités constructibles du PLUi

#### 5-1-1- Méthodologie générale

Afin de s'inscrire dans une logique d'optimisation du foncier disponible dans le tissu existant déjà urbanisé, une méthode a été mise en place à l'issue du diagnostic territorial, en parallèle de l'élaboration du PADD pour évaluer les capacités disponibles et mobilisables au sein de chaque bourg et ville du territoire. Dans un premier temps, seules ont été analysées les capacités constructibles dans les centres bourgs et villes ainsi que dans les polarités secondaires de certaines communes disposant de plusieurs bourgs (Boisset-Saint-Priest, Essertines-en-Châtelneuf, Chalmazel-Jeansagnière, ...). Les capacités constructibles des hameaux n'ont pas fait l'objet d'une analyse en amont de la conception du projet de zonage.

Pour les capacités de densification des espaces bâtis, ont été identifiés :

- Les parcelles non bâties pouvant être valorisées par de la construction neuve,
- Les parcelles divisibles correspondant à des parcelles déjà construites, disposant d'une superficie et de caractéristiques morphologiques permettant l'accueil de nouvelles constructions.

Pour les capacités en renouvellement urbain ont été identifiés :

- Les périmètres de convention avec EPORA présents sur le territoire,
- Les secteurs de projet connus par les communes ou identifiés dans des études de gisements menées sur le territoire,
- Des sites identifiés sur le terrain.

Cette démarche d'analyse des capacités a été produite à plusieurs étapes de l'élaboration du PLUi :

- En phase diagnostic,
- En phase de construction du zonage en tenant compte des constructions nouvelles, des projets connus et des autres usages pressentis sur certains ténements,
- En phase d'arrêt du projet de PLUi pour faire le bilan des parcelles réellement mobilisables pour le développement résidentiel,
- En phase d'approbation du projet afin de mettre à jour les capacités réelles du document, suite aux dernières modifications effectuées.

### **5-1-2 Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles**

Dans un premier temps, il a été mis en place un traitement SIG sur la base du cadastre et des périmètres des « Tissus Agglomérés Existants » (TAE) fournis par le syndicat mixte du SCOT Sud Loire, afin de déterminer le potentiel constructible au sein du tissu.

L'analyse a été réalisée en plusieurs étapes :

#### **Etape 1 : Mise en évidence des parcelles non bâties à l'intérieur du TAE**

Le traitement SIG a consisté à faire ressortir l'ensemble des parcelles cadastrées dans les TAE des bourgs et des villes, qui n'étaient pas encore bâties.

#### **Etape 2 : Mise en évidence des parcelles bâties à l'intérieur du TAE pouvant théoriquement être concernées par des divisions parcellaires**

Afin d'identifier les parcelles potentiellement divisibles, des seuils de surface ont été appliqués en fonction des typologies des communes du territoire et de la vitalité de leur marché immobilier :

- Sélection des parcelles bâties dont la superficie est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> pour les communes suivantes : Bard (bourg), Chalmazel-Jeansagnière, Châtelneuf, Chazelles-sur-Lavieu, Essertines-en-Châtelneuf (bourg), Gumières, Lavieu, Lérigneux, Palogneux, Roche, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Just-en-Bas, Sauvain et Verrières-en-Forez.
- Sélection des parcelles bâties dont la superficie est supérieure ou égale à 1300 m<sup>2</sup> pour les communes de : Pralong, Chalain-le-Comtal, Chalain-d'Uzore, Saint-Paul-d'Uzore, Mornand-en-Forez, Magneux-Haute-Rive, Grézieux-le-Fromental, Boisset-lès-Montrond, Unias, L'Hôpital-le-Grand, CRAINTILLEUX, Veauchette, Précieux, Saint-Georges-Haute-Ville, Margerie-Chantagret, Boisset-Saint-Priest, Périgneux et Chambles.
- Sélection des parcelles bâties dont la superficie est supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> sur les communes suivantes : Montbrison, Savigneux, Ecotay-L'Olme, Champdieu, Essertines-en-Châtelneuf (hameau Malleray), Bard (hameau Vinols), Saint-Thomas-la-Garde, Lézieux, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Bonson, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez et Saint-Cyprien.

Sur cette première sélection, il a été appliqué une zone tampon autour des bâtiments de 8 m pour identifier les parcelles dont l'implantation des constructions existantes ou la forme ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions.

#### **Etape 3 : « Nettoyage » et sélection des parcelles non bâties et des parcelles divisibles sur la base de la photo aérienne**

Une analyse par photo interprétation a ensuite été menée sur la base de la photo aérienne disponible au moment de l'analyse. Cette analyse a permis d'effectuer un tri supplémentaire et de supprimer des capacités potentielles les éléments suivants :



- Parcelles de petite taille isolées (moins de  $\sim 300 \text{ m}^2$ ) ou parcelles dont la forme ne permet pas de nouvelles constructions ;
- Voies cadastrées, délaissés de voies, espaces verts collectifs ;
- Les contraintes d'inconstructibilité (ex : zone rouge PPRI).

#### Etape 4 : Analyse terrain du résultat SIG

A l'issue du traitement informatique et de l'analyse par photo-interprétation, l'ensemble des parcelles ont été vérifiées sur le terrain afin de déterminer leur réel potentiel constructible. L'analyse terrain a permis de :

- Supprimer certaines parcelles contraintes : topographie, éléments naturels à préserver (boisements, cours d'eau, mares, etc.), impossibilité d'accès, jardins attenants aux parcelles bâties, etc.
- Identifier les dominantes des secteurs (habitat / économie),
- Mettre en évidence les secteurs à enjeux.

#### Etape 5 : Quantification du potentiel constructible

En phase diagnostic, et afin d'estimer un nombre de logements constructibles potentiels, ont été posées les hypothèses suivantes :

- Sur les secteurs à enjeux identifiés sur le terrain et les parcelles libres (vastes parcelles ou groupement de parcelles constructibles), réalisation d'esquisses « flashs » pour estimer le nombre de logements constructibles ou, à défaut, application des niveaux de densité minimum attendus par le SCOT Sud Loire,
- Pour les parcelles isolées :
  - o 1 division parcellaire ou 1 lot libre dont la surface est inférieure à  $1000 \text{ m}^2 = 1$  logement,
  - o 1 division parcellaire ou 1 lot libre dont la surface est inférieure à  $2000 \text{ m}^2 = 2$  logements,
  - o 1 division parcellaire ou 1 lot libre dont la surface est inférieure à  $3000 \text{ m}^2 = 3$  logements,
  - o ...

Sur le foncier non bâti, des coefficients de rétention foncière ont été appliqués en fonction de la typologie des communes afin d'estimer les capacités constructibles :

- Centralités : 0,20
- Communes de plaine et coteaux : 0,25
- Communes de montagne : 0,75

Exemple d'application des coefficients de rétention foncière sur une commune de plaine : 4 ha sont comptabilisés en foncier nu, après application du coefficient de rétention foncière, il est considéré

que 3ha seront réellement urbanisés dans la durée du PLUi pour estimer le nombre de logements potentiels.

Exemple d'application des coefficients de rétention foncière sur une commune de montagne : 4 ha sont comptabilisés en foncier nu, après application du coefficient de rétention foncière, il est considéré que 1 ha sera réellement urbanisé dans la durée du PLUi pour estimer le nombre de logements potentiels.

Pour le potentiel de division parcellaire, un coefficient est également appliqué suivant les secteurs au regard de la pression foncière existante et de la pratique actuellement connue des divisions parcellaires :

- Centralités : 0,4
- Communes de plaine et coteaux : 0,2
- Communes de montagne : 0

Exemple d'application du coefficient d'abattement sur les parcelles divisibles : 10 parcelles sont identifiées comme pouvant être divisées pour accueillir de nouvelles constructions sur une commune de plaine, 2 parcelles sont retenues et comptabilisées dans la capacité en logement.

Exemple d'application sur une commune de montagne : 10 parcelles sont identifiées comme pouvant être divisées pour accueillir de nouvelles constructions, aucune parcelle n'est comptabilisée dans la capacité en logement car ce phénomène est inexistant sur ce secteur.

### 5-1-3 Identification des sites de renouvellement urbain et sortie de vacance

Les sites de renouvellement urbain ont été identifiés sur la base des études menées sur le territoire, en particulier sur les centralités du territoire de l'ex-communauté d'agglomération Loire Forez, ainsi que par la capitalisation des informations des sites sous convention avec EPORA. Ces données ont été vérifiées sur le terrain, puis ont fait l'objet d'arbitrage lorsque l'opérationnalité du site pouvait se faire sur la durée du PLUi. Ponctuellement des sites complémentaires ont été identifiés sur le terrain.

### 5-1-4 Identification d'un site de renaturation

Sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière, une friche a été identifiée afin de réaliser un projet de renaturation. Il s'agit d'un ancien village vacances dont l'emprise des bâtiments représente 5000 m<sup>2</sup>. Suite à une période de développement et d'exploitation réussies, ayant permis d'offrir 60 appartements et 350 lits, le village vacances a vu progressivement sa fréquentation diminuer. Plusieurs projets d'investissement successifs dont un rachat partiel par la commune de Chalmazel (4 studios) et des propriétaires privés (18 logements) n'ont pas permis de redonner de l'attractivité à cet équipement trop éloigné du domaine skiable et des aspirations actuelles des touristes (pas de liaison ski au pied). Le bâti est aujourd'hui à l'abandon.



Site de l'ancien village vacances (Geoportail.gouv.fr)



Ancien village vacances

Source : Dossier UTN – Bureau d'études Réalités

Loire Forez agglomération, avec le concours d'EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), souhaite aujourd'hui retraiter cette friche en dépolluant et démolissant l'ensemble des constructions et installations et en proposant une renaturation complète du site.

## 5-2- Résultante de la consommation foncière projetée

L'analyse de la consommation foncière projetée intègre l'ensemble des parcelles dont l'usage actuel est agricole, naturel ou forestier et qui bénéficient d'un classement en zone U ou AU dans le PLUi. Les zones 2AU ne sont pas comptabilisées car conditionnées à la révision générale du PLUi.

|                                                                                                                                        | Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers possibles dans le PLUi pour le développement résidentiel (en ha) | Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers possibles dans le PLUi pour le développement économique (en ha) | Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers possibles dans le PLUi pour le développement équipements, tourisme et loisirs (en ha) | Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers possibles dans le PLUi généré par les STECAL (en ha) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Centralités (Bonson, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux et Sury-le-Comtal) | 145 ha                                                                                                                    | 134 ha                                                                                                                   | 25 ha                                                                                                                                          | 6 ha                                                                                                          |
| Communes complémentaires aux polarités (Champdieu, Ecotay-L'Olme et Saint-Cyprien)                                                     | 15 ha                                                                                                                     | 11 ha                                                                                                                    | 4 ha                                                                                                                                           | 0 ha                                                                                                          |
| Autres communes                                                                                                                        | 55 ha                                                                                                                     | 14 ha                                                                                                                    | 15 ha                                                                                                                                          | 24 ha                                                                                                         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                           | <b>214 ha</b>                                                                                                             | <b>160 ha</b>                                                                                                            | <b>44 ha</b>                                                                                                                                   | <b>29 ha</b>                                                                                                  |

La consommation foncière envisageable se localise principalement sur les 7 villes du territoire avec 69 % de la consommation totale. **Les polarités** telles que définies dans le PLH (soit 10 communes du territoire) **concentrent 76 % de la consommation foncière potentielle** avec une mobilisation foncière fortement liée au développement économique (145 ha sur les 160 ha identifiés) et résidentiel (160 ha sur les 214 ha identifiés).

Le tissu urbain des communes du territoire de l'ex-communauté d'agglomération Loire Forez concentre encore des dents creuses dont l'usage actuel est agricole ou naturel. La consommation foncière se localise donc principalement **au sein du tissu aggloméré existant avec 295 ha mobilisables** pour le développement résidentiel (170 ha), économique (105 ha) et d'équipement (20 ha). A contrario, **125 ha sont mobilisés en extension urbaine** pour répondre au scénario de développement projeté par le projet de PLUi (45 ha pour le résidentiel, 55 ha pour l'économie et 25

ha pour les équipements). S'ajoutent à cela 29 ha de consommation foncière au sein des espaces agri-naturels pouvant être générée par les STECAL.

### 5-3- Le traitement de la vacance

Le diagnostic a montré que le territoire était fortement impacté par de la vacance des logements, en particulier dans les centres bourgs et villes. Au recensement INSEE de 2018, 2984 logements vacants étaient comptabilisés dans le périmètre du PLUi, soit 7,5% du parc. Ce nombre est en augmentation depuis 2013 (2 740 logements vacants).

A l'échelle du PLH (87 communes), l'objectif est la remise sur le marché de 150 logements/an en moyenne. Les objectifs sont gradués en fonction du pourcentage de vacance connu par commune, à savoir :

- Pour les communes dont le taux de vacance est inférieur à 5% : 5% de l'objectif de développement de l'offre résidentielle seront réalisés par la remise sur le marché de logements en situation de vacance structurelle,
- Pour les communes dont le taux de vacance est compris entre 5% et 8% : 10% de l'objectif de développement de l'offre résidentielle seront réalisés par la remise sur le marché de logements en situation de vacance structurelle,
- Pour les communes dont le taux de de vacance est compris entre 8% et 10% : 15% de l'objectif de développement de l'offre résidentielle seront réalisés par la remise sur le marché de logements en situation de vacance structurelle,
- Pour les communes dont le taux de de vacance est supérieur à 10% : 20% de l'objectif de développement de l'offre résidentielle seront réalisés par la remise sur le marché de logements en situation de vacance structurelle.

Les objectifs de sortie de vacance par commune sont définis ainsi dans le PLUi, en compatibilité avec les objectifs chiffrés du PLH :

|                        | Nombre de logements projeté par le PLH sur la durée du PLUi | Dont création | Dont sortie de vacance / renouvellement urbain |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Bard                   | 27                                                          | 18            | 9                                              |
| Boisset-lès-Montrond   | 40                                                          | 32            | 8                                              |
| Boisset-Saint-Priest   | 43                                                          | 35            | 8                                              |
| Bonson                 | 268                                                         | 232           | 36                                             |
| Chalain d'Uzore        | 20                                                          | 15            | 5                                              |
| Chalain-le-Comtal      | 27                                                          | 22            | 5                                              |
| Chalmazel-Jeansagnière | 32                                                          | 22            | 10                                             |
| Chambles               | 37                                                          | 28            | 9                                              |
| Champdieu              | 128                                                         | 105           | 23                                             |
| Châtelneuf             | 12                                                          | 10            | 2                                              |
| Chazelles-sur-Lavieu   | 12                                                          | 8             | 4                                              |
| Craintilleux           | 42                                                          | 33            | 9                                              |
| Ecotay L'Olme          | 48                                                          | 38            | 10                                             |

|                           |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Essertines-en-Châtelneuf  | 27          | 18          | 9           |
| Grézieux-le-Fromental     | 5           | 3           | 2           |
| Gumières                  | 15          | 12          | 3           |
| L'Hôpital-le-Grand        | 32          | 25          | 7           |
| Lavieu                    | 5           | 3           | 2           |
| Lérigneux                 | 5           | 3           | 2           |
| Lézigneux                 | 63          | 48          | 15          |
| Magneux-Haute-Rive        | 18          | 13          | 5           |
| Margerie-Chantagret       | 27          | 20          | 7           |
| Montbrison                | 1495        | 1175        | 320         |
| Mornand-en-Forez          | 13          | 10          | 3           |
| Palogneux                 | 3           | 2           | 1           |
| Périgneux                 | 52          | 37          | 15          |
| Pralong                   | 33          | 27          | 6           |
| Précieux                  | 37          | 28          | 9           |
| Roche                     | 12          | 8           | 4           |
| Saint-Bonnet-le-Courreau  | 32          | 22          | 10          |
| Saint-Cyprien             | 188         | 155         | 33          |
| Saint-Georges-en-Couzan   | 20          | 13          | 7           |
| Saint-Georges-Haute-Ville | 55          | 43          | 12          |
| Saint-Just Saint-Rambert  | 1137        | 942         | 195         |
| Saint-Just-en-Bas         | 12          | 8           | 4           |
| Saint-Marcellin-en-Forez  | 307         | 248         | 59          |
| Saint-Paul-d'Uzore        | 5           | 3           | 2           |
| Saint-Romain-le-Puy       | 247         | 210         | 37          |
| Saint-Thomas la Garde     | 20          | 15          | 5           |
| Sauvain                   | 18          | 13          | 5           |
| Savigneux                 | 323         | 270         | 53          |
| Sury-le-Comtal            | 388         | 295         | 93          |
| Unias                     | 15          | 12          | 3           |
| Veauchette                | 43          | 33          | 10          |
| Verrières-en-Forez        | 30          | 23          | 7           |
| <b>TOTAL</b>              | <b>5418</b> | <b>4335</b> | <b>1083</b> |

Le PLUi reprend les objectifs de sortie de vacance donnés par le PLH et les extrapole sur la durée du PLUi.



## 54-Synthèse du nombre de logements construits pendant la durée d'élaboration du PLUi

Les chiffres sont issus des données SITADEL qui recensent le nombre de logements commencés par an. Les années 2016 à 2019 sont des données affinées avec la date réelle de commencement des travaux. Les données 2020-2021 sont des données encore brutes dont la date de prise en compte correspond à la date d'enregistrement par les services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme. Sont identifiés dans le tableau ci-dessous les logements dits « ordinaires » c'est-à-dire les logements individuels purs, groupés et collectifs. Ne sont pas comptabilisés les « hébergements ».

|                                                                                                                                        | Logements commencés en 2016 | Logements commencés en 2017 | Logements commencés en 2018 | Logements commencés en 2019 | Logements commencés en 2020 | Logements commencés en 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Centralités (Bonson, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux et Sury-le-Comtal) | 322                         | 279                         | 273                         | 253                         | 225                         | 399                         |
| Communes complémentaires aux polarités (Champdieu, Ecotay-L'Olme et Saint-Cyprien)                                                     | 14                          | 28                          | 28                          | 33                          | 35                          | 39                          |
| Autres communes                                                                                                                        | 81                          | 54                          | 69                          | 118                         | 72                          | 114                         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                           | <b>417</b>                  | <b>361</b>                  | <b>370</b>                  | <b>404</b>                  | <b>332</b>                  | <b>552</b>                  |

En moyenne ce sont 406 logements / an qui sont commencés sur le territoire chaque année. Ces logements se situent majoritairement dans les centralités du territoire avec 72% du nombre total de logements sur les dernières années. 20% des logements commencés depuis 2016 se situent dans les autres communes du territoire (villages).

Pendant la durée d'élaboration du PLUi ce sont 2436 logements qui ont été commencés sur le territoire.

## 55-Synthèse du nombre de logements projetés sur la durée du PLUi

L'analyse des capacités du projet a été menée une nouvelle fois à l'arrêt du projet puis à l'approbation.

Dans le cadre de ces deux phases, pour le foncier libre et les parcelles divisibles qui sont intégrées dans des périmètres d'OAP, le nombre de logements potentiel a été estimé en se basant sur la densité globale des OAP à l'échelle communale. Sur les autres ténements, non encadrés par OAP, les capacités constructibles ont été estimées en tenant compte des densités résidentielles minimales attendues dans le SCOT Sud Loire et de la caractéristique morphologique des ténements en question.

**Les chiffres sont donnés en tenant compte des abattements liés aux coefficients de rétention foncière et de division parcellaire** détaillés précédemment. Le chiffre global inclu le nombre de logements possibles par changement de destination.

|                                                                                                                                        | Logements en construction neuve | Logement en renouvellement urbain | Logement par changement de destination | TOTAL logements projetés sur la durée du PLUi |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Centralités (Bonson, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux et Sury-le-Comtal) | 3118                            | 846                               | 6                                      | 3970                                          |
| Communes complémentaires aux polarités (Champdieu, Ecotay-L'Olme et Saint-Cyprien)                                                     | 321                             | 0                                 | 9                                      | 330                                           |
| Autres communes                                                                                                                        | 559                             | 120                               | 70                                     | 749                                           |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                           | <b>3998</b>                     | <b>966</b>                        | <b>85</b>                              | <b>5049</b>                                   |

**Les polarités du territoire telles qu'elles sont définies dans le PLH permettent la production de 85% des logements programmés** dans le cadre du PLUi dont 78% dans les centralités et 7% dans les trois communes complémentaires (Champdieu, Ecotay-L'Olme et Saint-Cyprien). Les autres communes du territoire permettent, quant à elles, la production de 15% du nombre total de logements projetés dans le PLUi (après abattement liés aux coefficients de rétention foncière et de division parcellaire).

A l'échelle du PLUi ce sont **19% des logements qui sont programmés en renouvellement urbain** dont la majorité dans les centralités du territoire et 8% issus de divisions parcellaires. Environ la moitié des logements prévus sont encadrés dans les OAP (aménagement, densification et renouvellement urbain).

Le PLUi s'inscrit en compatibilité avec le PLH de Loire Forez agglomération et traduit le scénario démographique envisagé dans ce dernier.

## 5-6 Synthèse du nombre de logements sociaux projetés

Sont comptabilisés dans le tableau ci-dessous les logements sociaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation, et dans les secteurs de mixité sociale. Des logements sociaux peuvent également être produits par conventionnement privé. Le PLUi n'encadre pas davantage la production de logements sociaux pour ne pas générer de la rétention foncière ou des projets économiquement non supportables. Sont présentées dans le tableau ci-dessous les données brutes sans abattement liés à l'application des coefficients de rétention foncière et ne peuvent donc pas être rapportés à la production de logements citées ci-dessus. Ils peuvent être rapportés à la production totale de logements sans application des différents coefficients qui est de 7277 logements.

|                                                                                                                                   | Nombre de logements sociaux encadrés dans les OAP disposant également d'un SMS | Nombre de logements sociaux estimés en dehors des OAP et disposant d'un SMS | Nombre total de logements sociaux |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 5 communes en carence loi SRU (Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Romain le Puy et Sury-le-Comtal) | 619                                                                            | 123                                                                         | 742                               |
| Montbrison                                                                                                                        | 304                                                                            | 77                                                                          | 381                               |
| Savigneux                                                                                                                         | 135                                                                            | -                                                                           | 135                               |
| Communes complémentaires aux polarités (Champdieu, Ecotay-L'Olme et Saint-Cyprien)                                                | 54                                                                             | -                                                                           | 54                                |
| Autres communes                                                                                                                   | 20                                                                             | 10                                                                          | 30                                |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                      | <b>1132</b>                                                                    | <b>210</b>                                                                  | <b>1342</b>                       |

La production de logements sociaux encadrées dans le PLUi représente environ 18% de la production totale de logements projetées. Elle se concentre principalement sur les communes en carence vis-à-vis de la Loi SRU avec 55% du nombre total de logements sociaux prévus sur ces 5 communes. Montbrison / Savigneux totalisent, quant à elles, 38% du nombre total de logements sociaux encadrés dans le PLUi.

Loire  
FOREZ  
Agglo

