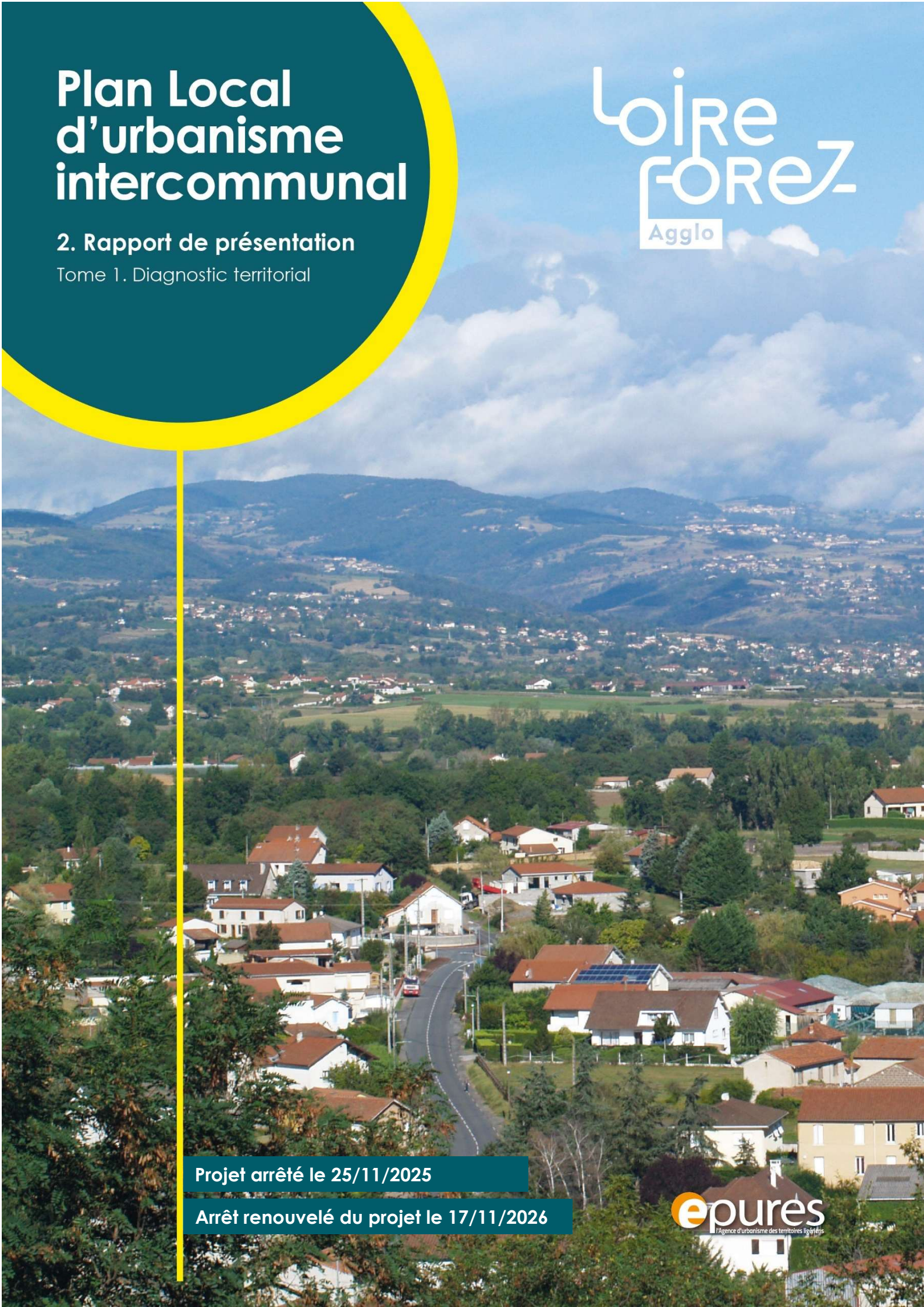
Plan Local d'urbanisme intercommunal

2. Rapport de présentation

Tome 1. Diagnostic territorial

Loire Forez Agglo



Projet arrêté le 25/11/2025

Arrêt renouvelé du projet le 17/11/2026

epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens

Sommaire

Sommaire 2

Préambule 4

1- Une situation stratégique au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes 6
1-1- Un grand territoire à diverses facettes et soumis à de multiples enjeux 6
1-2- Un territoire multipolarisé par des bassins de vie internes comme externes 8
Synthèse 9

2- La genèse du territoire 12
2-1- Un développement urbain non linéaire 12
2-1-1- L'historique du développement urbain 12
2-1-2- La diversité des formes urbaines, reflet du développement territorial 13
Les quartiers anciens 13
Les hameaux historiques et les fermes isolées 14
Les villages-rue étirés 15
Les faubourgs et quartiers d'extension des centres-villes 16
Les grands ensembles 17
Les extensions pavillonnaires 18
Les zones d'activités économiques 19
2-2- Un patrimoine architectural et urbain important à mettre en valeur 20
2-2-1- Le patrimoine archéologique 21
2-2-2- Le patrimoine protégé 21
2-2-3- Le petit patrimoine et le patrimoine ordinaire 22
Quarante-deux bourgs à fort enjeux patrimoniaux 22
Des éléments de petit patrimoine sur tout le territoire 24
Les démarches volontaires de protection et valorisation du patrimoine hors Monuments Historiques 24
2-3- Une trame paysagère diversifiée 24
2-3-1- Un contexte paysager riche et varié 24
La plaine du Forez 26
Les Monts du Forez et les Hautes Chaumes 27
Les Gorges de la Loire 28
Le plateau de Saint-Bonnet-le-Château 29
2-3-2- Des éléments naturels qui marquent le paysage 30
L'omniprésence de l'eau dans les territoires du Forez, des reliefs à la Loire 30
Une topographie offrant des points de vue sur le grand paysage 32
2-3-3- Des espaces bâtis aux franges des espaces agri-naturels 33
Les franges urbaines, une transition à repenser 33
Les entrées de bourg et ville des valeurs paysagères à préserver ou qualifier 35
La nature en ville, un paramètre d'attractivité des espaces bâtis à ne pas négliger 36
Synthèse 38

3- Démographie et offre de logements 40
3-1- Un territoire dynamique sur le plan démographique, mais une population vieillissante 40
3-1-1- Un territoire globalement attractif mais une croissance démographique inégalement répartie 40
3-1-2- Une population relativement aisée 42
3-1-3- Une prédominance des familles mais un desserrement des ménages en cours 42
3-1-4- Un processus de vieillissement de la population qui concerne tout le territoire 46
3-2- Une prédominance de la maison individuelle dans le parc de logements 50
3-2-1- La composition du parc de logements 50
3-2-2- Un taux de logements vacants stable, une vacance structurelle forte 53
3-2-3- Un parc résidentiel plutôt récent 54
3-2-4- Une offre hétérogène de logements sociaux 55
3-3- Les dynamiques du marché 57
3-3-1- Une corrélation entre croissance démographique et production de logements 57
3-3-2- Un marché immobilier porté par la maison individuelle 60
Synthèse 61

4- Economie 63

4-1- Une économie dynamique 63
4-1-1- Une offre d'emploi concentrée sur les polarités du territoire 63
4-1-2- Un tissu économique riche et diversifié 65
4-1-3- Les transferts d'établissements, l'expression de l'attractivité du territoire 68
4-1-4- Un foncier économique à équilibrer et à optimiser 71
4-1-5- Des flux domicile/travail internes et externes au territoire 74
Synthèse 77
4-2- Le commerce 78
4-2-1- Un dynamisme commercial solide mais déséquilibré 78
4-2-2- La tertiarisation du tissu commercial 79
4-2-3- Un parc de commerce de grand format structuré autour de l'alimentaire et l'équipement de la maison 80
Synthèse 81
4-3- Une économie agricole diversifiée mais sous pression 82
4-3-1- Des productions diversifiées 82
4-3-2- Des exploitations agricoles qui évoluent 83
4-3-3- Un foncier agricole sous pression 85
4-3-4- L'agriculture locale face aux enjeux environnementaux 86
Synthèse 87
4-4- Une filière bois qui participe à l'économie locale 88
Synthèse 89
4-5- Des atouts touristiques majeurs au rayonnement local 91
4-5-1- Une offre touristique ancrée dans le territoire 91
4-5-2- Des retombées économiques non négligeables 91
4-5-3- Une compétence dont l'agglomération s'est pleinement saisie 92
Synthèse 93

5- Mobilité et déplacements 95

5-1- Une forte dépendance à la voiture 95
5-1-1- Une armature routière hiérarchisée avec une concentration des flux en plaine 95
5-1-2- Des modes de vie traduisant une dépendance à la voiture 98
5-2- Vers des alternatives plus durables 100
5-2-1- Une motorisation des ménages atténuée à proximité des lignes de transport en commun 100
5-2-2- Des alternatives individuelles à l'autosolisme à encourager (vélo, covoiturage) 104
Synthèse 106
5-3- Une bonne accessibilité aux équipements de la vie courante malgré certaines inégalités territoriales 107

Foncier et projections 110

6- Approche foncière et perspective 111

6-1- Vers une nouvelle manière de penser l'espace bâti 111
6-1-1- Analyse de la consommation d'ENAF 111
6-1-2- Un important potentiel de renouvellement urbain 127
Synthèse 129
6-2- Les prévisions économiques et démographiques 129
6-2-1- Les projections démographiques 129
6-2-2- Les projections économiques 130

Préambule

Un premier PLUi a été approuvé par le conseil communautaire de Loire Forez agglomération le 13 décembre 2022, à l'échelle de 45 communes (périmètre de l'ex-communauté d'agglomération Loire Forez). Afin de couvrir l'ensemble du territoire (87 communes puis 84 communes suite à la fusion de plusieurs communes au 1er janvier 2025), l'élaboration d'un nouveau PLUi a été lancée lors du même conseil communautaire.

Dans un premier temps, une démarche de diagnostic a été engagée, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens, permettant d'établir un portrait du fonctionnement et des dynamiques du territoire. Ce diagnostic a permis aux élus d'identifier les enjeux du territoire sur la base desquels a été construit le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les grandes orientations ont été débattues au sein des conseils municipaux puis en conseil communautaire d'avril à septembre 2024.

Ce portrait du territoire, décliné dans les chapitres qui suivent, s'inscrit dans une démarche itérative. Il a été actualisé et complété tout au long de l'élaboration du PLUi par la mise à jour des données statistiques, l'intégration de politiques communautaires menées en parallèle ou en cours révision (programme local de l'habitat, schéma d'accueil des entreprises, plan climat-air-énergie territorial, etc.) ainsi que par des études complémentaires mandatées par LFa auprès de prestataires privés (environnement, patrimoine et agriculture). Ces études ont également permis d'élaborer l'état initial de l'environnement *(tome 2),* l'évaluation environnementale *(Tome 4)* mais également les pièces règlementaires opposables (règlement graphique, règlement écrit et OAP).

1

Situation stratégique

1- Une situation stratégique au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes

1-1- Un grand territoire à diverses facettes et soumis à de multiples enjeux

Loire Forez agglomération (LFa) est une Communauté d'agglomération créée en 2017 à partir de la fusion-extension de 4 EPCI, comptant 84 communes et 112 260 habitants[1]. Elle est située en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de la Loire, au sein de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne. Elle est située à proximité immédiate de l'agglomération de Saint-Étienne, avec laquelle elle a des échanges soutenus. Une partie de son territoire (Nord-Ouest) entretient également des liens avec l'agglomération de Clermont-Ferrand. Les déplacements au sein de l'agglomération et vers l'extérieur sont facilités par la présence des dessertes ferroviaires et surtout routières, notamment l'A72, permettant un accès aisé aux principaux centres urbains locaux.

Son vaste territoire s'étend des Gorges de la Loire jusqu'aux Monts du Forez sur 1 320 km² et recouvre des entités géographiques variées, allant de la plaine à l'étage montagnard. Il présente une dominante agricole et naturelle marquée : 94% de sa surface totale est couverte par des espaces agricoles ou naturels.

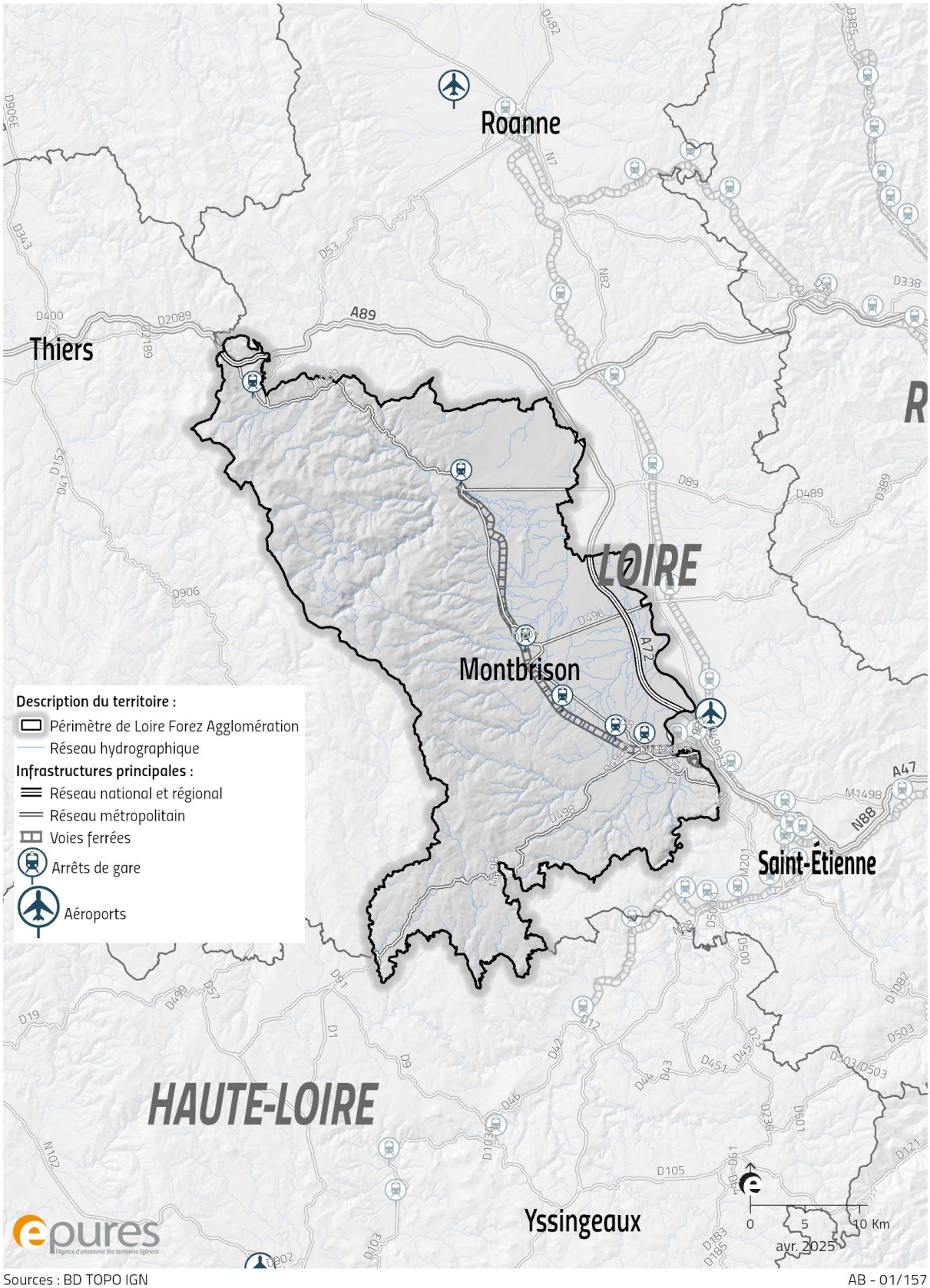
Si la majorité des 84 communes est peu peuplée (58 communes comptent moins de 1 000 habitants, dont 5 avec moins de 100 habitants en 2020), le territoire de Loire Forez agglomération est bien structuré par un ensemble de petites villes, villages et bourgs. Le Sud-Ouest du territoire est plus fortement urbanisé et organisé autour de deux villes moyennes qui dépassent les 15 000 habitants, Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert, et d'un ensemble de communes de 1000 à 7000 habitants (Sury-le-Comtal, Saint-Romain le Puy, …). Le reste du territoire est structuré par des villes-bourgs comme Boën-sur-Lignon, Noirétable et Saint-Bonnet-le-Chateau comptant de 1500 à 3100 habitants.

LFa est ainsi concerné par des enjeux ruraux et urbains.

[1] Recensement INSEE 2022.

Carte de situation

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : BD TOPO IGN

AB - 01/157

1-2- Un territoire multipolarisé par des bassins de vie internes comme externes

L'armature territoriale de LFa s'appuie sur plusieurs bassins de vie.

Le territoire s'articule autour de la centralité principale de Montbrison/Savigneux qui offre des équipements d'envergure intercommunale ainsi qu'un nombre d'emplois importants attirant quotidiennement des salariés venus de toute l'agglomération. Cette polarité constitue le pôle le plus équipé du territoire (commerces, services).

L'organisation du territoire s'appuie sur un réseau de centralités intermédiaires qui constituent des pôles d'habitat, d'emplois, de services et d'équipements qui bénéficient à l'ensemble des communes du territoire qui leurs sont proches (Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Bonnet-Le-Château, Sury-le-Comtal, Böen-sur-Lignon et Noirétable). Le rôle joué par ces polarités est à plusieurs niveaux. La centralité de Saint-Just Saint-Rambert offre un niveau d'équipement quasi similaire à celui de Montbrison/Savigneux, qui rayonne en complémentarité des autres villes du secteur (Andrézieux-Bouthéon, Veauche). Les centralités de Saint-Bonnet-le-Château, Boën-sur-Lignon, Sury le Comtal et Noirétable offrent moins d'équipements, services et commerces mais bénéficient d'une place structurante au sein de leur secteur respectif, offrant un niveau de services indispensable aux communes alentours. Elles polarisent de nombreuses communes, au-delà parfois des frontières de l'agglomération.

Cette organisation principale est complétée par la présence de villes et villages relais, bénéficiant de quelques équipements, commerces et services qui leur confèrent un rayonnement local (Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez).

A ce maillage, s'ajoute une polarité touristique à l'échelle du territoire : Chalmazel-Jeansagnière.

Le territoire de LFa entretient naturellement des liens avec les territoires limitrophes. Ainsi le Nord-Ouest du territoire est polarisé par les villes du Puy-de-Dôme comme Thiers. Le Sud-Ouest entretient des relations quotidiennes avec les communes limitrophes du Puy-de-Dôme et de la Haute-Loire. Le Nord-Est fonctionne avec la ville de Feurs et plus accessoirement avec le Nord du Département (Roanne). Enfin, le Sud-Est est polarisé par la Métropole stéphanoise en raison de son niveau d'équipements, de sa proximité et de sa facilité d'accès.

Des collaborations avec les territoires voisins

L'armature « vécue[2] » témoigne des relations que certains secteurs de Loire Forez agglomération ont, à des degrés divers, avec les territoires voisins. La mutualisation de certaines réflexions et politiques publiques, déjà engagée sur certaines thématiques, peut ainsi apporter des solutions concrètes pour les habitants de ces secteurs.

[2] L'armature vécue a été définie par un croisement entre des données statistiques et les ateliers d'échanges et de travail avec les élus du territoire de LFa qui ont permis de déterminer les polarités principales en termes d'équipement, de services, d'emplois ainsi que leur attractivité territoriale.

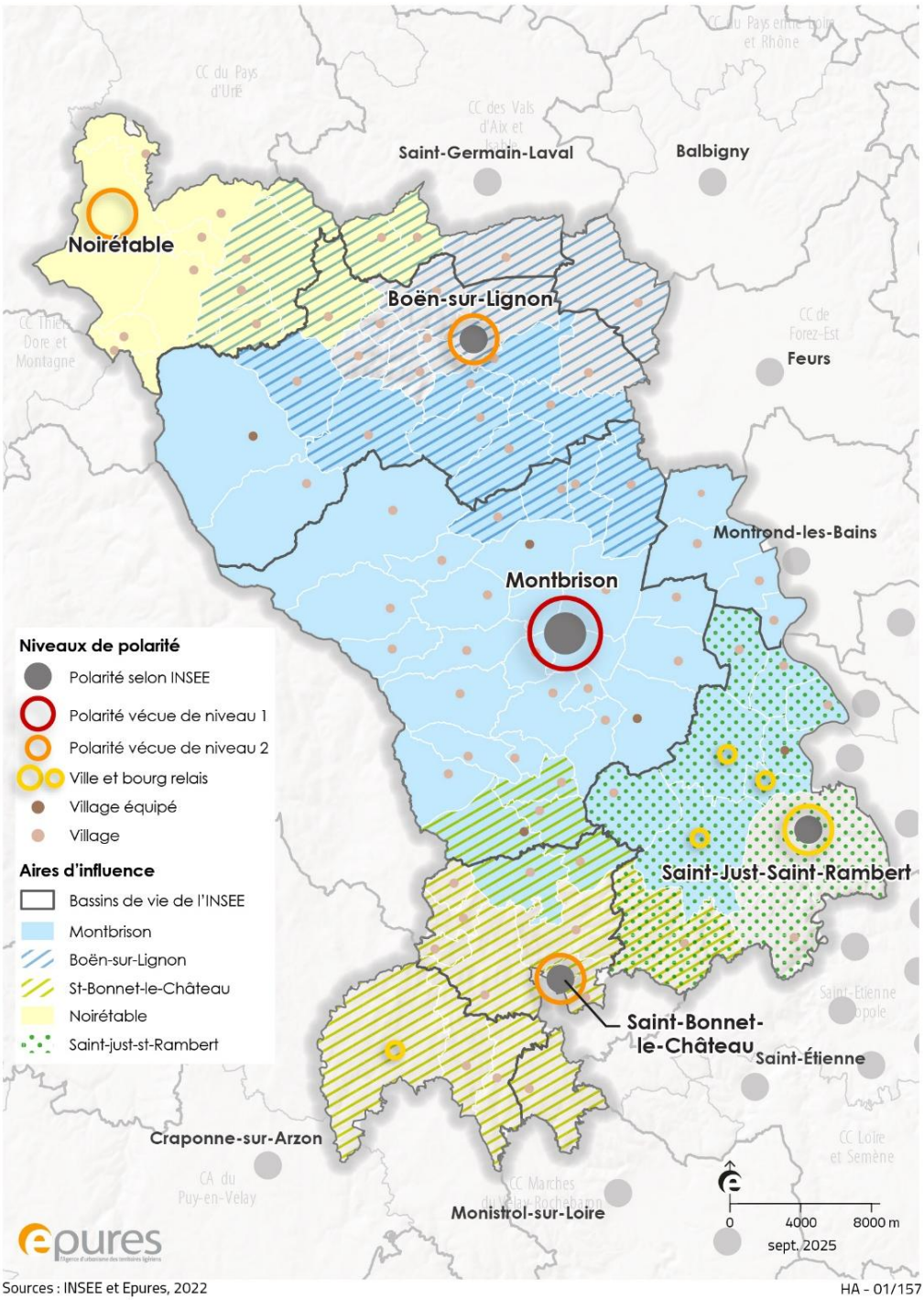
Synthèse

Territoire très vaste, Loire Forez agglomération doit rassembler des communes aux enjeux variés sur un projet commun, en prenant en compte les spécificités locales.

Enjeux :

- La capacité à répondre aux besoins quotidiens de l'ensemble de la population
- Le maintien de l'offre de services des principales polarités.
- Le maintien du maillage de proximité et de l'équilibre territorial

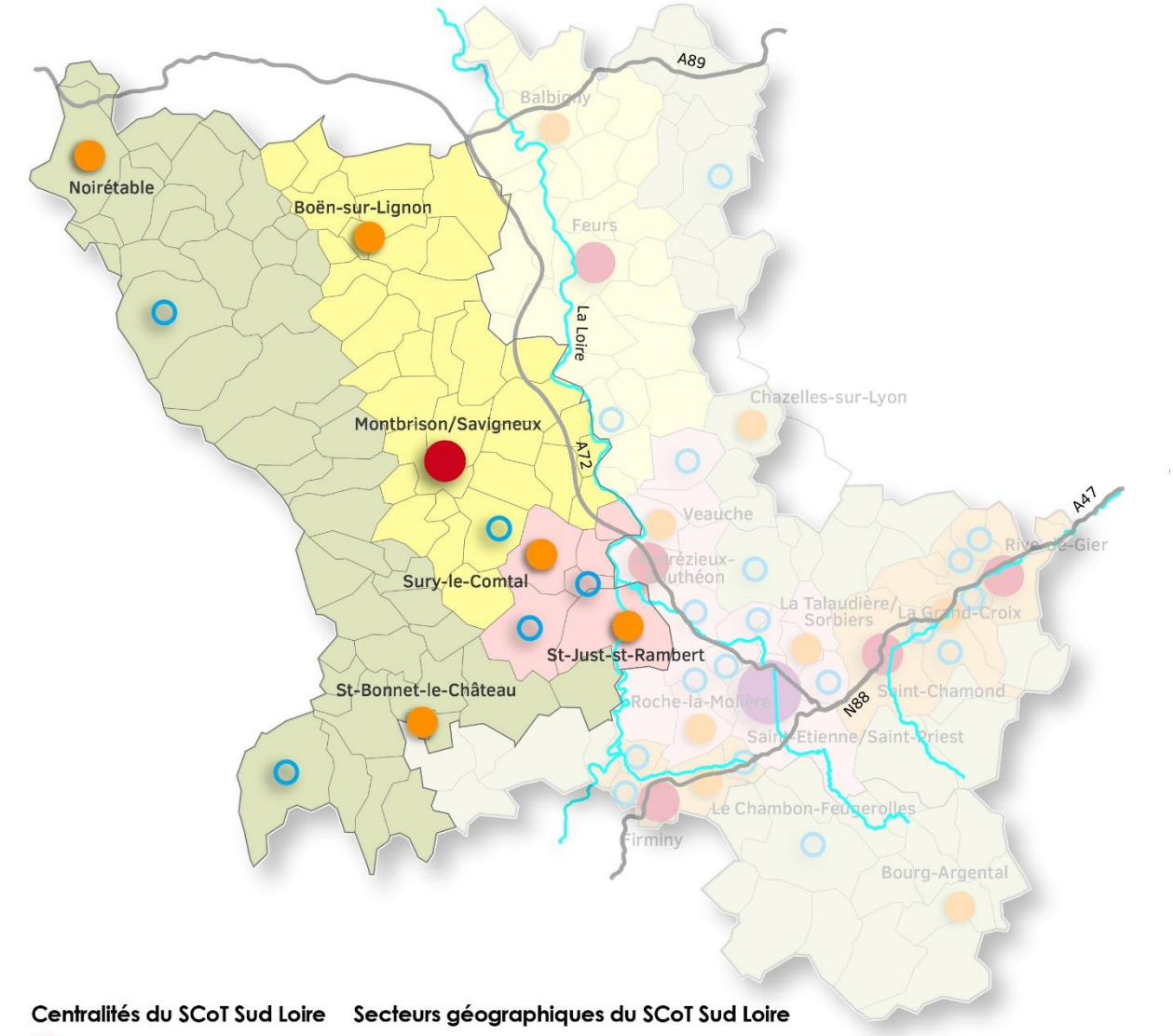
Synthèse de l'armature territoriale vécue issues des ateliers de secteurs
PLUi - Loire Forez agglomération



Sources : INSEE et Epures, 2022

HA - 01/157

PLUi LFa
Les centralités du SCoT Sud Loire



Source : epures

HA - 01/157

2

Genèse du territoire

2- La genèse du territoire

2-1- Un développement urbain non linéaire

2-1-1- L'historique du développement urbain[3]

La structure du territoire, composée d'un réseau de villages autour de plusieurs centralités, témoigne d'une histoire marquée par des développements urbains successifs.

Le Moyen Age, avec l'installation des comtes du Forez, marque le début du développement urbain du territoire. Dès le XIIIe siècle, le territoire se structure autour d'un maillage de châtellenies et de villages fortifiés, dont Montbrison est la capitale administrative et économique du fait de sa position stratégique, entre plaine et montagne. Son dynamisme commercial et urbain décline ensuite au profit du Sud du territoire alors que le Forez est passé sous l'égide des Bourbons, notamment sous l'effet de la réorientation des circuits économiques entre le Nord et le Sud de la France.

La croissance des activités économiques et industrielles au XVIe siècle touche aussi le territoire et entraine le développement de Saint-Etienne et de Roanne, qui deviennent de nouveaux pôles d'influence. La plaine du Forez profite de cette nouvelle dynamique au XIXe siècle, devenant le lieu de villégiature des commerçants et industriels des territoires stéphanois et lyonnais. Le sud du Forez voit lui aussi son tissu industriel et sa population s'accroitre, notamment à travers des cités ouvrières, comme celles liées aux verreries de Saint-Romain-le-Puy. Les secteurs du fer, du verre et de la filière textile s'y développent, profitant de la proximité avec Saint-Etienne. L'effort d'industrialisation du Sud de la plaine se poursuit au XXe siècle, en créant un bassin d'emploi important sur le territoire.

A l'instar de la plaine, des bourgs ruraux sur les coteaux et les Monts du Forez se structurent autour d'églises gothiques ou de châteaux (Gumières, Saint-Jean-Soleymieux, Sauvain, Essertines-en-Châtelneuf, Montarcher, etc.). Il faut attendre l'apaisement du climat politique et religieux, pour que des hameaux paysans, de tailles plus ou moins importantes, se développent également. Ils comprennent souvent un édifice religieux modeste et parfois même une école.

A la suite de la seconde guerre mondiale, la démocratisation de l'automobile permet l'émergence de nouvelles formes urbaines, notamment des extensions pavillonnaires en tache d'huile. Particulièrement visibles dans la plaine et sur les coteaux des Monts du Forez, elles créent des formes paysagères à part entière. Dans les communes plus rurales des Monts du Forez, certains hameaux pavillonnaires se développent parfois ex-nihilo. Cette transformation des morphologies urbaines qui implique une consommation foncière élevée des espaces agri-naturels contribue à une banalisation des paysages. Ces nouvelles zones urbaines constituent aujourd'hui des secteurs où il convient d'agir afin d'adapter l'habitat aux enjeux du climat et d'améliorer le cadre de vie.

Parallèlement, à partir de la seconde moitié du XXe siècle, les logements en centre bourg sont progressivement délaissés, ne correspondant plus aux aspirations de la vie contemporaine (structuration étroite des voiries, configuration du bâti inadaptée, faible présence d'espaces extérieurs…). Ils constituent aujourd'hui un potentiel de réhabilitation important. Le patrimoine de ces centres anciens est, pour tout ou partie, reconnu et protégé.

[3] Sources : site « Patrimoine des Villes et Pays d'Art et d'Histoire en Auvergne Rhône-Alpes », site « Pays d'art et d'histoire du Forez », site « Forez Histoire », « Quelques traits de la géographie et de l'histoire agraires de la Plaine du Forez » François Tomas (1963).

2-1-2- La diversité des formes urbaines, reflet du développement territorial

On trouve différents types de tissu urbain au sein de Loire Forez agglomération, issus de l'histoire du développement urbain mais aussi du fort développement récent qu'a connu le territoire.

Les quartiers anciens

Les quartiers anciens, hérités de l'époque médiévale, constituent les noyaux historiques de nombreuses villes et villages. Ils se caractérisent par un réseau dense de rues et de ruelles. Ce qui unit ces quartiers anciens, qu'ils soient urbains ou ruraux, en plaine ou en montagne, c'est la continuité de l'urbanisation (toute proportion gardée à la taille du « quartier » considéré), l'harmonie des hauteurs et de l'emprise bâtie (rythme, épannelage), les détails architecturaux anciens et les modes d'intégration dans le site, en particulier dans les pentes. La présence d'espaces publics à l'échelle humaine est un trait souvent commun à ces quartiers. Les voiries n'étaient pas conçues pour l'utilisation de la voiture, ce qui les rend aujourd'hui trop étroites pour y accueillir tous les modes de déplacement et offrent peu de places pour d'autres usages. Les espaces extérieurs privatifs sont souvent absents, ce qui peut rendre ces logements inadaptés aux modes de vie et aux besoins contemporains. En plaine, on retrouve ces quartiers en centre bourg des villes. En montagne, cette morphologie urbaine se retrouve dans les bourgs, autour de l'église.



Centre bourg de Champdieu, trame médiévale



Centre-ville de Saint-Rambert (Saint-Just Saint-Rambert), trame médiévale



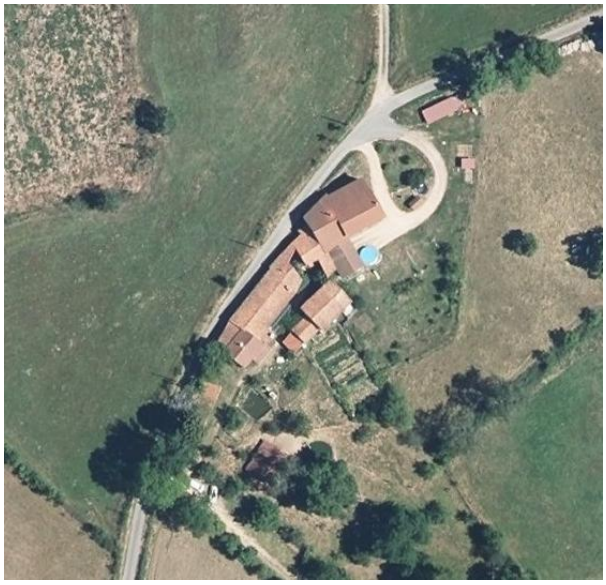


Les hameaux historiques et les fermes isolées

Le bâti ancien se retrouve aussi dans les hameaux. Ils sont composés de plusieurs bâtiments dont les fonctions sont liées à l'habitation et à l'exploitation, et regorgent de petits patrimoines liés à leurs activités (bachat, croix, …). Les hameaux anciens sont plus nombreux en territoire de montagne, ce qui est dû aux dynamiques de peuplement de l'époque où la plaine était considérée insalubre du fait de la présence des marécages. Ainsi, dans les Monts du Forez, les lieux de vie historiques sont plus nombreux et disséminés dans le territoire, correspondant à la trame agricole privilégiant les exploitations de petites tailles. Le territoire est donc maillé par de nombreux hameaux et fermes isolées, parfois plus peuplés que le bourg.



Hameau historique de Meyrieux, Chambles



Ferme isolée, La Côte-Saint-Didier



Contrairement à d'autres régions de France, le Forez ne possède pas de « maisons typiques » à proprement parlé mais son architecture présente néanmoins des caractéristiques particulières marquées par l'activité agricole. La plupart des fermes foréziennes sont composées d'une cour au centre, à l'abri et préservant l'intimité, autour de laquelle se développent les bâtiments d'habitation et les espaces à vocation agricole (granges et étables). Au Sud-Ouest, sur le plateau de Saint-Bonnet-le-Château en direction de la Haute-Loire, les fermes présentent une structure particulière, nommée montoir, avec l'étable surmontée de la grange. Dans les secteurs de montagne, les

volumes sont simples, s'intègrent au versant et sont orientés au Sud ou Sud-Est protégeant ainsi du froid des intempéries.

Le bâti traditionnel est le plus souvent bien intégré dans le paysage du fait de sa construction avec des matériaux locaux (murs en pisé, pierres locales, etc.). Une des caractéristiques majeures reste sans doute les balcons couverts en bois. Ils permettaient à la fois la communication entre les pièces du premier étage mais étaient également utilisés comme lieu de séchage des petites récoltes et du linge. Cet élément architectural disparait des nouvelles constructions dès le XIXe siècle.

La vie pastorale a également marqué le paysage bâti et naturel des Mont du Forez, en particulier sur les Hautes Chaumes. Les premières traces de défrichement des Hautes Chaumes remonteraient à l'époque gallo-romaine et surtout au bas Moyen Age avec les premières activités agropastorales et l'implantation de constructions en bois (les jas). Cependant, les jasseries, constructions traditionnelles saisonnières, telles qu'elles apparaissent aujourd'hui, se sont développées après la Révolution.

Elles furent le lieu de production de la fourme de Montbrison et de la fourme d'Ambert jusqu'au milieu du XXe siècle. Elles sont construites selon le même modèle architectural, avec des pierres de taille, des toits de chaume ou en tuiles rouges, le rez-de-chaussée comprenait l'habitation, l'étable et la cave d'affinage tandis que l'étage était dédié au fourrage (la fenière). Leur implantation répond à plusieurs critères : la situation au sein des secteurs d'estives, à l'abri du vent, à proximité de sources (utiles pour l'alimentation en eau mais également canalisées afin de traverser l'étable pour l'évacuation du purin et la régulation de l'hygrométrie du côté de la cave d'affinage), etc.
Au-delà de formes bâties particulières, les jasseries sont le reflet d'une véritable organisation socio-économique entre les vallées et les secteurs d'estives. Elles perdent progressivement leur utilité agricole après la seconde guerre mondiale. Certaines ont aujourd'hui disparu alors que d'autres ont été reconverties en résidences secondaires.

Les villages-rue étirés

En rapport direct avec la rue, les villages-rue ou hameaux s'organisent autour d'un axe principal. Historiquement constitués de parcelles en lanière, étroites, perpendiculaires à la voirie et de bâtis continus, les développements récents sont aujourd'hui davantage de formes diffuses. Tout en longueur, ces formes urbaines posent question en termes de mobilité et de structuration d'un vrai centre-ville ou centre-bourg.



Village-rue de Sainte-Agathe-la-Bouteresse



Village-rue de Saint-Jean-Soleymieux





Les faubourgs et quartiers d'extension des centres-villes

Les faubourgs désignent ici les quartiers situés en dehors de l'enceinte fortifiée de la ville. Le bâti y est d'époques variées et abrite des fonctions diverses. Il n'y a pas nécessairement de style architectural spécifique ni de continuité dans l'aménagement, les maisons en bande et les immeubles d'entreprises s'y côtoient. Le tissu est plus aéré que dans le centre, avec des jardins.

La commune de Montbrison est particulièrement représentative de cette typologie. Les boulevards actuels suivent les anciens tracés des remparts. C'est au-delà de ces murs que la ville s'est progressivement développée pour prendre la forme que nous connaissons aujourd'hui. D'autres communes au patrimoine historique ancien, telles que Champdieu ou Sury-le-Comtal, ont également connu un développement similaire en faubourg.



Faubourg de Montbrison



Avenue Alsace-Lorraine, Montbrison

Les grands ensembles

Il s'agit ici des grands ensembles construits après-guerre (entre 1950 et 1980). Beauregard, quartier de Montbrison, est le seul nom évoquant cette époque et ce mode de production de logements sur le territoire du PLUi. L'unité formelle, les hauteurs et emprises bâties importantes et les modénatures récentes lui confèrent ses caractéristiques urbaines, marquant l'horizon et le paysage. Les espaces publics sont souvent peu qualifiés, conçus pour la desserte et le stationnement. A côté de ces immeubles d'habitat se développent ou sont déplacés des équipements dont l'extension dans le centre-ville s'avérait délicate (hôpital, lycée, etc.).

A l'instar d'autres quartiers de grands ensembles en France, le secteur de Beauregard connait actuellement une restructuration de son organisation afin de laisser plus de place aux espaces verts et collectifs, et d'améliorer la qualité des logements et donc du cadre de vie des habitants.



Quartier de Beauregard, Montbrison

Les extensions pavillonnaires

Depuis l'après-guerre, c'est le mode de développement résidentiel prédominant sur le territoire. Ce type d'extension est présent partout, en plaine, en montagne et sur les coteaux le long des routes départementales. Ces constructions correspondent à plusieurs décennies du développement des villes de la plaine. Elles représentent également près de 100% de l'essor résidentiel de certains villages. La forme pavillonnaire a contribué au mitage des espaces agricoles et naturels, ainsi qu'à la constitution ex-nihilo de ce que l'on appelle désormais des hameaux pavillonnaires. L'homogénéité de cette forme urbaine, ses codes architecturaux que l'on retrouve souvent à l'échelle nationale, ont contribué à la banalisation des paysages. Les maisons sont généralement plus spacieuses, abordables, et disposent de jardins privatifs. Cependant, les espaces publics ou communs manquent souvent de qualité, ne favorisant pas une véritable vie de quartier. Ces zones, principalement résidentielles, se transforment souvent en quartiers-dortoirs, rendant leurs habitants dépendants de la voiture pour leurs déplacements.



Hameau du Guet, Boën-sur-Lignon



Développement pavillonnaire, Montbrison





Les zones d'activités économiques

Les activités économiques sont concentrées en périphérie des noyaux anciens des villes et villages dans des zones multifonctionnelles. Les constructions ont longtemps été dictées par des impératifs pratiques et économiques sans véritable intégration dans le paysage environnant. Ces espaces étaient également dominés par l'imperméabilisation des sols, de vastes surfaces bâties peu denses, des parkings et des routes peu partagés, l'absence de végétation et une prépondérance de la voiture individuelles. Face aux enjeux de développement durable mais également aux nouvelles pratiques et aspiration des consommation les zones d'activités évoluent peu à peu (désimperméabilisation, intégration paysagère des constructions, végétalisation, prise en compte des modes actifs, etc.).



Zone d'activité de l'Etang, Noirétable



Zone d'activité Collonges, Saint-Just Saint-Rambert

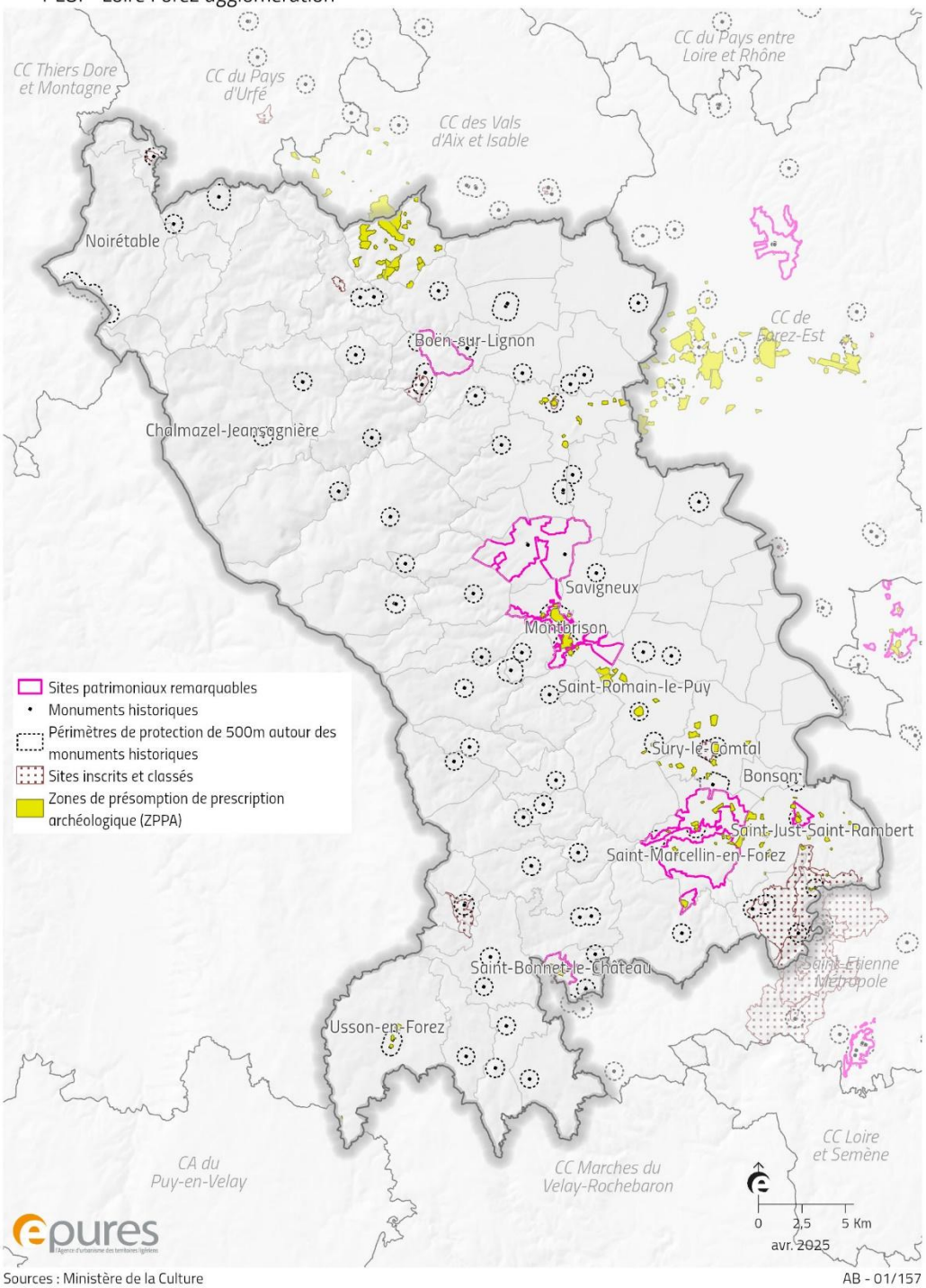




2-2- Un patrimoine architectural et urbain important à mettre en valeur

Loire Forez agglomération dispose d'un patrimoine bâti et paysager riche, en partie protégé, qui reflète l'histoire et l'identité du territoire. Consciente de l'importance de rendre le patrimoine accessible à ses habitants, l'agglomération s'engage activement dans des actions de connaissance, de conservation, de médiation, ainsi que dans le soutien à la qualité architecturale et du cadre de vie. Plusieurs outils sont mis en place pour protéger le patrimoine.

Sites patrimoniaux remarquables, monuments historiques et zones de présomption de prescription archéologique
PLUi - Loire Forez agglomération



Sources : Ministère de la Culture

AB - 01/157

2-2-1- Le patrimoine archéologique

Définies par le préfet, **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (ZPPA) visent à protéger le patrimoine archéologique pouvant être affecté par des travaux et projets d'aménagement. Sur le territoire, sont concernées les communes d'Ailleux, Cezay, Montbrison, Montverdun, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal et Usson-en-Forez.

Les zones de présomption de prescription archéologique sont localisées sur l'axe Montbrison - Saint-Just-Saint-Rambert, au Sud de celui-ci, ainsi qu'au Nord et à l'Est de Boën-sur-Lignon. Au Sud-Ouest, dans les Monts du Forez, quelques sites sont également recensés sur les communes de Saint-Bonnet-le-Château et Usson-en-Forez.

Ces ZPPA se concentrent sur trois périodes historiques différentes. On retrouve plus d'une cinquantaine de sites gallo-romains éparpillés sur les différentes communes, dont des voies de communication et de nombreuses villas isolées. On recense également plus d'une trentaine de ZPPA correspondant à des sites du Moyen Age. Notamment plusieurs bourgs ou villages fortifiés comme à Usson-en-Forez ou à Saint-Just-Saint-Rambert. Enfin, on dénombre plus d'une quinzaine de sites néolithiques ou préhistoriques comme à Montverdun, par exemple.

2-2-2- Le patrimoine protégé

De nombreux bâtis sont **protégés au titre des monuments historiques**. On dénombre ainsi 141 immeubles et parties d'immeuble inscrits ou classés. En lien avec ces bâtiments sont définis des **périmètres de protection**, adaptés au contexte ou par défaut de 500 m. Au bâti s'ajoutent 13 **sites, classés ou inscrits**, qui sont eux à l'échelle d'un espace naturel ou d'un ensemble bâti, par exemple les monuments (blocs erratiques) du canton de Noirétable ou les Gorges de la Loire. Le territoire du PLUi abrite ainsi 40% des édifices protégés de la Loire au titre des monuments historiques (soit 348 édifices en 2023) et représente 26% du territoire de la Loire. Ces sites concernent 56 communes, réparties dans tout le territoire de l'agglomération.

Ces édifices protégés sont généralement localisés dans les centres bourgs et composés majoritairement de patrimoines religieux et domestiques. Les acteurs publics (60%) sont les principaux propriétaires de ces édifices, mais on trouve aussi des acteurs privés (environ 30% des édifices) ou en propriété partagée entre privé et public (dans le cadre de la Tour de Moingt et de ses remparts par exemple). Le patrimoine industriel est très peu représenté, avec seulement le domaine de l'atelier de moulinage Suc à Soleymieux datant de la fin du XIXe siècle.

Ces protections sont complétées par 6 **sites patrimoniaux remarquables** (SPR). Ils désignent « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. ». Les espaces ruraux et les paysages qui participent à la cohérence et la qualité des ensembles patrimoniaux peuvent ainsi être compris dans les périmètres. Ces SPR concernent les communes de Leigneux, Champdieu, Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez et Saint-Bonnet-le-Château.

2-2-3- Le petit patrimoine et le patrimoine ordinaire

Au-delà de son patrimoine protégé, le territoire compte également des villages et des villes non couverts par des dispositifs de protection spécifiques, mais présentant un intérêt patrimonial qui participe à l'identité du paysage urbain ou rural. Ce patrimoine vernaculaire, riche et diversifié, Loire Forez agglomération a souhaité le protéger et le valoriser dans son document de planification intercommunal.

Quarante-deux bourgs à fort enjeux patrimoniaux

Une étude menée par des architectes du patrimoine (Archipat et Grahal) a permis d'identifier 42 centres bourgs/ villes avec de forts enjeux patrimoniaux. Le périmètre concerne :

- les deux cœurs historiques des villes de Sury-le-Comtal et de Saint-Romain-le-Puy, communes non couvertes par un site patrimonial remarquable mais dont les évolutions urbaines justifient une attention particulière à porter au patrimoine.
- 40 bourgs répartis sur l'ensemble du territoire (plus spécialement dans les Monts du Forez).

Les communes de montagne, et notamment leurs bourgs, sont confrontées à une démographie qui peine à se stabiliser, voire parfois en déprise. L'emploi est principalement basé sur l'activité agricole et potentiellement sur le tourisme et les loisirs. Outre la préservation du foncier agricole et forestier, visant à maintenir l'activité agricole, la valorisation du caractère patrimonial de ces bourgs est essentielle. Ce patrimoine bâti, en lui conférant davantage d'aménité au quotidien, est un facteur d'attractivité résidentielle et touristique. C'est pourquoi les éléments patrimoniaux de ces bourgs ont été identifiés et pris en compte dans le PLUi.

Dans un premier temps, les éléments patrimoniaux remarquables (édifices architecturaux, éléments de l'espace urbain et paysager, éléments architecturaux et éléments du petit patrimoine) ont été identifiés et hiérarchisés. Ce travail, réalisé sur la base des documents existants et d'un repérage de terrain, a permis de mettre en évidence des enjeux transversaux :

- Les **édifices architecturaux majeurs et remarquables** possèdent une architecture, des détails, une histoire ou une implantation leur donnant un caractère d'intérêt patrimonial. Le bâti alentour, d'intérêt architectural moindre, peut aussi être repéré comme élément à protéger s'il participe à la morphologie et accompagne les édifices architecturaux majeurs. L'ensemble de ces bâtis, participant à la compréhension de la genèse du bourg sont à conserver et mettre en valeur.
- Des **éléments de l'espace urbain et paysager** participent aussi de la qualité ou de la valorisation des centres bourg. Ainsi les murs et soutènements remarquables, mais aussi les espaces publics majeurs et certains passages entre les constructions, publiques ou privées (rues privées, passages couverts, venelles, accès à des arrière-cours, …) constituent des éléments du patrimoine vernaculaire, qu'il est intéressant de protéger. Ils participent en effet à un cadre urbain de qualité, sont vecteurs de dynamisme social et aident à favoriser les modes de déplacement actifs. Les espaces naturels, les parcs et jardins ainsi que les arbres remarquables créent également des respirations, valorisent l'espace public et offrent une qualité de vie. Enfin, la mise en valeur des cônes de vues remarquables permet de préserver les vues emblématiques sur des éléments forts des centres bourg ou sur le grand paysage.
- Au contraire, **certains éléments dévalorisent les centres bourgs.** Par exemple, le traitement des limites de propriété avec des clôtures peu qualitatives ou une façade traitée de manière inadaptée ou détériorée peuvent impacter le paysage urbain. De la même manière,

certains édifices, du fait de leur typo-morphologie, et/ou teintes et/ou revêtements de façade peuvent aussi dégrader l'aspect général du site.



Vue sur la silhouette de bourg de Cervières, source : Grahal Conseil



Vue sur le clocher de Marols, source : Grahal Conseil



Vue sur l'Eglise de Montarcher, source : Grahal Conseil



Vue sur le château de Chalmazel-Jeansagnière, source : epures



Jardin privé de qualité à Sauvain, source : epures



Mise en valeur du petit patrimoine à Leigneux, source : epures

Des éléments de petit patrimoine sur tout le territoire

Le territoire de Loire Forez agglomération est riche de nombreux éléments de petit patrimoine pouvant être classés en 3 catégories :

- **Le patrimoine lié aux activités humaines** : il englobe des bâtiments ou des détails d'architecture représentatifs des activités et de l'architecture locale. On identifie ainsi les fermes/jasseries, les maisons « à être » (maison avec galerie), les pigeonniers, les loges de vignes ou loges maraîchères, les portails et les encadrements de baie.
- **Le patrimoine lié à l'eau** est aussi important sur le territoire, avec les ponts, lavoirs, fontaines ou bachats, moulins et les puits (en partie situés sur des propriétés privées).
- **Le patrimoine religieux,** avec les chapelles et oratoires, les croix et calvaires, les statues et madones.

La qualité de conservation est variable, il est donc essentiel de les prendre en compte dans le PLUi afin d'éviter à minima leur destruction.

Les démarches volontaires de protection et valorisation du patrimoine hors Monuments Historiques

Depuis 2009, le ministère de la Culture a attribué le label **Pays d'art et d'histoire au Forez**. Ce label, géré en partenariat entre le Loire Forez agglomération et la Communauté de communes de Forez-Est, reconnait la qualité et la richesse patrimoniale du territoire. Cette distinction met en avant les territoires qui s'engagent dans une démarche active de connaissance, conservation médiation et de soutien à la qualité architecturale du cadre de vie afin de répondre aux enjeux d'appropriation de l'architecture et du patrimoine par les habitants.

Plus ponctuellement, des communes ont été identifiées comme **Villages de caractère** : Champdieu, Marols, Montarcher, Saint-Bonnet-le-Château et Sauvain. Créé en 2002, ce label Départemental a pour objectifs d'accompagner l'accueil touristique, l'animation culturelle, la conservation du patrimoine ainsi que l'amélioration du cadre de vie de ces villages. Il permet ainsi de créer un réseau touristique à l'échelle du département.

Ces labels viennent se superposer aux outils de protection existants ou à venir.

2-3- Une trame paysagère diversifiée

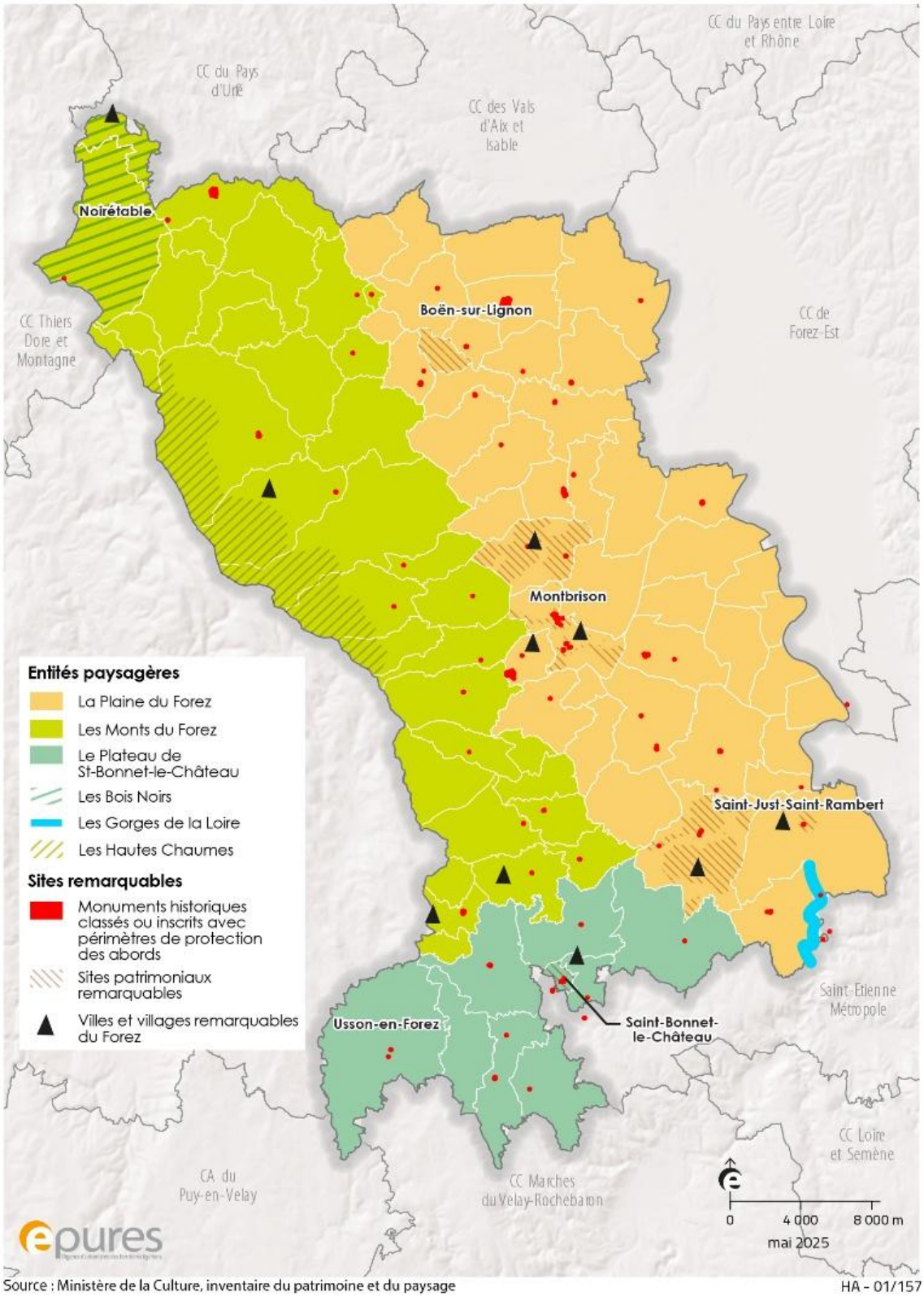
2-3-1- Un contexte paysager riche et varié

L'étendue du territoire de Loire Forez agglomération, la diversité des géographies qu'il recouvre et l'histoire des implantations humaines ont produit des paysages diversifiés qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie des habitants.

On retrouve quatre grandes entités : les Hautes Chaumes et les Monts du Forez dans les paysages de montagne, la Plaine du Forez au niveau de la Loire et les Gorges de la Loire. Vecteur d'attraction de l'agglomération, il est essentiel que l'urbanisation, les pratiques agricoles et les projets d'aménagement du territoire prennent en compte ces caractéristiques propres au territoire.

Entités paysagères du territoire

PLUi - Loire Forez agglomération



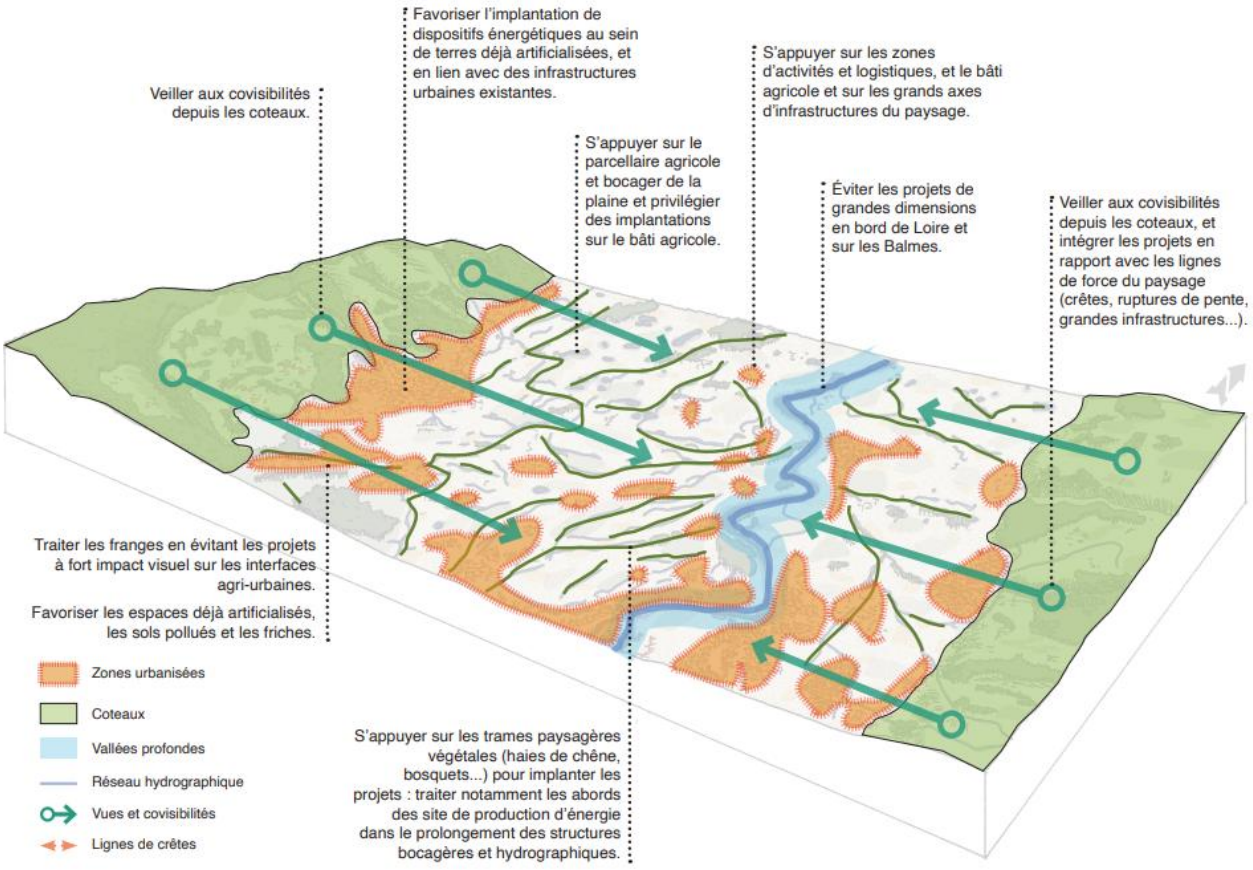
Source : Ministère de la Culture, inventaire du patrimoine et du paysage

HA - 01/157

La plaine du Forez

Polarités concernées : Montbrison/Savigneux, Boën-sur-Lignon, Saint-Just Saint-Rambert

La plaine du Forez est la zone la plus urbanisée et la mieux desservie de l'Agglomération, bénéficiant d'une connexion directe avec la Métropole de Saint-Étienne. Son faible dénivelé et sa large superficie facilitent l'urbanisation, entraînant une forte pression foncière. Malgré cette urbanisation parfois peu qualitative, notamment avec le développement pavillonnaire et les surfaces commerciales, le territoire garde un caractère rural, marqué notamment par de grandes exploitations agricoles. La présence de l'eau est également très marquée avec le fleuve Loire, véritable colonne vertébrale du bassin, Le Canal du Forez ou encore les étangs.
Située au pied des Monts du Forez et des Monts du Lyonnais, ces reliefs dominants jouent un rôle de repères géographiques dans l'orientation du territoire.



Source : Fabriques architectures paysages

Les Monts du Forez et les Hautes Chaumes

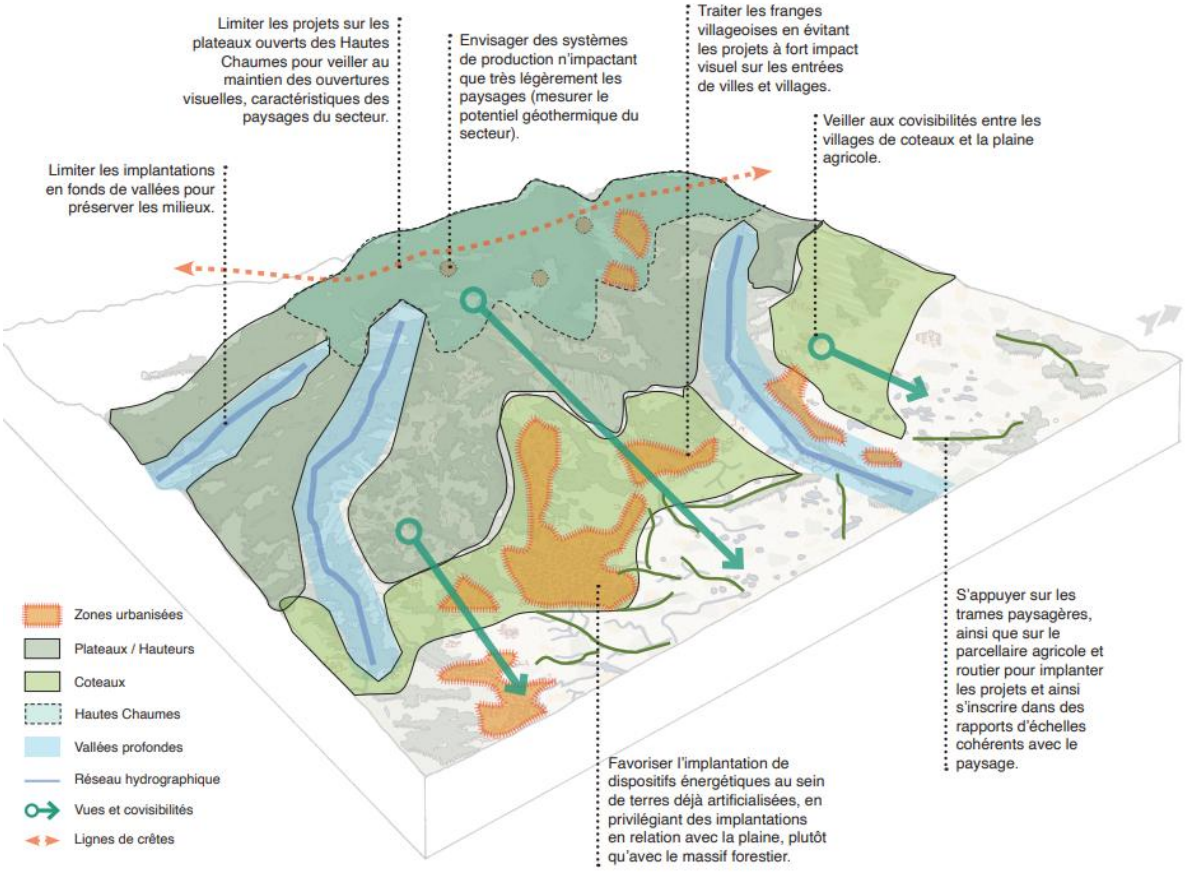
Polarités concernées : Noirétable

Les Monts du Forez et les Hautes Chaumes forment un massif montagneux séparant la plaine du Forez et la vallée de la Dore. Il se décline en plusieurs paysages. Le premier, en contact direct avec la plaine, est le plus habité. Il est constitué de coteaux arborés qui tendent à s'urbaniser et de villages sur les points hauts. L'extension urbaine de la plaine rejoint aussi peu à peu les contreforts des Monts du Forez.

Le second est constitué de vallées profondes et encaissées, marqué par des ruisseaux et rivières. On y trouve quelques villages agricoles, mais ces espaces restent peu habités.

Le dernier paysage se trouve au-dessus de 1 200 m d'altitude, et correspond aux Hautes Chaumes. La végétation est celle d'une lande dénudée liée au pastoralisme. Peu habités, ces espaces sont majoritairement agricoles et liés au tourisme, avec notamment la station de sport 4 saisons de Chalmazel-Jeansagnière.

Bordés par Thiers et les gorges de la Durolle, les Monts des Bois Noirs sont une partie des Monts du Forez, située au Nord du territoire. Ce paysage boisé est composé de sapinières denses et de nombreux ruisseaux formant par endroit des tourbières.

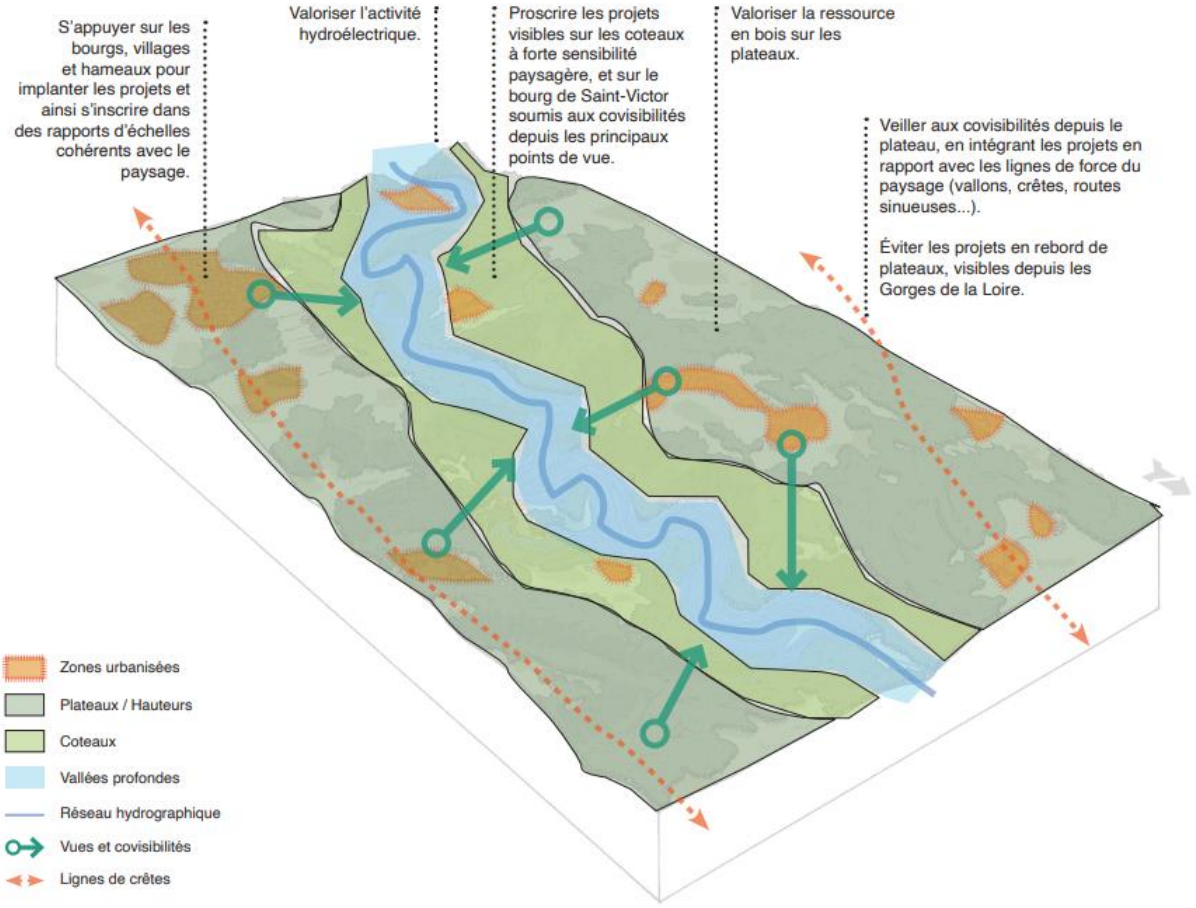


Source : Fabriques architectures paysages

Les Gorges de la Loire

Commune concernée : Chambles

Ce site, classé au patrimoine national, est particulièrement important sur le territoire, tant pour la biodiversité qu'il abrite que pour son histoire. Le paysage est hétéroclite du fait du passage de la Loire, entre les méandres abrupts et de larges étendues ouvertes au niveau de plans d'eau et de plateaux. La proximité avec Saint-Etienne et la qualité paysagère du site concourent à l'attrait résidentiel du secteur. Les espaces bâtis se sont développés en hauteur du fleuve, sur les plateaux.

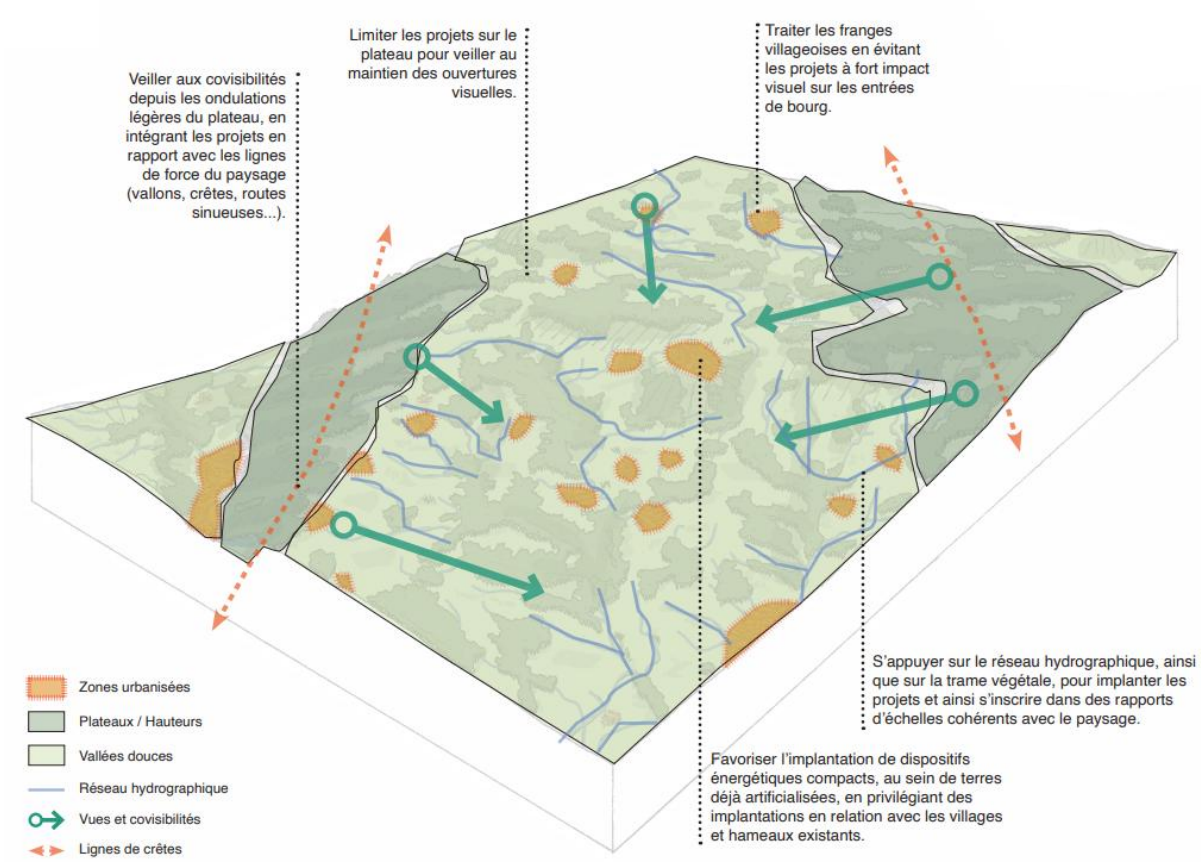


Source : Fabriques architectures paysages

Le plateau de Saint-Bonnet-le-Château

Polarité concernée : Saint-Bonnet-le-Château

Le plateau de Saint-Bonnet-le-Château est situé à 800 m d'altitude, entre les Monts du Forez et les gorges de la Loire. Peu urbanisé du fait de sa position enclavée, l'habitat est composé de hameaux et de fermes isolées hors des villages. Le paysage est rural et agricole, entre prairies et boisements, avec un réseau hydrographique dense entre les vallons.



Source : Fabriques architectures paysages

2-3-2- Des éléments naturels qui marquent le paysage

Des éléments naturels sont des marqueurs du paysage de Loire Forez. Très présents sur le territoire, ils contribuent à son identité et au cadre de vie des habitants. Ils sont à la croisée des milieux naturels et des actions humaines.

L'omniprésence de l'eau dans les territoires du Forez, des reliefs à la Loire

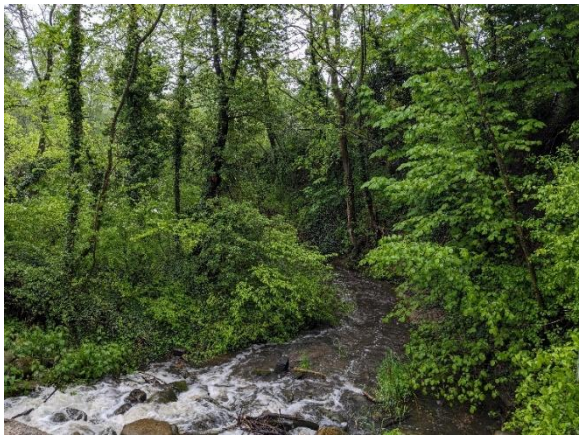
Des Monts du Forez à la Loire, l'eau est omniprésente dans le territoire sous diverses formes.

La majorité des **cours d'eau** du territoire prennent leur source dans les zones humides des Monts du Forez, créées par la topographie et la faible perméabilité des sols, sous forme de tourbières. Affluents de la Loire, ces rivières creusent des vallées plus ou moins profondes. Obstacles à la circulation, elles ont donné lieu à la création de nombreux ouvrages patrimoniaux permettant de les franchir. Ces eaux ont également été une source d'énergie, alimentant de nombreux moulins. En lien avec ces sources se trouvent de nombreux éléments de petit patrimoine, tel que les canaux, fontaines, puits, lavoirs, bachats et conches.

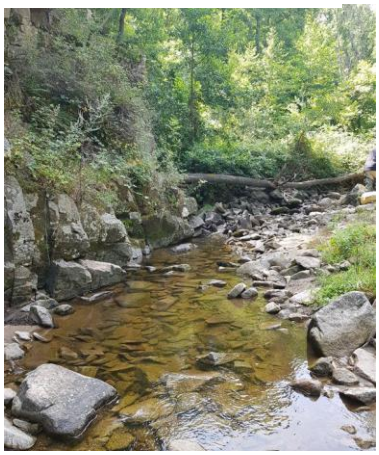




Zones humides des Mont du Forez, LFa



Le Malbief à Craintilleux, epures



Les gorges du Bonson, LFa

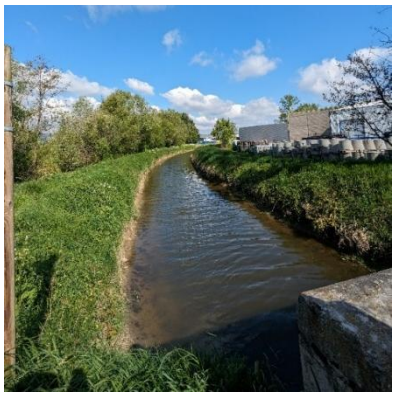
La Loire prend sa source en Ardèche, puis s'écoule côté département de la Loire sous forme de rivière torrentueuse et encaissée jusqu'au barrage de Grangent. A partir de ce point, le fleuve se déploie dans la plaine du Forez, en formant des méandres. Pendant des siècles, la Loire a servi de voie fluviale pour le transport des marchandises entre Nantes et Paris, particulièrement au XVIIIe siècle, où elle devient un axe majeur pour les échanges entre le Sud et le Nord. Elle est ensuite supplantée au XIXe siècle par le chemin de fer. En raison des crues fréquentes, la majorité des villes et villages ne se tournent pas vers le fleuve. Saint-Just Saint-Rambert fait figure d'exception avec son ancien port de mariniers.


La Loire, epures


Le barrage de Grangent, epures

Long de 44km, le **canal du Forez** est un ouvrage partant de la Loire au niveau du barrage de Grangent et traversant la plaine du Forez jusqu'au ruisseau des Combes qui conflue avec le Lignon du Forez, au Mont d'Uzore. La construction de ce canal, qui s'étale de 1870 à 1966, doit alors permettre de soutenir l'agriculture dans la plaine du Forez, asséchée suite à la mise en œuvre d'un plan d'assainissement. En effet, une grande partie des **étangs du Forez**, aménagés par le Comte du Forez à partir du XIIIe siècle pour créer une activité de pisciculture et limiter l'impact des sécheresses, a été détruite au XIXe siècle.

Le canal alimente 500 ha d'étangs, permet d'irriguer 6 300 ha et est un point de captage important pour la consommation humaine[4]. Indispensable au territoire, dont il a permis le développement, le canal nécessite d'être protégé et contrôlé. De nouveaux travaux visent ainsi à économiser l'eau et à maîtriser la desserte.


Le canal du Forez à Montbrison, epures


Les étangs du Forez, epures

[4] Données du Département de la Loire

D'autres activités se sont constituées autour de la ressource en eau, comme les bains thermaux (anciens bains de Sail-sous-Couzan) ou l'exploitation des eaux minérales, avec par exemple la source Parot à Saint-Romain-le-Puy, ou encore la source de Montarcher.



Sail-sous-Couzan, Source : Grahal Conseil

Une topographie offrant des points de vue sur le grand paysage

Passant d'une altitude de 326 m au niveau de la Loire à une altitude de 1634 m dans les Monts du Forez, le territoire offre de nombreux points de vue sur le grand paysage. Le relief constitue un repère sur le territoire, avec les Monts du Forez à l'Ouest, le Pilat au Sud et les Monts du Lyonnais à l'Est entourant la plaine du Forez.

Les belvédères :

Depuis les points les plus hauts des Monts du Forez, les vues s'étendent des Alpes et aux montagnes du Massif Central (Sancy, chaine des Puy). L'itinéraire touristique de la Route des Balcons offre des points de vue remarquables sur ces grands paysages. Il relie Saint-Just Saint-Rambert à Cervières, en passant par le haut plateau de Saint-Bonnet-le-Château puis par les hauts des Monts du Forez. Le territoire dispose également de belvédères constitués par des microreliefs, comme le Prieuré de Saint-Romain-le-Puy, construit sur un cône basaltique surplombant le village.



Vue depuis Saint-Bonnet-le-Chateau, epures



Prieuré de Saint-Romain-le-Puy, epures

Lieux de contemplation et de compréhension du territoire, leur mise en valeur apporte une plus-value au bâti. Ces belvédères peuvent aussi être supports d'aménagements touristiques. La vue et les panoramas, perçus depuis ceux-ci, incitent également à veiller à la préservation des lignes et masses végétales (boisements, alignements d'arbres, haies) et à une bonne insertion paysagère des constructions (les volumes, les formes, les couleurs) afin de ne pas dénaturer l'harmonie des paysages contemplés.

Les panoramas depuis la Plaine du Forez :



La plaine du Forez offre un paysage vaste et dégagé, où l'horizon s'étend jusqu'aux massifs alentours. Offrant peu de végétation haute et de relief, le paysage peut être vite marqué par tout objet isolé prenant un peu de hauteur. Une attention particulière est ainsi à porter aux constructions, notamment en frange de village, comme le bâti agricole ou économique.

La plaine du Forez, epures

2-3-3- Des espaces bâtis aux franges des espaces agri-naturels

Occupants 94% du territoire de LFa, les espaces agricoles et naturels structurent le paysage du Forez. Cette. Mais la transformation du territoire ces dernières décennies, avec le développement de l'urbanisation et des infrastructures, a modifié les relations entre ces espaces et les espaces construits.

Les franges urbaines, une transition à repenser

Les franges urbaines désignent les zones de contact et de transition entre les espaces urbanisés – qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels – et les espaces agricoles ou naturels. Longtemps considérées comme des marges périphériques, elles jouent pourtant un rôle fondamental dans la structuration du territoire, tant sur le plan fonctionnel que paysager. Ces franges constituent souvent la première image perçue d'un village ou d'une ville, marquant l'entrée dans l'espace construit. À ce titre, elles influencent la perception du territoire et participent à la construction de l'identité paysagère locale.

Avec l'étalement urbain progressif en périphérie des bourgs et des villes du territoire, les franges urbaines ont profondément évolué. Autrefois composées de lisières douces – vergers, potagers, prairies – elles formaient des espaces-tampons entre les mondes urbain et rural. Aujourd'hui, le développement a souvent conduit à un mitage du territoire, où les constructions viennent se juxtaposer brutalement aux espaces agricoles. Ce contact direct entre urbanisation et zone rurale s'opère sans véritable traitement de transition, créant une rupture visuelle et fonctionnelle.



Etalement pavillonnaire récent à Saint-Romain-le-Puy sur les berges du canal du Forez



Extension pavillonnaire récente à Unias

Les frontières sont désormais matérialisées de façon rigide : clôtures, murs, haies opaques… Ces éléments, souvent peu soignés, traduisent une séparation hermétique entre ville et campagne. Cette configuration contribue à la banalisation des paysages d'entrée de ville, affaiblissant la qualité esthétique des lisières urbaines et modifiant la silhouette des bourgs.

Face à ces constats, il devient essentiel de requalifier les franges urbaines en leur redonnant une fonction de liaison entre les espaces bâtis et les milieux ouverts. Le document d'urbanisme peut proposer des solutions qui se concrétiseront par des leviers plus opérationnels.



Un développement des zones d'activités peu soucieux de son insertion dans le paysage et de ses abords, exemple bordant le canal du Forez à Montbrison-Savigneux, epures



Des nouveaux lotissements colonisant les espaces agricoles et naturels sans ménager de transition, Exemple à Sainte-Foy-Saint-Sulpice, epures

Les entrées de bourg et ville des valeurs paysagères à préserver ou qualifier

Le territoire de LFa présente des typologies d'entrées de bourg ou ville différentes à l'échelle du territoire :

- Les entrées de bourg préservées : certains villages, dans les Monts du Forez en particulier, bénéficient d'entrées de bourg préservées, marquées par un bâti ancien structurant la rue et accueillant de la végétation. Elles n'ont pas connu de développement récent, ce qui a permis leur préservation.



Entrée de bourg de Marols, source : Grahal Conseil



Entrée de bourg de Saint-Bonnet-le-Courreau, source : Archipat

- Les entrées de bourg des villages de la plaine et des coteaux : Elles ont connu un développement résidentiel conséquent ces dernières décennies, en raison de l'attractivité de ces secteurs. Les extensions pavillonnaires sont généralement peu intégrées dans le paysage et offre des entrées de bourg minérale. Certaines entrées de bourg pavillonnaire peuvent néanmoins est davantage végétalisées et ainsi plus qualitatives.



Entrée de bourg de L'Hôpital-le-Grand



Entrée de bourg de Saint-Etienne-le-Molard

- Les entrées de ville : elles sont généralement constituées de constructions récentes pavillonnaires, commerciales ou économiques qui ont bénéficié de grands ténements agricoles pour se développer. Elles se sont développées de manière moins dense comparé aux tissus des centres anciens et l'intégration architecturale ou paysagère des constructions n'est pas forcément travaillée. Les espaces économiques et commerciaux présentent des espaces de stationnement ou de stockage peu qualitatifs concourant à donner une image dégradée de ces secteurs.



Entrée commerciale à Saint-Bonnet-le-Chateau



Entrée économique à Böen-sur-Lignon

La nature en ville, un paramètre d'attractivité des espaces bâtis à ne pas négliger

Bien que le territoire soit majoritairement rural, on constate qu'à l'intérieur des espaces bâtis, la place du vivant est parfois inexistante dans l'espace public. Cela participe pourtant à l'attractivité des centres bourgs, en répondant aux exigences actuelles des nouveaux arrivants : gestion de la pollution et des nuisances, qualité de l'espace public, ilots de fraicheurs, accès tous modes sécurisés et agréables aux équipements et commerces de proximité, et bien d'autres.



Place du bourg de Saint-Just-en-Bas source : epures



Place à Luriecq, source : Grahal Conseil

Les espaces publics centraux de la majorité des bourgs et villes du territoire sont minéraux, imperméabilisés et sont dédiés à la voiture individuelle. La présence du végétale est très réduite et représente un véritable enjeu à l'échelle du territoire.

La présence du végétal en ville est souvent portée dans les espaces publics par les axes plantés et par la présence de parcs et de squares, principalement dans les centralités. Ces espaces végétalisés accessibles à tous sont importants dans les espaces bâtis n'offrant pas toujours de jardins privatifs ou d'accès facilités aux espaces agricoles et forestiers. Les milieux naturels offrent un cadre apaisant et leur accès a des conséquences favorables sur la santé.



Front de rue végétalisé - Saint-Bonnet-le-Château et Cervières. Crédit photo : epures

Les espaces végétalisés non accessibles contribuent eux aussi à la qualité de l'ambiance des espaces bâtis, même si leur zone d'influence est réduite et limitée à l'aspect visuel ou à l'impact thermique. Ces espaces sont eux aussi à préserver ou à requalifier. C'est notamment le cas des cœurs d'îlots, subissant une forte pression dans les centres bourgs et souvent densifiés ou transformés en parking.

Synthèse

Le territoire bénéficie d'une grande diversité de paysages, entre plaine et montagne, et d'une richesse patrimoniale non négligeable.

Ce qu'il faut retenir :

- Un riche patrimoine bâti avec un niveau de mise en valeur qui peut être variable ;
- Des paysages remarquables qui peuvent être mis en péril par le développement résidentiel et économique (banalisation des paysages) ;
- Des entrées de bourg et ville souvent impactés par une urbanisation standardisée et un traitement des franges bâties peu intégrées.
- L'eau qui constitue un atout naturel précieux, à préserver et à valoriser.

Des enjeux :

- Le maintien des grandes entités naturelles et de la nature ordinaire qui structurent les paysages du territoire ;
- La limitation de l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine bâti ;
- La préservation et le renforcement de la nature en ville, paramètre d'attractivité et de mise en valeur des espaces bâtis ;
- La réduction de l'artificialisation des sols et la banalisation des paysages ;
- La mise en valeur du patrimoine bâti et le respect des morphologies urbaines historiques ;
- Le traitement des espaces publics dans les cœurs de bourg ou aux abords des éléments de patrimoine ;
- Le traitement des transitions entre les espaces bâtis et agri-naturels (clôtures dévalorisantes, points noirs paysagers) ;
- La mise en valeur des entrées de bourg, ;
- La conservation des éléments patrimoniaux isolés notamment le petit patrimoine.

3

Démographie et offre de logement

3- Démographie et offre de logements

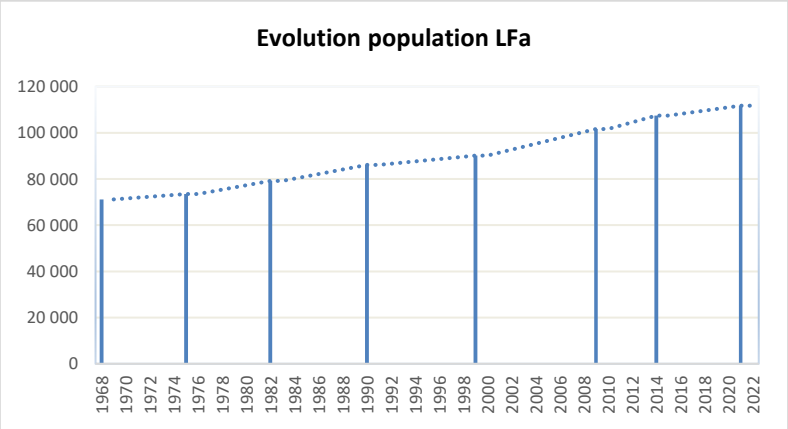
3-1- Un territoire dynamique sur le plan démographique, mais une population vieillissante

3-1-1- Un territoire globalement attractif mais une croissance démographique inégalement répartie

Loire Forez agglomération compte environ **112 260 habitants en 2022**, répartis de manière inégale sur le territoire :

- Les 2/3 de la population se concentrent dans les parties Centre-Est et Sud-Est du territoire, situées entre les villes de Saint-Just Saint-Rambert et Montbrison ;
- 1/4 des communes ont moins de 350 habitants. Elles se situent principalement dans la partie Ouest du territoire (Monts du Forez) ;
- 1/4 des communes ont plus de 1 260 habitants.

Le territoire connait une croissance démographique depuis plusieurs décennies, portée principalement par le solde migratoire positif. La population a augmenté de plus de 8 760 habitants entre 2010 et 2021 (dont +7 350 habitants liés au solde migratoire), soit une croissance de +0,7%/an. Toutefois, s'il reste positif, l'accroissement de la population est aujourd'hui 2 fois moins rapide que ce qu'il n'était au début des années 2000 (variation annuelle moyenne de +1,2% entre 1999 et 2009 contre +0,6% entre 2014 et 2020).



Cette croissance démographique est supérieure aux EPCI voisins (cf. tableau ci-après).

EPCI	Population (2022) (Nombre d'habitants)	Evolution annuelle (2010-2015)	Evolution annuelle (2015-2021)
CA Loire Forez agglomération	112 260	**1,0%/an**	**0,5%/an**
Saint-Etienne Métropole	407 700	0,1%/an	0,1%/an
CC Forez-Est	64 654	0,8%/an	0,3%/an
SCoT Sud Loire	600 078	0,3%/an	0,2%/an

Population et taux récents d'accroissement démographique, source : INSEE recensements 2022 et 2021, en vigueur au 1er janvier 2025

Les dynamiques démographiques restent contrastées entre les différents secteurs du territoire :

- Les centralités du Sud-Est (Montbrison/Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin en Forez, Bonson, …) connaissent une croissance démographique soutenue depuis 2010 ;
- Le secteur de Saint-Bonnet-le-Château a connu une croissance démographique importante de sa population entre 2010 et 2015 (+0,8%/an) qui tend à se stabiliser sur les dernières années du recensement ;
- Les secteurs du Haut-Forez et la centralité de Noirétable connaissent une baisse démographique depuis plusieurs années, mais qui tend à se ralentir (- 0,8%/an entre 2010 et 2015, -0,2%/an entre 2015 et 2021) ;
- Le secteur de Boën-sur-Lignon connait quant à lui une légère croissance démographique sur la période (2010-2021), malgré une diminution sur la deuxième partie de période (2015-2021).

Secteurs géographiques	Population (2022) (Nombre d'habitants)	Evolution annuelle (2015-2021)	Part de la population (%)
Sud-Ouest (Saint-Bonnet-le-Château)	10 878	0,0%/an	9,7%
Sud-Est (Saint-Just Saint-Rambert)	**40 734**	**0,9%/an**	**36,2%**
Centre-Ouest	11 454	0,6%/an	10,2%
Centre-Est (Montbrison)	**33 077**	**0,6%/an**	**29,5%**
Nord-Ouest (Noirétable)	5 091	-0,2%/an	4,6%
Nord-Est (Boën-sur-Lignon)	11 027	-0,3%/an	9,8%

Tableau de la répartition démographique dans l'agglomération, source : INSEE recensement de la population 2022 et 2021, en vigueur au 1er janvier 2025

3-1-2- Une population relativement aisée

Dans le territoire de Loire Forez agglomération, le revenu médian disponible[5] est de 23 300 € par unité de consommation[6] en 2021, selon l'Insee. Il est supérieur à la médiane nationale (23 080 €) et est plus élevé de 6% par rapport au revenu médian constaté pour le département de la Loire (21 970 €). Seuls les ménages des communautés de communes du Pilat (Pilat Rhodanien et Monts du Pilat) présentent des revenus médians supérieurs à ceux de Loire Forez agglomération.

Au niveau communal, des contrastes sont visibles entre des communes où le revenu médian est inférieur à 20 000 € (dans le Haut-Forez et dans les centralités de Boën-sur-Lignon ou Saint-Bonnet-le-Château), et des communes à proximité de la Métropole de Saint-Etienne et la centralité de Montbrison avec un revenu médian disponible supérieur à 23 300 € (33 communes).

3-1-3- Une prédominance des familles mais un desserrement des ménages en cours

En 2021, la tranche d'âge des 31-59 ans, correspondant principalement aux familles, constitue la part de la population la plus importante (39%), en particulier les 45-59 ans. Viennent ensuite les 60-74 ans avec 19% et les 30-44 ans avec 18%.

La forte représentation des familles dans la population du territoire se confirme avec une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes, soit une proportion plus élevée qu'à l'échelon national (2,1) ou à l'échelle du nouveau périmètre du SCoT Sud Loire selon l'INSEE (2,2).

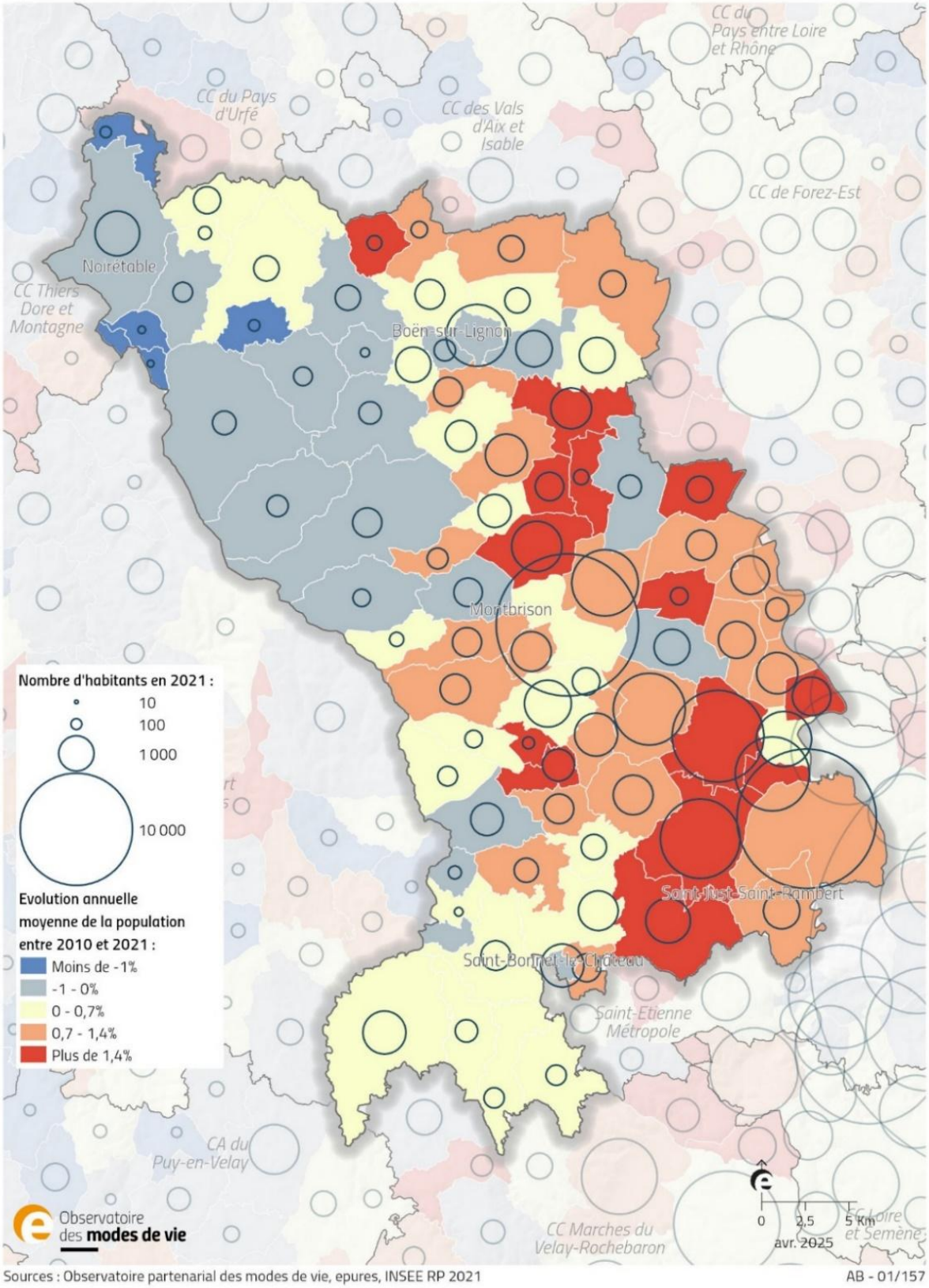
La taille moyenne des ménages est plus élevée dans le territoire de Loire Forez agglomération qu'à l'échelon national, mais le phénomène de desserrement des ménages, observé partout en France, est également à l'œuvre. Ce phénomène sociologique, qui se caractérise par une réduction du nombre de personnes par ménage, est lié à plusieurs facteurs comme le vieillissement de la population, l'évolution des modes de cohabitation tels que l'augmentation des familles monoparentales, ou encore une vie de couple plus tardive chez les jeunes.

[5] *Revenu médian disponible : valeur du revenu pour laquelle la moitié de la population a déclaré gagner plus et l'autre moitié gagner moins. Souvent considéré comme étant le « niveau de vie » des foyers fiscaux, le revenu disponible est la combinaison des revenus déclarés par l'ensemble du foyer (salaires, patrimoines, pensions etc.) avec les aides non imposables perçues (aides familiales, de logement ou sociales). De cette somme est déduite la part des impôts directs payés par les ménages.*

[6] *Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.*

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2010 et 2021

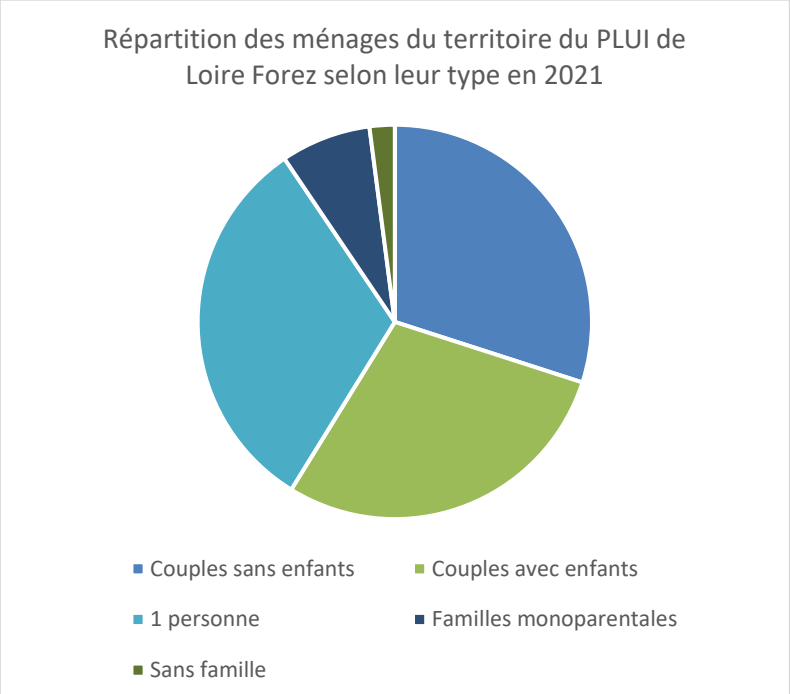
PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial des modes de vie, epures, INSEE RP 2021

AB - 01/157

Ainsi, entre 2010 et 2021, si le nombre de ménages est en augmentation, le nombre de ménages composés d'un couple avec enfant (29% des ménages en 2021 contre 32,5% en 2010) suit une tendance à la baisse, avec à l'inverse, une augmentation des familles monoparentales (7,5% en 2021 contre 6,4% en 2010) et de ménages composés d'une personne seule (32 % en 2021 contre 28% en 2010).



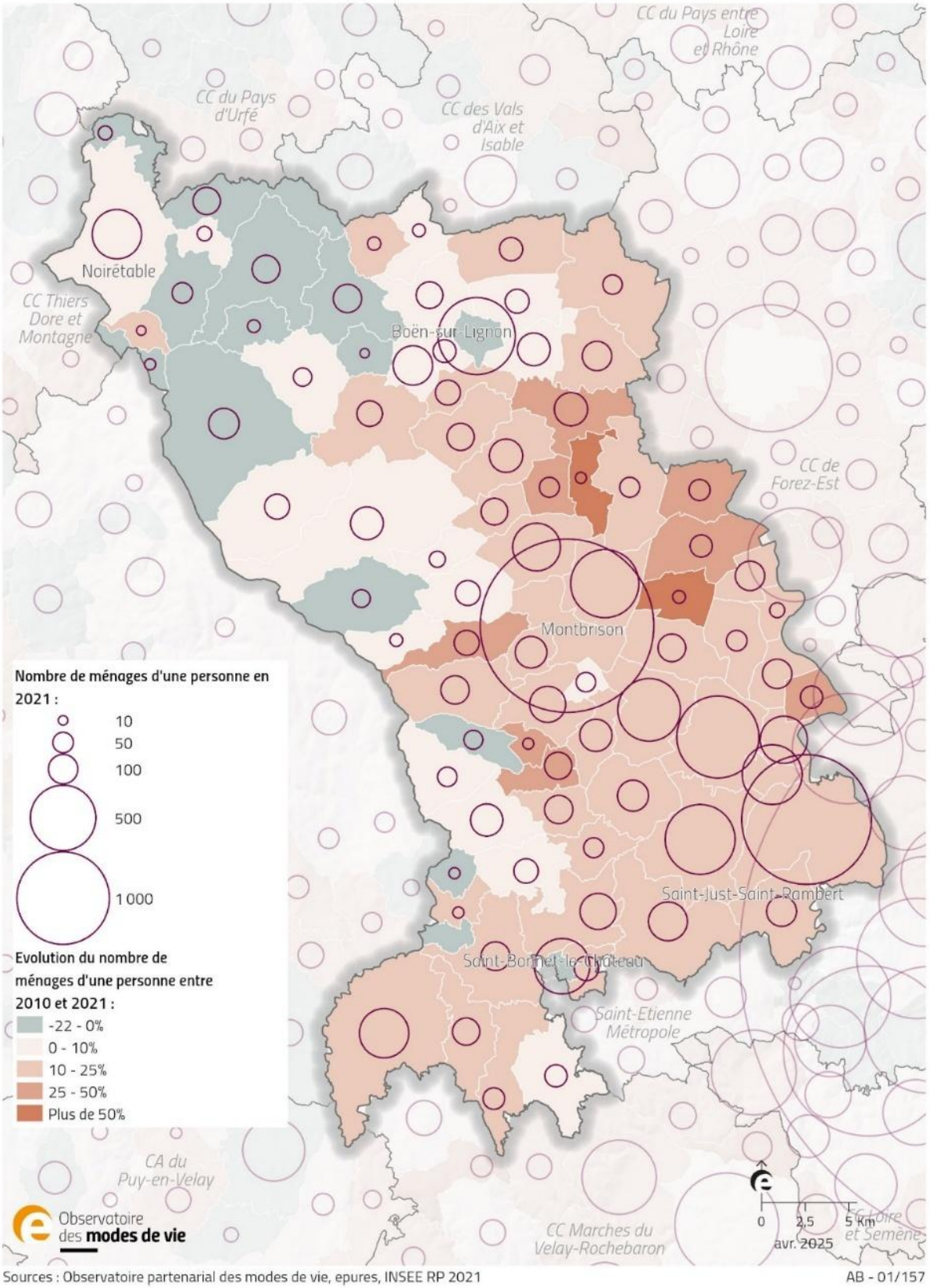
Quid des ménages composés d'une seule personne ?

Sur le territoire, les communes de la plaine du Forez sont celles qui connaissent la plus grande augmentation du nombre de personnes isolées, notamment Sury-le-Comtal (+24%) et Bonson (+22%). En lien avec le vieillissement de la population et des établissements adaptés pour les populations âgés et dépendantes, mais également la présence d'un parc social plus important, les centralités concentrent les ménages composés d'une seule personne.

Cependant, l'évolution est variable suivant les secteurs. Ainsi, au cours de la dernière décennie, les centralités de Montbrison et de Saint-Just-Saint-Rambert voient le nombre de personnes seules progresser alors qu'il diminue à Boën-sur-Lignon et Saint-Bonnet-le-Château. Dans la centralité de Noirétable, le nombre est en légère hausse mais il diminue dans les communes des Monts du Forez.

Evolution de la taille des ménages d'une personne entre 2010 et 2021

PLUi - Loire Forez Agglomération

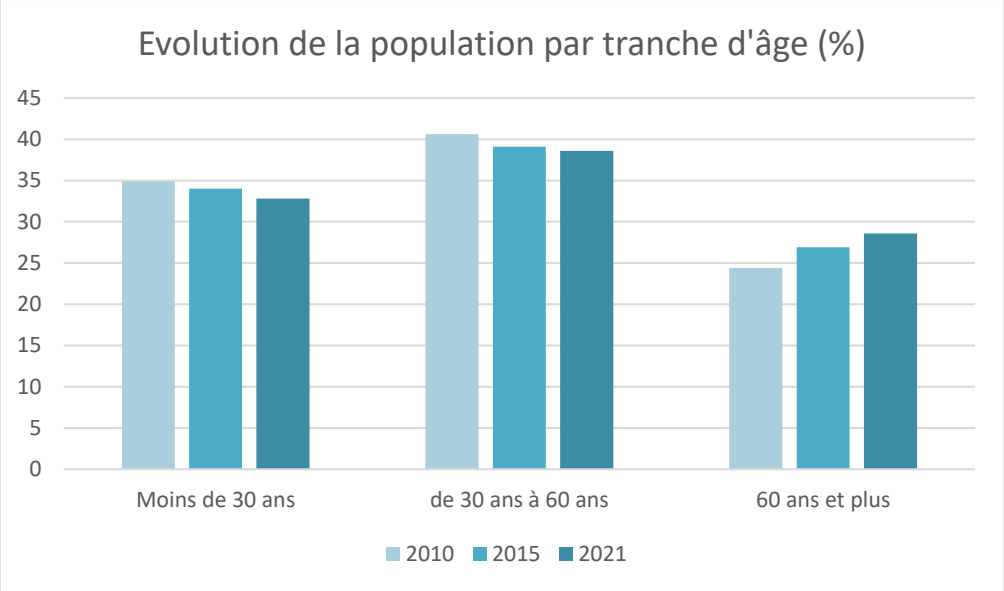


Sources : Observatoire partenarial des modes de vie, epures, INSEE RP 2021

AB - 01/157

3-1-4- Un processus de vieillissement de la population qui concerne tout le territoire

A l'instar de l'ensemble du territoire national, le territoire de LFa connait un vieillissement de la population.



Source : INSEE recensement de la population 2021, en vigueur au 1er janvier 2025

En 2021, la part des moins de 30 ans est légèrement plus faible que celle du département (32,5% contre 34,7%) et connait une baisse constante depuis 2010. Dans les communes situées à proximité des centralités, entre Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert, les moins de 30 ans représentent au moins 1/3 de la population (38% à Veauchette, 39% à Précieux, 44% à Grézieux-le-Fromental). C'est également le cas dans les deux principales villes (33% à Montbrison et 32% à Saint-Just Saint-Rambert).

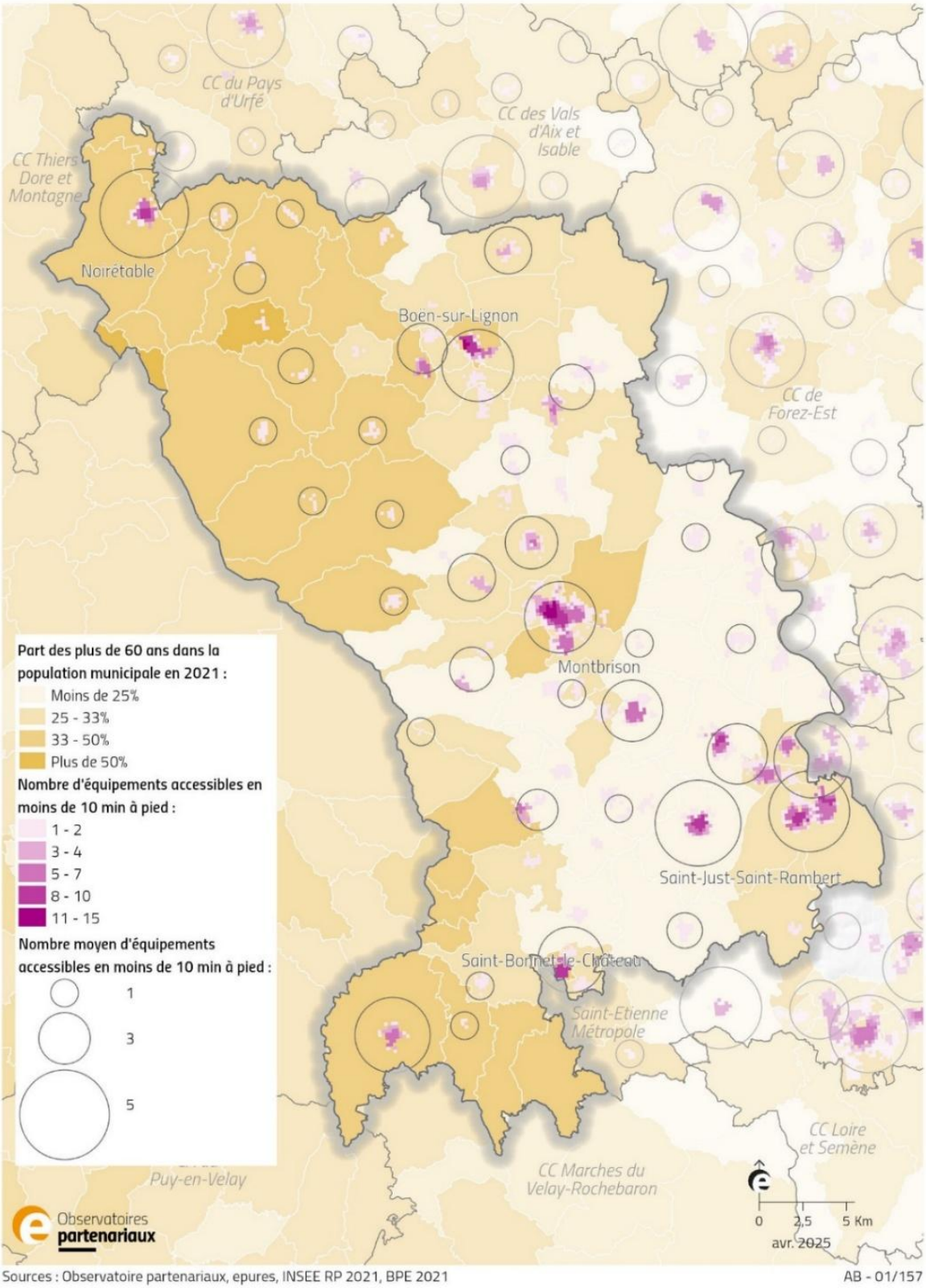
Le territoire compte 32 000 habitants de plus de 60 ans, soit 28% de la population. LFa se situe ainsi dans la moyenne départementale, mais le rythme de vieillissement de la population y est plus soutenu. Ainsi, en une dizaine d'années, la population de plus de 60 ans a augmenté de 25% (+ 6000 habitants environ), soit 10 points de plus qu'à l'échelle de la Loire (+15%).

Si le phénomène de vieillissement touche l'ensemble des communes, le vieillissement est plus ou moins marqué d'une commune à l'autre :

- les centralités de Boën-sur-Lignon, Saint-Bonnet-le-Château et Noirétable ont connu une augmentation modérée de la part des plus de 60 ans (entre +8% et +9%). A noter que ces communes connaissent déjà une forte représentation de cette tranche d'âge (par exemple 40% de la population à Saint-Bonnet-le-Château ou 42% à Boën-sur-Lignon, contre 28% à l'échelle de LFa) ;
- Les centralités de Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert présentent des taux de progression élevés de la part des plus de 60 ans (respectivement +24% et +26%), néanmoins moins représentée au sein de la population (30% de la population à Montbrison par exemple).
- Sur ces dix dernières années, les communes où le vieillissement est le plus sensible sont les communes périurbaines situées dans la plaine du Forez. En valeur relative, on retrouve aussi de grandes disparités sur l'augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans : +72% à Craintilleux ; +53% à Bonson ; -2% à Saint-Jean-la-Vêtre.

Population âgée de plus de 60 ans et accessibilité piétonne aux équipements seniors en 2021

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenariaux, epures, INSEE RP 2021, BPE 2021

AB - 01/157

Et en 2050 ?

Les tendances démographiques à 2050 montrent que le phénomène de vieillissement va se poursuivre dans les prochaines décennies avec une augmentation très marquée du nombre de personnes de plus de 80 ans. Selon le scénario central OMPHALE de l'Insee, le ratio des personnes de plus de 80 ans passerait d'une personne sur 15 en 2020, à une personne sur 8 en 2050. Ce qui questionne l'accompagnement des personnes âgées, leur accès aux services et les enjeux de solidarité intergénérationnelle.

Quel accès aux équipements et services adaptés aux personnes âgées ?

La prise en compte des besoins spécifiques de la population âgée et du vieillissement pose la question de l'accès aux équipements et aux services. Une étude sur l'ensemble de la Loire réalisée par epures montre que 9 personnes âgées sur 10 vivent à plus de 10 mn à pied d'une majorité des équipements du panier sénior[7]. Cette donnée questionne inévitablement l'action publique en faveur de cette population afin d'anticiper des situations d'isolement fort.

Le logement des personnes âgées : entre confort et contraintes

La crise sanitaire a conduit nombre de personnes à se réinterroger sur leurs conditions de vie dans leur logement. Au-delà de la qualité du bâti, (confort, luminosité, etc.), la taille du logement et la présence d'un extérieur demeurent des critères centraux.

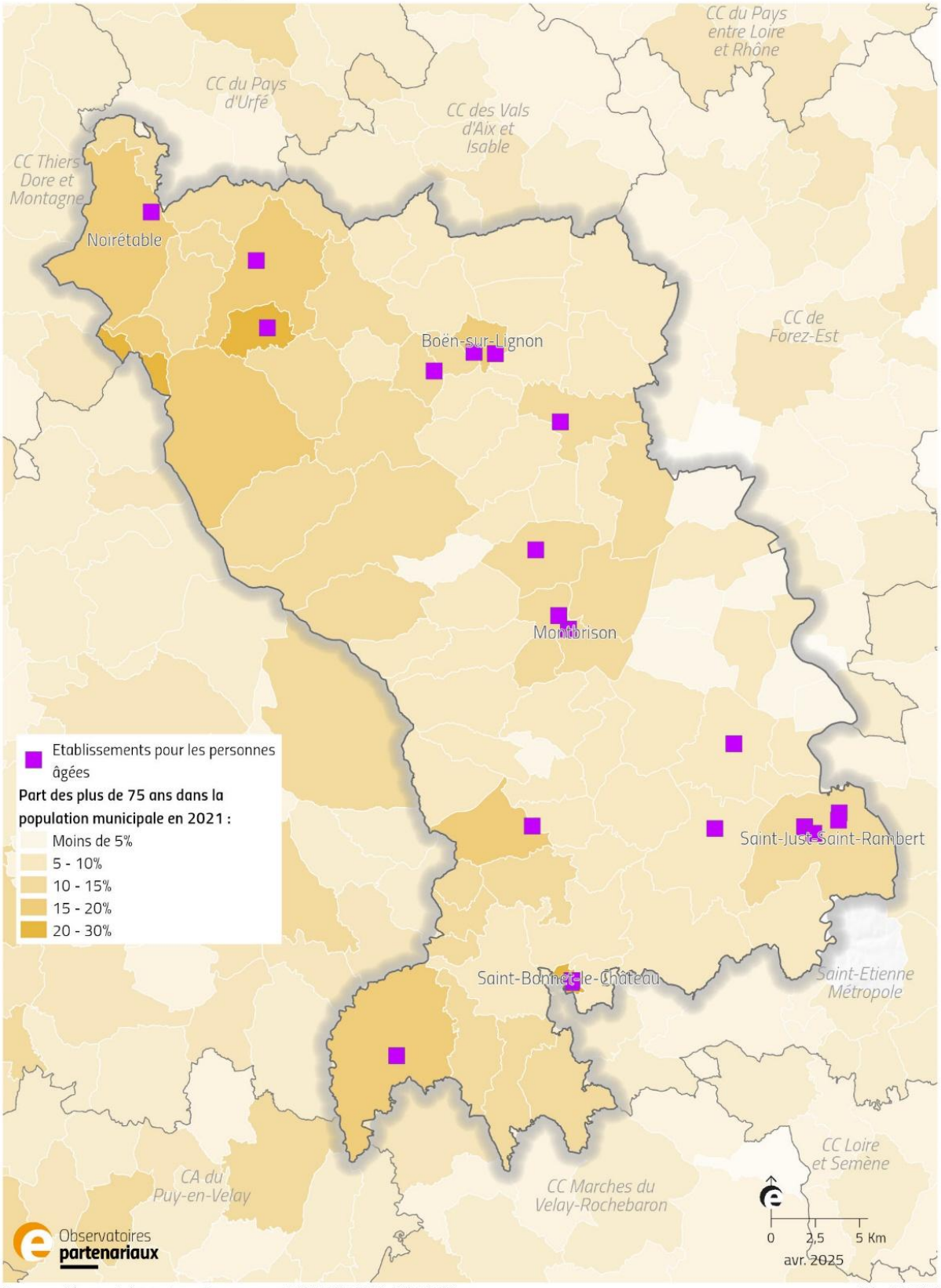
Les habitants qui ont passé leur vie en milieu rural et y vieillissent, bénéficient généralement d'un logement répondant à ces attentes. Mais les situations de sous-occupation peuvent être vécues aussi comme une difficulté, lorsque l'entretien (ménage, petits travaux) devient physiquement difficile. De plus, elles questionnent l'accès de l'ensemble de la population au logement et les liens entre taille du ménage et taille du logement. Ces grands logements posent également la question de l'adaptation à la perte d'autonomie, dans les cas où les pièces de vie sont en étage (maison surélevée), la salle de bain est inadaptée (baignoire) ou encore le chauffage nécessite une manutention (poêle à bois). Enfin, se pose la question du coût et du confort thermique des grands logements souvent anciens. Le milieu rural, avec un habitat ancien, présente ainsi un potentiel de vulnérabilité énergétique, lié au logement entre autres, plus important.

Le territoire de Loire Forez agglomération est doté de nombreux établissements accueillant des personnes âgées et dépendantes. Selon la base permanente des équipements de l'Insee, toutes les centralités disposent d'un ou plusieurs équipements. Néanmoins, les communes rurales ou périurbaines des secteurs Centre-Est et Centre-Ouest ne disposent pas d'EHPAD ou de maison de retraites.

[7] Epures, *des racines et des rides, bien vieillir en milieu rural*, observatoires des modes de vie, février 2025.

Population âgée de plus de 75 ans et services et établissements pour les personnes âgées

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenariaux, epures, INSEE RP 2021, BPE 2021

AB - 01/157

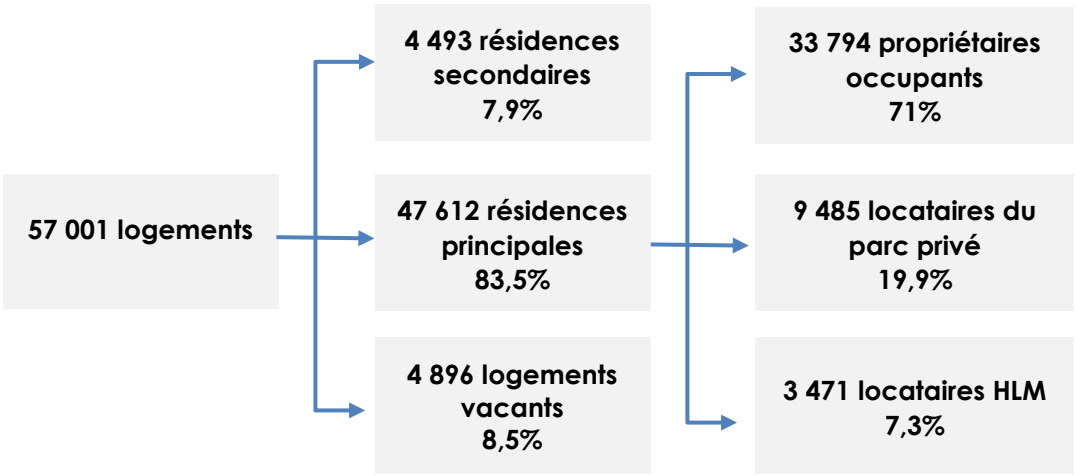
3-2- Une prédominance de la maison individuelle dans le parc de logements

3-2-1- La composition du parc de logements

45% des logements du territoire se concentrent sur l'axe de Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert, dont 14% à Montbrison et 12% à Saint-Just Saint-Rambert.

Le parc de logements se caractérise par une forte majorité de propriétaires occupants (71% contre 59% dans la Loire). On constate également une large prédominance des maisons individuelles (près de 80% contre 51% dans le département), avec toutefois quelques nuances d'un secteur à l'autre. Cette caractéristique du parc de logement n'est toutefois pas propre à LFa, au regard des territoires voisins : 77% de maisons individuelles à Forez-Est, 84% pour la COPLER, 88% pour Ambert Livradois Forez.

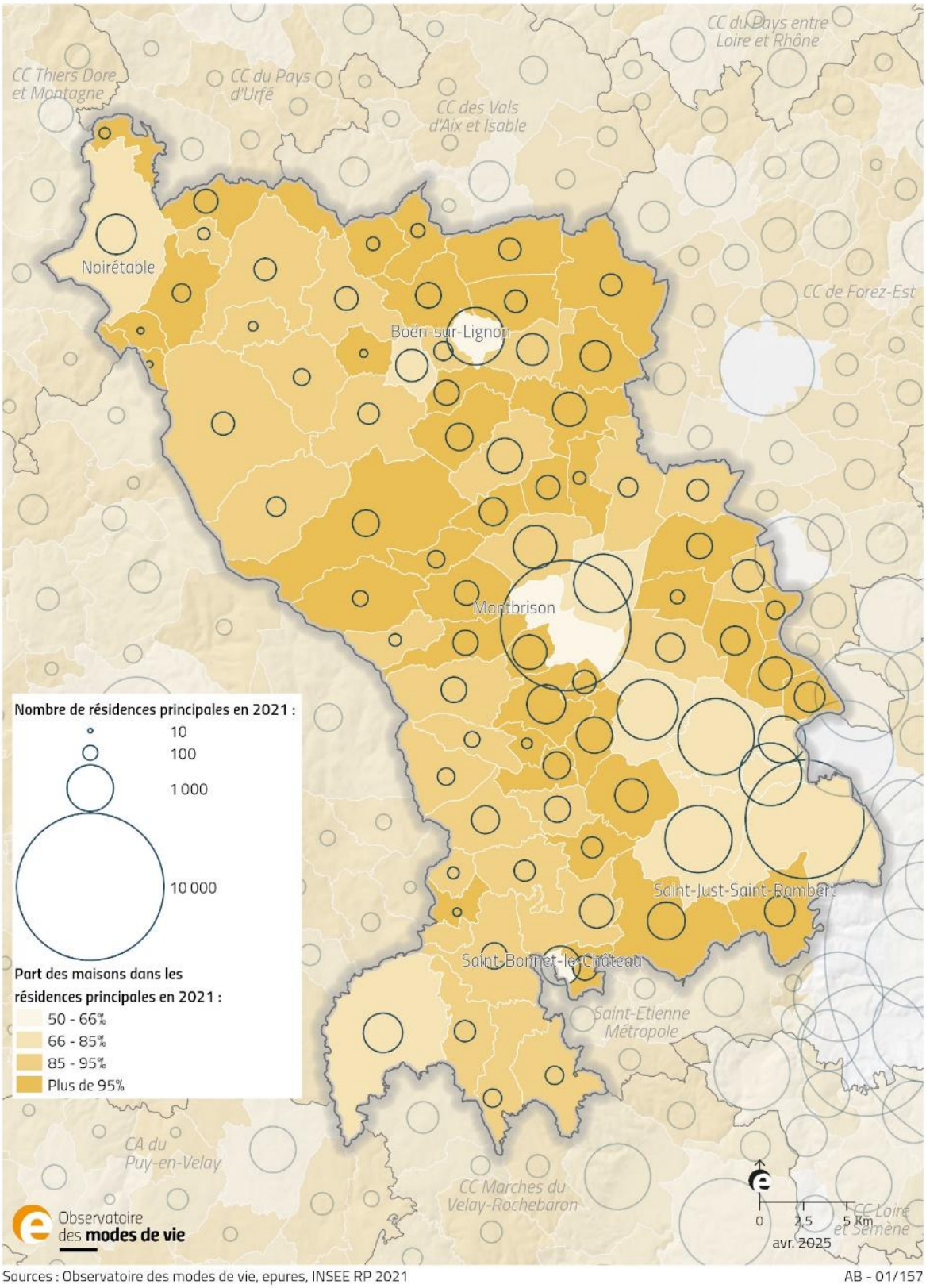
Les typologies de logements sont plus diversifiées dans les secteurs plus urbains. Le logement collectif est développé sur l'axe Montbrison/Saint-Just Saint-Rambert, puisqu'il représente 48% du parc de logement à Montbrison, et entre 20 et 40% à Saint-Just Saint-Rambert, Savigneux, Sury-le-Comtal et Saint-Cyprien, mais également Saint-Bonnet-le-Château et Boën-sur-Lignon.



Statut d'occupation des logements sur le territoire de Loire Forez agglomération, INSEE 2021

Part du logement individuel dans les résidences principales en 2021

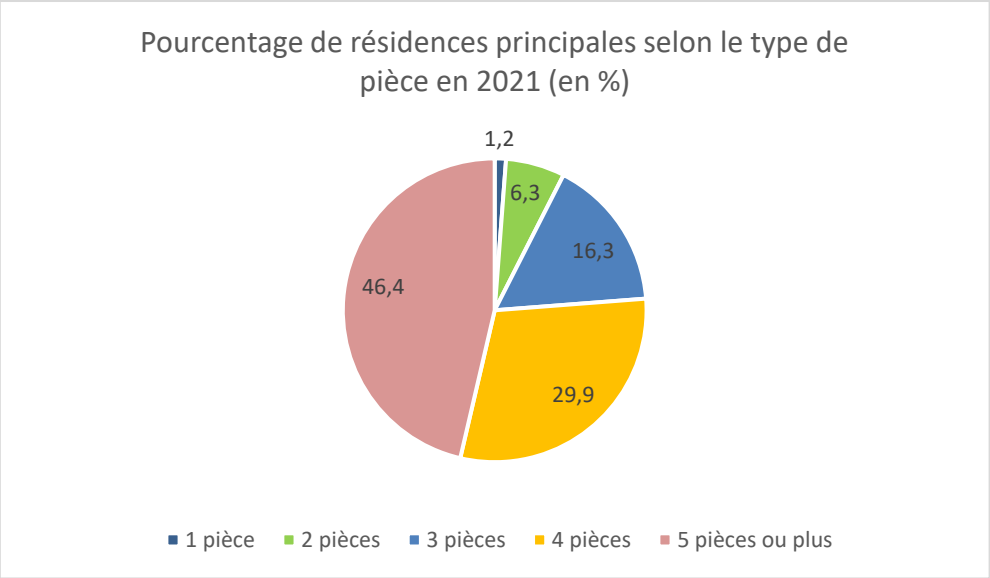
PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire des modes de vie, epures, INSEE RP 2021

AB - 01/157

De grands logements, mais une diminution de la taille des ménages.



Source : Insee recensement 2021, en vigueur au 1er janvier 2025

Dans un contexte de diminution de la taille des ménages, près de trois logements sur quatre présents sur le territoire de LFa compte 4 pièces ou plus. Cela explique que la part des résidences principales en situation de sous-occupation « très accentuée »[8] soit élevée : 30,1% en 2020 selon l'INSEE, contre 16,7% dans la Métropole Stéphanoise, 22,7% à l'échelle du département et 23,4% en France.

Un taux de résidences secondaires important dans les territoires de montagne

Avec près de 8% du parc de logements, le territoire compte également une part importante de résidences secondaires. À titre de comparaison, Saint-Étienne Métropole et la Communauté de communes de Forez-Est affichent des taux respectifs de 2% et 4%. Ce taux sur Loire Forez agglomération est toutefois en baisse, passant de 9,8% en 2010 à 7,7% aujourd'hui.

Sans surprise, la part des résidences secondaires est plus importante dans les communes des Monts du Forez, avec certains villages, comme Chalmazel-Jeansagnière, où le taux de résidences secondaires atteint près de 60%.

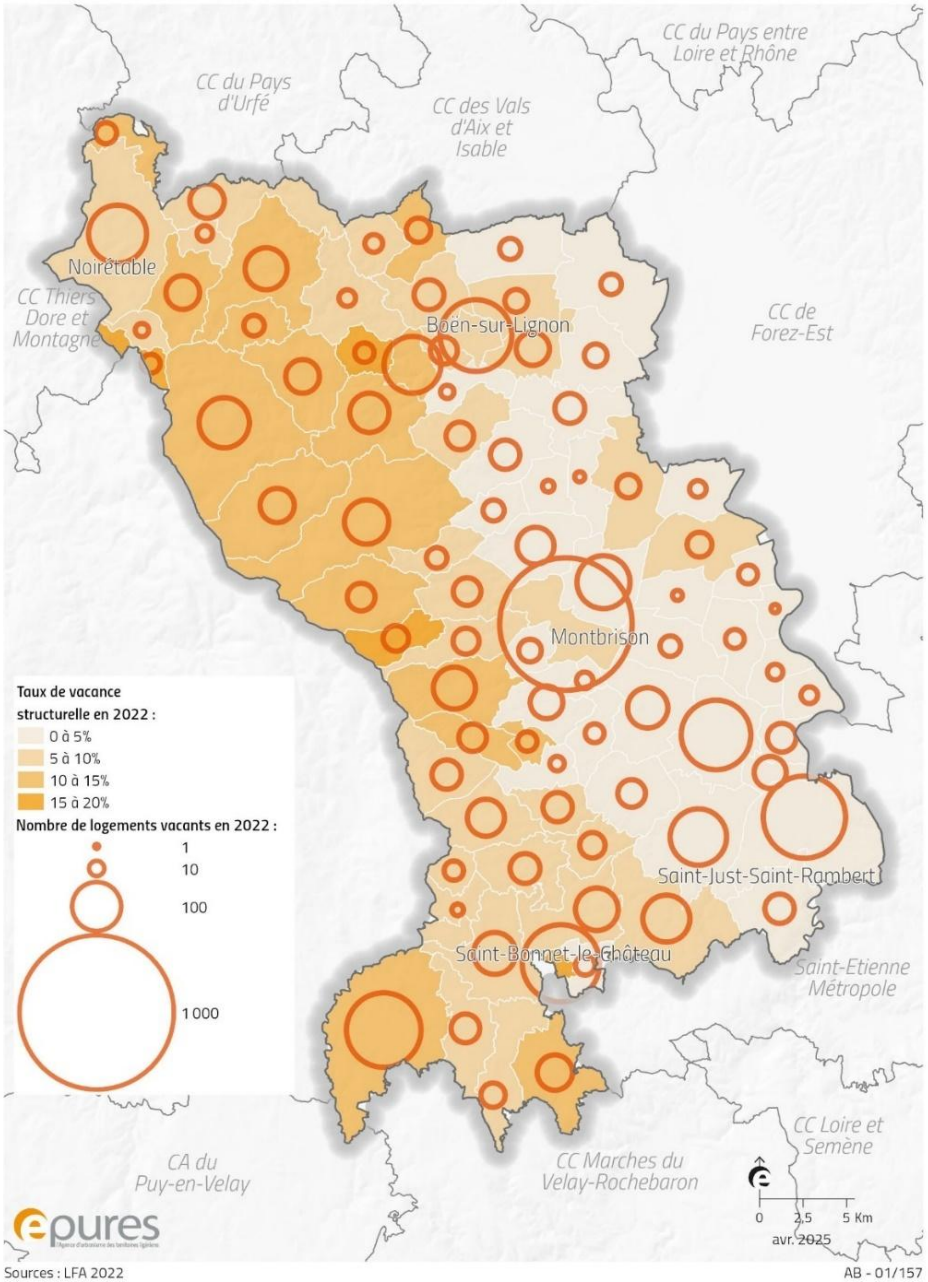
[8] le logement est en situation de sous peuplement très accentuée s'il compte au moins trois pièces de plus par rapport à la composition du ménage (définition INSEE).

3-2-2- Un taux de logements vacants stable, une vacance structurelle forte

La part de logements vacants est de 8,6% en 2021 selon l'INSEE, soit près de **4 890 logements**. A titre de comparaison, ce taux atteint 9,9% à l'échelle du département. Depuis 2010, le nombre de logements vacants a progressé de 20%. Cependant le taux de vacance reste stable rapporté au nombre total de logements sur Loire Forez agglomération. Le taux de vacance structurelle (+2 ans) s'élève quant à lui à 5,5% sur l'ensemble du territoire de LFa.

Très attractives, les communes en frange Est du territoire présentent globalement des taux de vacance moins importants que les communes situées à l'Ouest. Les communes rurales situées dans les Monts du Forez sont globalement plus touchées par la vacance des logements.

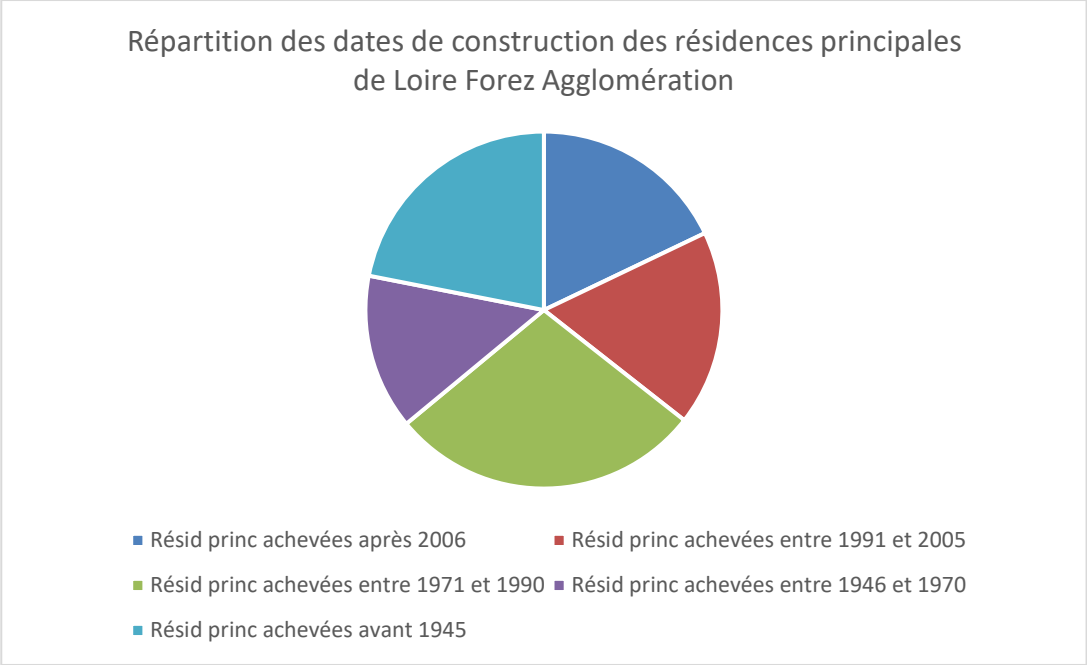
Vacance structurelle des logements depuis plus de 2 ans en 2022
PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : LFA 2022 AB - 01/157

3-2-3- Un parc résidentiel plutôt récent

Le territoire de Loire Forez agglomération bénéficie d'un parc de logements plutôt récent comparé à la situation départementale.



Source : Insee recensement 2021, en vigueur au 1er janvier 2025

Le parc résidentiel d'avant 1970, et donc avant la mise en place des normes thermiques, est relativement limité au regard de la situation départementale : 35% des logements ont été construits avant cette date contre 45% dans le département. A noter également un parc récent (construit après 1991) fortement représenté (plus d'un logement sur 3 construit après 1971 contre 1 logement sur 4 dans la Loire) et à dominante pavillonnaire.

Au sein du territoire, les secteurs à l'Ouest de LFa, correspondant aux Mont du Forez, présentent un parc de logements privés vieillissant important. De nombreuses communes à proximité de Noirétable ont ainsi plus de 50% de leur parc résidentiel principal réalisé avant 1945.

A l'Est de l'agglomération, les communes présentent un parc plus récent : plus de 15% du parc résidentiel principal construit à partir de 2005, jusqu'à plus de 25% dans certaines communes de la plaine du Forez.

3-2-4- Une offre hétérogène de logements sociaux

L'offre de logement social

Le logement social représente 4 177 résidences principales HLM en 2023 (RPLS, données au 1er janvier 2024) sur les 48 203 résidences principales à l'échelle de LFa, soit 8,7% de l'offre résidentielle.

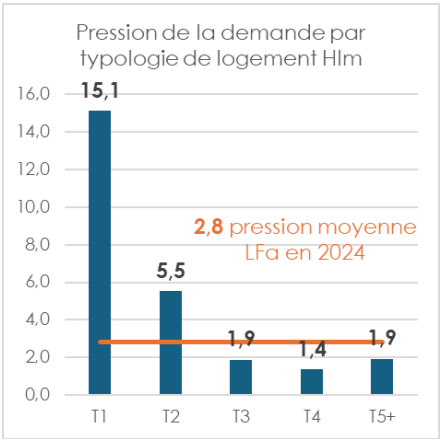
Cette offre évolue de manière positive même si elle reste relativement limitée par rapport à l'évolution des résidences principales : selon l'INSEE, la production de logements sociaux a progressé de 543 logements entre 2021 et 2022, soit environ un peu moins de 9% des 6 200 de résidences principales créées sur la même période. Cette dynamique positive est à noter alors même que dans la Loire le nombre de logements sociaux reste stable (+ 800 logements en 10 ans soit 3% des nouvelles résidences principales en logement social).

L'offre de logement social se concentre logiquement dans les communes les plus peuplées du territoire sur l'axe de Saint-Just Saint-Rambert à Montbrison (près de 80% des logements sociaux). Le parc locatif social HLM est présent sur 57 des 84 communes de l'EPCI.

Le croisement de ces données avec celles sur le niveau de revenu permet de montrer que le revenu médian et l'offre en logement social ne sont pas corrélés sur le territoire. Les communes où le revenu médian est bas ne proposent pas forcément une offre de logement social à leurs habitants. A l'inverse, plusieurs communes qui disposent d'un parc de logement social important en valeur absolue ne répondent pas actuellement aux exigences de la loi en matière de mixité sociale qui s'imposent à elles. Ainsi, sur les six communes aujourd'hui soumises à l'article 55 de la loi SRU, quatre restent encore déficitaires par rapport aux objectifs de production de logements sociaux (Saint-Romain-le-Puy, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal et Saint-Marcellin-en-Forez).

La tension de l'offre par rapport à la demande sur ce type de logement reste faible mais tend à augmenter. Ainsi, on constate qu'aujourd'hui, seulement 1 demande sur 3 est satisfaite, contre 1 sur 2 en 2018.

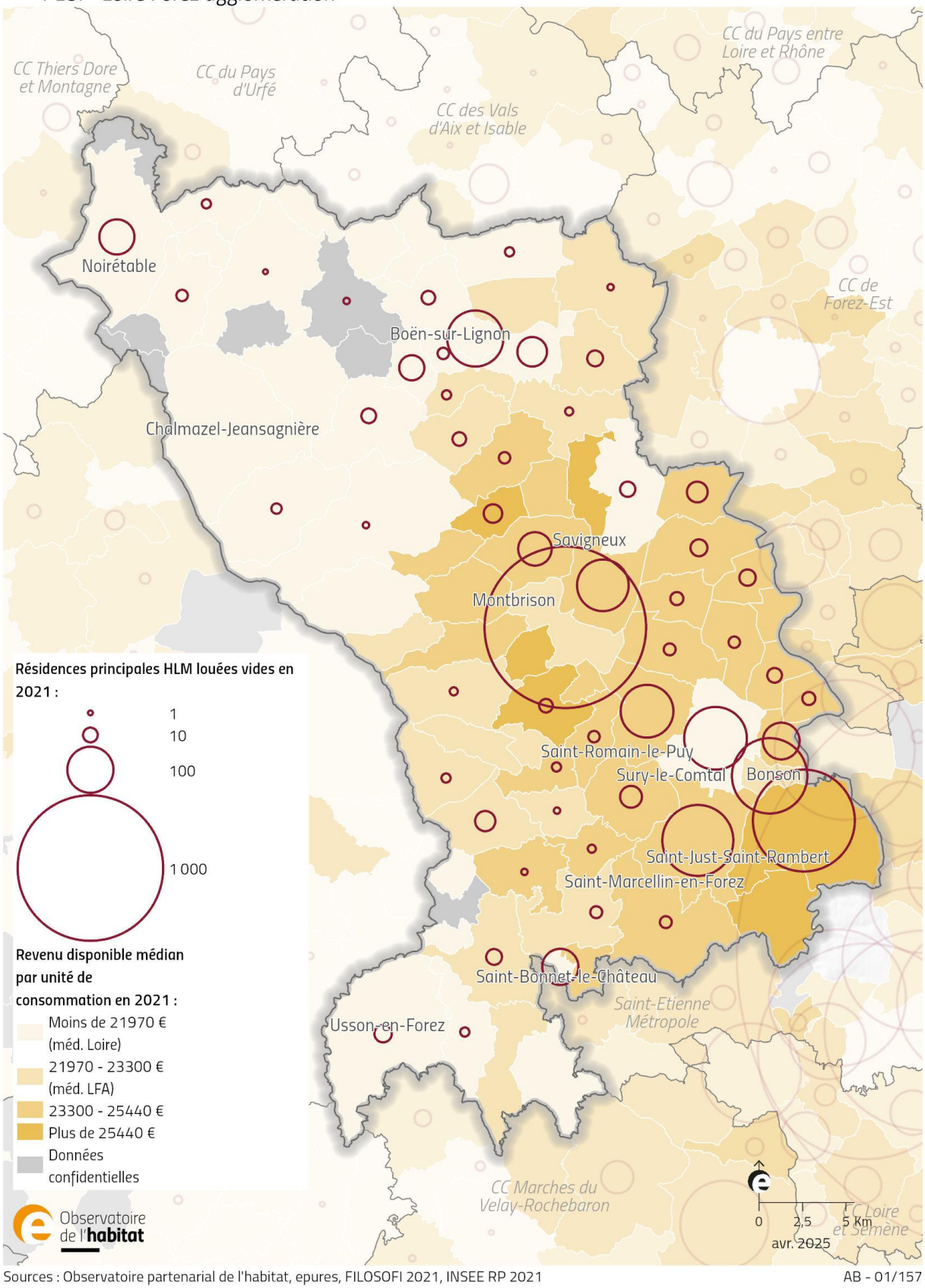
Ce parc est aussi à adapter aux besoins, plus importants pour les petits logements, portés par l'augmentation des demandes émanant d'adultes seuls, avec ou sans enfant.



Nombre de demandes pour une attribution (hors mutations internes), source : SNE, à fin 2024

Revenu disponible médian par unité de consommation et résidences principales HLM louées vides en 2021

PLUi - Loire Forez agglomération



Sources : Observatoire partenarial de l'habitat, epures, FILOSOFI 2021, INSEE RP 2021

AB - 01/157

3-3- Les dynamiques du marché

3-3-1- Une corrélation entre croissance démographique et production de logements

Entre 2010 et 2021, le territoire de Loire Forez agglomération a connu une croissance démographique relativement soutenue de 8 760 habitants (+8,5 %), à l'exception de certaines communes du Haut Forez. Le croisement avec les données de production de logements, 6 395 sur la même période (+12,6%), permet d'établir un lien direct entre la création de logements et l'évolution de la population.

Parallèlement, le phénomène de sous occupation des logements s'est accentué sur le territoire passant de 29% à 32% en une dizaine d'années. Dans le même temps, le pourcentage de sous occupation était de 24% à l'échelle du département de la Loire.

La carte suivante met en exergue le développement soutenu des projets de créations de logements dans les communes situées le long de l'axe Montbrison/Saint-Just Saint-Rambert. Ces communes ont par ailleurs connu une croissance démographique supérieure à 15% (exemple : +467 logements neufs à Saint-Marcellin-en-Forez, soit 20% de son parc en 2021 pour une croissance démographique de +21%).

Les communes de Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert ont certes produit davantage de logements que les autres mais leur croissance démographique est moins marquée que Bonson, Sury-le-Comtal, ou Saint-Romain-le-Puy (exemple : +1 160 logements neufs à Montbrison, soit 13% de son parc en 2021, pour une croissance démographique de +6,5%).

D'autres centralités, moins dynamiques sur le plan démographique, ont également produit du logement neuf, comme Noirétable et Boën-sur-Lignon. Dans cette dernière, 87 logements ont été produits alors que la population a diminué de -4%.

Enfin, 17 communes ont produit moins de 10 logements (dont 13 moins de 5 logements) entre 2010 et 2021. Il s'agit de communes situées dans les Mont du Forez et sur le plateau de Saint-Bonnet-le-Château, plutôt éloignées des centralités.

Entre, 2013 et 2021, la majorité des acquéreurs habite déjà sur le territoire de Loire Forez agglomération, notamment les acquéreurs de terrain à bâti (69 % contre 59% des acquéreurs de maisons). Les acquéreurs ligériens n'habitant pas déjà sur le territoire de LFa viennent en majorité de la métropole stéphanoise.

Centralités SCoT Sud Loire	Nombre de logements produits entre 2010 et 2021	Part des logements produits entre 2010 et 2021
Centralités principales (*Montbrison et Savigneux)*	2916	23,3 %
Centralités intermédiaires (*saint-Just Saint-Rambert, Saint-Bonnet-le-Château, Boën-sur-Lignon, Noirétable, Sury-le-Comtal)*	2934	23,5 %
Centralités locales (*Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Usson-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Chalmazel)*	2461	19,7 %
Reste du territoire de LFa	4192	33,5 %

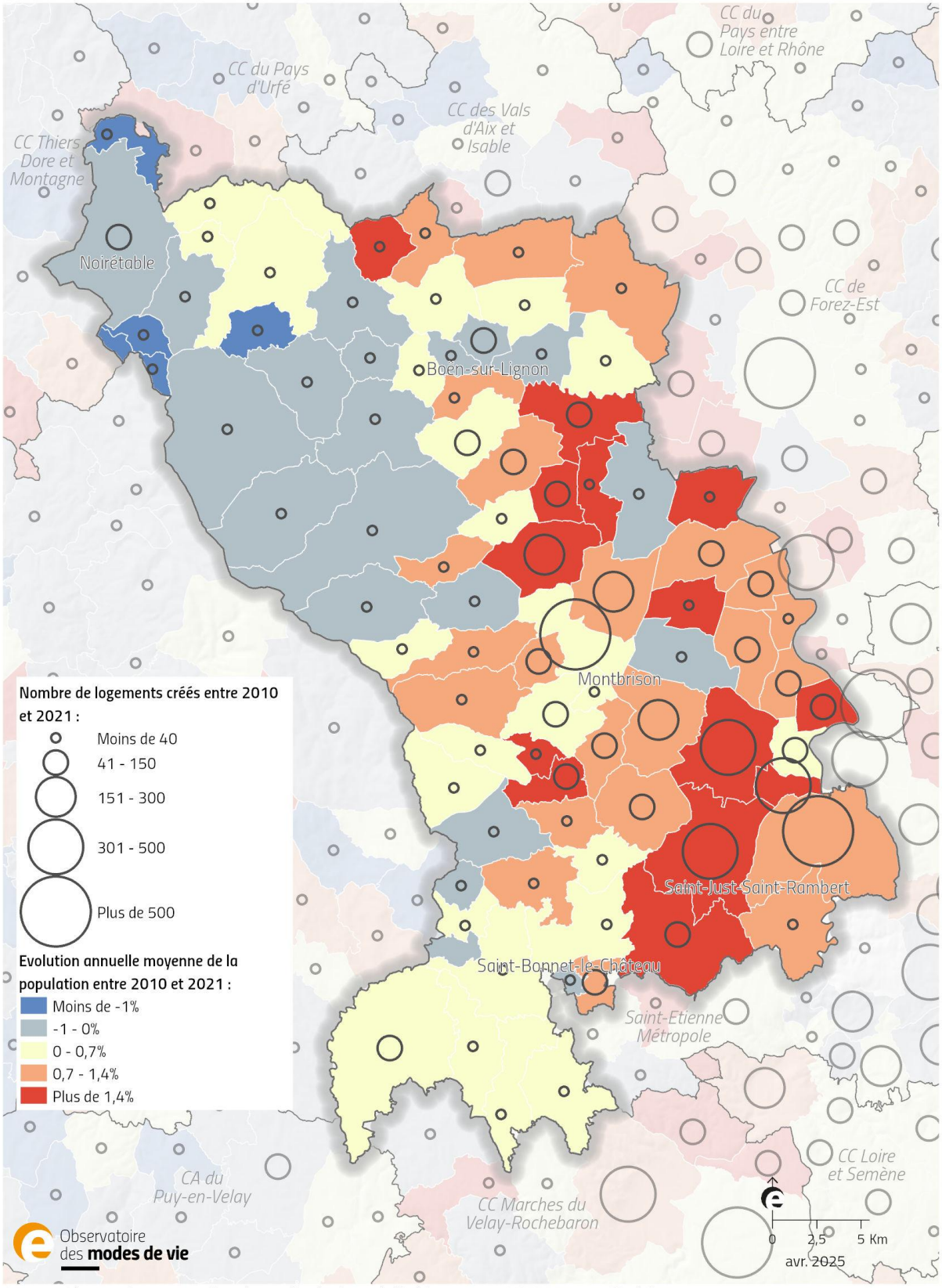
Source : Sitadel 2024

	Logements commencés en 2020	Logements commencés en 2021	Logements commencés en 2022	Logements commencés en 2023	Logements commencés en 2024	Part des logements commencés sur les 5 dernières années
Centralités Sud Loire	130	406	372	398	150	32 %
Centralités intermédiaires	152	276	210	270	246	26 %
Centralités locales	212	230	64	32	38	12 %
Autres communes	342	332	229	274	148	30 %
TOTAL	**719**	**1244**	**875**	**974**	**582**	

Source : Sitadel 2025

Evolution de la population et nombre de logements créés entre 2010 et 2021

PLUi - Loire Forez Agglomération

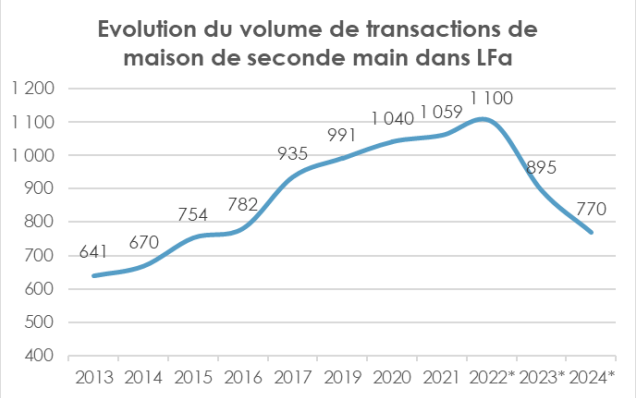


Sources : Observatoires partenariaux des modes de vie et de l'habitat, epures, INSEE RP 2021, Sitadel 2021 AB - 01/157

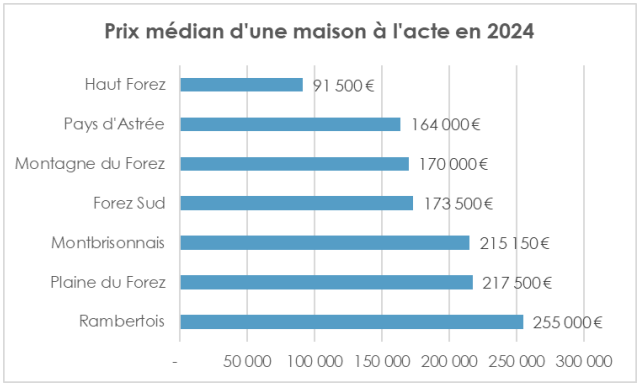
3-3-2- Un marché immobilier porté par la maison individuelle

Près de 8 ventes immobilières sur 10 sont des maisons, démontrant un marché du logement individuel dynamique, qui est étroitement lié au parc de logements dans l'agglomération de Loire Forez (80 % de maisons parmi les résidences principales, INSEE 2020).

Le marché immobilier dédié à la maison individuelle a connu une progression constante et soutenue entre 2012 et 2022, mais une forte baisse est constatée depuis 2023. Elle s'inscrit dans une tendance de marché généralisée à la baisse au niveau national.



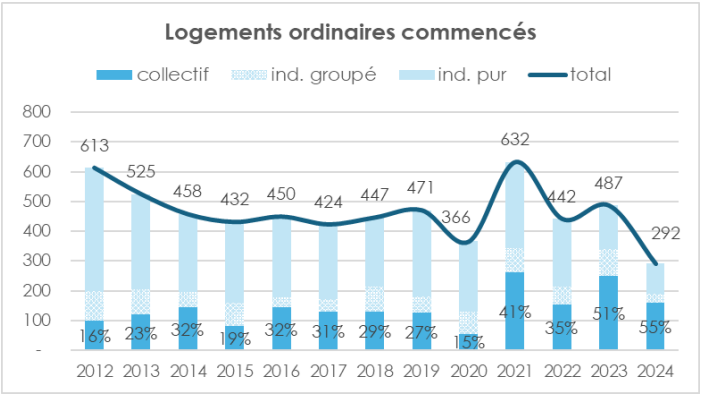
La majorité de ces habitations sont de grande taille, 50% des maisons qui mutent sont composées de 5 pièces ou +. L'acquisition de ce type de biens nécessite un budget important : le prix médian pour acquérir une maison individuelle sur le territoire est de 200 000 euros en 2024. C'est +12% par rapport à 2020, mais -4% par rapport au niveau haut atteint en 2022 (209 200€). Les prix observés récemment reste néanmoins à des niveaux élevés, supérieurs aux prix d'avant 2020. Certains secteurs (ruraux) restent plus accessibles, mais plus éloignés des zones d'emploi, comme les parties Ouest et Nord du territoire, quand d'autres sont de moins en moins accessibles aux primo-accédants : axe de Saint-Just Saint-Rambert à Montbrison, avec des prix médians supérieurs à la médiane de l'agglomération.



Source : Perval, détails par sous-secteurs

La hausse des prix de l'immobilier et le déficit d'offre immobilière de superficie plus modeste constituent un obstacle à l'acquisition pour un certain nombre de potentiels acquéreurs : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, etc.

La production de logements collectifs varie entre 10% et 55% de la production totale de logements sur la décennie avec une augmentation nette de cette part observée sur les millésimes récents (supérieur à 1/3 de la production depuis 2021). Le marché du collectif est davantage présent dans les communes urbaines de l'agglomération, autour de Montbrison et de Saint-Just Saint-Rambert, comme à Savigneux où elle représente 75% de la production de logements entre 2021 et 2024.



Au 1er trimestre 2025, le prix de vente moyen d'un appartement dans une opération de promotion immobilière est de l'ordre de 3 350€/m².

En parallèle de l'offre en collectif, la proposition de logements individuels groupés à l'instar des maisons mitoyennes ou des maisons en bande est susceptible d'apporter une solution de compromis pour répondre aux besoins de certains ménages. Cependant, la promotion immobilière autour de ce type de biens est encore assez circonscrite sur le territoire.

Synthèse

112 260 habitants au 1er janvier 2022 – 57 001 logements dont 4 896 logements vacants et 4 500 résidences secondaires.

Ce qu'il faut retenir :

- Un territoire attractif mais dont la dynamique démographique ralentit ;
- Une croissance démographique soutenue sur la plaine du Forez et plus limitée dans la partie Ouest du territoire ;
- Une représentation forte des familles mais un desserrement à l'œuvre et un vieillissement rapide de la population ;
- Un parc de logement caractéristique des territoires entre l'urbain et le rural : une représentation forte des maisons individuelles et un taux important de propriétaires ;
- Une construction soutenue mais une tendance à la sous-occupation des logements qui se confirme ;
- Une vacance stable mais structurelle, en particulier dans les centres bourgs/villes

Des enjeux :

- Le développement harmonieux du territoire en équilibrant une croissance démographique ralentie sur l'ensemble du territoire ;
- La prise en compte du vieillissement : habitat adapté, commerces et services en centre bourgs, offre de mobilité, lien social ;
- Le maintien d'une mixité générationnelle sur tout le territoire ;
- L'anticipation du renouvellement du peuplement des lotissements des années 1970 et la libération de grands logements induits par le vieillissement de la population ;
- Des actions à poursuivre en matière de lutte contre la vacance structurelle en particulier par le développement d'une offre immobilière adaptée aux besoins des ménages présents ou à venir (parcours résidentiel, attractivité des centres bourgs…)
- La diversification des typologies de logements pour garantir les parcours résidentiels (développement de logements de plus petite taille) ;
- Le développement de l'offre de logement social sur le territoire en fonction des besoins et des revenus des ménages, tout en valorisant le tissu existant : renouvellement urbain et rénovation du parc social existant

4

Economie

4- Economie

4-1- Une économie dynamique

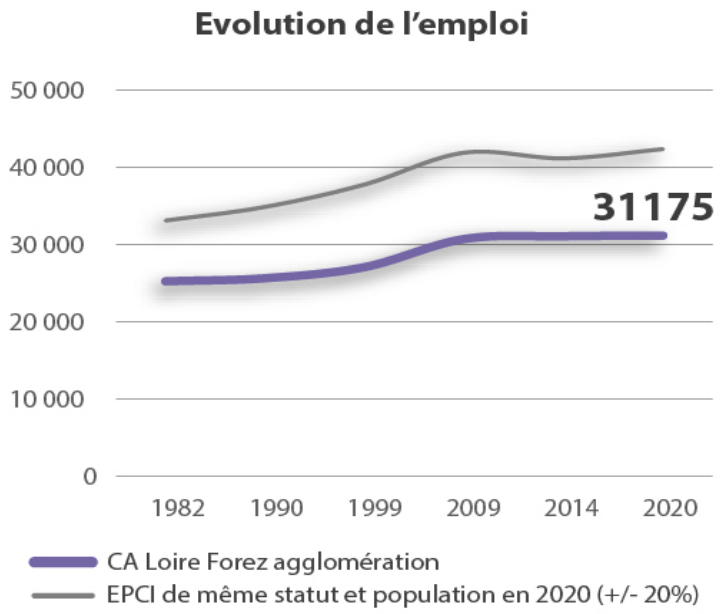
4-1-1- Une offre d'emploi concentrée sur les polarités du territoire

Sur la décennie 2010-2020, le nombre d'emplois sur le territoire de Loire Forez agglomération est resté globalement stable, avec 31 175 emplois en 2020, soit 14% des emplois du SCoT Sud Loire en cours de révision. La répartition géographique de ces emplois reste toutefois inégale sur le territoire, avec une concentration sur les polarités du territoire et sur les axes structurants :

- Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert et Savigneux, qui regroupent presque 50 % de l'emploi ;
- L'axe Montbrison/Saint-Just Saint-Rambert ;
- Les communes de Saint-Bonnet-le-Château, Champdieu, Boën-sur-Lignon, Noirétable.

Le territoire de Loire Forez agglomération se caractérise par un plus grand nombre d'actifs que d'emplois, ce qui en fait un territoire à dominante résidentielle. Si sur ces dix dernières années le nombre d'emplois reste stable, le nombre d'actifs lui augmente (0,68 emploi pour 1 actif habitant sur le territoire). En 2020, Loire Forez compte 51 239 actifs parmi la population des 15-64 ans, dont 46 729 ayant un emploi (91%), pour 31 175 emplois sur le territoire.

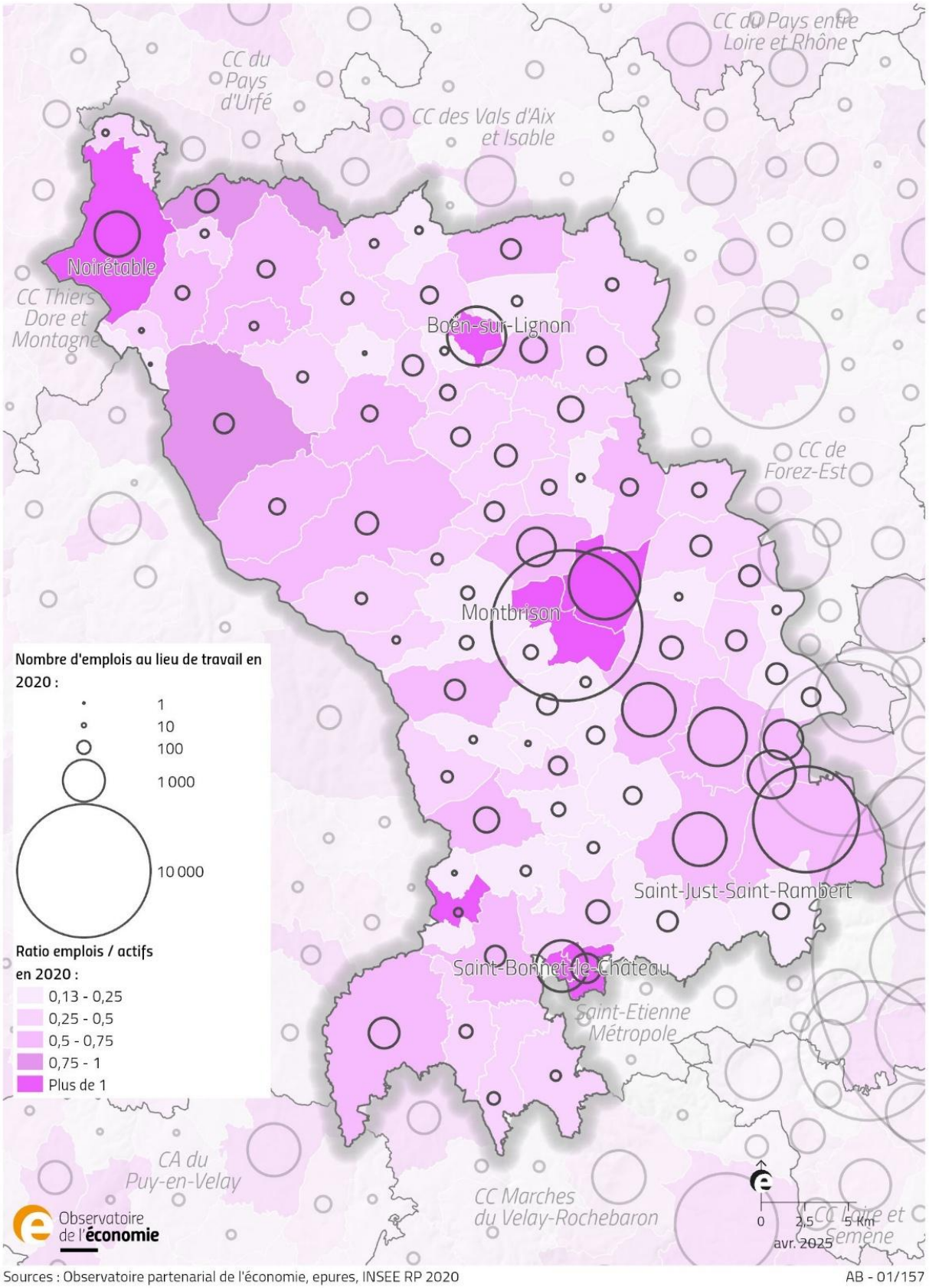
Seules 6 communes, pôles économiques structurants où se situent également les principales zones d'activités, présentent un ratio emploi/actif supérieur à 1 : Montbrison/Savigneux/Boën-sur-Lignon/Noirétable/Saint-Bonnet-le-Château/La Tourette. Le reste du territoire compte davantage d'actifs résidents que d'emplois.



Source : Observatoire partenarial de l'économie, epures, INSEE RP 2020

Nombre d'emplois au lieu de travail et ratio emplois / actifs

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial de l'économie, epures, INSEE RP 2020

AB - 01/157

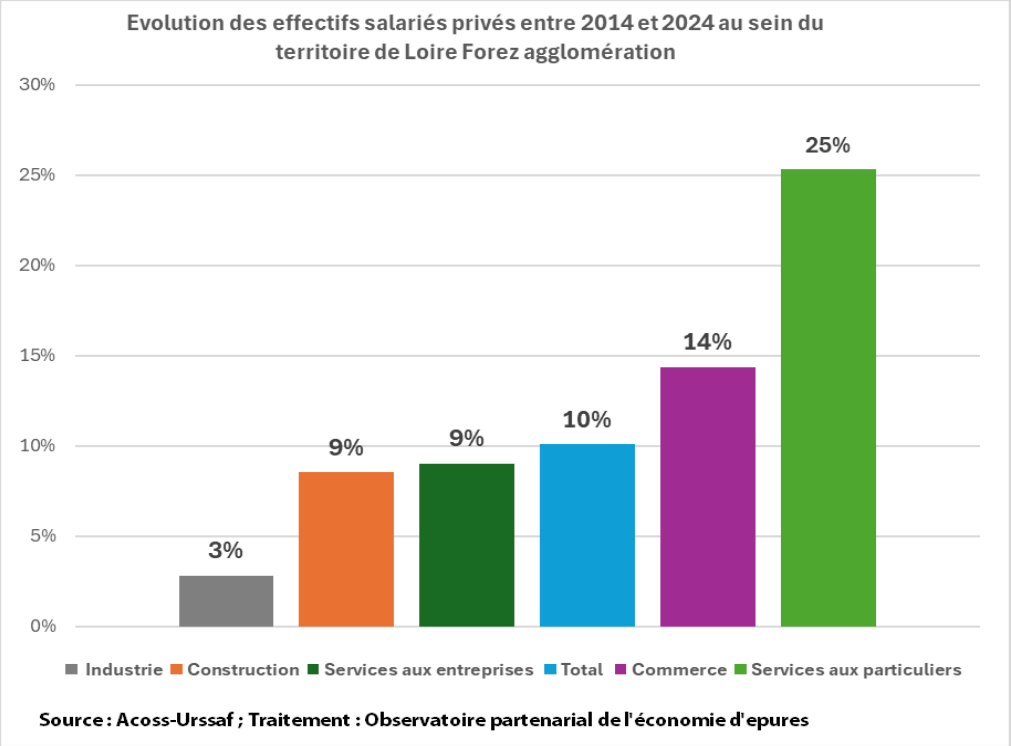
4-1-2- Un tissu économique riche et diversifié

En 2024, le territoire de Loire Forez agglomération compte 2 720 établissements privés employant au moins un salarié, soit 19 820 salariés au total.

Si plus de la moitié des emplois relèvent du secteur tertiaire (16% dans le commerce et 39 % dans les services), l'emploi salarié privé dans l'industrie et la construction, est plus élevé par rapport au département (32 % et 13 % des emplois, contre 25% et 9% dans la Loire).

Les effectifs salariés privés ont augmenté de 10% entre 2014 et 2024, une croissance plus importante que le niveau départemental (+7% dans la Loire). Tous les secteurs sont concernés par cette dynamique, à l'exception de l'industrie, qui reste toutefois bien ancrée localement, notamment grâce à des filières industrielles fortes : la métallurgie-mécanique, la chimie, le textile-habillement et le bois-meuble.

Le secteur des services est le plus gros employeur avec 39% des effectifs salariés privés en 2024, soit une progression de +16% depuis 2014 . Le développement de l'économie présentielle (+25%, contre +9% dans la Loire), liée à l'augmentation de la population et des besoins de services à la personne (santé, action sociale et éducation) explique en partie cette progression. Les services aux entreprises composés d'ingénierie, de transport-logistique mais aussi d'activité de soutien à l'activité industrielle sont également de plus en plus représentés (+9%, +5% dans la Loire).



Les entreprises du territoire d'au moins 100 salariés (des secteurs privés et publics)[9] :

Dans l'industrie :

- Fabrication de produits métalliques : BOLLHOFF SNEP (Montbrison, 110 postes), TOLERIE FOREZIENNE (Bonson, 100 postes).
- Industrie chimique : BECKER INDUSTRIE (Savigneux, 250 postes), EUROTAB OPERATIONS (St Juste-ST-Rambert, 100 postes).
- Industrie de la Santé : SIGVARIS (ST Juste-ST- Rambert, 500 postes)
- Fabrication de machines pour la Métallurgie : CLECIM (Savigneux, 200 postes)
- Fabrication de produits minéraux pour la Métallurgie : THERMAL CERAMIS (ST Marcellin en Forez, 100 postes)
- Fabrication de verres creux : VERALLIA (ST Romain Le PUY, 200 postes)

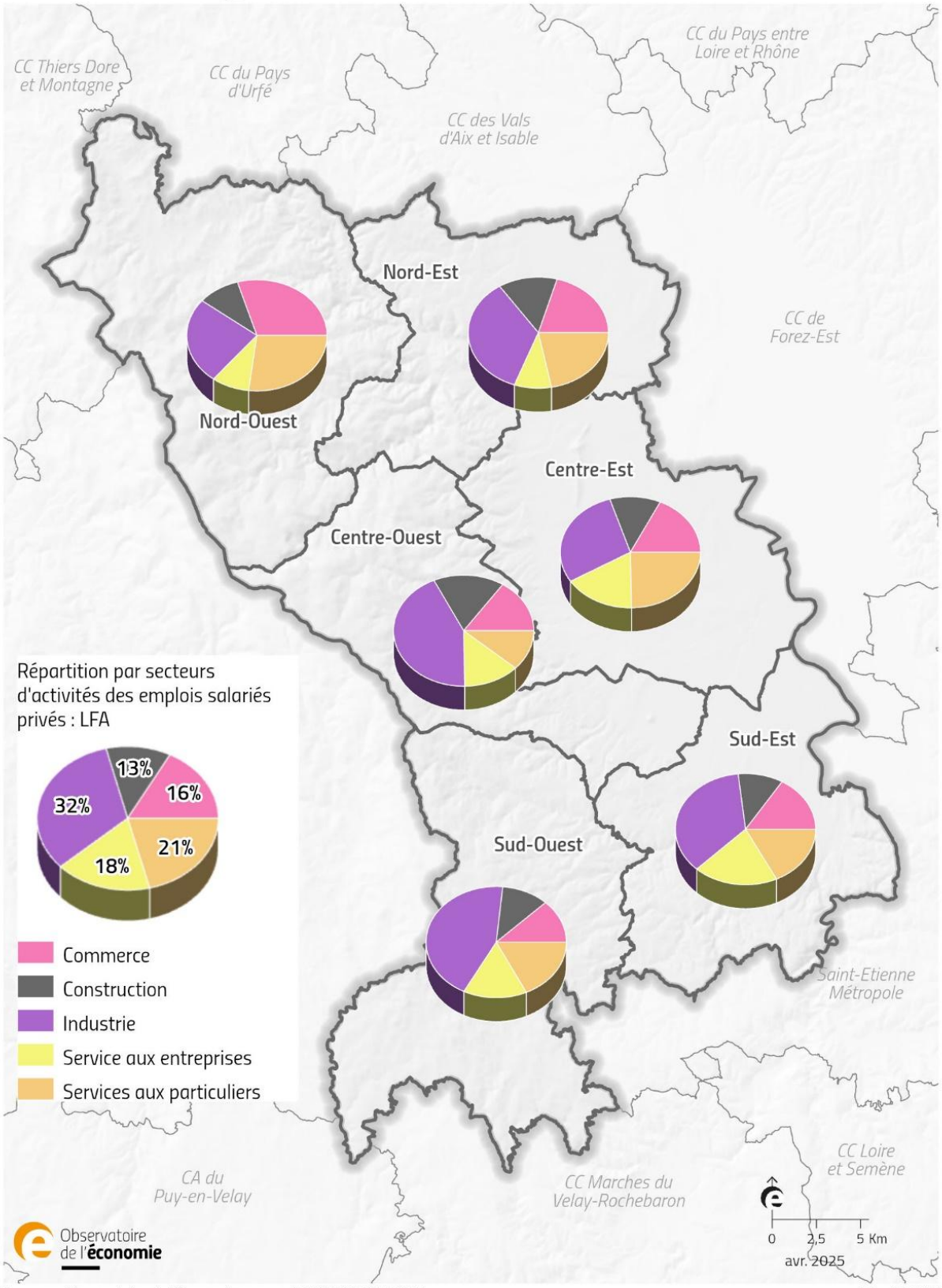
Dans les services :

- Activités Hospitalières : CENTRE HOSPITALIER DU FOREZ (Montbrison, 1000 postes), CLINIQUE DU FOREZ CENTRE (Montbrison, 120 postes), CENTRE HOSPITALIER DE BOEN (Boën sur Lignon, 100 postes)
- Administration publique : LOIRE FOREZ AGGLOMERATION (Montbrison, 500 postes), DEPARTEMENT DE LA LOIRE ANTENNE DE MONTBRISON (Montbrison, 250 postes), COMMUNE DE MONTBRISON (Montbrison, 250 postes),
- Enseignement : LYCEE GENERAL TECHNIQUE (Montbrison, 100 postes), E-ORTHOPHONIE (L'hôpital le grand, 100 postes), COLLEGE MARIO MEUNIER (Montbrison, 100 postes)
- Action sociale : EHPAD Saint-Just Saint-Rambert (Saint-Just Saint-Rambert, 250 postes), EHPAD Montbrison (Montbrison, 100 postes).

[9] Source Diane+

Répartition de l'emploi salarié privé par secteurs d'activités en 2024

PLUi - Loire Forez Agglomération

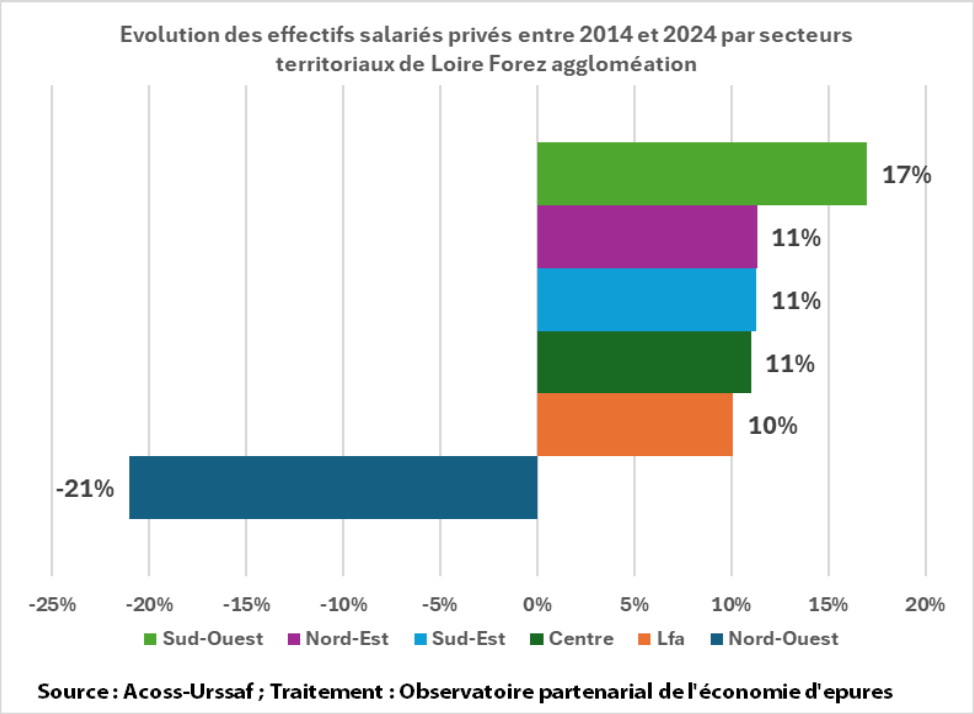


Sources : Observatoire de l'économie epures, ACOSS URSSAF 2024

AB - 01/157

En dehors du Nord-Ouest, les autres secteurs géographiques du territoire gagnent des emplois, notamment le secteur de Saint-Bonnet-le-Château (+17%).

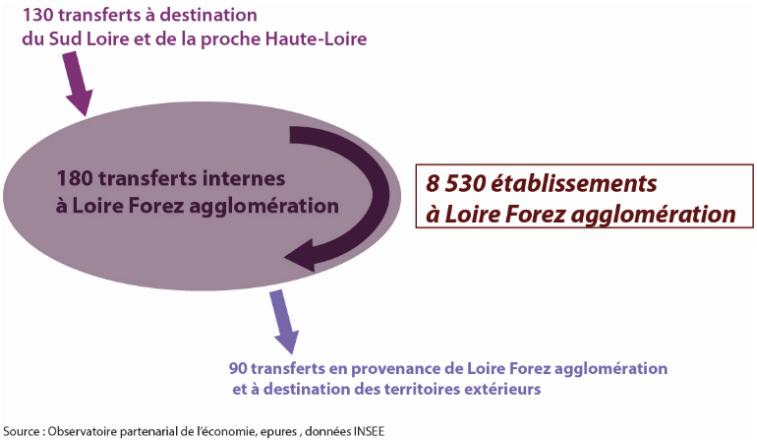
Cependant, les espaces économiques sont inégalement répartis sur le territoire de Loire Forez agglomération. Ils sont concentrés au Centre et au Sud-Est du territoire autour de plusieurs pôles (Montbrison/Savigneux, Bonson/Sury-le-Comtal, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Cyprien, Saint-Bonnet-le-Château/La Tourette, Usson-en-Forez, Boën-sur-Lignon et Noirétable), ainsi que le long des grandes voies de communication, notamment les départementales D8, D498 et D1089.



4-1-3- Les transferts d'établissements, l'expression de l'attractivité du territoire

Selon l'Insee, entre 2017 et 2021, 301 établissements en moyenne par an, ont fait l'objet d'un transfert, sur les 8 530 que compte le territoire :

- **130 établissements** localisés en dehors de Loire Forez agglomération se sont installés sur le territoire ;
- **90 établissements** implantés sur le territoire en sont sortis ;
- **181 établissements** du territoire ont été transférés sur le territoire.



Ainsi, si les transferts internes restent majoritaires, Loire Forez agglomération compte davantage d'entrants que de sortants (solde positif de 50 établissements par an). Le territoire est donc attractif sur le plan économique.

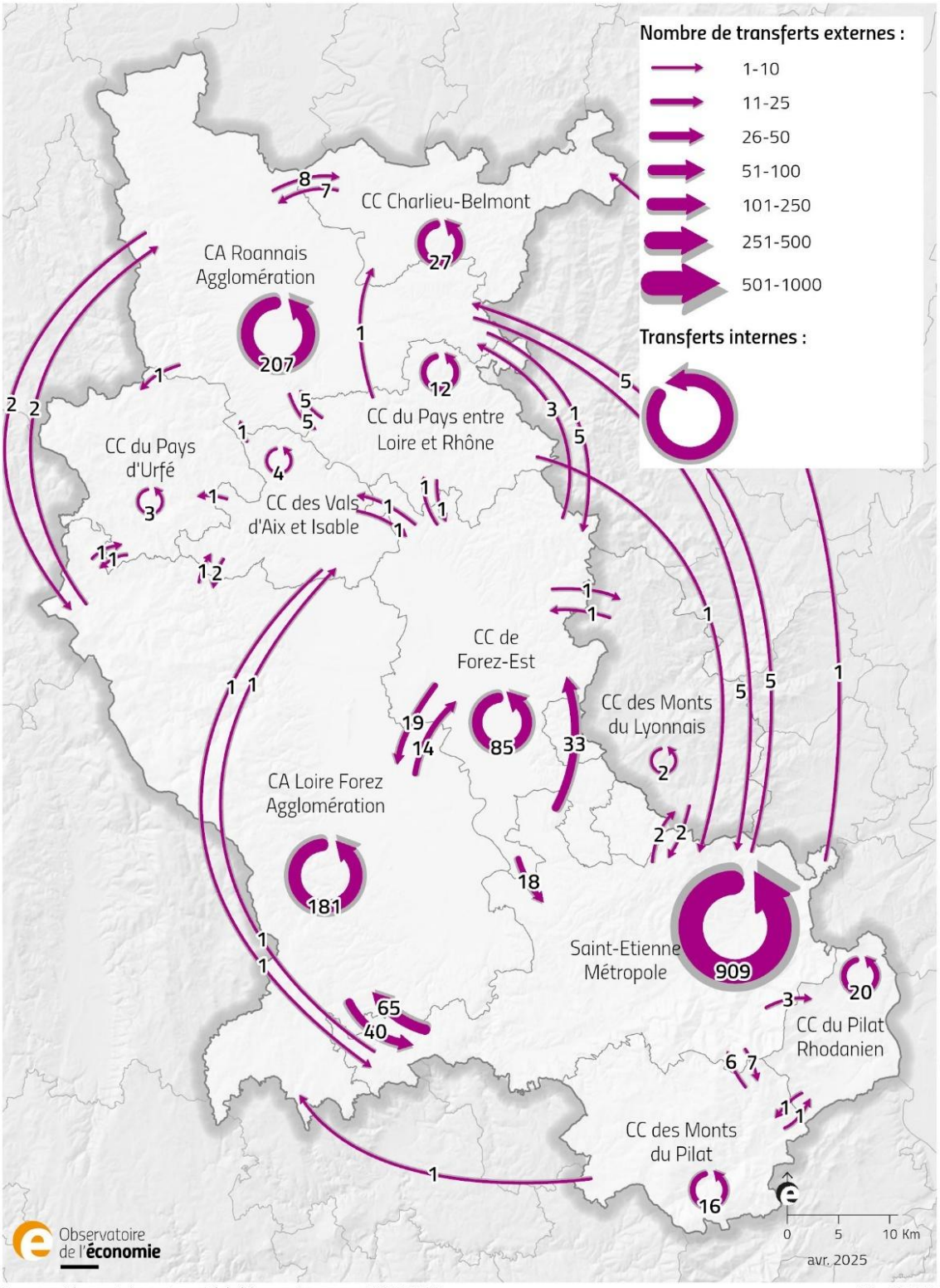
Les transferts d'établissements internes à Loire Forez agglomération (181 établissements par an) concernent principalement des transferts internes aux secteurs Plaine (65, soit 35 % des transferts) et Sud-Est (55, soit 30 % des transferts). Dans une moindre mesure, le secteur Nord-Est compte 12 transferts internes en moyenne par an, le secteur Sud-Ouest 9 et le secteur Nord-Ouest 3.

Les transferts avec les territoires voisins se font dans les proportions suivantes :

- Entre Loire Forez agglomération et Saint-Etienne Métropole : 40 déménagements annuels, 65 emménagements ;
- Entre Loire Forez agglomération et la communauté de communes de Forez-Est : 14 déménagements, 19 emménagements.

Nombre annuel moyen de transferts d'établissements entre 2017 et 2021

Département de la Loire



Sources : Observatoire partenarial de l'économie, epures, INSEE 2021

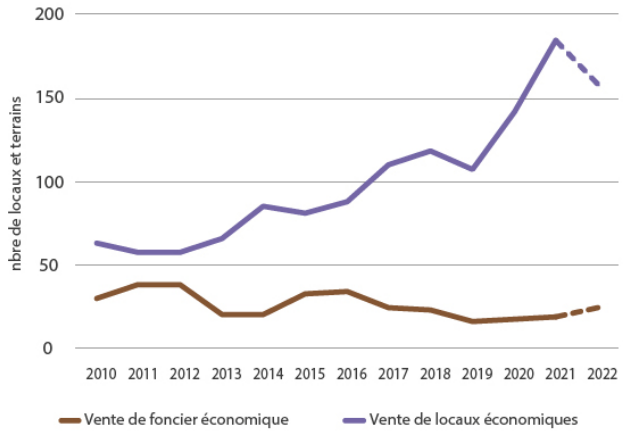
AB - 06/011

4-1-4- Un foncier économique à équilibrer et à optimiser

L'évolution du marché du foncier et des locaux à vocation économique est relativement dynamique sur les 10 dernières années avec une forte et constante augmentation des transactions immobilières. On observe ainsi +152% de transactions sur l'immobilier à vocation économique (159 en 2022 pour 63 en 2010). La tendance s'est même accélérée après 2020 avec un pic en 2021 pouvant s'expliquer par la crise de la Covid. Si cette crise a affecté beaucoup d'activités économiques, elle n'a pas freiné l'activité générale puisque les locaux à la vente ont retrouvé preneurs.

Concernant les transactions foncières, le territoire connait une certaine stabilité malgré un léger ralentissement au début de la décennie 2020 qui peut s'expliquer par le remplissage progressif des zones économiques existantes, représentant 824 hectares brut (ZAE et zones urbaines autorisant des activités économiques)[10]. Entre 2021 et 2022, les transactions sur le foncier à vocation économique ont diminué de -17% (30 en 2010, 25 en 2022).

Evolution des ventes du foncier et de l'immobilier économique entre 2010 et 2022



Source : Observatoire partenarial des marchés fonciers, epures, données DV3F

Entre 2010 et 2020, 91 hectares ont été consommés par des projets à vocation économique (hors agriculture), soit 17% de la consommation d'espaces agricoles et naturelles. Logiquement, cette consommation apparait plus forte en plaine que dans les Monts du Forez, les activités artisanales, situées dans les Monts du Forez, nécessitant moins de surface que les sites logistiques et industriels localisés en plaine.

A noter que la gestion des friches polluées, même si elles ne sont pas en nombre important sur le territoire, est un enjeu à l'image du site des forges de la Becque à Saint-Cyprien qui a fait l'objet d'une reconversion vers la production d'énergie solaire photovoltaïque.

Afin d'optimiser et de valoriser le foncier économique existant, Loire Forez agglomération a réalisé une étude de gisements fonciers. Cette étude permet de :

- avoir une connaissance fine du foncier disponible et des friches au sein des zones activités économiques ;
- accompagner les porteurs de projet à la recherche de foncier sur le territoire ;
- qualifier au mieux les besoins en foncier à vocation économique dans le PLUi et mettre en place des leviers d'action pour l'amélioration de la qualité des zones.

[10] Données issues du recollement des documents d'urbanisme et du MOS

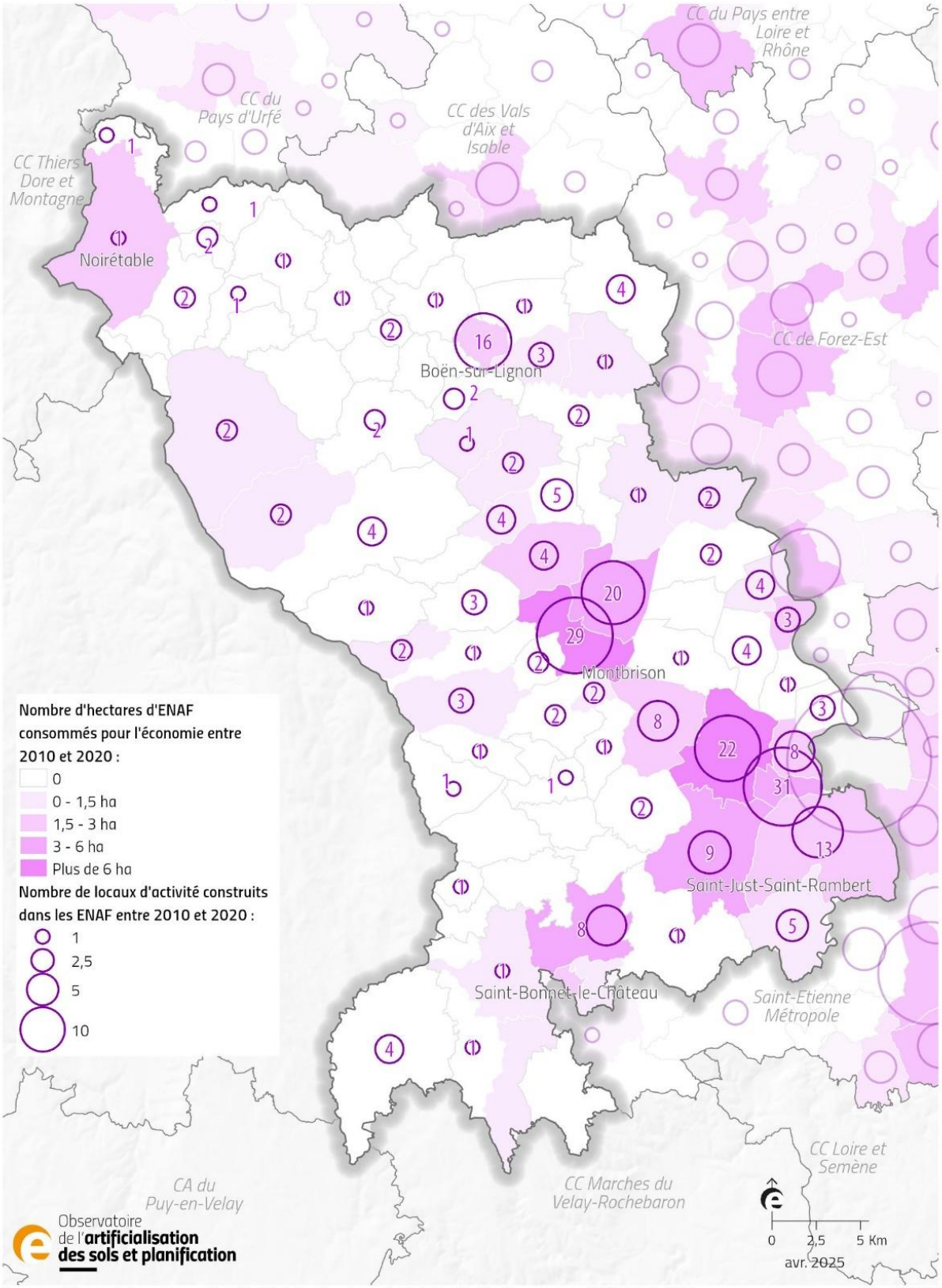
Ce travail a permis d'identifier les parcelles nues ainsi que les dents creuses ou les parcelles faiblement bâties au sein des zones d'activités existantes du territoire. L'analyse cartographique des photos aériennes ainsi que de la prospective de terrain et le croisement des enjeux environnementaux, paysagers ou encore d'accessibilité, ont ainsi permis d'identifier 73 tènements, soit 54 hectares (hors tènement sous maitrise foncière publique dont le devenir est déjà connu). Parmi ces 54 ha, 29 ha (soit 42 tènements) stratégiques ont été retenus à court terme.

De son côté, le SCoT Sud Loire identifie plusieurs niveaux d'espaces économiques : métropolitain, Sud Loire et local.

Ainsi LFa comprend deux pôles d'envergure métropolitaine, à aménager à échéance 2050 :

- Espace Emeraude à Montbrison/Savigneux/Champdieu avec 1,6 ha en cours de vente, 27,9 ha disponibles à la vente entre 2020 et 2030, 12,7 ha inscrits à moyen et long termes après 2030 ;
- Opéra Parc les Plaines à Bonson/Sury-le-Comtal avec 46,3 ha disponibles à la vente entre 2020 et 2030.

Consommation d'ENAF pour l'économie et locaux d'activité construits entre 2010 et 2020
PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial de l'artificialisation des sols et de la planification, epures, MOS Urba4 2020, fichiers fonciers DGFIP 2022

AB - 01/157

4-1-5- Des flux domicile/travail internes et externes au territoire

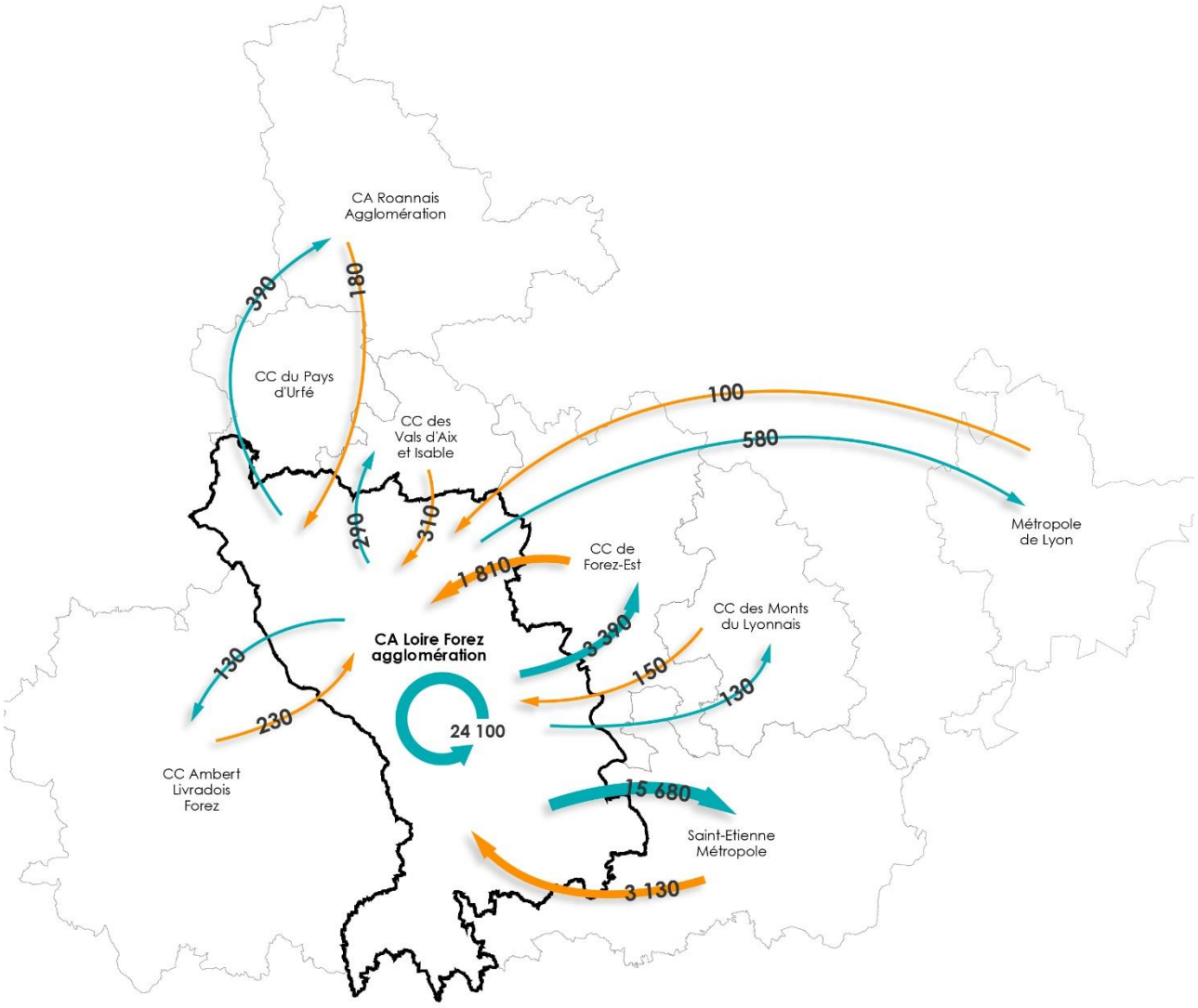
77% des emplois dans le territoire de Loire Forez agglomération sont occupés par les actifs habitant le territoire, et 52% des actifs occupés de LFa travaillent sur le territoire.

Le reste des actifs travaillent en majorité sur le territoire de Saint-Etienne Métropole (30% des actifs occupés de Loire Forez agglomération). Les flux domicile-travail sont donc majoritairement internes.

Près de la moitié des actifs occupés habitant Loire Forez agglomération travaillent hors du territoire, principalement sur Saint-Etienne Métropole (Saint-Etienne, Andrézieux-Bouthéon, Saint-Priest-en-Jarez, Roche-la-Molière, …) et la Communauté de communes de Forez-Est (Feurs, Montrond-les-Bains, Veauche). En revanche, près des ¾ des emplois du territoire sont occupés par des habitants de Loire Forez agglomération.

Près de 90% de ces déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture.

Accès à l'emploi domicile/travail
PLUi - Loire Forez agglomération



epures

0 4000 8000 m
sept. 2025

Sources : Observatoire partenarial des mobilités, epures, EMC2 Saint-Etienne Sud Loire

HA - 01/157

Les communes attractives en termes d'emploi

Destination principale des navetteurs

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial des modes de vie, epures, INSEE RP 2020 AB - 01/157

Une analyse plus fine montre que les flux internes des navetteurs sont principalement dirigés vers Montbrison. Cette centralité constitue un pôle d'emploi important pour les actifs des Monts du Forez et d'une partie de la plaine (entre Précieux et Boën-sur-Lignon) voire dans une moindre mesure pour quelques communes du Nord du territoire.

La partie Nord reste en effet liée aux bassins d'emploi de Boën-sur-Lignon, Noirétable et est également tournée vers le Puy de Dôme et Feurs dont l'accès est plus rapide.

A l'inverse, le Sud du territoire est davantage tourné vers Saint-Etienne et plus modérément vers Andrézieux. Paradoxalement, si la ville de Montbrison constitue la destination principale des actifs des Monts du Forez, ses propres actifs se déplacent majoritairement vers Saint-Etienne pour leurs activités professionnelles.

Enfin, Saint-Bonnet-le-Château exerce localement une influence puisqu'elle attire la majorité des actifs de la plupart des communes du plateau de Saint-Bonnet.

Synthèse

Ce qu'il faut retenir :

- Une économie diversifiée et dynamique ;
- Des espaces économiques concentrés au Centre et au Sud-Est du territoire ;
- Une offre de foncier économique potentiellement disponible dans les zones, mais en renforcer.

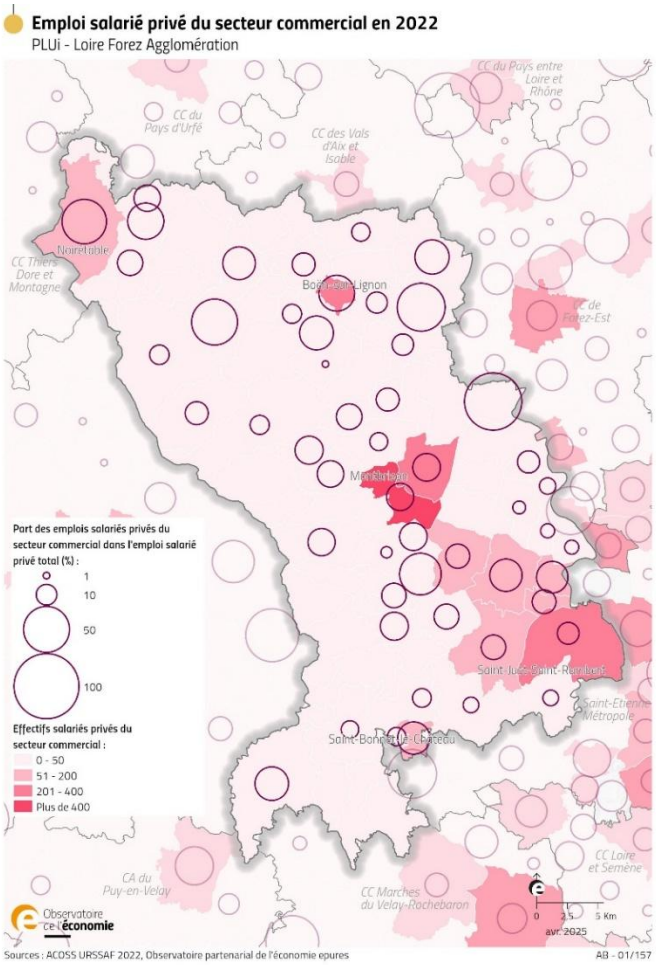
Des enjeux :

- Le maintien de l'emploi et de la dynamique économique par le renforcement des principaux pôles d'emplois et de l'axe Montbrison-Saint-Just Saint-Rambert.
- Le maintien et le développement des activités locales dans les secteurs plus ruraux.
- Le renforcement des capacités d'accueil : des activités industrielles, logistiques, et tertiaires dans les zones d'activité de niveau Sud Loire et métropolitain ; des activités artisanales et du BTP dans les zones de niveau micro-local et local ;
- Le rééquilibrage à l'échelle du territoire de l'offre d'accueil pour les entreprises ;
- La densification et la qualification (qualité paysagère et écologique) du foncier économique existant dans les ZAE ;
- Le traitement des friches et leur maintien à vocation économique ;
- Le maintien de l'activité économique de proximité pour favoriser le rapprochement des emplois et des services de l'habitat notamment dans les zones rurales.

4-2- Le commerce

4-2-1- Un dynamisme commercial solide mais déséquilibré

Le territoire se caractérise par une structure commerciale marquée par une forte concentration dans quelques pôles urbains majeurs, associée à un maillage diffus de commerces de proximité dans les zones rurales.



L'axe Montbrison - Saint-Just Saint-Rambert et les polarités de Noirétable, Boën-sur-Lignon et Saint-Bonnet-le-Château concentrent la majorité des emplois salariés de ce secteur. L'offre de commerce de proximité assure un maillage sur les polarités mais également sur le reste du territoire avec des plus petites surfaces et un fonctionnement avec peu ou pas d'employés.

La commune de Montbrison constitue le cœur commercial du territoire, avec 23% de l'offre commerciale (près de 700 commerces et services commerciaux). Ce pôle majeur concentre une offre particulièrement diversifiée, couvrant aussi bien les besoins du quotidien (alimentation, santé, services) que des équipements plus spécialisés (habillement, culture, loisirs, équipement de la maison). Montbrison exerce ainsi un rôle de centralité de premier ordre, dépassant largement ses limites communales et attirant des flux de consommateurs en provenance de tout le bassin de vie. Le second pôle commercial structurant est Saint-Just-Saint-Rambert, qui concentre 15% des commerces (plus de 400). Son dynamisme est notamment renforcé par sa situation stratégique sur l'axe Est, en lien direct avec la métropole stéphanoise. Il bénéficie d'une offre complémentaire à celle de Montbrison, davantage orientée vers l'équipement de la personne, les services à la population et l'artisanat local.

Autour de ces deux pôles principaux, plusieurs communes jouent un rôle de relais commercial intermédiaire, parmi lesquelles Sury-le-Comtal, Savigneux, Bonson, Boën-sur-Lignon et Saint-Marcellin-en-Forez. Ces communes assurent une offre de proximité et participent à la structuration commerciale du territoire en proposant des services de base et des commerces de première nécessité. D'autres communes, telles que Saint-Romain-le-Puy, Saint-Bonnet-le-Château, Noirétable ou encore Saint-Cyprien, complètent ce maillage en jouant le rôle de pôles secondaires. Elles accueillent essentiellement des commerces alimentaires, des services de santé et quelques activités artisanales, permettant de maintenir un niveau minimal de services pour les habitants de leurs bassins de vie.

Certaines de ces polarités commerciales bénéficient d'un renfort commercial en périphérie, par la présence de zones commerciales locales. Ces secteurs accueillent des enseignes de plus grand format, qui viennent compléter l'offre de centre-bourg, avec notamment la présence de

supermarchés et de grandes surfaces spécialisées. Ces espaces permettent une diversification de l'offre et facilitent l'accès à certains produits ou services à des échelles plus larges que celles du commerce de proximité. Leur présence participe également à l'attractivité commerciale des centralités, à condition que leur développement reste maîtrisé et cohérent. Parmi ces espaces dédiés, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et de Logistique (DAACL) du SCoT Sud Loire arrêté en juin 2025 recense un secteur d'implantation périphérique (SIP)de niveau relais. Il s'agit de la zone commerciale des Granges à Montbrison.

Cette structuration polarisée est renforcée par un réseau de plus petits bourgs qui assure un maillage local, offrant un accès minimal aux produits de première nécessité, à travers une supérette, une boulangerie ou un café-restaurant. Ces commerces répondent principalement à des fonctions de dépannage et de lien social. Leur présence est essentielle pour lutter contre la désertification commerciale et garantir une qualité de vie minimale dans les zones les plus éloignées. Toutefois, cette faible densité commerciale révèle une vulnérabilité accrue, avec des risques de fermetures liés à la faible fréquentation, au vieillissement de la population, ou à la concurrence des pôles plus attractifs et du commerce en ligne.

Le territoire bénéficie d'un maillage commercial qui, dans son ensemble, couvre l'ensemble des besoins des habitants. Les grands pôles assurent une offre complète et attractive, tandis que les centralités secondaires et les petites communes garantissent une présence minimale de services. Néanmoins, la dynamique de concentration commerciale autour de Montbrison et Saint-Just-Saint-Rambert pourrait accentuer la fragilisation du tissu rural, nécessitant une vigilance particulière et un accompagnement des commerces de proximité dans les petites communes.

Au cours de ces dernières années, les dispositifs de revitalisation (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, etc.) ont permis un maintien et un retour du commerce dans les centres-villes et centres bourgs, notamment par l'encadrement des implantations commerciales en entrée de ville. Ainsi, Montbrison a été retenue dans le programme « Action Cœur de Ville ». Pour le programme « Petites Villes de Demain », ont été retenues Saint-Bonnet-le-Château, Sury-le-Comtal, Boën-sur-Lignon et Noirétable.

4-2-2- La tertiarisation du tissu commercial

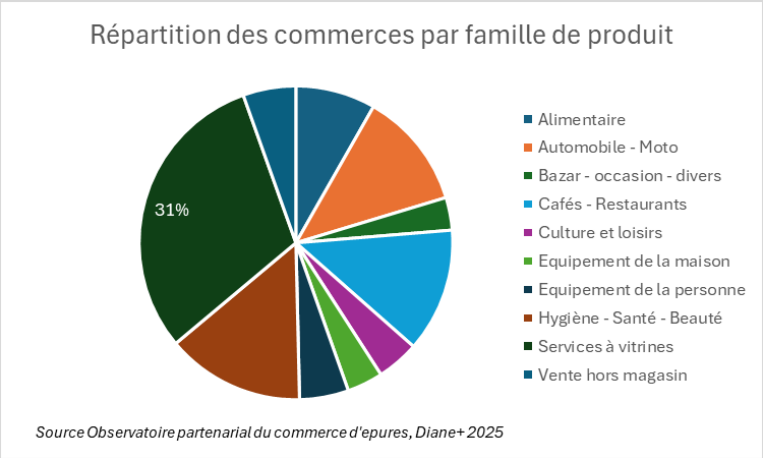
L'analyse sectorielle révèle une prédominance des services commerciaux à vitrine (optique, coiffure, réparation, fleuristes, etc.), qui regroupent un tiers du tissu commercial local (plus de 900 établissements). Ce chiffre est conforme aux moyennes régionales et nationales et témoigne de la tertiairisation progressive du tissu économique local. Ce poids s'explique par une forte densité de commerces de première nécessité, une demande constante et de proximité et une implantation naturelle dans les centres-bourgs. Ces services sont présents dans la totalité des communes, ce qui confirme leur rôle d'amortisseur et de stabilisateur commercial, y compris dans les zones les plus rurales.

La deuxième catégorie la plus représentée concerne le secteur hygiène - santé – beauté (pharmacies, parapharmacies, instituts de beauté, etc.), avec 14% des établissements commerciaux (plus de 400 commerces). Ce poids important traduit une demande croissante en matière de soins et de bien-être, portée notamment par le vieillissement de la population et la recherche de services de proximité.

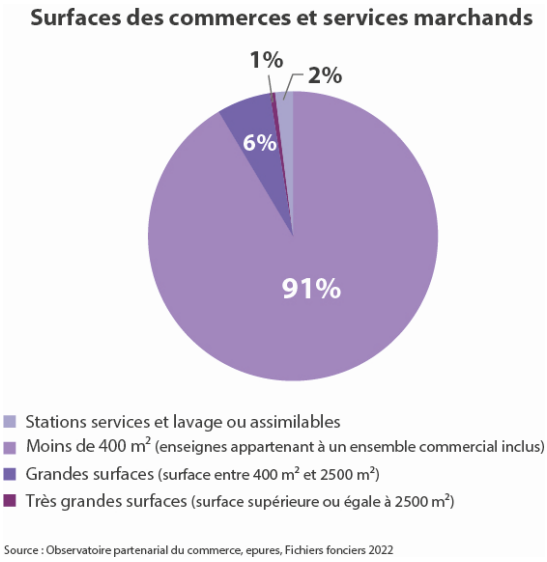
Les cafés et restaurants représentent également une part significative (13 %, soit près de 400 établissements), confirmant l'attrait du territoire en matière de convivialité et de tourisme local.

L'alimentaire se place à 8 % (245 commerces), témoignant d'une offre de commerces de bouche et de proximité globalement bien répartie mais néanmoins soumise à des enjeux de maintien en milieu rural.

Cette structure commerciale révèle un territoire marqué par une offre diversifiée, majoritairement orientée vers les services à la population et les commerces de proximité. La présence importante d'activités de santé et de restauration, combinée à la forte part des services à vitrines, traduit un dynamisme local et une capacité d'adaptation aux évolutions des modes de consommation.



4-2-3- Un parc de commerce de grand format structuré autour de l'alimentaire et l'équipement de la maison



Les commerces de petite surface (inférieure à 400 m² de surface de plancher) forment la majorité des commerces du territoire, soit 91%. Tandis que les grandes et les très grandes surfaces sont beaucoup moins nombreuses statistiquement parlant. Elles représentent près de 84 000 m² de surfaces de vente répartis dans plus de 70 commerces[11].

L'analyse des surfaces de vente commerciales de plus de 300 m² sur le territoire de Loire Forez agglomération montre une offre commerciale très majoritairement orientée vers l'alimentaire, qui représente plus de 40 % de la surface totale. Cette forte présence traduit l'importance des pôles alimentaires structurants (hypermarchés, supermarchés) et confirme le rôle de centralité du commerce de proximité pour répondre aux besoins courants des habitants.

[11] Source : observatoire partenarial du commerce d'epures, LSA 2022

Les surfaces consacrées à l'équipement de la maison (20 %) et au bricolage/jardinage (19 %) sont également significatives, illustrant un ancrage territorial lié à l'habitat individuel et aux modes de vie périurbains ou ruraux, fréquents dans Loire Forez.

En revanche, les espaces dédiés à l'équipement de la personne, aux loisirs, à la culture ou encore à la restauration restent limités (souvent autour de 5 % ou moins). Cela révèle une offre encore peu diversifiée sur ces segments, pouvant réduire l'attractivité globale et la capacité à générer des flux complémentaires ou des parcours de consommation plus longs.

Du côté des habitudes de consommation, la majorité des achats alimentaires des habitants de Loire Forez agglomération se fait sur le territoire (79%) tandis que les achats non alimentaires se font principalement en dehors du territoire (43%), dans les EPCI voisins ou via le e-commerce (*enquête consommateur de la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne, réalisée en 2017*).

En effet, à l'inverse de certains centres-villes du SCoT Sud Loire, ceux de Loire Forez agglomération ont connu un gain en matière de commerces et la vacance commerciale a également été maîtrisée.



Usson-en-Forez



Place du commandant Marey – Saint-Bonnet-le-Château



Saint-Georges-en-Couzan

Synthèse

Ce qu'il faut retenir :

- Une structure commerciale caractérisée par une forte concentration dans quelques pôles urbains majeurs, associée à un maillage diffus de commerces de proximité dans les zones rurales.

Des enjeux :

- L'analyse fine des opportunités de développement de commerces de proximité dans les communes rurales ;
- La consolidation du dynamisme commercial du territoire au cœur des villes et villages ;
- L'intégration paysagère et urbaine des zones commerciales de périphérie et d'entrée de ville.

4-3- Une économie agricole diversifiée mais sous pression

4-3-1- Des productions diversifiées

L'agriculture est une composante importante du territoire, avec une Surface Agricole Utile (SAU) représentant 43% de la surface du territoire en 2020 (RGA). 1/4 des communes ont ainsi une part de la SAU dépassant 50% de leur surface totale. C'est particulièrement le cas dans les secteurs Centre-Est et Nord-Est. Avec seulement une perte de 1% de cette SAU entre 2010 et 2020, soit 560 ha en moins, l'agriculture locale apparait solide.

Cette force provient notamment de la diversité des productions agricoles. Le territoire de LFa n'est pas uniforme d'un point de vue de son relief, de sa pédologie et de sa climatologie. Cette diversité conditionne l'agriculture locale, qui présente une agriculture diversifiée avec notamment des potentiels agronomiques des sols plus ou moins bons. Certes, l'élevage bovin reste dominant avec les bovins viande (26,8% des exploitations) et les bovins lait (24%), mais l'activité agricole comprend également la polyculture, de grandes cultures, de l'élevage ovins et caprins, du maraichage, de l'élevage de volaille, de porcins, de la viticulture, …. Il est crucial de conserver cette diversité afin de consolider l'autonomie alimentaire du territoire, promue par le Plan Alimentaire Territorial de LFa. Cela se traduit notamment par une filière maraichage qui est la seule filière dont le nombre d'exploitations a augmenté entre 2010 et 2020.

Orientation Technique d'EXploitation (OTEX)	Nombre d'exploitations	% du nombre total d'exploitations
Total	995	100,0%
Bovins viande	267	26,8%
Bovins lait	239	24,0%
Polyculture et/ou poly-élevage	97	9,7%
Equidés et/ou autres herbivores	69	6,9%
Autres grandes cultures	62	6,2%
Ovins ou caprins	62	6,2%
Bovins mixtes	57	5,7%
Céréales et/ou oléoprotéagineux	42	4,2%
Fleurs et/ou horticulture diverse	20	2,0%
Viticulture	20	2,0%
Légumes ou champignons	19	1,9%
Volailles	15	1,5%
Combinaisons de granivores (porcins, volailles)	14	1,4%
Porcins	8	0,8%
Fruits ou autres cultures permanentes	4	0,4%

Certaines de ces productions locales possèdent des signes de qualités gérés par l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) :

- AOP Fourme d'Ambert,
- AOP Fourme de Montbrison,
- AOP Côtes du Forez,
- IGP viticole Comtés Rhodaniens,
- IGP Volailles du Forez,
- IGP viticole Urfé,
- IGP Porc d'Auvergne,
- IGP Volaille d'Auvergne.

4-3-2- Des exploitations agricoles qui évoluent

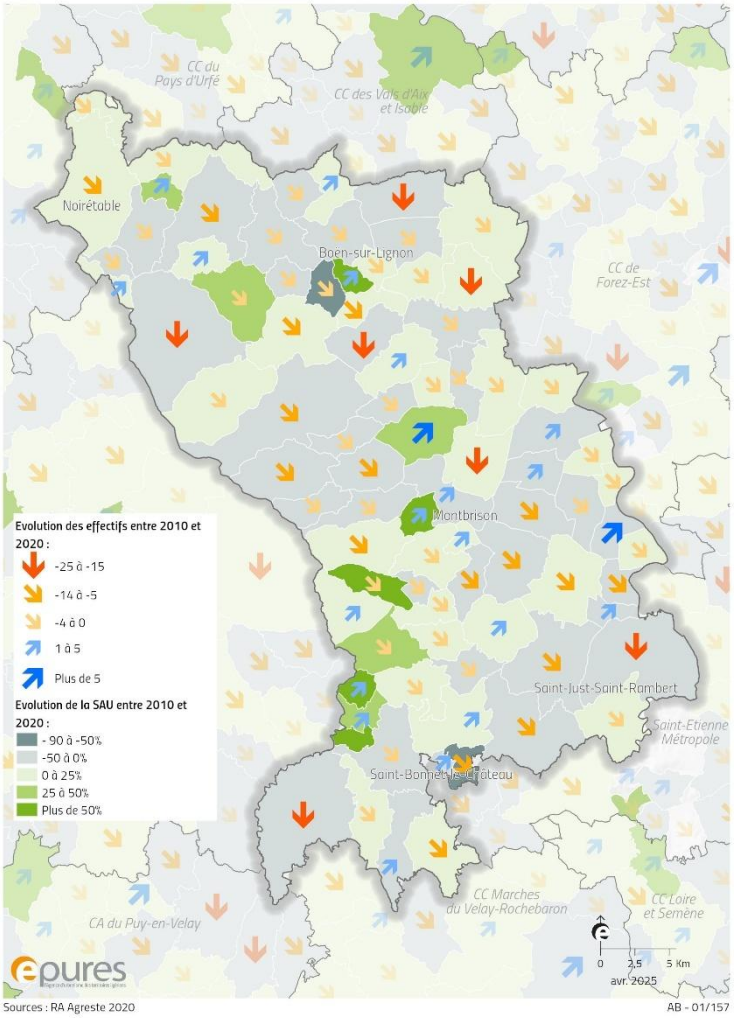
Outre les productions, l'agriculture continue d'être importante pour l'emploi local puisqu'elle représente 4,7% des emplois en 2020. Toutefois, le secteur agricole est soumis à des mutations. Le nombre de temps de travail en équivalent temps-plein et le nombre de chefs d'exploitation ont diminué de manière sensible en dix ans :

- -17% du volume de travail (1 574 équivalents temps-plein en 2020, contre 1 898 en 2010).
- -28% d'exploitations agricoles (997 en 2020 pour 1 383 en 2010).

Ces mutations s'expliquent par un net recul des exploitations individuelles (625 en 2020 pour 1 083 en 2010, soit 42%) et de la main-d'œuvre familiale, au profit du salariat agricole ou de l'association d'exploitants. Ainsi, les modèles économiques coopératifs à l'image des GAEC (208 en 2020 pour 149 en 2010, soit +40%) ou des EARL ont nettement progressé. Notons également que la double activité dans les exploitations a fortement diminué du fait de revenus insuffisants.

Cela se traduit par la baisse du nombre des micros (Production Brute Standard < à 25k€) et petites (PBS entre 25k€ et 100k€) exploitations au profit des moyennes (PBS entre 100k€ et 250k€) et grandes (PBS > à 250k€) exploitations. Cela s'accompagne d'une réelle professionnalisation de l'agriculture locale.

Evolution de la SAU et des effectifs agricoles entre 2010 et 2020
PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : RA Agreste 2020 AB - 01/157

Globalement, on assiste à une diminution du nombre d'exploitations, qui est plus rapide que la perte de foncier agricole. De ce fait, la surface moyenne par exploitation augmente, permettant ainsi aux exploitations de se sécuriser économiquement et de s'adapter aux aléas du changement climatique. La pérennité des exploitations passe également par un mouvement de diversification vers de la transformation et/ou de la vente directe. En 2020, 27% des exploitations déclaraient commercialiser ses produits via des circuits courts (0 ou 1 intermédiaire) dont 79% par la vente directe. La diversification est aussi liée aux activités d'accueil à la ferme (38 exploitations en 2020), au travail à façon[12] (61 exploitations) et à la production d'énergies renouvelables (38 exploitations en 2020).

[12] Prestation de service extérieur pour réaliser tout ou partie des travaux agricoles. L'entrepreneur en charge de ces tâche n'a pas obligatoirement le statut d'exploitant.

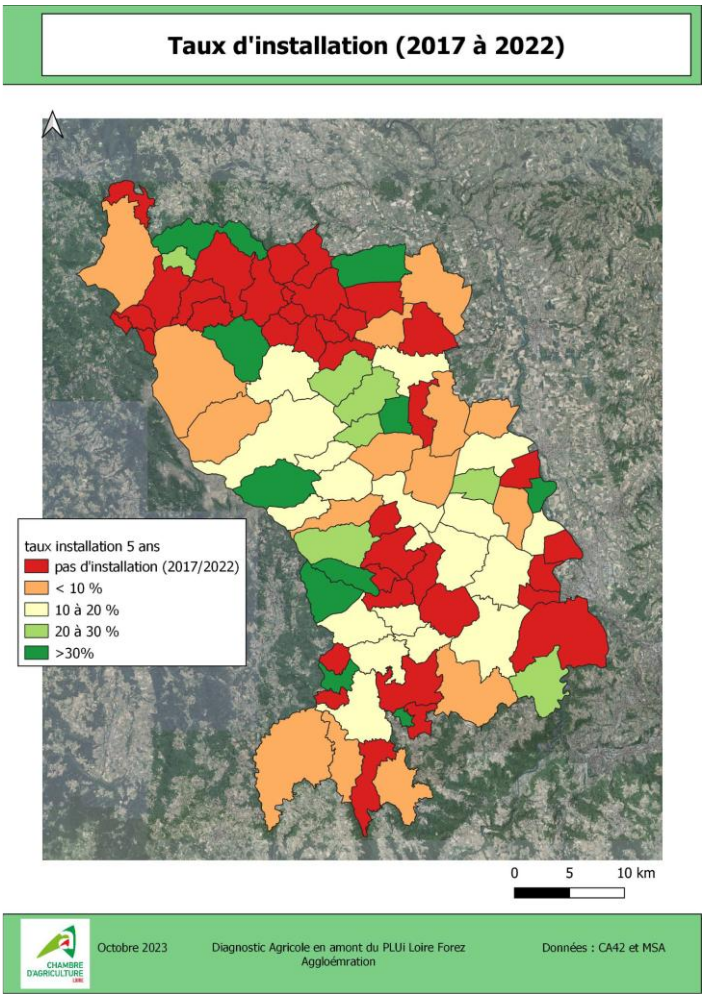
Cependant, avec le développement des structures collectives et l'agrandissement des exploitations, la transmission-reprise peut s'avérer compliquée. Celle-ci peut être également freinée par :

- La vétusté fréquente des bâtiments qui ne sont plus adaptés à une future activité ;
- L'absence de logement à proximité du siège car la maison du cédant n'est pas disponible ;
- La présence de baux précaires et donc de sécurité sur le foncier à long terme ;
- La présence de tiers à proximité qui peut limiter les capacités de développement de l'exploitation ;
- L'absence de ressource en eau, en particulier en cas d'installation d'une production végétale.

Or, une part importante de la population agricole a plus de 55 ans. En raison de l'âge moyen du départ à la retraite, une majorité des chefs et co-exploitants auront transmis leur exploitation d'ici 10 à 15 ans.

Le territoire de Loire Forez agglomération se caractérise heureusement par une bonne dynamique d'installation. Entre 2012 et 2022, on dénombre 204 installations aidées ou non aidées, soit 20,4 installations par an en moyenne. A titre de comparaison, la Loire comptabilise environ 85 installations par an. Loire Forez agglomération représente donc 24% des installations du département pour 24% des exploitations agricoles départementales.

Plus de la moitié (58%) de ces installations sont non aidées (73) ce qui est plus élevé que la moyenne de la Loire (53%). Ceci s'explique par la part importante du territoire en zone de plaine où les soutiens à l'installation sont moins attractifs. Ces installations demeurent compliquées du fait de contraintes financières et foncières importantes (prix des terres, parcellaire morcelé).



4-3-3- Un foncier agricole sous pression

Le développement urbain du territoire exerce une pression sur le foncier agricole. Des bâtiments d'exploitation se retrouvent à moins de 100 mètres d'un tiers, générant des impossibilités d'agrandissement. Au-delà de la simple problématique de réglementation de la réciprocité au bâtiment d'élevage, cette proximité est aussi génératrice de nuisances (bruit, odeur, …) et de conflits (voisinage, circulation, …). Les pressions sur l'agriculture proviennent parfois d'une concurrence avec l'agriculture de loisirs.

Dans ce contexte, Loire Forez agglomération met en œuvre des outils de protection du foncier agricole. L'objectif est de protéger les terres agricoles et naturelles face à l'étalement urbain, afin de conserver une activité agricole pérenne et fonctionnelle ainsi que des espaces naturels de qualité. Dans les zones menacées par la pression urbaine, situées à proximité des agglomérations, l'enjeu est également de réduire la spéculation, la rétention des terres agricoles et l'enfrichement.

Ainsi, des zones agricoles protégées (ZAP) ont été instaurées sur 4 communes (Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Sury-le-Comtal et Saint-Just Saint-Rambert). Ces zones, délimitées par arrêtés préfectoraux, ont valeur de servitudes d'utilité publique et sont annexées au PLUi.

La mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) est également en cours d'élaboration sur 12 communes des coteaux du Forez.

4-3-4- L'agriculture locale face aux enjeux environnementaux

Atténuer et s'adapter au changement climatique est le premier enjeu pour l'agriculture locale. Suivant les modèles météorologiques, les disparités dans la répartition des précipitations vont s'accentuer et les épisodes de pluie plus violents vont être plus fréquents. Ce phénomène est particulièrement problématique dans les zones de coteaux où le sol superficiel est sensible au lessivage. En plus de la problématique de l'eau, les éleveurs font aussi face à l'augmentation de la moyenne des températures et du nombre de jours chauds (> 25°C), notamment au printemps, entrainant une précocité dans la pousse de toutes les variétés végétales. Celles-ci sont donc plus exposées aux risques de gels tardifs. Concernant les journées chaudes en été, la pousse de l'herbe est stoppée au-delà de 25°C. Cela signifie que pendant la période estivale typiquement réservée au pâturage, il n'y a pas de renouvellement d'herbe, d'où la nécessité pour les agriculteurs de mieux sécuriser leurs stocks fourragers.

L'agriculture locale est enfin fortement dépendante de la ressource en eau disponible sur le territoire. C'est particulièrement le cas des secteurs de plaine à l'Est et au Sud du territoire, qui ont recours massivement à l'irrigation, grâce au canal du Forez et ses multiples ramifications.

Cette ressource en eau essentielle à l'agriculture peut toutefois être fragilisée par les activités agricoles. Aussi, afin de protéger la ressource en eau des éventuelles pollutions aux nitrates et aux pesticides, des outils de surveillance ont été mis en place :

- Des « zones vulnérables nitrates » : il s'agit d'un outil de prévention et de réduction des pollutions aux nitrates d'origine agricole. Elles sont basées sur une règlementation nationale complétée par des plans d'actions régionaux ;
- Des zones prioritaires pesticides : elles sont basées sur un diagnostic régional ayant permis de croiser la vulnérabilité du territoire avec la pression phytosanitaire et avec la qualité des eaux, à la fois pour les eaux superficielles et les eaux souterraines. Cette analyse a permis d'obtenir l'identification de zones sensibles aux pesticides qui ont ensuite été confrontées aux enjeux d'usage de l'eau afin d'aboutir à l'identification de zones prioritaires ou très prioritaires.
- Des zones sensibles à l'eutrophisation qui concernent l'ensemble du territoire.

Face aux nouveaux enjeux environnementaux, Loire Forez agglomération a élaboré une stratégie d'adaptation de l'agriculture au changement climatique en collaboration avec l'ensemble des acteurs locaux de l'agriculture et de l'environnement. Cette stratégie fixe 4 grands objectifs :

- Préserver l'environnement ;
- Pérenniser les exploitations ;
- Préserver le foncier agricole ;
- Soutenir les dynamiques agricoles locales.

Ces objectifs déclinés en actions ont pour fil conducteur le développement de l'agroécologie, facteur de résilience de l'agriculture de demain, puisqu'elle correspond à un système de production reposant sur les fonctionnalités offertes par les écosystèmes.

Le recours aux énergies renouvelables plutôt qu'aux énergies fossiles est également un enjeu pour l'agriculture, d'un point de vue environnemental mais également financier. Avec l'agrandissement des exploitations, les déplacements et donc la consommation de carburant augmentent aussi. Mais si les agriculteurs consomment de l'énergie fossile, ils produisent aussi des énergies renouvelables avec l'installation d'unités :

- De méthanisation permettant la valorisation de déchets et de cultures,
- De centrales photovoltaïques en toiture, de manière privée ou collective (CUMA).

Par ailleurs, le développement de l'agrivoltaïsme est en réflexion à la suite de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023.

Enfin, le dernier enjeu pour l'activité agricole est la préservation de la biodiversité. Le territoire possède une biodiversité riche avec une faune, une flore et des milieux diversifiés. Pour la préserver, un contrat vert et bleu et une stratégie trame verte, bleue et noire ont été élaborés par LFa, Des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont été identifiés et protégés par un programme d'actions inscrivant l'amélioration de l'intérêt écologique des espaces agricoles comme un de ces 6 axes forts.

Le développement des pratiques raisonnées, de l'agriculture biologique et des mesures agro-environnementales territorialisées (MAET) sur le territoire montrent l'engagement de l'agriculture à concilier production agricole et préservation de la biodiversité.

Synthèse

Ce qu'il faut retenir :

- Une agriculture dynamique et des productions variées…
- … mais une agriculture sous pression (développement urbain, changements climatiques…) ;
- Des mesures de protection des espaces agricoles mis en place sur quelques communes (Saint-Marcellin en Forez, Bonson et Sury le Comtal),
- Des terroirs à haute qualité agronomique à préserver : parcelles viticoles, chambons de la Loire, …

Des enjeux :

- La protection des espaces productifs de l'urbanisation ;
- La préservation des ressources (sol, eau…) nécessaires à la production agricole ;
- Le maintien et le développement de l'activité agricole et la garantie de la viabilité économique des exploitations ;
- La préservation de la biodiversité en milieu agricole ;
- Le maintien de la diversité agricole pour lutter contre la fermeture des paysages.

4-4- Une filière bois qui participe à l'économie locale

Avec plus de 35% de couvert forestier, soit 47 134 ha de boisements, le territoire de Loire Forez agglomération dispose d'une ressource en bois importante. Présente sur l'ensemble du territoire, elle est particulièrement abondante sur sa frange Ouest dans les Monts du Forez. Chalmazel-Jeansagnière, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Courreau et Usson-en-Forez concentrent près de 20% des surfaces forestières du territoire. La filière connait des évolutions dans les essences plantées avec un recul des boisements de conifères de 1% entre 2010 et 2020, au profit des boisements de feuillus et des boisements indéterminés, qui augmentent respectivement de 0,8% et 7,4% sur la même période.

Cette ressource est exploitée par une filière bois bien implantée dans le tissu économique local. Elle compte 1 029 emplois salariés privés sur les 19 841 comptabilisés à l'échelle de LFa, soit 5,2%. Cette donnée est à relativiser car elle ne prend pas en compte les entreprises sans salarié, qui sont nombreuses dans la sylviculture. A noter qu'entre 2012 et 2022, le nombre d'emplois salariés dans la filière a diminué de 11%. Le nombre d'établissements a lui aussi connu une diminution de 6%, avec 137 établissements en 2022 contre 145 en 2012. Très morcelés, les boisements appartiennent actuellement à près de 16 500 propriétaires.

Si la filière concerne l'ensemble du territoire, elle est prépondérante dans certaines communes forestières comme Gumières, Lérigneux, Châtelneuf, Luriecq ou encore Merle-Leignec où celle-ci représente plus de 40% des postes salariés privés et plus de 25% des établissements. Elle est également présente dans les zones d'activités des pôles urbains, comme à Montbrison et Savigneux qui comptent 12 établissements chacun et Saint-Just Saint-Rambert qui en totalise 7.

La filière bois englobe une grande variété d'activités allant, d'amont en aval, de la sylviculture et du traitement du bois à la fabrication d'articles manufacturés, au commerce de meubles, de bois de chauffage, à la construction ou encore à la formation professionnelle dans ce secteur.

Cette ressource est néanmoins fragilisée par le réchauffement climatique et l'étalement urbain.
Afin de préserver la ressource en bois et de maintenir et développer les activités associées, Loire Forez agglomération a signé d'une charte forestière intercommunale en février 2023. Après réalisation d'un état des lieux de la ressource et une analyse stratégique de la filière, 8 grandes orientations ont été définies :

- Sensibiliser le grand public aux enjeux forestiers ;
- Améliorer l'accès à la ressource en concordance avec la gestion durable ;
- Accompagner la structuration de la filière bois énergie ;
- Optimiser la gestion et l'exploitation des petites parcelles ;
- Intégrer les impacts du changement climatique dans la gestion de la forêt ;
- Assurer le renouvellement des peuplements forestiers ;
- Favoriser le bois local dans la construction ;
- Valoriser les métiers de la filière et assurer leur renouvellement ;
- Dans un premier temps, ces orientations sont déclinées en 23 actions sur la période 2023-2026.

Synthèse

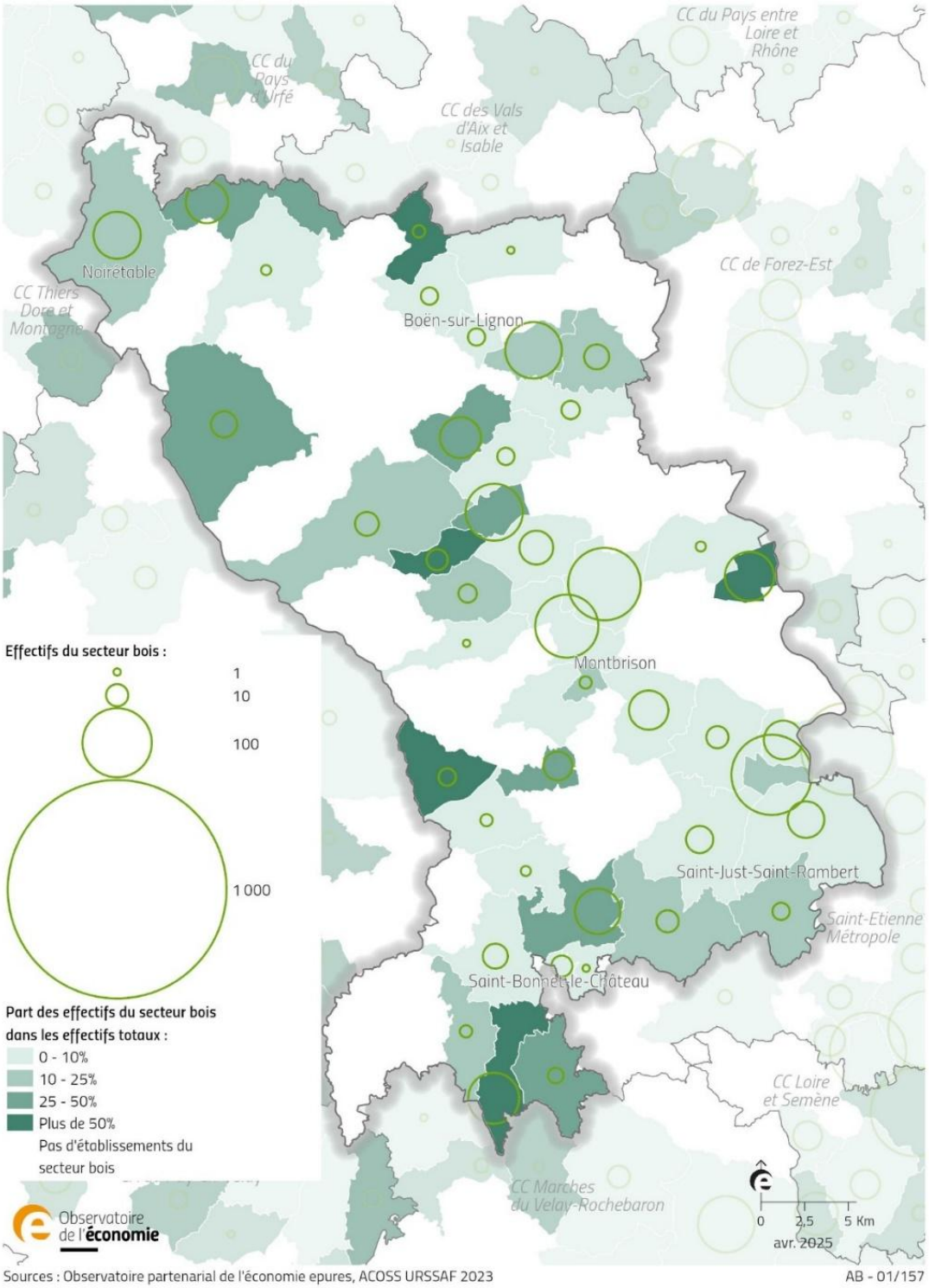
Ce qu'il faut retenir :
Une ressource en bois importante sur le territoire et une filière bois participant à l'économie locale.

Des enjeux :

- Le renforcement d'une filière valorisant les ressources et les savoir-faire locaux ;
- La gestion durable de la ressource pour limiter l'enrésinement des milieux forestiers.

Emploi salarié privé du secteur bois en 2023

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial de l'économie epures, ACOSS URSSAF 2023

AB - 01/157

4-5- Des atouts touristiques majeurs au rayonnement local

4-5-1- Une offre touristique ancrée dans le territoire

Le territoire bénéficie de sites touristiques majeurs qui génèrent une fréquentation importante : les gorges de la Loire, les Monts du Forez, dont le totem des Hautes Chaumes en cours de labellisation Grand Site de France, les stations de Chalmazel et du col de la Loge.

La qualité de son patrimoine naturel et paysager fait de Loire Forez agglomération un territoire naturellement tourné vers la pratique des activités de pleine nature 4 saisons : ski alpin et nordique, raquettes, randonnées pédestres, VTT, équestres, trails, activités outdoor (course d'orientation, via ferrata, escalade, etc.).

La ressource en eau sous toutes ses formes (cours d'eau, plans d'eau, étangs, mares…) constitue également un élément de valorisation touristique : espaces de baignades (Usson, Noirétable, St Bonnet le Château), loisirs nautiques (fleuve Loire, barrage de Grangent), pêche (étangs du Forez, rivières) …

La richesse du patrimoine bâti vient conforter l'offre touristique de pleine nature : villages et villes à caractère patrimonial, édifices religieux, châteaux, patrimoine vernaculaire, réseau des villes et label pays d'arts et d'histoire, etc. Le territoire dispose également de savoir-faire locaux (artisanaux, industriels, agricoles) facteurs d'identité forts, préservés et mis en lumière à travers des visites, lieux d'expositions ou encore manifestations : boules de pétanque OBUT, broderie au fil d'or, écomusées, fête de la fourme et des côtes du Forez, etc.

L'offre culturelle (cinémas, lieux de spectacles, festivals…) complète enfin l'offre touristique local et permet de faire connaitre le territoire à l'échelle régionale voire nationale (le Foreztival et ses 40 000 entrées est l'un des plus importants du département).

Cette offre touristique, ancrée dans le territoire, implique de porter une attention particulière à la préservation des paysages emblématiques du Forez, de son patrimoine historique, de ses espaces naturels, de ses productions locales, de ces activités et de la vie dans ses villes et villages.

4-5-2- Des retombées économiques non négligeables

Selon le METT (module d'évaluation du poids touristiques des territoires), en 2024 le secteur du tourisme employait 1 040 salariés et a généré 37 758 000 € de retombées économiques sur le territoire de LFa : 24 961 000 € en lien avec l'hébergement marchand, 12 797 000 € avec le non marchand. La taxe de séjour a quant à elle rapporté 230 000 € en 2024 (source office de tourisme).

Avec 3 772 lits, l'offre d'hébergement touristique reste principalement tournée vers les gites, et meublés. Il a généré 255 300 nuitées en 2024, mais l'hébergement non marchand, à travers notamment les résidences secondaires, reste prédominant avec 399 900 nuitées.

	Nombre de lits
Meublés, gites et HLL	1 372
Gîtes d'étapes, de groupes, refuges	844
Campings et PRL	557
Chambres d'hôtes et hébergements insolites	401
Hôtels	450
Centres de vacances	86
Résidences de tourisme et résidences hôtelières	68

Source : METT – 2024

4-5-3- Une compétence dont l'agglomération s'est pleinement saisie

Malgré ses atouts, le tourisme rencontre encore certains obstacles à son développement :

- Une forte dépendance à la voiture pour atteindre les sites touristiques et/ou les lieux d'hébergements ; notamment ceux situés dans les secteurs de montagne ;
- Une affluence composée essentiellement d'une clientèle de proximité (majorité région AURA) et basée sur les résidences secondaires, représentant 83% de l'hébergement touristique ;
- Une saisonnalité des activités encore très marquée (pics de fréquentation en août et durant les fêtes de Noël) ;
- Une offre en logements touristiques perfectible (peu de couchages à la nuitée) ;
- Une faible mise en réseau des acteurs.

La politique volontariste en matière de tourisme cherche à combler ces faiblesses. Ainsi, de multiples projets en cours ont déjà vu le jour où sont en cours, au niveau intra ou supra territorial :

- dispositif pôle Nature des Monts du Forez, permettant de structurer des filières (gastronomie, activité outdoor, …) ;
- intégration du dispositif Plan avenir montagne
- réalisation d'un schéma de la randonnée pédestre ;
- intégration de la destination Grand'R, le plus grand espace VTT de France labellisé FFC, proposant aux vététistes 200 circuits et 4500 kilomètres labellisés ;
- création de la route des vins pour valoriser le vignoble comme axe de découverte du territoire ;
- programme de diversification des activités de la station du Col de la Loge ;
- projet de restructuration de la station de Chalmazel portée par le Conseil départemental de la Loire ;
- création de la marque « Rendez-vous en Forez » en partenariat avec la communauté de communes Forez-Est, pour fédérer les différents acteurs autour d'un nom commun ;
- création d'une seule et même structure de promotion et de commercialisation touristique à l'échelle du Forez en lieu et place des offices de tourisme et Loire Forez et Forez Est ;
- …

Synthèse

Ce qu'il faut retenir :

- Un territoire principalement tourné vers le tourisme de pleine nature 4 saisons.
- Des sites touristiques majeurs et des filières et produits qui se structurent
- L'activité touristique participe à l'économie globale du territoire

Des enjeux :

- La nécessaire préservation des atouts du territoire paysages, terroirs, patrimoines, sites emblématiques…
- Le développement d'une offre touristique et d'hébergement répondant aux nouvelles attentes et plus en phase avec les clientèles cibles
- L'adaptation des activités au changement climatique
- La conciliation entre les aménagements nécessaires à la fréquentation des sites majeurs, et le respect de ces sites
- Le renforcement de la structuration de filières touristiques

5

Mobilité et déplacements

5- Mobilité et déplacements

5-1- Une forte dépendance à la voiture

5-1-1- Une armature routière hiérarchisée avec une concentration des flux en plaine

Le réseau routier de Loire Forez agglomération maille le territoire et permet de relier tous les secteurs malgré les contraintes topographiques.

Le réseau routier départemental se compose :

- D'axes structurants : ils assurent les fonctions de transit entre les agglomérations dans et hors du département, afin de suppléer le réseau national. Il constitue le squelette du réseau routier de l'agglomération :
    - La RD8 qui relie le Roannais à Saint-Etienne en passant par Boën-sur-Lignon, Montbrison, Sury le Comtal et Saint-Just Saint-Rambert. Elle traverse une partie du territoire dans le sens Nord/Sud-Est ;
    - La RD496 qui relie Montbrison à Montrond-les-Bains et dessert le territoire dans le sens Est/Ouest ;
    - La RD498 qui relie Andrézieux-Bouthéon à Félines (43) en traversant le Sud-Ouest du territoire, desservant les centralités de Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin en Forez, Saint-Bonnet-le-Château et Usson-en-Forez.

- D'axes d'intérêt général : ils permettent la desserte et le maillage des communes non desservies par le réseau national et le réseau structurant. Il comprend :
    - La RD1089, Nord-Est/Est, qui dessert le nord du territoire, Noirétable et Boën sur Lignon en direction du Puy de Dôme et de Feurs
    - Les RD 6-1, 6-3, 101 et D69 qui desservent les communes du Centre-Ouest du territoire et permettent ainsi la liaison entre une partie des Monts du Forez et la plaine, notamment Boën-sur-Lignon et Montbrison ;
    - Les RD6 et RD60 qui desservent le Centre-Est du territoire et permettent notamment le lien entre les routes départementales structurantes RD8 et la RD496 ;
    - Les RD5 et RD102 reliant les communes au Sud-Ouest des Monts du Forez et la plaine et notamment l'accès à la RD8 et la RD498 ;
    - La RD44 connectant le plateau de Saint-Bonnet-le-Château avec la Haute-Loire.

- D'axes d'intérêt local : il s'agit des autres routes départementales qui maillent le territoire et irriguent le réseau structurant ou d'intérêt général.

Cette structuration impacte également l'aménagement du territoire puisque des règles particulières d'implantation et d'accès s'appliquent aux projets de construction aux abords de ces voies.

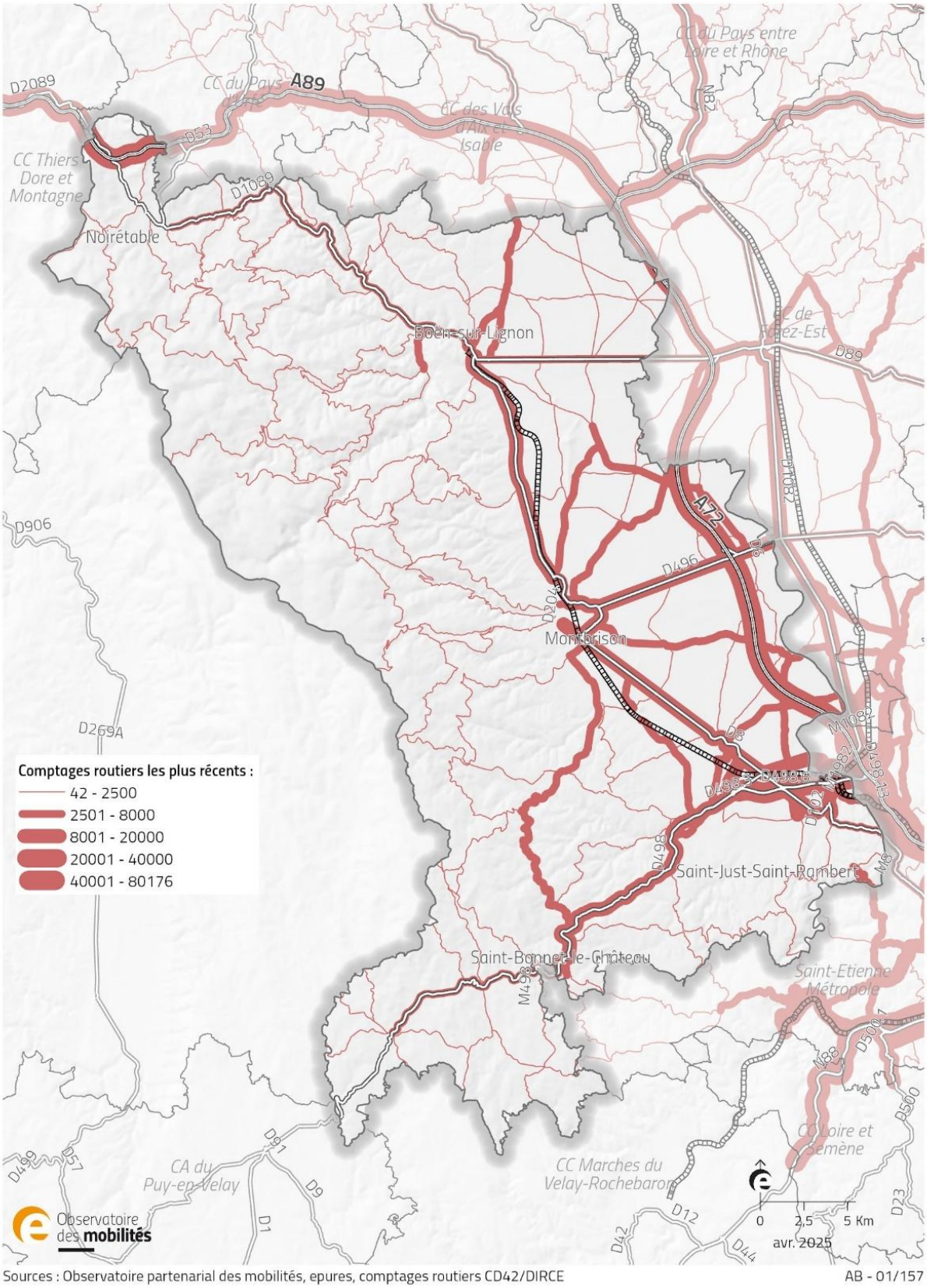
Le trafic sur les voiries est spatialement contrasté. Les routes rectilignes de la plaine sont sujettes à un trafic dense (entre 3 000 véhicules et 30 000 véhicules par jour en moyenne pour les routes départementales les plus fréquentées), à l'inverse des routes sillonnant les Monts du Forez présentant un nombre bien moindre de véhicules par jour en moyenne (entre 2 000 et 3 000 véhicules pour les plus fréquentées, à quelques centaines de véhicules pour les routes les moins empruntées). La RD498 pour aller à Saint-Bonnet-le-Château échappe toutefois à cette règle en présentant un volume de trafic proche des routes de la plaine.

Enfin, le réseau routier facilite l'accès vers les infrastructures d'envergures nationale et métropolitaine notamment à l'autoroute A72/A89 qui traverse l'extrémité Est du territoire, permettant l'accès rapide aux agglomérations voisines de Saint-Etienne, Lyon ou encore Clermont-Ferrand et leurs équipements aéroportuaires et ferrés. Depuis une dizaine d'années, l'accès au Nord de Lyon, et plus globalement au Nord-Est de la France, a été facilité par le prolongement de l'autoroute A89, accessible depuis l'A72 pour les communes du Sud du territoire et par l'A89 historique pour les communes les plus au Nord.

La circulation routière entraîne toutefois des nuisances par la pollution de l'air et la pollution sonore, pouvant avoir des conséquences importantes sur la santé humaine. Les niveaux d'exposition sur le territoire de LFa sont logiquement moins prononcés que dans les territoires les plus urbains. Cependant, on note que la problématique air/bruit concerne qu'une partie de la population, puisque 16% de la population est exposée à des valeurs élevées de dioxyde d'azote, 2% est exposée à des niveaux de bruit supérieur à 70 dB(A).

Trafic routier moyen journalier annuel (TMJA)

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial des mobilités, epures, comptages routiers CD42/DIRCE

AB - 01/157

5-1-2- Des modes de vie traduisant une dépendance à la voiture

La voiture dans les mobilités quotidiennes

Les ménages du territoire de LFa effectuent 3,6 déplacements par jour, essentiellement au sein du territoire de LFa (72%) puis vers Saint-Etienne Métropole (15%)

La mobilité quotidienne des habitants du territoire est largement dominée par l'usage de la voiture individuelle. Tout déplacement confondu, elle est utilisée pour 74% des trajets contre 62% à l'échelle du Sud Loire. Ce chiffre est à mettre en relation avec les distances élevées que les habitants du territoire parcourent chaque jour. En effet, chaque habitant effectue en moyenne 41 km par jour, soit 9 km de plus que la moyenne du SCoT Sud Loire. Quelques disparités demeurent entre les différents secteurs géographiques : sur les secteurs de la Plaine du Forez et de la vallée de l'Anzon, les distances moyennes parcourues se situent entre 30 et 37 kilomètres par personne et par jour, alors qu'elles s'élèvent à plus de 45 kilomètres pour les résidents des secteurs de Montbrison et de Chalmazel.

Cette dépendance à la voiture explique la forte motorisation des ménages (91%). Toutefois, entre 2010 et 2021, la part modale de la voiture a diminué sur les secteurs Sud et Est du territoire (-3% sur le secteur de Saint-Just Saint-Rambert). En revanche, sur les secteurs de Montbrison et de Saint-Georges-en-Couzan, la part modale de la voiture a augmenté.

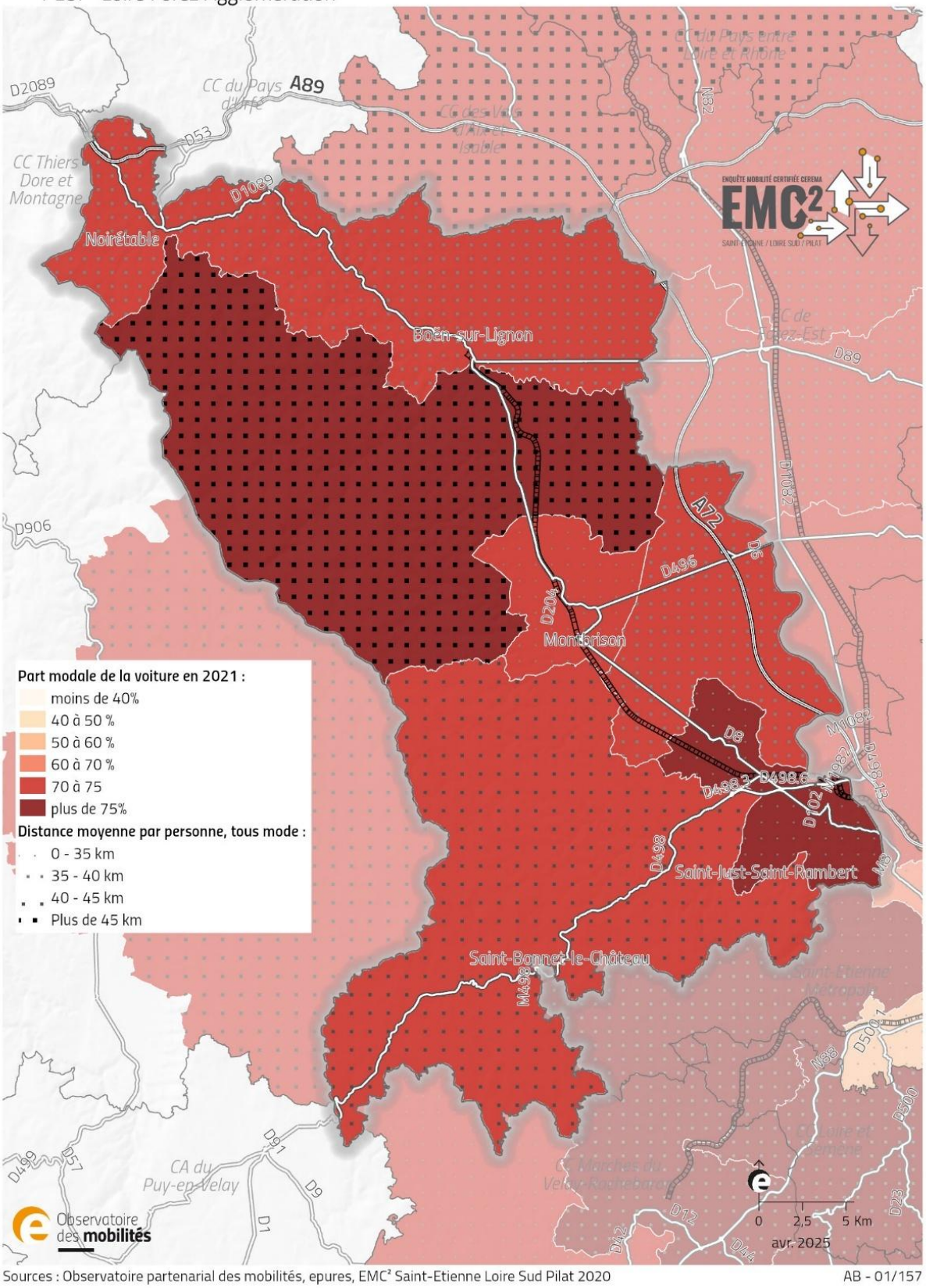
Le stationnement

Corolaire à cette dépendance à la voiture, le stationnement est omniprésent dans les centres-villes et centres bourgs. Les aménagements pour le stationnement automobile sont variables selon les secteurs. Clairement identifié dans certaines communes ou quartiers, il est parfois moins formel et structuré.

9 communes ont mis en place des réglementations de stationnement à durée limitée du type zone bleue ou stationnement minute afin notamment de faciliter l'accès aux commerces de centre-ville : Boën-sur-Lignon, Bonson, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal. Aucune commune n'a mis en place de stationnement payant.

Part modale de la voiture et évolutions / Distance moyenne par jour en fonction du secteur de résidence

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire partenarial des mobilités, epures, EMC² Saint-Etienne Loire Sud Pilat 2020

AB - 01/157

5-2- Vers des alternatives plus durables

5-2-1- Une motorisation des ménages atténuée à proximité des lignes de transport en commun

Transport ferroviaire

L'infrastructure ferroviaire du territoire est concentrée dans la plaine du Forez depuis Saint-Etienne, et dessert les principales centralités : Saint-Just Saint-Rambert, Montbrison et Boën-sur-Lignon. Elle comprend 2 lignes de TER, Boën-sur-Lignon - Saint-Etienne et Montbrison – Saint-Etienne, et 5 gares ou haltes ferroviaires à Boën-sur-Lignon, Montbrison, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal et Bonson.

Plus de 36 % de la population de Loire Forez agglomération résidait à moins de 10 min à vélo d'une gare et 6 % à moins de 10 min à pied. Pour autant, la fréquence de passage reste faible et contraignante, avec 10 trains/jour/sens entre Montbrison et Saint-Etienne. Ces lignes permettent néanmoins l'accès à l'offre grande vitesse depuis Saint-Etienne ou Lyon (via la ligne TER Saint-Etienne- Lyon).

La ligne historique Saint-Etienne-Clermont-Ferrand est actuellement fermée sur le tronçon Boën-Thiers. La réouverture de ce tronçon nécessite des travaux conséquents en raison de la nécessité de remise en état de la voie (usée et en partie déposée) et des ouvrages d'art (ponts et tunnels).

Globalement la fréquentation de cette ligne se maintient. Entre 2019 et 2023, le nombre de voyageurs par jour en gare de Saint-Romain-le-Puy et en halte ferroviaire de Sury-le-Comtal augmente, à l'inverse des gares de Bonson et Montbrison qui restent toutefois les 2 principales gares utilisées sur ce tronçon.

Fréquentation journalière des gares *Source : opendata SNCF*

Gares	**Nombres de voyageurs par jour en 2015**	**Nombres de voyageurs par jour en 2019**	**Nombres de voyageurs par jour en 2023**
Bonson	240	247	226
Sury-le-Comtal	79	78	107
Saint-Romain-le-Puy	177	201	205
Montbrison	595	550	538
Noirétable[13]	26	*14*	4
Boën-sur-Lignon	115	94	114

Transport en commun routier

Une partie du réseau de cars Région Loire vient compléter l'offre ferroviaire avec un nombre élevé de services entre la Plaine du Forez dont Montbrison et Saint-Etienne Métropole (ligne L11 Montbrison/Saint-Etienne). Les 9 cars Région apportent également une offre de transport

[13] Plus de circulation de train jusqu'à cette gare depuis 2016

complémentaire permettant une desserte globale du territoire et une liaison avec les territoires voisins non accessibles en train :

- Ligne L10 – Montrond-les-Bains / Andrézieux-Bouthéon (par Boisset-lès-Montrond, Unias, Craintilleux, Veauchette et Saint-Cyprien) ;
- Ligne L13 – Craponne-sur-Arzon / Saint-Etienne (par Usson-en-Forez, Estivareilles, Saint-Bonnet-le-Château, La Tourette, Luriecq, Périgneux, Saint-Just Saint-Rambert) ;
- Ligne L16 – Saint-Marcellin-en-Forez / Saint-Etienne (par Saint-Just Saint-Rambert) ;
- Ligne L22 – Boën-sur-Lignon / Saint-Germain-Laval / Roanne (par Arthun et Bussy-Albieux) ;
- Ligne L30 – Montbrison / Feurs (par Savigneux, Magneux-Haute-Rive et Mornand-en-Forez) ;
- Ligne L31 – Chalmazel-Jeansagnière / Montbrison (par Saint-Georges-en-Couzan, Sail-sous-Couzan, Leigneux, Saint-Sixte, Boën-sur-Lignon, Trelins, Marcoux, Marcilly-le-Châtel, Pralong, Champdieu) ;
- Ligne L32 – Saint-Bonnet-le-Château / Montbrison (par La Tourette, Luriecq, Marols, Saint-Jean-Soleymieux, Soleymieux, Margerie-Chantagret, Saint-Georges-Haute-Ville et Saint-Thomas-la-Garde) ;
- Ligne L33 – Noirétable / Boën-sur-Lignon / Feurs (par Vêtre-sur-Anzon, Solore-en-Forez (Saint-Laurent-Rochefort et L'Hôpital-sous-Rochefort), Boën-sur-Lignon, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Etienne-le-Molard et Sainte-Foy-Saint-Sulpice) ;
- Ligne L35 – Chazelles-sur-Lyon / Montbrison (par Boisset-lès-Montrond, Grézieux-le-Fromental et Savigneux).

En complément, la ligne C2 (Car Région/STAS) permet de relier Saint-Galmier/Sury-le-Comtal.
Ainsi, 46 communes sur les 84 sont desservies par une ligne cars Région Loire.

Fréquence journalière, représentée par le nombre de validations de titre de transport des lignes de car scolaires et commerciales :

Lignes	**Total de validation** *(exemple de la journée du 16/03/2023)*
C2 SAINTGALMIER/CHAMBOEUF/VEAUCHE/ANDREZIEUX/SAINTRAMBERT/BONSON	547
L10 MONTROND LES BAINS / ANDREZIEUX-BOUTHEON	173
L11 MONTBRISON / ST ETIENNE	1712
L13 CRAPONNE SUR ARZON / ST BONNET LE CHÂTEAU / ST ETIENNE	627
L16 SAINT-MARCELIN-EN-FOREZ / ST JUST ST RAMBERT / ST GENEST LERPT	345
L30 FEURS / MONTBRISON	142
L3 MONTBRISON / CHALMAZEL	460
L32 ST BONNET LE CHÂTEAU / MONTBRISON	334
L33 FEURS / BOËN / NOIRETABLE	309
L35 CHAZELLES SUR LYON / MONTROND LES BAINS / MONTBRISON	352

En complément, Loire Forez agglomération a déployé 7 lignes de proximité qui viennent apporter un service de mobilité les jours de marché en direction de Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Jean-Soleymieux et Montbrison. 2 lignes gérées par Ambert-Livradois-Forez desservent également Montbrison et Usson-en-Forez. L'ensemble de ces lignes de proximité offre des solutions de mobilité pour les villages des Monts du Forez.

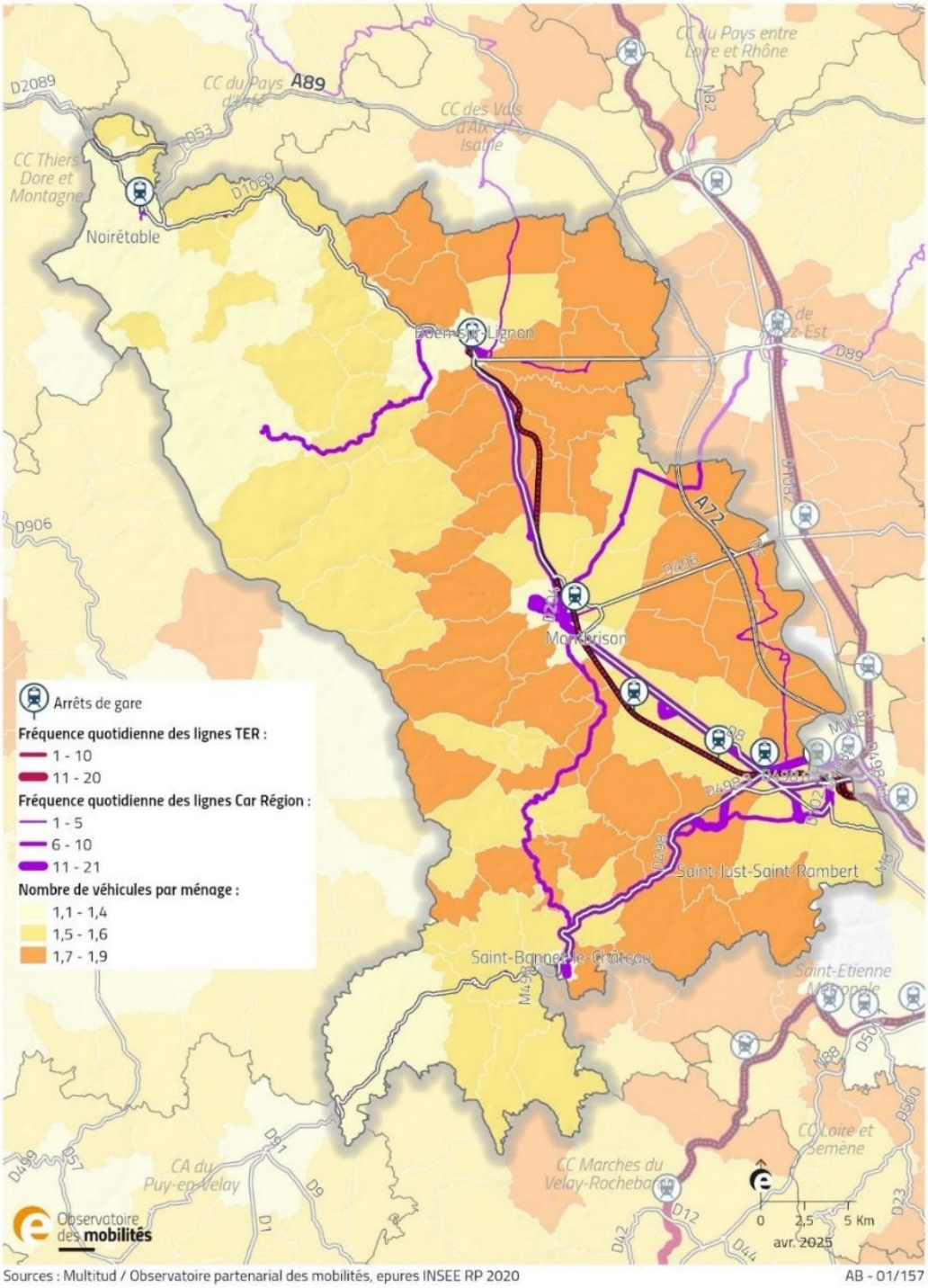
Enfin, au sein du tissu urbain, 2 navettes urbaines sont organisées par LFa entre Montbrison/Savigneux et Saint-Just Saint-Rambert/Bonson. Leurs arrêts nombreux et fréquents permettent aux habitants

d'accéder aux principaux équipements disponibles sur ces communes (écoles, hôpital, maisons de retraite, commerces, gares, cinéma, musées, parcs publics, etc.)

Sur la carte ci-dessous, la juxtaposition des lignes de transport en commun avec le nombre moyen de véhicules possédés par ménage met en exergue une corrélation entre motorisation des ménages et présence d'une offre de transport en commun disponible à proximité. Dans la pratique, les ménages sont moins susceptibles d'acquérir un deuxième véhicule à proximité du rail ou du car. Néanmoins, le territoire restant très rural, les ménages du territoire **possèdent 1,6 voitures par ménage en moyenne**. Seulement **moins de 1 ménage sur 10 n'est pas motorisé**.

Offre de transport en commun et motorisation des ménages

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Multitud / Observatoire partenarial des mobilités, epures INSEE RP 2020

AB - 01/157

Intermodalité

Sur le territoire de Loire Forez agglomération, l'intermodalité s'organise autour des gares et des aires de covoiturage :

- La gare de Boën-sur-Lignon : lieu d'intermodalité entre véhicule individuel, TER, Car Région Loire et les modes actifs.
- La gare de Montbrison : lieu d'intermodalité entre véhicule individuel, TER, navette urbaine, Car Région Loire desservant la gare ou son environnement immédiat et les modes actifs.
- La gare de Saint-Romain-le-Puy : lieu d'intermodalité entre véhicule individuel, TER, Car Région Loire et les modes actifs. La ligne de car circulant à proximité de la gare s'inscrit en complémentarité de la ligne ferroviaire en dehors des heures de passage des TER. Une autre ligne traverse Saint-Romain-le-Puy mais sans passer par le centre-ville et la gare.
- La halte ferroviaire de Sury-le-Comtal : lieu d'intermodalité entre véhicule individuel, TER et les modes actifs.
- La gare de Bonson : lieu d'intermodalité entre véhicule individuel, navette urbaine, TER, Car Région Loire à proximité (moins de 500 m) et les modes actifs.
- Les 11 aires et 8 espaces de covoiturage de proximité : Ils sont reliés aux principaux axes de circulation et aux transports en commun (gare ou arrêt du réseau Car Région Loire). Ils sont également équipés de stationnement pour les modes actifs.

5-2-2- Des alternatives individuelles à l'autosolisme à encourager (vélo, covoiturage)

En zone peu dense, les transports en commun ne permettent pas de couvrir tous les besoins de mobilité. Le territoire de Loire Forez agglomération étant majoritairement à caractère rural, des alternatives plus souples et plus individuelles à la voiture individuelle sont à développer et encourager. C'est le cas du covoiturage et des modes actifs qui constituent des alternatives de choix pour freiner l'autosolisme.

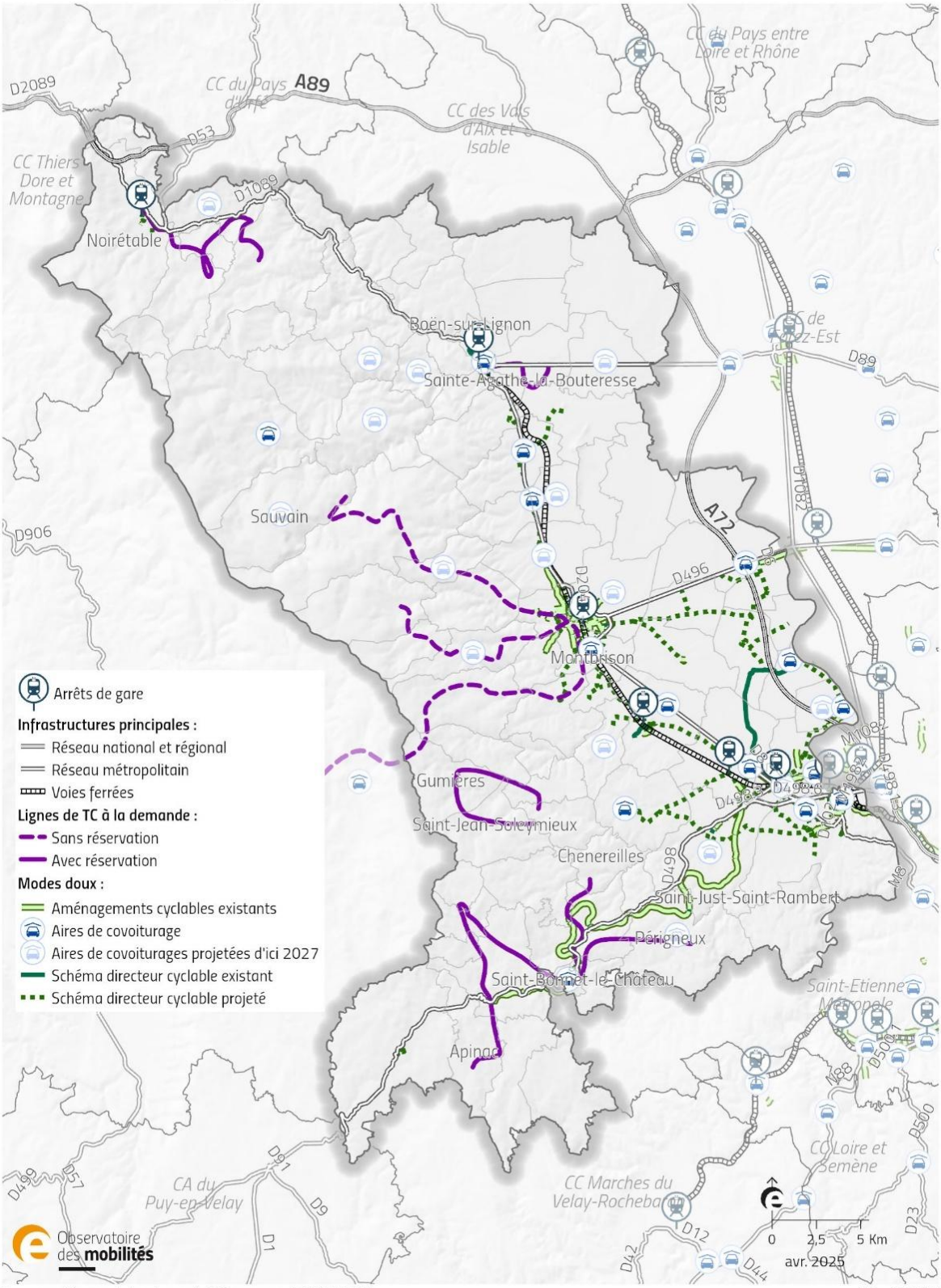
Grâce au **schéma directeur cyclable**, adopté le 5 avril 2022, le déploiement d'aménagements est en cours sur le territoire. Ces aménagements permettront de mailler le territoire et de sécuriser les déplacements. **217 kilomètres d'aménagements cyclables** sont projetés dans le schéma directeur cyclable. Cependant, dans les secteurs en pente, peu d'infrastructures cyclables sont pour l'instant projetées. Les coteaux seront ainsi globalement moins dotés en liaisons douces et sécurisées. Il y a toutefois des exceptions à ce constat. C'est le cas du plateau de Saint-Bonnet-le-Château qui est desservi par la **voie verte « L'aventure du rail »**. En attendant, la pratique du vélo est aujourd'hui assez marginale : une très faible part des déplacements est effectuée avec ce mode avec une part modale **de 1% selon l'EMC² (2021), mais le territoire de LFa est le mieux équipé en vélos à l'échelle du Sud Loire (58% des ménages ont au moins 1 vélo).**

Afin d'encourager la pratique du vélo dès le plus jeune âge, dans le cadre du programme « Savoir rouler à vélo », initié par le Gouvernement, Loire Forez agglomération accompagne depuis 2020, le déploiement d'un enseignement pédagogique autour du vélo au sein des écoles élémentaires. Ce dispositif permet aux enfants d'appréhender l'usage du vélo mais également d'encourager la pratique des modes actifs dans les trajets quotidiens.

Concernant l'offre en covoiturage, elle est structurée autour des échangeurs de l'autoroute A72 et des gares de la voie de chemin de fer vers Saint-Etienne. Avec un schéma de développement des aires de covoiturage voté en 2023, l'offre va être enrichie avec **29 nouvelles aires d'ici à 2027**. Elle représente dès lors **340 places de stationnement.** Ce fonctionnement pourrait permettre de réduire la part **de 73% des trajets en voiture qui sont réalisés seuls.**

Alternatives individuelles à la voiture : modes doux, TC, covoiturage

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : Observatoire des mobilités epures, BD TOPO IGN

AB - 01/157



Piste cyclable à Montbrison.
Crédit : Ville de Montbrison.



Aire de covoiturage à Saint-Just Saint-Rambert.
Crédit : Google Maps.

Synthèse

Ce qu'il faut retenir :

- Le réseau routier assure un bon maillage du territoire,
- Les modes de déplacement sur le territoire sont principalement orientés vers la voiture individuelle,
- Le réseau routier est uniquement présent dans la plaine.

Des enjeux :

- Le juste dimensionnement des aménagements routiers,
- La sécurisation de la circulation,
- La limitation des expositions à la pollution de l'air et la pollution sonore,
- Le développement de modes de transport alternatifs à l'automobile pour les trajets quotidiens de longue distance,
- La réduction des distances parcourues par les habitants.
- Le renforcement de l'armature de transport en commun afin de constituer une alternative crédible à la voiture individuelle.

5-3- Une bonne accessibilité aux équipements de la vie courante malgré certaines inégalités territoriales

Les services et équipements jouent un rôle essentiel dans la vie des territoires. Qu'il s'agisse d'équipements spécifiques pour un public particulier (comme les crèches, écoles, ou maisons de retraite) ou de services ouverts à tous (médecins, services administratifs, équipements sportifs), ces infrastructures participent à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité des zones résidentielles.

La structure démographique a une influence majeure sur les besoins en équipements. Le territoire du PLUi a récemment enregistré une augmentation du nombre d'enfants et d'adolescents, ce qui engendre une demande accrue pour les modes de garde, les établissements scolaires, les accueils de loisirs et les structures pour les jeunes. Parallèlement, la forte augmentation des personnes âgées de 60 à 74 ans et, dans une moindre mesure, de celles de plus de 75 ans, met en lumière la nécessité de développer des équipements dédiés à la gérontologie et à la santé.

En voiture, l'accès aux équipements et services de la vie courante est globalement très bon :

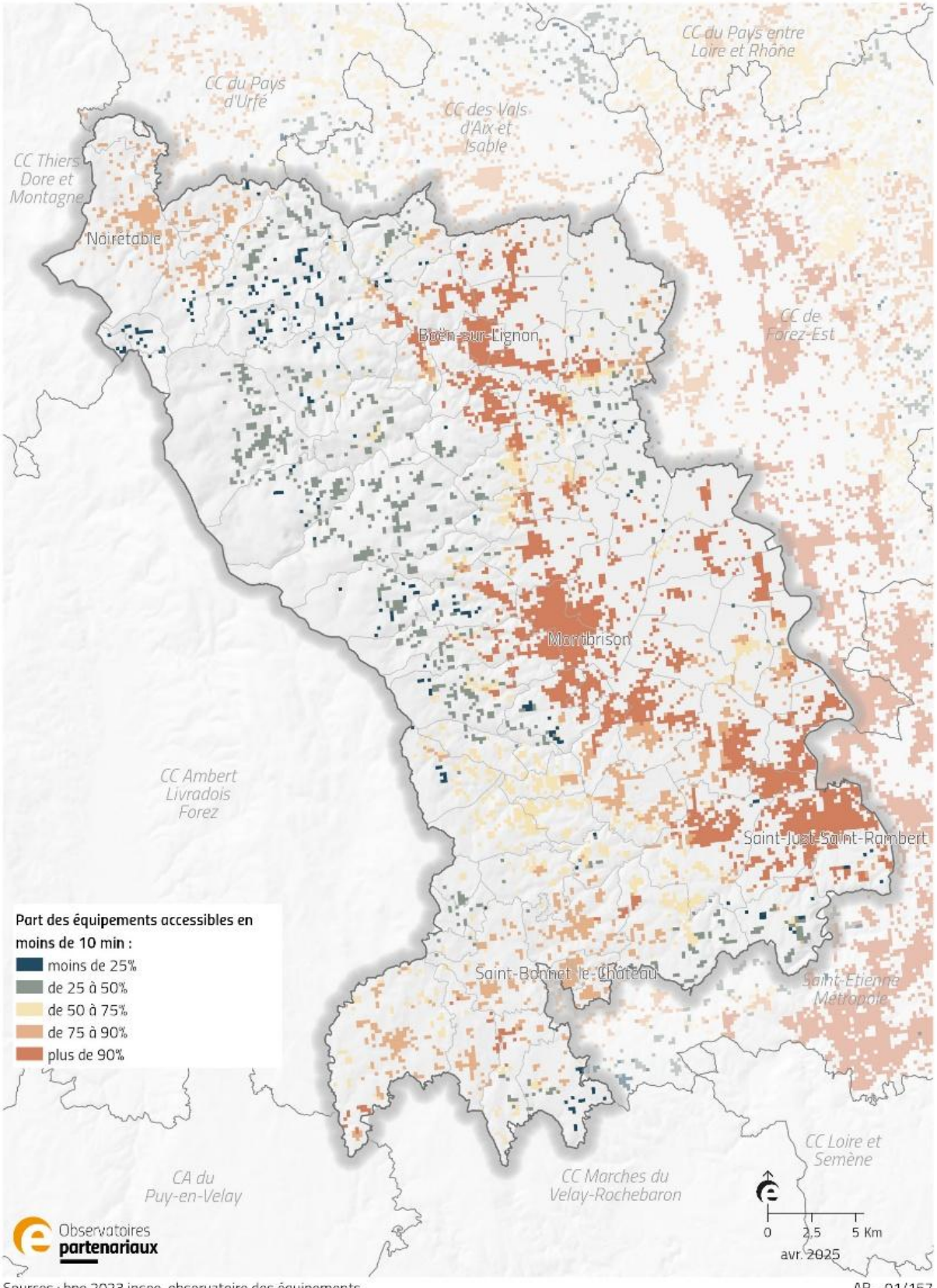
- 70% des habitants ont accès à plus de 90% des équipements de la vie courante à 10 minutes en voiture ;
- 7% des ménages ont accès à moins de 50% des équipements de la vie courante à moins de 10 minutes ;
- seulement 1% des habitants se retrouvent avec moins de 25% des équipements de la vie courante.

Cette bonne situation masque quelques disparités sur le territoire de Loire Forez agglomération. Dans un rayon de 10 minutes en voiture, les habitants la plaine du Forez ont accès à une majorité du panier « vie courante ». En revanche, à l'Ouest, si les habitants autour des pôles de Saint-Bonnet-le-Château et de Noirétable sont relativement bien dotés, les habitants des Monts du Forez, situés entre ces deux centralités, doivent faire plus de kilomètres que les autres pour accéder à l'ensemble des biens et services du quotidien.

En revanche, en se déplaçant à pied, seulement un tiers de la population du territoire peut accéder à plus de 50% des équipements de la vie courante. L'accessibilité piétonne doit être développée car elle a plusieurs intérêts d'un point de vue décarbonation des mobilités mais également d'un point de vue santé/bien-être/autonomie.

Accessibilité voiture au panier vie courante

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : bpe 2023 insee, observatoire des équipements epures 2023

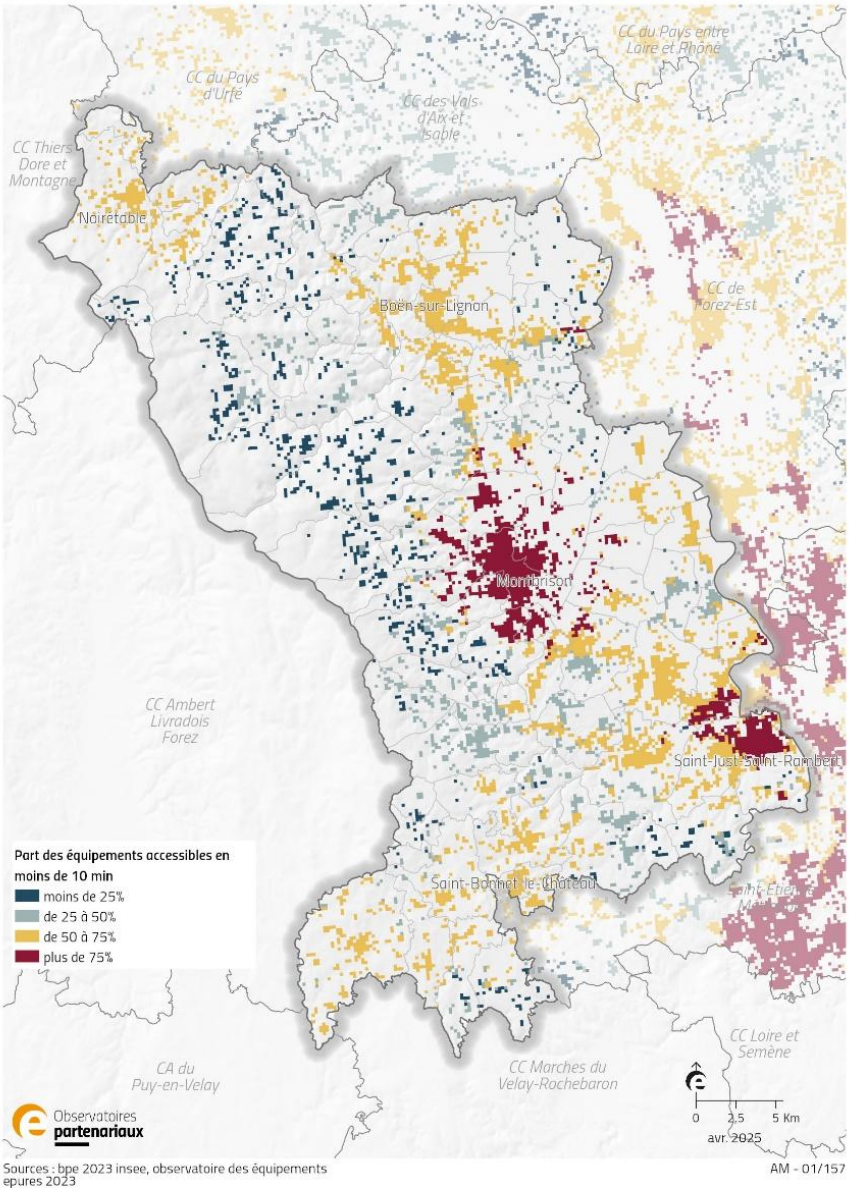
AB - 01/157

Un focus sur l'accessibilité au panier vie « senior » confirme certains déséquilibres territoriaux dans l'accès aux services. Seuls les habitants proches de Montbrison et de Saint-Just Saint-Rambert ont accès à une très grande majorité des équipements et services nécessaires aux personnes âgées. Les habitants des Monts du Forez s'en trouvent en revanche éloignés (services nécessaires à la vie quotidienne, services de soins, lieux de loisirs ou de détente). Le recours à un moyen de locomotion devient alors une nécessité pour accéder à ces équipements concentrés dans les grands pôles urbains du territoire.

Qu'est-ce que le panier « vie courante » et le panier « senior »

Ils sont constitués à partir de la base de données d'équipements – bpe – de l'INSEE. Le panier « vie courante », est composé de 22 équipements et services, représentatifs de la variété de ces lieux utilisés régulièrement au quotidien (restaurant, écoles, pharmacie...). Le panier « senior » cible de façon plus spécifique les équipements nécessaires et/ou utilisés régulièrement par les personnes âgées, comme les services de cardiologie ou les piscines.

Accessibilité en voiture au panier senior
PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : bpe 2023 insee, observatoire des équipements epures 2023

AM - 01/157

6

Foncier et projections

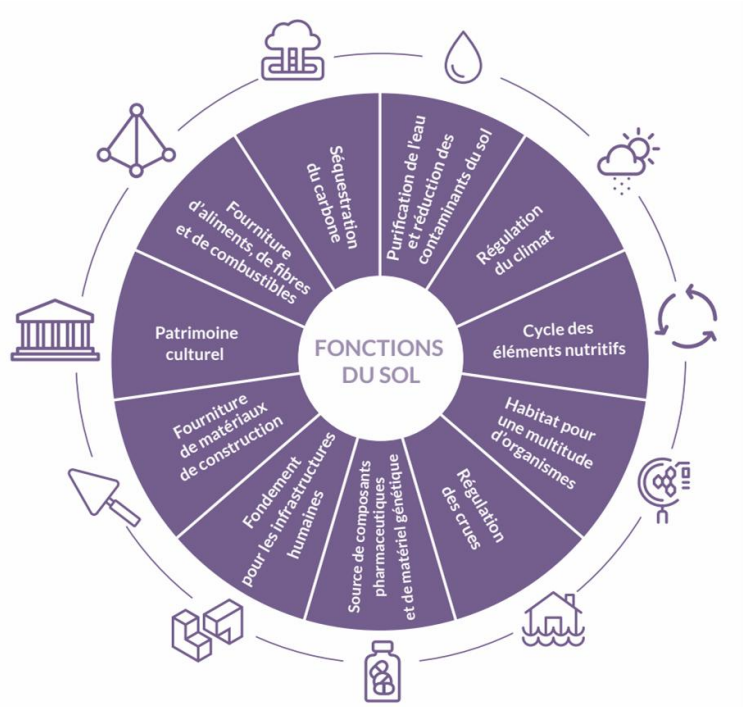
6- Approche foncière et perspective

6-1- Vers une nouvelle manière de penser l'espace bâti

6-1-1- Analyse de la consommation d'ENAF

Les sols rendent de multiples services écosystémiques pour les besoins humains. Ils constituent une ressource fragile, à la constitution très lente, et à considérer par conséquent comme non renouvelable. Ainsi, l'impératif de sobriété vis-à-vis des sols est renforcé depuis 2021 avec la Loi dite *Climat et Résilience*. A ce titre, le diagnostic préalable à l'élaboration du PLUi doit permettre de comprendre et mesurer le phénomène de « consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) » par l'urbanisation, afin d'en tirer des enseignements pour construire un document d'urbanisme économisant les sols non artificialisés.

Le sol, une ressource limitée aux fonctions multiples et fondamentales



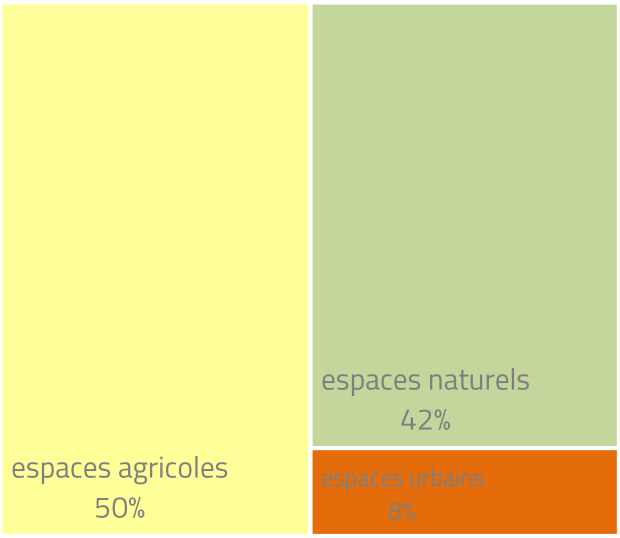
Le territoire de LFa est confronté au phénomène d'étalement urbain. Dans sa phase la plus récente, lors de la décennie 2010-2020, cette expansion a consommé 544 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Avant d'analyser cette période de façon détaillée avec le dispositif local d'observation MOS©Urba4, il est utile de donner une photographie globale du territoire sur le plan de l'usage des espaces et des sols.

En 2020, sur le territoire de LFa, les sols sont majoritairement agricoles ou naturels :

- la moitié du territoire accueille des cultures et des prairies,
- Plus de 40% du territoire est couvert de forêts de feuillus, de conifères, de peuplements mixtes, de landes, de prairies naturelles et d'espaces en eau.

Usage des espaces - Territoire de LFa - 2020 (MOS©Urba4)

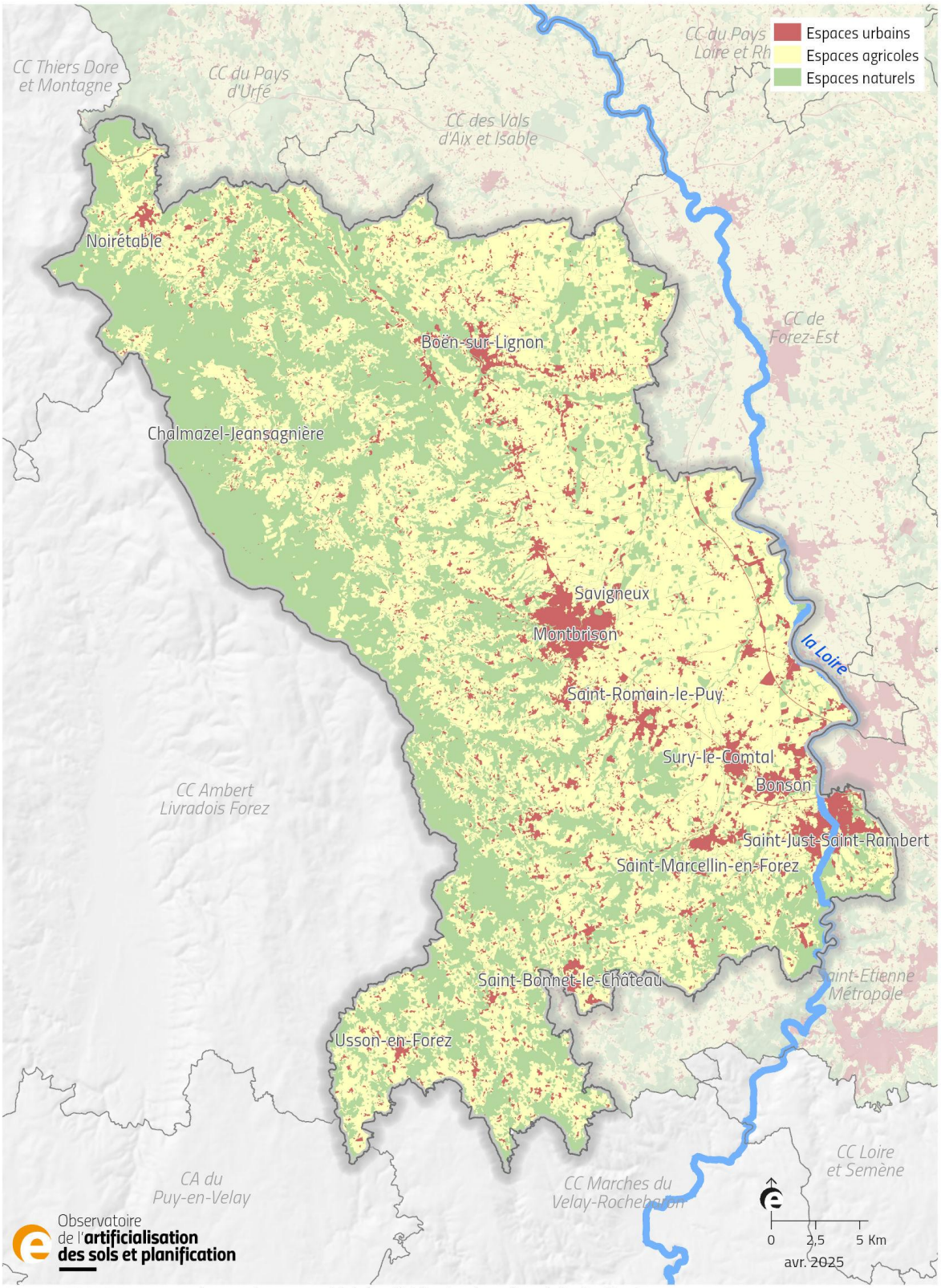


8% du territoire est urbanisé pour des usages variés : habitat, équipements, activités économiques, espaces récréatifs, infrastructures …

L'urbanisation est organisée de façon multipolaire, sous forme de taches urbaines correspondant aux centralités du territoire (Montbrison-Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Saint-Bonnet-le-Château, Noirétable, Boën-sur-Lignon, Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez), et d'une multitude de bourgs et de hameaux, dans la plaine, sur les coteaux et dans l'espace montagnard.

Usage des sols en 2020

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : MOS URBA 4 2020, observatoire partenarial de l'artificialisation des sols et de la planification, epures

AB - 01/157

Focus sur le MOS©Urba4, dispositif local d'observation de l'usage des sols

Les Agences d'urbanisme situées dans la région Auvergne Rhône-Alpes gèrent depuis le début des années 2000, et pour le compte de leurs membres, une base de données qui permet de connaître et d'analyser l'usage des espaces.

Réalisée par photo-interprétation d'images satellitaires, elle est acquise régulièrement tous les 5 ans. La comparaison entre les millésimes permet de suivre l'évolution des usages dans l'espace et dans le temps.

La nomenclature de description des espaces est détaillée en 24 postes. Les seuils de détection sont améliorés dans le millésime 2020 (1 500 m² pour l'habitat, 5 000 m² pour les autres usages).

Ainsi, ce Modèle d'Occupation du Sol présente l'avantage de fournir une description :

- *réellement observée de l'usage des espaces,*
- *à une même date donnée pour un grand territoire,*
- *avec une vision exhaustive (pas de vides non décrits).*

Avec la montée en puissance des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain, les collectivités membres des Agences utilisent régulièrement la base de données dans la définition de leurs politiques de planification stratégique, et en particulier pour :

- *les travaux de l'inter-SCoT de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne,*
- *l'élaboration des SCoT ligériens,*
- *les PLUi.*

L'outil MOS est utilisé pour le suivi du SCoT Sud Loire.

Nomenclature de description des espaces selon le MOS©Urba4

Libellé MOS niveau 1	Libellé MOS niveau 2
Espaces urbains	Zones bâties d'habitat
Espaces urbains	Zones d'équipements
Espaces urbains	Espaces verts
Espaces urbains	Espaces récréatifs
Espaces d'activités	Zones d'activités
Espaces d'activités	Infrastructures routières et ferroviaires
Espaces d'activités	Infrastructures portuaires
Espaces d'activités	Infrastructures aéroportuaires
Espaces urbains en mutation	Zones de chantiers, de décharges et d'extraction de matériaux
Espaces urbains en mutation	Dents creuses urbaines
Espaces agricoles	Cultures annuelles et prairies
Espaces agricoles	Cultures permanentes
Espaces naturels	Peuplement de feuillus dominants
Espaces naturels	Peuplement de conifères dominants
Espaces naturels	Peuplements indéterminés dominants
Espaces naturels	Boisements en mutation
Espaces naturels	Alignements de boisements
Espaces naturels	Landes et fourrés

Espaces naturels	Prairies naturelles
Espaces naturels	Roches nues
Espaces naturels	Glaciers
Espaces naturels	Marais et tourbières
Espaces naturels	Cours et voies d'eau
Espaces naturels	Surfaces en eau

Focus sur la méthode de mesure de la consommation d'ENAF avec le MOS©Urba4

La méthode de mesure de la consommation d'ENAF pour la période 2010-2020 est définie en cohérence avec les lois et décrets en vigueur.

□ La Loi Climat et Résilience donne la définition suivante de la consommation d'ENAF :

« La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation. »

Considérant cette définition :

- *la réalisation d'infrastructures routières linéaires n'est pas comptabilisée au titre de la consommation d'ENAF, sauf si ces voies participent à une « extension d'espaces urbanisés » sous forme de quartiers ;*
- *la « transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en ENAF du fait d'une renaturation » n'est pas comptabilisée, cette déduction étant une possibilité et non pas une obligation.*

□ Le décret n°2023-1097 du 27 novembre 2023, relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, indique dans sa notice :

« Pour la première tranche de dix ans (2021-2031), les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole qui sont réalisées dans les espaces agricoles ou naturels n'emportent généralement pas de création ou d'extension d'espaces urbanisés et donc de consommation de ces espaces. »

Considérant que les constructions à destination d'exploitation agricole n'emportent généralement pas de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 :

- *la réalisation de bâtiments agricoles dans des espaces agricoles ou naturels n'est pas comptabilisée au titre de la consommation d'ENAF ;*
- *cette méthode permet d'assurer une cohérence dans la mesure de la consommation d'ENAF. En effet, il s'agit d'observer les mêmes motifs de consommation dans le passé (période de référence 2010-2020) et dans le futur (tranche 2021-2031 et suivantes).*

□ Le fascicule « Zéro Artificialisation Nette n°1 » édité par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 21 décembre 2023 expose :

« En raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et des mines et les bâtiments leur étant directement nécessaires ayant vocation à disparaitre in fine n'ont pas vocation à être comptabilisés comme de la consommation d'ENAF (effective ou planifiée). »

Considérant le caractère réversible de cette activité, la création ou l'extension de carrières n'est pas comptabilisée au titre de la consommation d'ENAF.

□ Dans le département de La Loire, et en particulier dans le territoire de LFa, l'élevage de trotteurs est une activité agricole développée. Le MOS©Urba4 assimile les pistes équestres et les paddocks de ces élevages à des espaces récréatifs au même titre que les hippodromes.

Considérant que les pistes équestres et les paddocks (hors hippodrome) relèvent d'une activité agricole d'élevage, la création ou l'extension de ce type d'installations ne sont pas comptabilisées au titre de la consommation d'ENAF : ceci afin d'assurer une cohérence avec la non-comptabilisation des bâtiments agricoles dans la consommation d'ENAF.

Synthèse

Les éléments de définition des ENAF exposés ci-dessus sont utilisés pour approfondir la base de données MOS©Urba4. Des traitements de photo-interprétation ad hoc permettent de préciser les postes suivants :

- *le poste « infrastructures routières et ferroviaires » est partagé en : « infrastructures de niveau national » et « autres infrastructures »,*
- *le poste « zones d'activités » est scindé en : « bâtiments agricoles » et « autres zones d'activités »,*
- *le poste « espaces récréatifs » est divisé en : « installations équestres » et « autres espaces récréatifs »,*
- *le poste « chantiers, décharges, extraction » est subdivisé en 3 sous-postes.*

Le tableau de la page suivante synthétise les éléments de correspondance entre la nomenclature approfondie du MOS©Urba4 et la désignation des ENAF retenue pour le PLUi de LFa

Libellés MOS©Urba4			Désignation des ENAF	Désignation des espaces urbanisés
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3		
Espaces urbains	Zones bâties d'habitat			X
Espaces urbains	Zones d'équipements			X
Espaces urbains	Espaces verts			X
Espaces urbains	Espaces récréatifs	Installations équestres (hors hippodrome)	X	
Espaces urbains	Espaces récréatifs	Autres espaces récréatifs		X
Espaces d'activités	Zones d'activités	Bâtiments agricoles	X	
Espaces d'activités	Zones d'activités	Autres zones d'activités		X
Espaces d'activités	Infrastructures routières et ferroviaires	Infrastructures routières de niveau national	X	
Espaces d'activités	Infrastructures routières et ferroviaires	Autres infrastructures routières et ferroviaires		X
Espaces d'activités	Infrastructures portuaires			X
Espaces d'activités	Infrastructures aéroportuaires			X
Espaces urbains en mutation	Zones de chantiers, de décharges et d'extraction de matériaux	Zones de chantiers		X
Espaces urbains en mutation	Zones de chantiers, de décharges et d'extraction de matériaux	Zones de décharges		X
Espaces urbains en mutation	Zones de chantiers, de décharges et d'extraction de matériaux	Zones d'extraction de matériaux	X	
Espaces urbains en mutation	Dents creuses urbaines		X	
Espaces agricoles			X	
Espaces naturels			X	

NB : les « dents creuses urbaines » sont des espaces libres situés au sein des enveloppes urbaines. Elles peuvent accueillir un usage agricole non détecté par le MOS, ou jouer un rôle de trame verte à l'intérieur des villes et des bourgs. Elles sont donc désignées comme faisant partie des ENAF.

Entre 2010 et 2020, l'extension de l'urbanisation dans le territoire de LFa se fait majoritairement sur des espaces agricoles.

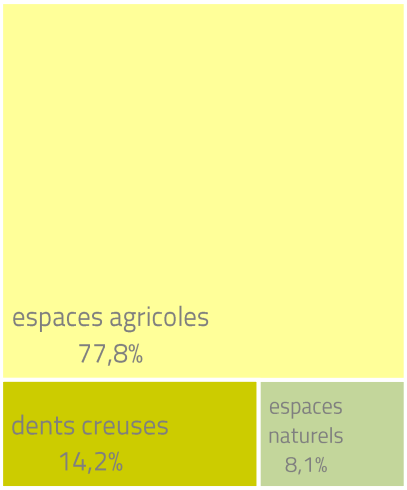
Les espaces agricoles sont affectés par le développement urbain :

- de façon importante en volume (423 hectares, l'équivalent de 7,5 exploitations agricoles, la taille moyenne d'une exploitation dans La Loire étant de 57 hectares en 2020)
- et sous forme émiettée dans la répartition spatiale.

De façon moindre, les « dents creuses » au sein des espaces urbains représentent le 2ème poste de consommation (environ 77 hectares). Compte tenu de leur localisation, l'urbanisation des dents creuses ne contribue pas à l'étalement urbain périphérique, mais elle peut menacer l'équilibre entre les espaces bâtis et la trame verte au sein des villes et des bourgs (« nature en ville », espaces d'aération).

Les espaces naturels sont plus marginalement affectés par l'urbanisation (environ 44 hectares).

Origine des ENAF consommés entre 2010 et 2020 - Territoire de LFa (MOS©Urba4)

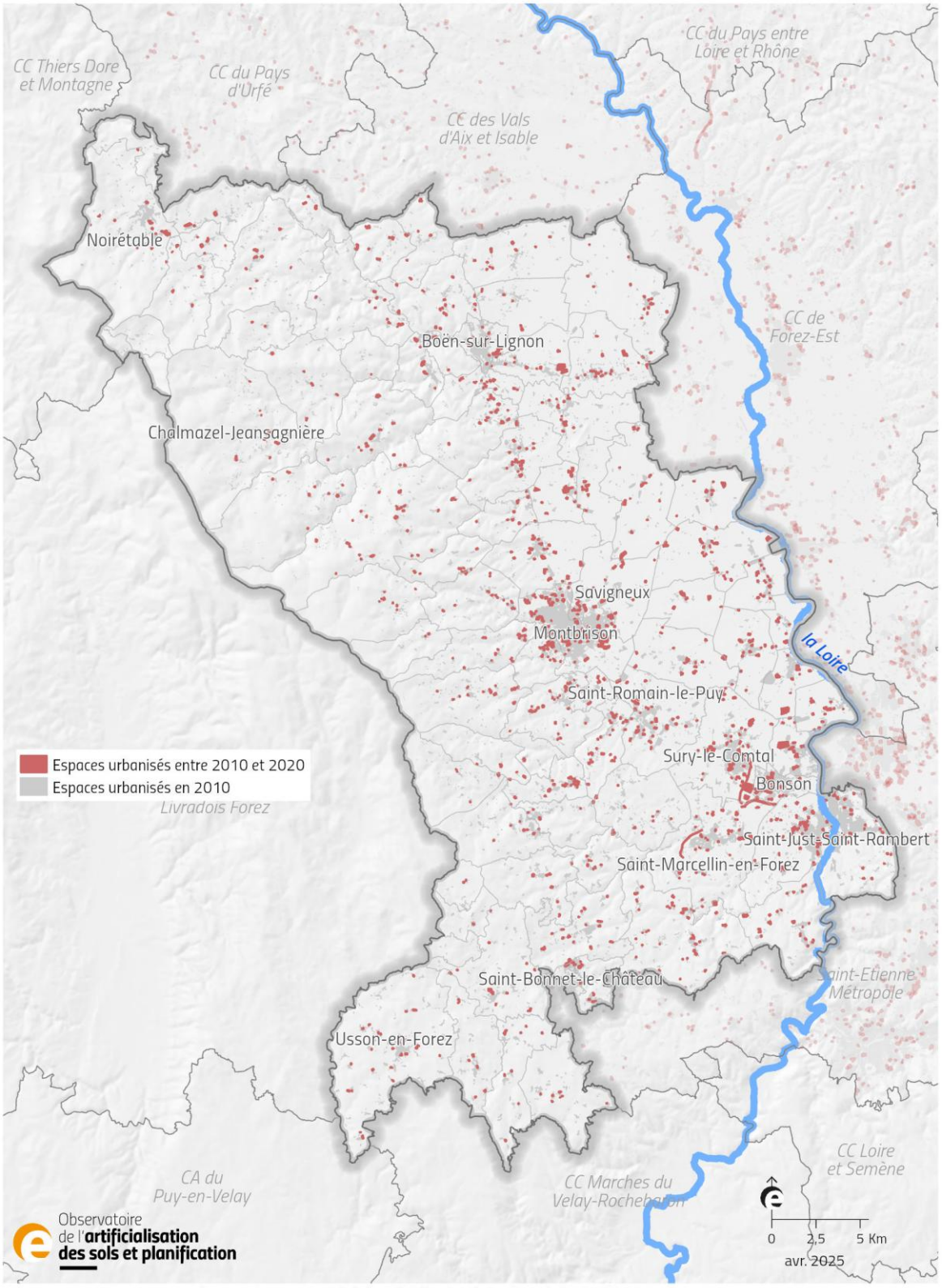


La consommation totale d'ENAF résulte prioritairement d'une multitude d'extensions urbaines, éclatées et morcelées.

Les développements urbains se réalisent toujours en continuité d'espaces déjà bâtis (fin du mitage). Ils ont pour effet de déstructurer les couronnes vertes des agglomérations, des villes, des bourgs et villages en les fragmentant (grignotage).

Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2010 et 2020

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : MOS URBA 4 2020, observatoire partenarial de l'artificialisation des sols et de la planification, epures

AB - 01/157

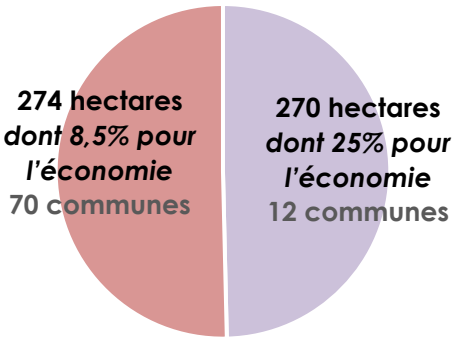
Le phénomène de consommation d'ENAF touche toutes les communes.

Entre 2010 et 2020, toutes les communes de LFa sauf deux sont concernées par la consommation d'ENAF, mais dans des proportions très variables (de 0,06 hectare à 47,83 hectares). La médiane s'établit à 4 hectares par commune (la moitié des 84 communes a consommé moins d'ENAF, l'autre plus).

La consommation d'ENAF est concentrée et polarisée : près de la moitié de la consommation globale d'ENAF l'a été sur 12 communes (Chalain-d'Uzore, Champdieu, Périgneux, Saint-Marcellin-en-Forez, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Romain-le-Puy, Bonson, Savigneux, Saint-Cyprien, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Montbrison)[14].

Cette polarisation s'explique en partie par l'aménagement de nouvelles zones d'activités économiques dans ces communes, représentant un quart de la consommation d'ENAF dans ces communes.

Répartition de la consommation d'ENAF - LFa - 2010-2020 (MOS©Urba4)



Entre 2010 et 2020, pour 3 hectares d'ENAF consommés sur le territoire de LFa, près de 2 hectares le sont pour le développement résidentiel.

Cette consommation résulte d'un choix dans la typologie des logements réalisés : l'habitat individuel est dominant, avec 60% (source Sitadel 2, 2010-2020).

On notera que la consommation d'ENAF à destination résidentielle est également majoritaire à l'échelle nationale.

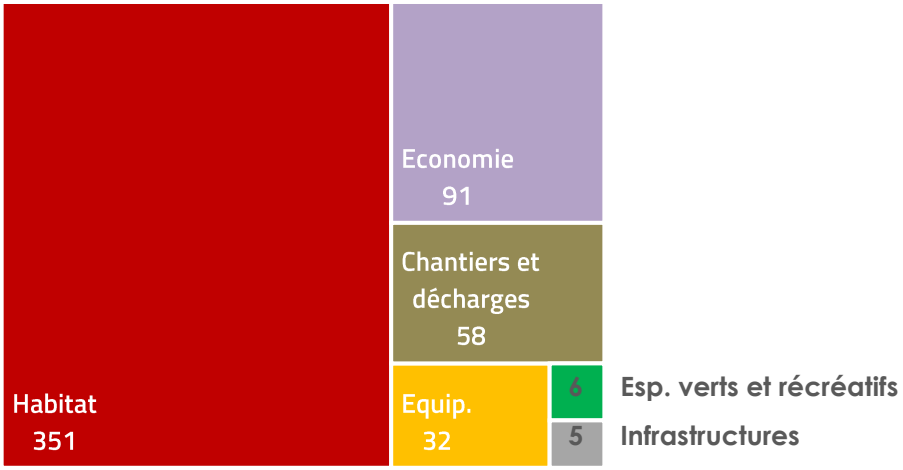
Le développement économique explique la consommation d'ENAF, dans une proportion bien moindre, à hauteur de 17%. Cette consommation d'ENAF est le fruit de la politique foncière économique de LFa, dans son rôle d'aménageur : la grande majorité (80%, soit 73 hectares) est observée dans des périmètres de zones économiques planifiées dans le Schéma d'Accueil Economique de LFa. Le reste de la consommation pour l'économie (18 hectares) correspond à l'extension, sur les ENAF voisins, d'activités économiques implantées en dehors des zones d'activités.

[14] *Par ordre croissant de consommation*

Les autres motifs de consommation d'ENAF sont :

- Les chantiers et décharges (58 hectares) : le MOS©Urba4 n'indique pas la destination des chantiers. On peut considérer qu'une part prépondérante d'entre eux concerne des projets d'habitat.
- Les équipements dans leur diversité (43 hectares) : équipements, espaces verts et récréatifs, et infrastructures participant à l'extension de l'urbanisation.

Destination des ENAF consommés entre 2010 et 2020 en hectares - LFa (MOS©Urba4)



La consommation d'ENAF par niveau de centralité[15]

Le caractère de centralité est l'un des facteurs explicatifs de la consommation d'ENAF. L'attractivité des communes les mieux équipées du territoire se traduit par une offre de zones d'extension dans les documents d'urbanisme.

Les centralités désignées dans le SCoT Sud Loire concentrent ainsi 42% de la consommation réelle d'ENAF du territoire de LFa.

[15] Centralités telles que définies dans le SCoT Sud Loire (projet arrêté)

Centralités désignées par le SCot Sud Loire	
Centralité de niveau Sud Loire	Montbrison Savigneux
Centralités intermédiaires	Boën-sur-Lignon
	Noirétable
	Saint-Bonnet-le-Château
	Saint-Just Saint-Rambert
	Sury-le-Comtal
Centralités locales	Bonson
	Chalmazel-Jeansagnière
	Saint-Marcellin-en-Forez
	Saint-Romain-le-Puy
	Usson-en-Forez

Pour chaque niveau de centralité, c'est le développement de l'habitat qui est le moteur principal de la consommation d'ENAF, y compris dans la centralité de niveau Sud Loire « Montbrison Savigneux ».

Cette consommation est à mettre en lien avec les formes d'habitat : entre 2010 et 2020, l'habitat individuel, le moins économe en foncier, constitue la forme bâtie dominante dans la production de logements pour chaque niveau de centralité.

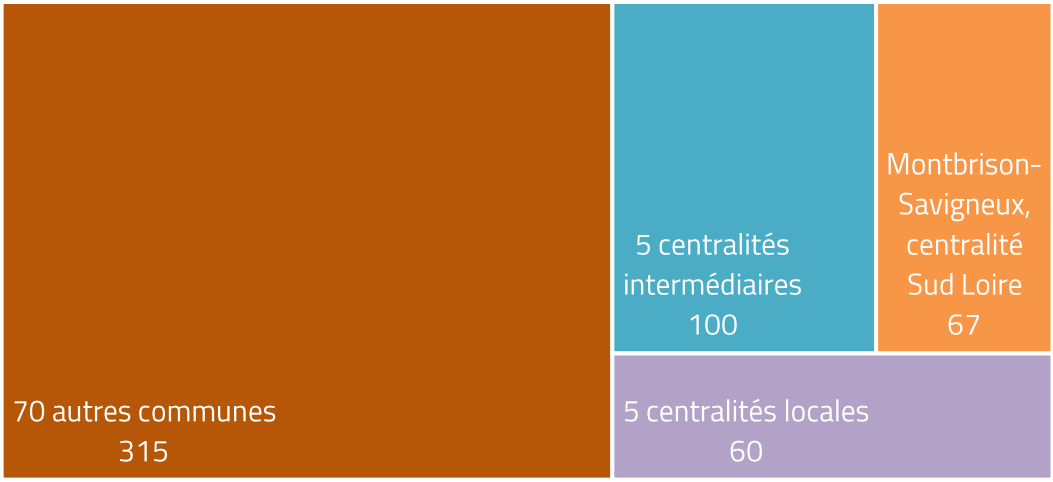
Logements ordinaires LFa 2010-2020 source : Sitadel2	**Logements individuels purs**	**Individuels groupés**	**Logements collectifs**
Montbrison Savigneux	**43%**	16%	41%
Centralités intermédiaires	**55%**	15%	30%
Centralités locales	**46%**	19%	35%

Les centralités Sud Loire et intermédiaires, qui regroupent des villes accueillant des zones d'activités structurantes, concentrent les deux tiers de la consommation d'ENAF pour l'économie de LFa (56 hectares sur 91). Les plus vastes espaces consommés (plus de 5 hectares) sont localisés :

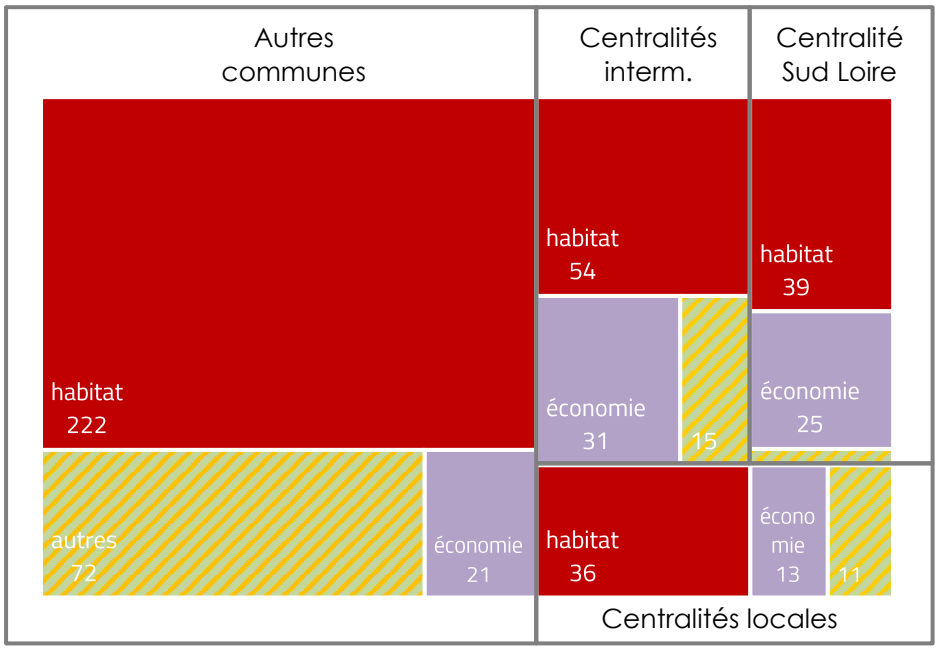
- Dans la zone économique Opéra Parc des Plaines à Sury-le-Comtal (de niveau métropolitain dans le SCoT Sud Loire)
- Dans la zone économique des Granges à Montbrison (de niveau Sud Loire dans le SCoT).

L'ensemble des centralités (Sud Loire, intermédiaires et locales) représentent 76% de la consommation d'ENAF pour l'économie (69 hectares sur 91 hectares).

Consommation d'ENAF 2010-2020 par typologie de centralités - LFa (en hectares, MOS©Urba4)



Consommation d'ENAF 2010-2020 par centralités et par destinations – LFa (en hectares, MOS©Urba4)



Consommation d'ENAF pour chantiers, décharges, équipements, espaces verts et récréatifs

La consommation d'ENAF dans les communes non-centralités

Pour les 70 communes non-centralités dans lesquelles une consommation d'ENAF a été observée, c'est la répétition d'un modèle d'aménagement identique dans un grand nombre de communes qui crée le volume de consommation d'ENAF (58% de la consommation totale de LFa).

Ce modèle repose sur le développement d'un habitat individuel dans un cadre péri-urbain ou rural recherché.

Logements ordinaires LFa 2010-2020 source : Sitadel2	**Logements individuels purs**	**Individuels groupés**	**Logements collectifs**
Communes non-centralités	83%	9%	8%

Trois cas de figure se présentent selon la situation géographique :

- 37 communes de montagne, éloignées des services, ont consommé 90 hectares d'ENAF pour l'habitat, soit en moyenne 2,4 hectares par commune,
- 31 communes de la plaine, à l'accessibilité aisée, ont utilisé 120 hectares de terrains agricoles pour l'habitat (3,9 hectares par commune),
- 2 communes appartenant au secteur central du SCoT Sud Loire ont consommé un total de 12 hectares d'espaces agricoles pour l'habitat.

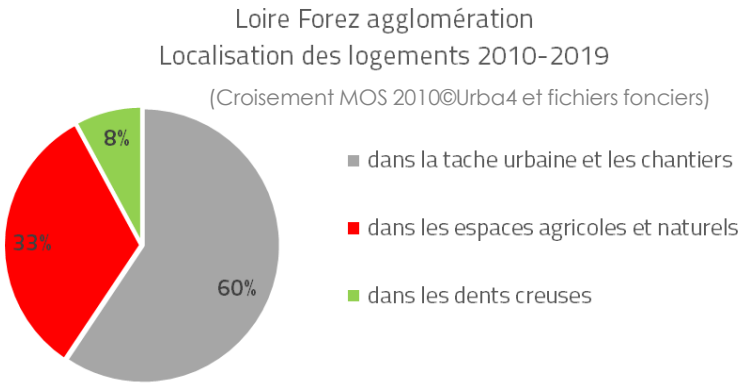
La réalisation de logements sans consommation d'ENAF

Entre 2010 et 2020, la consommation d'ENAF pour l'habitat est généralisée et dominante sur le territoire de LFa.

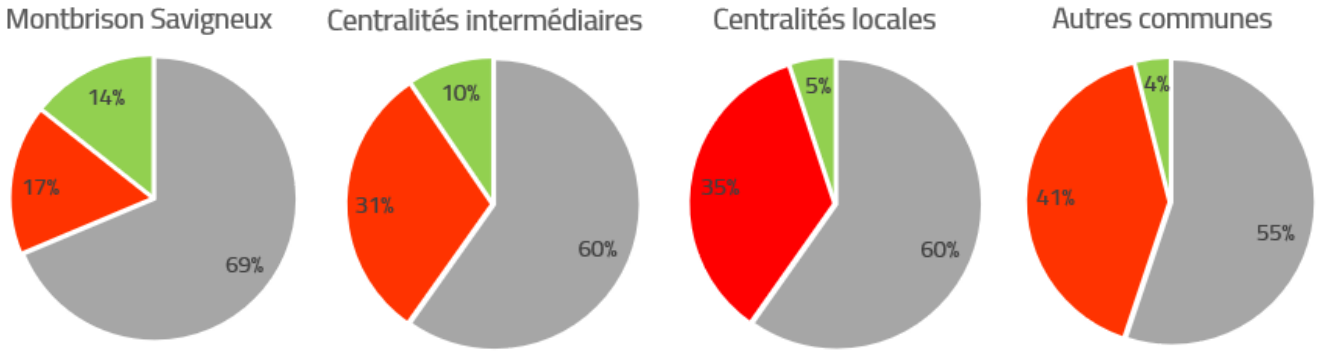
Pour autant, durant cette période, le territoire a mobilisé des ressources foncières dans les espaces bâtis existants pour accueillir de nouveaux logements. C'est ainsi 60% des logements réalisés entre 2010 et 2019 qui ont pu trouver leur place dans les espaces déjà urbanisés et déjà artificialisés (tissus bâtis des villes, des bourgs, et des hameaux).

En parallèle :

- 8% des logements de la période ont été réalisés sur des « dents creuses » ayant valeur d'ENAF, et donc sans étalement urbain périphérique ;
- 33% des logements résultent d'extensions résidentielles sur les espaces agricoles et naturels.



La part de logements réalisés en dehors des espaces agricoles et naturels varie selon le type de centralité. Plus les communes sont urbanisées, plus les espaces bâtis existants et les « dents creuses » (dont certaines sont générées par l'étalement urbain) peuvent offrir un potentiel de renouvellement/densification, susceptible d'accueillir de nouveaux logements.



Globalement, à l'échelle de LFa, c'est la logique d'optimisation des tissus bâtis existants et la part des logements « sobres » vis-à-vis des sols agricoles et naturels qu'il convient de faire progresser dans le PLUi, pour répondre notamment aux enjeux de sécurité alimentaire.

Depuis 2020 : une poursuite des extensions urbaines, à un rythme moindre

Le millésime 2025 du MOS©Urba4 n'étant pas disponible à la date d'arrêt du projet de PLUi, 2 autres types de données et méthodes ont été recherchées pour donner un éclairage sur l'évolution de la consommation d'ENAF entre 2020 et 2025.

Approche par l'OCS GE©IGN

Une donnée nouvelle, l'OCS GE©IGN, peut fournir un éclairage sur la consommation d'ENAF entre 2019 et 2022 seulement (le millésime 2025 de l'OCS GE ne sera disponible qu'en 2026).

Il est important de noter que la période couverte par cette donnée est marquée par un contexte national particulier (crise Covid, reprise de l'inflation). Les résultats reflètent cette situation exceptionnelle.

LFa	**Habitat**	**Economie (hors bâtiments agricoles) et équipements**	**Chantiers**	**Réseaux (infrastructures)**	**Total**
Rythme annuel de consommation d'ENAF **entre 2019 et 2022**, d'après l'OCS GE©IGN	16,9 ha/an	11,9 ha/an	2,0 ha/an	2,8 ha/an	**33,6 ha/an**
Rappel : rythme annuel de consommation d'ENAF entre 2010 et 2020 (source MOS©Urba4)	*35,1 ha/an*	*12,9 ha/an*	*5,8 ha/an*	*0,5 ha/an*	***54,4 ha/an***

Bien que les bases de données MOS et OCS GE soient différentes, leur mise en parallèle apporte des indications.
Entre 2019 et 2022, le rythme annuel de consommation d'ENAF mesuré avec l'OCS GE est moindre que celui de la période 2010-2020 observé avec le MOS :

- La diminution du rythme de consommation pour l'habitat peut s'expliquer par le gel temporaire de projets en raison des confinements ;
- Le maintien du rythme de consommation pour le bloc « économie et équipements » peut se comprendre par le portage public de ces projets (plan de relance …).

Approche de la consommation d'ENAF entre 2020 et 2025 par une méthode *ad hoc*

Pour pallier l'absence d'une série plus longue de données[16] sur la consommation d'ENAF entre 2020 (millésime MOS) et l'arrêt du projet de PLUi (2025), un travail de recensement a été mis en place en combinant, au fil de l'élaboration du PLUi :

- la base de données des autorisations d'urbanisme (base de données géolocalisée),
- la photographie aérienne 2022,
- puis des visites de terrain à l'été 2024 pour vérifier le démarrage des chantiers,
- et enfin la photographie aérienne PLEIADE©Urba4[17] réalisée à mi année 2025.

Ont été retenus les projets de constructions au démarrage avéré et qui se sont implantés sur des ENAF détectés par le millésime 2020 du MOS©Urba4.

LFa	**Habitat**	**Economie (hors bâtiments agricoles)**	**Equipement**	**Chantiers**	**Total**
Identification de la consommation d'ENAF réelle **entre 2020 et 2025** (méthode *ad hoc*, voir ci-dessus)	81,2 ha *58%* Centralités : 26,1 ha Autres communes : 55,0 ha	45,4 ha *32%* Centralités : 28,7 ha Autres communes : 16,7 ha	8,8 ha 6%	5,2 ha 4%	**140,6 ha** ***Soit environ 28 ha/an***

Bien que les données ne soient pas strictement comparables (car issues de méthodes différentes), on peut constater que le rythme annuel de consommation 2020-2025 est inférieur à celui de la période 2010-2020, qui était de 54,4 ha/an toutes destinations confondues (source MOS©Urba4).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette baisse :

- la crise Covid et la reprise de l'inflation, qui ont pu annuler des projets,
- l'entrée en vigueur du PLUi sur 45 communes du territoire à partir de début 2023,
- ou encore l'évolution des formes bâties mises sur le marché (moins d'habitat individuel).

Avec 58%, l'habitat apparaît toujours comme le 1er motif de la consommation d'ENAF sur le territoire de LFa dans la période 2020-2025, mais en léger retrait (64% entre 2010 et 2020). La part de la

[16] Les données du portail de l'artificialisation des sols (données CEREMA-Fichiers fonciers) s'arrêtent au 31 décembre 2023.
[17] La photo PLEIADE 2025 (livrée à l'automne 2025) est un outil préalable à la constitution du MOS 2025, qui sera disponible début 2026.

consommation d'ENAF pour l'économie est en progression, à hauteur de 32% (17% entre 2010 et 2020).

32% de la consommation pour l'habitat a lieu dans les 12 centralités et 68% dans les communes non-centralités, ce qui dénote une réorientation de cette consommation pour l'habitat vers les communes non-centralités, par rapport à la période 2010-2020 (63% de la consommation d'ENAF pour l'habitat était alors enregistrée dans ces communes).

On assiste cependant à une diversification vers des formes d'habitat plus compactes dans la période récente (2021-2024) : près de 60% des logements sont produits en habitat groupé et en habitat collectif, contre 40% entre 2010 et 2020. La part du logement collectif progresse dans les centralités Sud Loire et intermédiaires, et la part du logement individuel groupé augmente dans les centralités locales et dans les communes non-centralités.

Logements ordinaires LFa 2021-2024 source : Sitadel2	**Logements individuels purs**	**Individuels groupés**	**Logements collectifs**
Montbrison Savigneux	20%	12%	68%
Centralités intermédiaires	38%	6%	56%
Centralités locales	37%	31%	32%
Communes non-centralités	74%	19%	7%
Total LFa	41%	14%	45%

La consommation d'ENAF pour l'économie reste concentrée dans les centralités entre 2020 et 2025, à hauteur de 63%, mais un peu moins que lors de la période 2010-2020 (76%).

6-1-2- Un important potentiel de renouvellement urbain

Les outils du renouvellement urbain :

A partir de la seconde moitié du XXe siècle, les logements en centre bourg ont été progressivement délaissés, ne correspondant plus aux aspirations de la vie contemporaine (structuration étroite des voiries, configuration du bâti inadaptée, faible présence d'espaces extérieurs…). Ils constituent aujourd'hui un potentiel de réhabilitation important. Ces dernières années, les centres bourgs regagnent progressivement des habitants notamment grâce aux programmes de renouvellement urbain. Le patrimoine de ces centres anciens est pour tout ou partie reconnu et protégé.

Le potentiel foncier au sein du tissu bâti revêt plusieurs formes :

- **La densification du tissu bâti par :**
  - **Le comblement de dents creuses :** il s'agit des parcelles ou unités foncières au sein du tissu bâti existant, desservies par les réseaux dont l'usage ne peut être défini comme agricole. Ces espaces libres au sein du tissus représentent des secteurs à enjeux à valoriser en priorité afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers des extensions urbaines.
  - **Des divisions parcellaires :** certains secteurs disposent d'un tissu bâti relativement lâche. Le redécoupage de grandes parcelles bâties peut permettre l'accueil de

nouvelles constructions. Les outils du PLUi peuvent permettre d'encadrer cette densification par division parcellaire et ainsi assurer une cohérence du tissu bâti.

- **Les friches (industrielles ou d'habitat) :** espaces non occupés, non exploités qui ont perdu leur usage d'origine. La reconversion de ces ilots par réhabilitation du bâti ou par démolition/reconstruction permet la valorisation de foncier déjà artificialisé. Des projets ont été menés ou sont en cours de réflexion sur le territoire (les anciennes usines Gégé à Montbrison ou encore la friche Orval à Chalmazel-Jeansagnière).
- **La mise en valeur et le changement d'usage de bâtiment au caractère patrimonial** : le territoire historiquement rural dispose d'un nombre important d'anciens bâtiments agricoles à l'architecture singulière et aujourd'hui inadaptée aux pratiques agricoles. Leur changement de destination sous condition peut permettre la création de logements supplémentaires limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles et assurant la sauvegarde du patrimoine vernaculaire.

Au-delà du PLUi, des outils peuvent permettre d'agir sur ce foncier :

- **Les études de gisements fonciers** portés par Loire Forez agglomération et l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). Grâce à un conventionnement entre l'intercommunalité, les communes et l'EPORA, des stratégies de renouvellement urbain et d'optimisation du foncier peuvent être mises en œuvre.
- **Des études centres bourgs et programmes nationaux (Action cœur de ville, Petites villes de demain, Village d'avenir) :** portées par le service projet urbain, en interne ou en collaboration avec des groupes d'experts extérieurs, ces études permettent de poser un diagnostic sur l'état du bâti et plus globalement du dynamisme du centre bourg étudié. Ces constats servent ensuite de base à l'élaboration d'une stratégie d'action pluri thématique (logement, commerces, espaces publics, etc.).
- **Des OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain) :** identifiées à l'échelle d'un quartier ou d'une partie d'un bourg, ces opérations répondent à un projet global (urbain, économique et social) de la collectivité. Elles permettent l'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de travaux et entendent ainsi répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne, la vacance, la précarité énergétique ou encore l'adaptation des logements au vieillissement de la population *(exemple : centre-ville de Montbrison dans le cadre du programme action cœur de ville)*

Le PLUi peut jouer le rôle de facilitateur et intégrateur de ces projets au travers de ses pièces règlementaires.

Synthèse

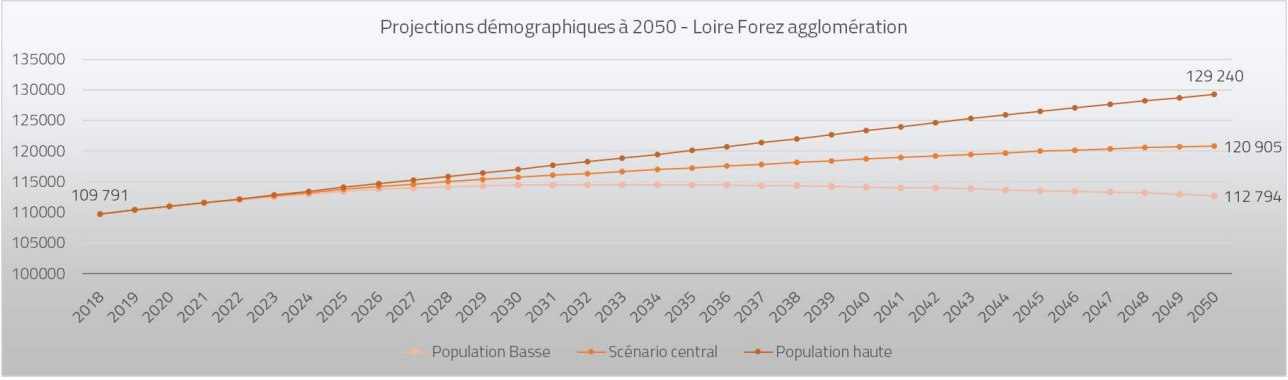
Ce qu'il faut retenir :
- Le territoire a connu un développement urbain important mais non linéaire,
- Les formes bâties développées ces dernières années sont principalement composées d'habitat individuel même si elles tendent à se diversifier,
- Le territoire dispose d'un potentiel de renouvellement urbain et de réhabilitation non négligeable pouvant être mobilisé,
- Le tissu bâti lâche dans certains secteurs offre des potentiels de densification des espaces bâtis.

Des enjeux :
- La diversification des formes urbaines et leurs caractéristiques tout en allant vers des formes plus compactes et attractives (présence d'un extérieur),
- La reconquête des centres denses historiques et la rénovation de l'habitat pour répondre aux aspirations contemporaines,
- La préservation et la valorisation du bâti rural traditionnel,
- La transformation des espaces bâtis existants (par renouvellement, densification, remise sur le marché de locaux vacants …) pour accueillir le développement du territoire (application du principe « éviter, réduire, compenser »),
- L'optimisation du foncier économique existant et la mutualisation des besoins (stationnement, …)

6-2- Les prévisions économiques et démographiques

6-2-1- Les projections démographiques

La démographie de Loire Forez agglomération reste dynamique. Si la tendance se poursuit, le territoire devrait gagner 5 000 à 10 000 habitants supplémentaires sur les 25 prochaines années, soit une croissance d'environ 6%. Ce dynamisme se dégage des projections à l'échelle du département qui sont plutôt sur une stabilité, voire une évolution légèrement à la baisse de la population ligérienne. Cette évolution correspondrait davantage au scénario bas du territoire de LFa. En effet, sur cette hypothèse, la tendance démographique serait à la baisse de l'ordre 1%. A l'inverse, les hypothèses hautes afficheraient plutôt une croissance démographique de plus de 15 000 habitants à l'horizon 2050, soit une croissance de plus de 13%.



Source : Omphale©INSEE,

Parallèlement, le territoire est confronté à un assez fort vieillissement de sa population. Cette évolution s'inscrit dans une tendance nationale même si elle devrait être moins marquée dans la Loire. Néanmoins, sur le territoire de Loire Forez agglomération, les 66-80 ans ainsi que les 81 ans et plus seraient en forte progression alors que les classes d'âge des enfants et adolescents seraient en recul.

Sur la base du scénario Omphale©INSEE central, qui projette une croissance démographique de + 9207 habitants à l'horizon 2041 et en prenant une hypothèse de reconduction de l'évolution de la taille des ménages, le nombre de ménages supplémentaire est de 9 961 ménages en 2041. La taille moyenne des ménages serait de 2,1 habitants par ménages en 2041 contre 2,35 en 2018.

Sur la base de ces hypothèses, le besoin en logements supplémentaires pour l'accueil d'une nouvelle population et pour répondre aux besoins de la population en place est estimé à environ 9961 logements entre 2018 et 2041 soit 453 logements par an.

Cette tendance se retrouve dans les objectifs définis par le SCOT (projet arrêté) qui détermine un besoin de 454 logements par an pour le territoire de LFa à l'horizon 2041.

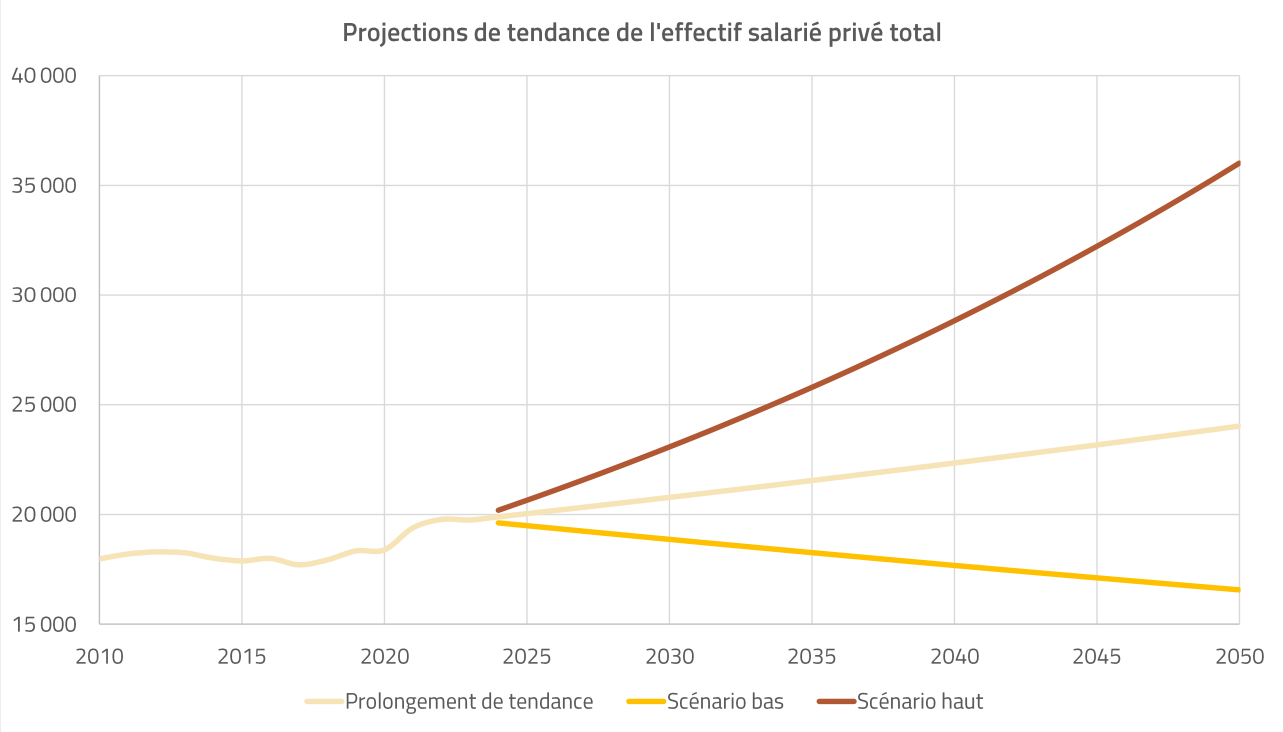
Au regard de ces perspectives démographiques, plusieurs enjeux se dégagent :

- Développement d'une offre immobilière permettant d'assurer le parcours résidentiel et notamment le maintien à domicile d'une population vieillissante par la production de petits logements et de logements accessibles,
- L'accueil de population en cohérence avec les équipements et réseaux existants et leur projet d'évolution à court et moyen termes,
- L'attractivité du territoire auprès des classes actives.

6-2-2- Les projections économiques

Les effectifs salariés sont globalement en augmentation ces 15 dernières années. Si la tendance se poursuit, le secteur privé devrait gagner près de 5 000 nouveaux salariés d'ici 2050, soit une croissance de 20%. Cette croissance peut se corréler avec la croissance démographique potentielle (cf. chapitre 6-1-1).

Dans l'hypothèse d'un scénario bas, le territoire pourrait perdre environ 3 000 postes salariés privés, soit 16 % des effectifs du secteur privé. A l'inverse, le scénario optimiste affiche une progression de plus de 15 000 postes salariés privés (+ 80%).



Sources : ACOSS-URSSAF, traitement : epures

En retenant le scénario médian, Loire Forez agglomération devra être en mesure de maintenir, voire d'enrichir, son offre en locaux et foncier à vocation économique.
Au regard, des données récoltées dans le cadre de la révision du SCoT Sud Loire, Loire Forez agglomération dispose d'ores et déjà de **33,2 ha en foncier économique disponibles** à la vente (hors surfaces en cours de vente ou sous compromis) ainsi que 54,50 ha mobilisables à moyen ou long terme après 2030.

Viennent s'ajouter **5 friches industrielles** :

- Tènement Grousset Emerand à Saint-Just Saint-Rambert.
- Tènement GG Création à Montbrison
- Tènement BRIQUETERIE à Saint-Marcellin-en-Forez
- Tènement SMIC et BETON VICAT à Montbrison
- Tènement Sovexia à Saint-Bonnet-le-Château

Le SCoT Sud Loire laisse la possibilité d'identifier **des espaces d'activités de niveau local**, pour les besoins locaux et les activités qui n'ont pas vocation à s'implanter dans les espaces de niveaux métropolitain et Sud Loire (artisanat, services liés aux activités économiques existantes, …). La priorité doit être donnée à la densification et la requalification de ces zones avant d'envisager leur extension ou la création de nouvelles zones afin de respecter les objectifs législatifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les études de gisements fonciers peuvent contribuer à la gestion rationnelle des zones d'activités.

Au regard de ces perspectives économiques, Loire Forez agglomération devra être en mesure de :

- Conserver, voire enrichir, son offre en foncier et immobilier d'entreprise,
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et répondre aux besoins des entreprises présentes tout en restant en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF,
- Corréler son développement économique avec sa dynamique démographique.

Loire Forez Agglo



epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens