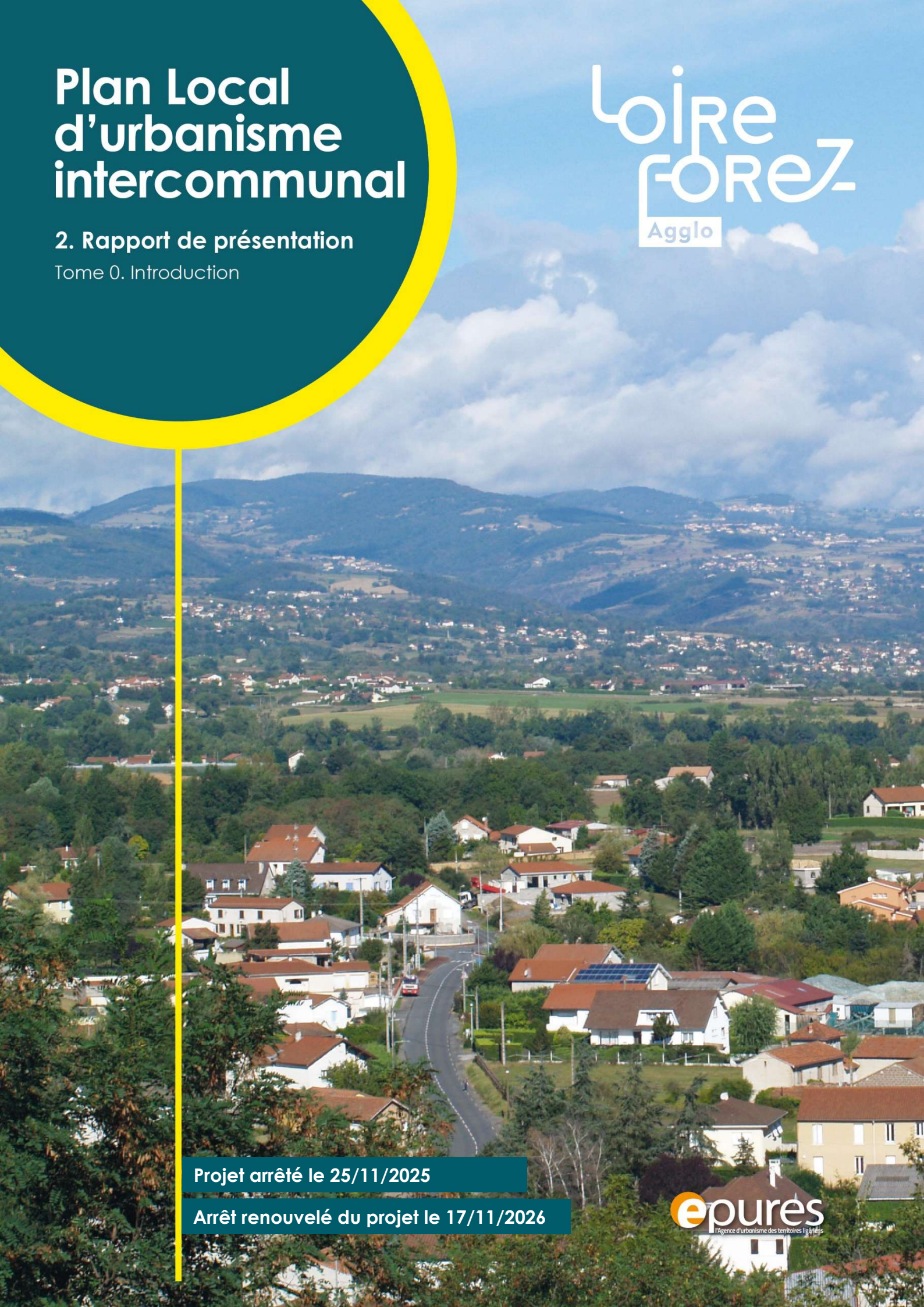
Plan Local d'urbanisme intercommunal

2. Rapport de présentation

Tome 0. Introduction



Projet arrêté le 25/11/2025

Arrêt renouvelé du projet le 17/11/2026

Sommaire

Sommaire 3
Présentation générale 4
1-Le contexte législatif 4
2-Un PLUi, pourquoi et pour qui ? 6
3-Le contenu du PLUi 7

Présentation générale

Le plan local d'urbanisme intercommunal est le document d'urbanisme local qui a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie au sein des 84 communes de Loire Forez agglomération.

C'est à la fois la traduction spatiale d'un projet politique qui expose les objectifs d'aménagement et de développement durables du territoire portés par Loire Forez agglomération **pour les 15 prochaines années et un outil réglementaire** qui fixe les modalités de mise en œuvre de ce projet en **définissant les règles d'occupation des sols applicables sur toutes les parcelles. Celles-ci sont opposables à toutes les personnes** (particuliers, personnes morales de droit public ou privé) **à l'occasion des projets d'aménagement ou de construction.**

1- Le contexte législatif

L'article L101-2 du Code de l'urbanisme dispose que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et, en conséquence, les documents d'urbanisme que ces dernières élaborent, doivent, dans le respect des enjeux du développement durable, atteindre les objectifs suivants :

- **L'équilibre entre** :
  a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  e) Les besoins en matière de mobilité ;
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale** dans l'habitat ;
- **La sécurité et la salubrité publiques** ;
- **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Le PLUi prend en compte ces objectifs ainsi que les autres dispositions législatives applicables, en particulier :

- **La loi relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 :**

La loi SRU a eu pour objet de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable des territoires. Elle a instauré le PLU pour remplacer le plan d'occupation des sols (POS) qui avait été créé par la loi d'orientation foncière de 1967.

- **La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 :**

La loi UH est venue compléter la loi SRU en simplifiant et en clarifiant certaines de ses dispositions dans le domaine de l'urbanisme et en confirmant le rôle de clé de voûte dans les PLU du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) introduit par la loi SRU et dont l'objet est de définir un projet portant sur les années à venir.

- **La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 :**

La loi Grenelle 2 a traduit la volonté des pouvoirs publics de mettre le Code de l'urbanisme au service du développement et de l'aménagement durables, de prendre en compte la question de la protection de l'environnement dans les documents d'urbanisme, de préciser et de compléter les objectifs de la planification : la lutte contre le réchauffement climatique, la réduction des gaz à effet de serre, la lutte contre l'étalement urbain, l'aménagement économe de l'espace et des ressources, et la préservation et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

- **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :**

Dans un contexte de crise du logement la loi ALUR traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Elle clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le SCoT s'affirme comme le document garantissant la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie, son contenu est renforcé afin de mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

- **La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN :**

La loi ELAN a apporté des modifications aux dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'aménagement et d'urbanisme. Elle poursuit une triple ambition :

- améliorer l'accès au logement
- améliorer le cadre de vie en dynamisant l'aménagement des territoires
- simplifier les normes et faciliter la construction.

Pour y parvenir, la loi ELAN édicte diverses mesures relatives aux procédures d'urbanisme et aux documents de planification, aux règles d'urbanisme et à celles relatives au littoral ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme.

Ce PLUi intègre, comme le permet la loi ELAN, la possibilité en zone agricole, naturelle et forestière d'autoriser les constructions destinées à la transformation et à la commercialisation de produits agricoles.

- **La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience :**

La loi climat et résilience s'articule autour de cinq thématiques : **consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir.** Certaines de ses mesures phares comme le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 sont intégrées dans le projet de SCOT Sud Loire (projet arrêté) et ainsi prise en compte dans le PLUi.

2- Un PLUi, pourquoi et pour qui ?

L'essentiel des activités quotidiennes des habitants se déploie aujourd'hui au-delà des frontières communales (activités commerciales et récréatives, déplacements domicile-travail, etc…).

Un plan local d'urbanisme à l'échelon intercommunal permet donc de :

- gérer les besoins de manière plus complète
- concilier les différents enjeux de territoire
- valoriser les complémentarités entre communes
- éviter la concurrence entre communes
- optimiser l'utilisation du foncier
- assurer une équité de traitement entre concitoyens de deux communes distinctes mais dans un quartier commun, ou aux problématiques similaires.

Le plan local d'urbanisme intercommunal intéresse donc tout porteur de projet, privé et public.

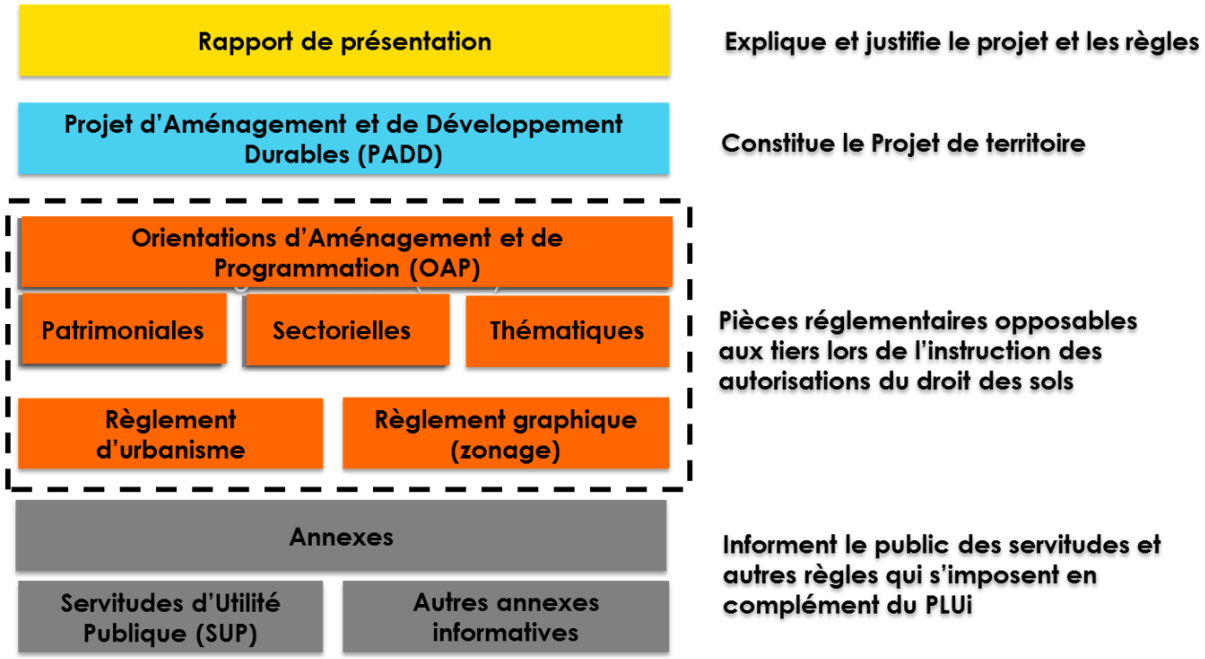
En effet, un plan local d'urbanisme, qu'il soit communal ou intercommunal, fixe les possibilités de construction et d'aménagement ainsi que les règles applicables à chaque zone (qu'elle soit constructible ou non).

Ainsi, chaque acteur du territoire est concerné lors de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal :

- Un habitant, qui souhaite construire ou agrandir son logement, démolir une construction, construire une annexe, réaménager son portail ou sa clôture…
- Un chef d'entreprise qui souhaite s'implanter ou faire évoluer ses locaux d'activités.
- Un bailleur social ou un promoteur immobilier qui souhaite développer son parc de logements et ses projets.
- Un agriculteur ou maraicher pour garantir la protection et la valorisation des terres agricoles.
- Une collectivité qui investit dans les équipements publics ou le réaménagement des espaces publics.

Le PLUi permet également d'articuler l'urbanisme avec les politiques liées à l'habitat (PLH), au développement économique (SAE), à la mobilité, à l'environnement (respect de la trame verte et bleue, évaluation environnementale).

3- Le contenu du PLUi



Le rapport de présentation

Tome 1 - Le rapport de présentation s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'environnement, d'aménagement de l'espace, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. **Il expose les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Tome 2 - Il analyse l'état initial de l'environnement.

Tome 3 – justifications du projet - **Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. **Il explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (écrit et graphique).

Tome 4 – **Il présente la démarche d'évaluation environnementale** qui a pour objectifs :

- de préserver l'environnement et limiter les incidences environnementales ;
- d'aider à la décision pour définir un meilleur projet du point de vue des enjeux environnementaux ;

- de rendre compte des effets potentiels ou avérés du PLUi sur l'environnement ;
- l'articulation aux documents supérieurs au titre de l'évaluation environnementale, il décrit **l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Le rapport de présentation permet d'éclairer le contenu du PADD, des OAP et du règlement (écrit et graphique) mais n'est pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD expose le projet en matière d'aménagement du territoire. **C'est le socle de référence du PLUi sur lequel les procédures d'évolution du dossier se baseront, il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.**

Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et l'environnement (traitement paysager, bioclimatisme, gestion de l'eau…).

Le contenu des OAP est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il ne doit exister aucune contradiction majeure entre le projet envisagé et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur ce même secteur. Le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP.

Ce PLUi comporte trois types d'OAP :

- Des OAP patrimoniales sur les bourgs des villages des Mont du Forez et du plateau de Saint-Bonnet et sur le bourg de Saint-Just Saint-Rambert (côté Saint-Just), pour encadrer la réhabilitation des bâtiments, l'aménagement et le développement de ces lieux avec un fort caractère patrimonial ;
- Des OAP sectorielles dans chaque commune du territoire couvertes par le PLUi, pour encadrer l'aménagement et l'urbanisation de tènements délimités au règlement graphique (zonage) ;
- Des OAP thématiques sur la mobilité (intensification des quartiers de gare, maillage du territoire par les modes actifs, …), les trames vertes et bleues dans les espaces bâtis (intégration de la nature dans les espaces constitués, valorisation de la nature existante, …) et l'énergie et le climat (insertion bioclimatique, …).

Le règlement et ses annexes

Le règlement se compose :

- D'un règlement écrit et d'annexes qui apportent des précisions sur certaines dispositions écrites ou graphiques ;
- D'un règlement graphique comprenant les plans de zonage et les plans thématiques.

Il édicte des règles en matière :

- D'usage des sols et de destination des constructions (habitat, commerce, agriculture, industrie, …),
- De production de logements locatifs sociaux (règles de mixité sociale),
- De caractéristiques des constructions et du traitement de leurs abords (hauteurs, implantations, traitement paysager et environnemental des abords, stationnement …),
- De desserte par les réseaux.

Le contenu du règlement écrit, de ses annexes et du règlement graphique est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité. Cette conformité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il ne peut exister aucune différence entre le projet et la règle, seules des adaptations mineures peuvent être, sous conditions, tolérées (Cf dispositions générales du règlement écrit).

Les annexes du dossier

Les annexes du PLUi comprennent un certain nombre de documents écrits et/ou graphiques dont certains s'imposent à l'acte de construire, à l'exemple des **servitudes d'utilité publique** et **d'autres revêtent un caractère informatif.**

Loire Forez Agglo



epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens