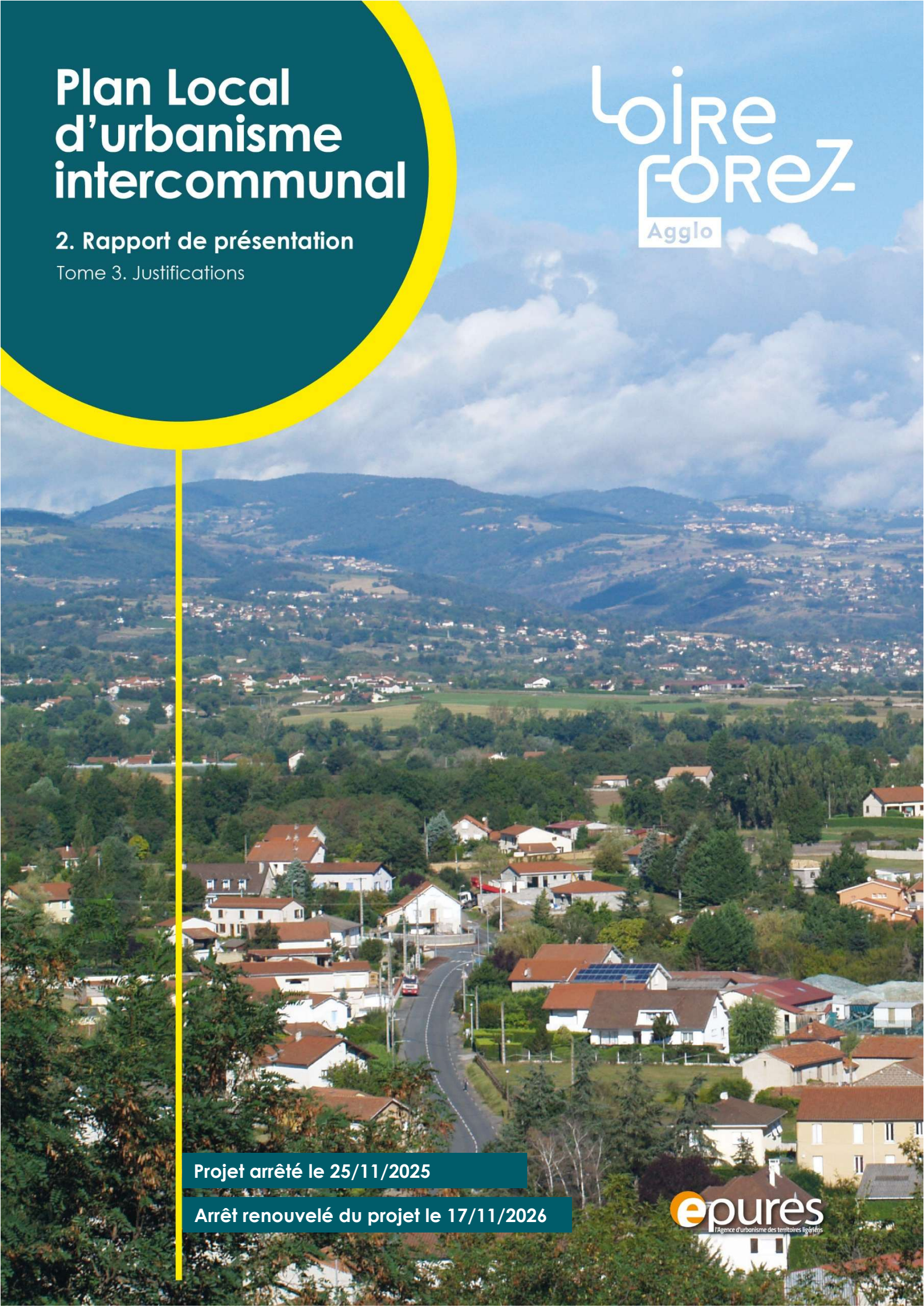
Plan Local d'urbanisme intercommunal

2. Rapport de présentation

Tome 3. Justifications



Projet arrêté le 25/11/2025

Arrêt renouvelé du projet le 17/11/2026

Sommaire

1- Explication des choix retenus pour établir le PADD 6
1-1- Méthode de co-élaboration avec les 84 communes du territoire PLUi 6
1-2- Axe 1 – Choix pour conforter le dynamisme économique et la création d'emplois, en répondant aux besoins du territoire et en préservant ses atouts 6
1-3- Axe 2 – Garantir aux habitants un cadre de vie de qualité et un habitat désirable et durable pour tous 9
1-4- Axe 3 – Faciliter les mobilités et développer des modes de déplacement plus durables 13
1-5- Axe 4 – Préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux 15

2- Méthode de mise en œuvre du PADD à l'échelle parcellaire 18
2-1- Un projet pour chaque ville et chaque bourg 18
2-2- Définition des tissus bâtis principaux 18
2-3- Un traitement homogène des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire 21

3- Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 29
3-1- Les OAP patrimoniales 29
3-1-1- La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 29
3-1-2- Contenu des OAP patrimoniales 30
3-1-3- Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP 32
3-2- Les OAP sectorielles 32
3-2-1- La mise en œuvre du PADD 32
3-2-2- Le contenu des OAP sectorielles 34
3-2-3- Les principes de délimitation du périmètre de l'OAP et de sa rédaction 36
3-2-4- Le phasage des OAP au sein du PLUi 40
3-3- Les OAP thématiques 40
3-3-1- L'OAP transports et déplacements 40
La mise en œuvre du PADD 40
Le contenu de l'OAP Transports et Déplacements 41
Le principe de délimitation du périmètre des OAP « abords de gares » 41
3-3-2- L'OAP Trame verte et bleue 42
La mise en œuvre du PADD 42
Le contenu de l'OAP Trame verte et bleue 43
3-3-3- L'OAP Climat Air Energie 43
La mise en œuvre du PADD 43
Le contenu de l'OAP Climat Air Energie 44

4- Explication des choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique 45
4-1- Organisation du règlement 45
4-1-1- Règlement écrit 45
4-1-2- Règlement graphique 46
4-2- Règles applicables à une majorité des zones 57
4-2-1- Sur l'intégralité du territoire et des zones urbaines du PLUi 57
4-3- Zonage et règles appliquées dans les différentes zones 58
4-3-1- Les cœurs historiques aux fonctions mixtes 58
La mise en œuvre du PADD 58
Zone Up1 59
Zone Up2 61
4-3-2- Les zones à dominante résidentielle 62
La mise en œuvre du PADD 62
Zone U1 66
Zone U2 67
Zone U3 68
Zone Ui 69
Zone Ugv 70
Zone AUr 71
Zone AUm 72
Les hameaux au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers (zones Uhh, Uhpav et Uhc) 73
La mise en œuvre du PADD 73

Zone Uhh 84
Zone Uhpav 84
Zone Uhc 85
4.3.3. Les sites d'équipements 86
La mise en œuvre du PADD 86
Zone UL 87
AUL 90
4.3.4. Les zones économiques 91
La mise en œuvre du PADD 91
Ue1 95
Ue2 et AUe2 96
Ue3 97
Zones Ue4, Ue5, Ue6, AUe4 et AUe6 : à dominante industrielle et logistique 98
Ue7 et AUe7 99
Ue8 et AUe8 100
4.3.5. Les extensions urbaines à moyen et long terme 101
La mise en œuvre du PADD 101
AU 102
4.3.6. Les espaces agricoles 105
La mise en œuvre du PADD 105
4.3.7. Les espaces naturels et forestiers 114
La mise en œuvre du PADD 114
4.3.8. Synthèse des différentes zones du PLUi 119
4-4- Autres dispositions règlementaires 121
4.4.1. Les règles en faveur d'une gestion raisonnée des espaces bâtis au sein des espaces à caractères agricole, naturel ou forestier 121
Les changements de destination 121
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) 123
Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol 127
4.4.2. Les règles en faveur de la protection de la biodiversité et des milieux naturels 127
Bande de préservation de part et d'autre des cours d'eau et zones humides : 128
Les cours d'eau permanents et intermittents 128
Les secteurs de zone humide pressentie : 129
Vergers, jardins, parcs et espaces boisés participant aux continuités écologiques ou à l'intérêt paysager des espaces bâtis : 129
Espaces cultivés dans le tissu bâti : 130
Bosquets, haies, ripisylves, alignements d'arbres et arbres isolés : 131
Coefficient de biotope par surface (CBS) : 132
Espaces libres : 134
4.4.3. Les règles en faveur de la protection des paysages et du patrimoine 134
Eléments bâtis d'intérêt architectural : 135
Eléments de petit patrimoine : 135
Murets en pierre et pisé à protéger : 136
Vergers, jardins et parcs d'intérêt patrimonial : 136
L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement particulier : 137
4.4.4. Les règles en faveur de la transition énergétique 137
4.4.5. Les règles en faveur de la prévention des risques et nuisances 138
4.4.6. Les règles en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle 139
Secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale : 139
Linéaires commerciaux à protéger : 140
Linéaires commerciaux à protéger renforcés : 140
Secteurs de mixité sociale : 140
Secteur de taille minimale de logements : 141
Périmètre de proximité avec les transports collectifs : 141
4.4.7. Les règles en faveur d'une maitrise foncière publique 141
Les emplacements réservés : 141
Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) 143

5-Capacités constructibles du PLUi 145

5-1- Analyse des capacités en logements du projet de PLUi 145
5.1.1. Méthodologie générale 145
5.1.2. Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles 145
5.1.3. Identification des sites de renouvellement urbain et sortie de vacance 152
5.1.4. Identification d'un site de renaturation 152
5-2- Synthèse du nombre de logements construits sur les cinq dernières années 153
5-3- Synthèse du nombre de logements projetés sur la durée du PLUi (2025-2040) 154
5.3.1. Analyse des capacités brutes 154
5.3.2. Analyse des capacités nettes 155

5-3-3- Synthèse du nombre de logements sociaux projetés 156
5-4- Analyse des capacités constructives dans les espaces économiques 158
5-4-1- Méthodologie générale 158
5-4-2- Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles 158
5-5- Analyse des capacités constructives dans les espaces dédiés aux équipements et loisirs 160

6- Limitation de la consommation d'ENAF et lutte contre l'étalement urbain 161
6-1- Rappel du cadre légal en vigueur 161
6-2- Rappel des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation de l'espace fixés dans le SCOT Sud Loire 162
6-3- Les choix retenus pour établir le PADD en matière de modération de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain 164
6-4- Les dispositions retenues dans le PLUi en application du PADD pour modérer la consommation d'ENAF et lutter contre l'étalement urbain, et à travers les paramètres de l'équation ZAN 165
6-4-1- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés 165
6-4-2- Le renouvellement urbain 168
6-4-3- La renaturation 170
6-4-4- La qualité urbaine 170
6-4-5- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville 170
6-4-6- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers 172
Bilan des zones et éléments protégés dans le PLUi : 172
Bilan des capacités de mutation et de densification dans les tissus bâtis existants en vue de produire du logement 173
Bilan des capacités de mutation et de densification dans les tissus bâtis existants en vue de produire du foncier économique (artisanat, industrie …) 177
La consommation d'ENAF projetée dans le PLUi : 178
6-4-7- La maîtrise de l'étalement urbain 181
6-4-8- Caractéristiques de la consommation d'ENAF projetée par rapport à la période 2011-2021 181

1- Explication des choix retenus pour établir le PADD

1-1- Méthode de co-élaboration avec les 84 communes du territoire PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi porté par Loire Forez agglomération a été construit en collaboration avec les 84 communes du territoire et a été débattu au sein du conseil communautaire le 17 septembre 2024.

Les modalités de collaboration avec les communes ont été définies lors du conseil communautaire du 13 décembre 2022. A cette occasion, une charte, à valeur non réglementaire, est venue préciser ces modalités. Le territoire a été divisé en six zones de travail (Nord-est, Nord-Ouest, centre est, centre Ouest, Sud-est, Sud-Ouest) qui ont été réunies à plusieurs reprises.

C'est dans ce cadre que les 84 communes du PLUi ont été impliquées dans l'élaboration du projet de PADD selon une démarche itérative et participative. Les réunions au sein de chacun des 6 secteurs géographiques de travail ont été conçues pour permettre d'atteindre 3 objectifs :

- acculturer les élus au cadre de travail législatif et communautaire dans lequel devait s'inscrire ce projet ;
- offrir un lieu d'échanges ouvert entre les élus communaux et communautaires ;
- proposer un lieu de production in situ d'orientations communes et comprises de tous sur différents sujets (armature territoriale, sobriété foncière, nouvelles façons d'habiter…).

Ces travaux ont été préalables aux débats politiques organisés dans les 84 conseils municipaux et au sein du conseil communautaire.

Le projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les modalités d'organisation des débats en conseils municipaux et en conseil communautaire, ont été abordés au sein de différentes instances communautaires : bureau communautaire du 13 février et du 3 septembre 2024, conférence des Maires du 16 avril et du 10 septembre 2024.

1-2- Axe 1 – Choix pour conforter le dynamisme économique et la création d'emplois, en répondant aux besoins du territoire et en préservant ses atouts

Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :

Le territoire couvert par le PLUi, caractérisé par un plus grand nombre d'actifs que d'emplois, est un territoire à dominante résidentielle. Il s'agit ici, pour la collectivité, de maintenir au minimum ce rapport, voire d'inverser la tendance.

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

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

L'équilibre entre le développement des filières économiques productives et commerciales et le maintien de l'activité agricole, sylvicole et le développement des activités touristiques est à maintenir à l'échelle du territoire. En effet, si le développement de zones économiques est indispensable pour le maintien de l'emploi sur le territoire, nécessitant des surfaces importantes pour l'installation des entreprises, il est également consommateur de foncier agricole et naturel.

Ces enjeux justifient les orientations suivantes :

Conjuguer capacités d'accueil des entreprises et sobriété foncière

L'aménagement des zones économiques sur le territoire doit se faire dans le respect et la préservation de ses ressources (sol, eau…), notamment en veillant à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, tout en garantissant une offre foncière adaptée et équilibrée sur le territoire.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix d'optimiser l'usage du foncier économique en priorisant la densification et la requalification des zones existantes et de faciliter la reconversion des friches, des anciens locaux économiques vacants, ainsi que des anciens bâtis agricoles. Cependant, afin de garantir l'offre économique sur le territoire, lorsque l'ensemble des potentialités foncières déjà existantes sont mobilisées ou en cours de mobilisation, des extensions ou créations de nouvelles zones peuvent être envisagées de façon mesurée et limitée aux stricts besoins du territoire. Leur positionnement sera privilégié à proximité des pôles d'emplois, d'équipements, de services et de commerces, des activités existantes, des espaces déjà bâtis et des réseaux existants.

Travailler sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones économiques

Le développement de zones économiques de qualité, est nécessaire pour le bien-être des travailleurs, pour la préservation de la biodiversité et des paysages, pour la gestion du cycle de l'eau et participe à l'attractivité du territoire.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de produire des espaces plus qualitatifs sur le plan paysager, environnemental, en termes d'accessibilité et de développement durable. Cela implique d'anticiper et de minimiser l'impact sur les milieux, de mettre en œuvre systématiquement une gestion intégrée de la ressource en eau, de travailler la qualité architecturale et paysagère de ces zones, et enfin d'avoir une vision durable de leur développement et gestion (développement d'énergies renouvelables, mutualisation d'espaces, dessertes modes actifs…).

Renforcer et diversifier l'offre économique de proximité (artisanat, commerce, services, économie présentielle)

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

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de renforcer le rôle des bourgs et des villes pour accueillir les activités économiques qui sont ou peuvent être compatibles avec les autres fonctions urbaines à savoir : le commerce, les services, l'artisanat et certaines petites industries et de maintenir la capacité d'accueil des zones d'activités artisanales de proximité et de faciliter leur accès pour les modes actifs.

Renforcer les secteurs dédiés aux activités économiques incompatibles avec l'habitat

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

--> C'est pourquoi il a été fait les choix, de développer ce type d'activités prioritairement dans les espaces économiques existants qui leur sont dédiés. (site Opéra Parc – Les Plaines sur les communes de Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez et Bonson, Espace Emeraude à Champdieu, Montbrison et Savigneux, zones d'activités économiques de Boën-sur-Lignon, Noirétable et Saint-Bonnet-le-Château/La Tourette/Luriecq).

Maintenir et soutenir le dynamisme de l'activité agricole

L'activité agricole est très présente sur le territoire de Loire Forez agglomération. Mais elle est mise à mal par la pression foncière liée au développement de l'urbanisation. Outre son rôle dans le façonnage et l'entretien des paysages et des milieux, l'agriculture nourrit la population et constitue en ce sens une activité essentielle pour le territoire.

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

- préserver le foncier agricole en limitant fortement l'urbanisation des terres agricoles et notamment les espaces à forte valeur agronomique et écologique. C'est pourquoi l'extension des hameaux au sein des espaces agri-naturels n'est permise qu'exceptionnellement et que la densification et l'extension des écarts pavillonnaires est interdite ;
- contribuer à la reprise des terres et à la viabilité des exploitations agricoles en permettant par exemple la diversification économique de celles-ci, en garantissant leur classement et ceux des terrains alentours en zone agricole lorsqu'elles ne génèrent pas d'incidence sur des milieux naturels remarquables et en favorisant les logiques d'agriculture de proximité comme la production maraichère près des villes ou des bourgs.

Accompagner l'activité sylvicole en lien avec la charte forestière territoriale

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

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

- préservant les espaces de production forestière et les secteurs forestiers à fort enjeu écologique et en assurant une cohabitation entre les différents usages des espaces forestiers ;
- permettant le développement de la filière bois ;
- accompagnant la diversification des productions et l'utilisation de la ressource locale notamment par le développement des filières bois-énergie et bois d'œuvre.

Renforcer l'attractivité touristique du territoire

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

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

- préservant et valorisant le patrimoine naturel et paysager remarquable, les espaces agri-naturels garants de la diversité des paysages ainsi que la nature ordinaire au sein des bourgs et des villes qui participent à la mise en valeur du patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'image du territoire ;
- identifiant et renforçant les principaux itinéraires de découverte du territoire ;
- permettant le développement des hébergements touristiques notamment à proximité des éléments structurants et des sentiers de randonnées, prioritairement par la réhabilitation d'anciens bâtiments ruraux patrimoniaux ;
- renforçant et diversifiant les équipements structurants pour le tourisme et en permettant le développement de nouveaux projets touristiques.

Maitriser l'exploitation du sol et du sous-sol

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

--> C'est pourquoi, afin de leur permettre d'exister tout en respectant et préservant les terres agricoles à forte valeur agronomique, le cadre de vie et l'environnement, le PLUi permet la valorisation de la ressource en pérennisant les carrières et gravières existantes et en permettant de nouveaux sites d'extraction tel que définis dans le schéma départemental des carrières.

1-3- Axe 2 – Garantir aux habitants un cadre de vie de qualité et un habitat désirable et durable pour tous

Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :

Plusieurs facteurs agissent en faveur d'un cadre de vie de qualité du territoire. Si le logement constitue le caractère intime du cadre de vie des habitants, la qualité des espaces publics, l'accès aux services, commerces et équipements, les qualités paysagères ainsi que la limitation de l'exposition aux risques et nuisances participent également à la qualité de vie au sein du territoire de Loire Forez agglomération. Le développement doit se faire de manière équilibrée et en prenant en compte ces différents facteurs afin de renforcer l'attractivité du territoire et de créer un cadre de vie durable et désirable pour l'ensemble de la population.

Le territoire a connu une forte croissance de population depuis les années 2000, qui tend aujourd'hui à se stabiliser (+0,6 %/an en moyenne entre 2014 et 2020). Mais cette dynamique démographique

se répartit de façon inégale sur le territoire, et s'accompagne d'une organisation spatiale qui n'a pas toujours été bien maitrisée. Ainsi, on constate un fort développement dans les centralités Sud-Est et sur le secteur de plaine (Montbrison, Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson…) et une croissance démographique qui se stabilise sur le secteur de Saint-Bonnet-le-Château. En revanche, les secteurs du Haut Forez et de Boën-sur-Lignon ainsi que les bourgs de montagne connaissent une certaine déprise (parfois à la faveur de hameaux sous l'influence de villes voisines).

Cette dynamique démographique s'accompagne d'une tendance au desserrement des ménages et d'un vieillissement de la population touchant l'ensemble du territoire. Ces dynamiques ont un impact sur la production de logements et sur la nécessité de proposer des formes diversifiées, adaptées aux parcours résidentiels des ménages. L'ensemble du territoire de Loire Forez agglomération est marqué par un marché immobilier dynamique (avec toutefois des différences selon les secteurs), où prédomine la maison individuelle. Les logements collectifs, qui permettent le maintien d'une mixité de population et facilitent le parcours résidentiel des ménages, sont essentiellement présents sur les communes urbaines (axe Montbrison/Saint-Just Saint-Rambert, Savigneux, Sury-le-Comtal et Saint-Cyprien, Saint-Bonnet-le-Château, Boën-sur-Lignon).

Ce modèle de développement pavillonnaire est particulièrement consommateur d'espace dans un contexte de recherche de sobriété foncière. La rénovation et le réemploi de bâti vacant sont une opportunité pour lutter contre l'étalement urbain tout en permettant le développement de l'habitat. Cela participe également à la redynamisation des centres bourgs et centres-villes et à la mise en valeur des spécificités architecturales du patrimoine bâti du territoire.

Ces enjeux justifient les orientations suivantes :

Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace

La production de logements, bien qu'essentielle pour répondre aux besoins des populations existantes et futures dans un contexte de progression démographique et de desserrement des ménages, doit se faire dans le respect de la préservation du foncier agricole et naturel afin de garantir un cadre de vie durable et de qualité pour tous.

> --> C'est pourquoi Loire Forez agglomération a fait le choix de prioriser la densification au sein du tissu bâti, par comblement des dents creuses ou par division parcellaire, la réutilisation du parc (logements vacants, changements de destination) et le renouvellement urbain pour la production de logements. En cas d'insuffisance de potentiel de production au sein des tissus bâtis, des extensions urbaines limitées aux besoins définis à l'horizon 2040 peuvent être identifiées au plus près des tissus bâtis des bourgs, villes ou hameaux équipés, tout en évitant les conséquences négatives sur les activités agricoles et sur les corridors et réservoirs de biodiversité. Une attention particulière portée à la qualité architecturale de ces nouveaux logements (implantation, intégration paysagère et architecturale, diversification des formes bâties, réponses aux nouveaux modes d'habiter…) est nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité.

Faciliter le parcours résidentiel des ménages

Répondre aux besoins de la population en place et à venir inclut la prise en compte du parcours résidentiel des ménages, en adaptant l'offre de logements à l'évolution des besoins et des moyens financiers des habitants tout au long de leur vie. Touché par le vieillissement de la population et

impacté par le desserrement des ménages, le territoire de Loire Forez agglomération doit s'adapter en diversifiant son parc de logements sous de nombreux aspects.

--> C'est pourquoi Loire Forez agglomération a fait le choix d'encourager un rééquilibrage du parc et la prise en compte des nouvelles façons d'habiter participant au parcours résidentiel des ménages (développement de différentes typologies de logements, autre que la maison individuelle, taille des logements variée, accessibilité financière des logements, renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux, développement de l'offre locative, adaptation des logements aux enjeux de vieillissement et aux situations de handicaps …)

Valoriser le patrimoine bâti

Loire Forez agglomération dispose d'un patrimoine bâti riche reflétant l'histoire et l'identité du territoire. Le PADD affirme le triple enjeu que revêt la valorisation de ce patrimoine bâti : la réduction de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels, la redynamisation des centres-villes et centres bourgs parfois délaissés et la mise en valeur des spécificités architecturales du territoire. L'enjeu d'intervention sur le parc existant est de rendre attractifs ces logements, souvent anciens, peu confortables et énergivores. Pour que les habitants fassent le choix d'habiter dans les centres, il faut leur donner l'envie et la possibilité de s'y loger (accessibilité budgétaire et adaptation aux modes de vie actuels).

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

De manière à mettre en valeur le patrimoine architectural du territoire, la reconfiguration du tissu bâti est pensée en intégrant les prescriptions des sites patrimoniaux remarquables existants, en maintenant et valorisant la richesse du patrimoine bâti et des éléments de petit patrimoine, en préservant l'architecture traditionnelle du territoire et en intégrant les nouvelles manières de construire et d'habiter. Les projets de réhabilitation sont encadrés afin de conserver les caractéristiques architecturales remarquables et de veiller à leur intégration paysagère.

Préserver les qualités paysagères

Le paysage de Loire Forez agglomération, riche et diversifié, est vecteur d'attractivité du territoire et joue un rôle fondamental dans la qualité et le cadre de vie des habitants. Il est composé de grandes entités géographiques, formant des unités paysagères remarquables, chacune aux caractéristiques spécifiques (plaine du forez, coteaux, monts du Forez, Hautes Chaumes, Bois Noirs, gorges de la Loire, Plateau de Saint-Bonnet-le-Château). C'est également l'une des richesses du territoire du PLUi les plus modelées, transformées, parfois dénaturées par un processus d'étalement urbain non maitrisé. D'une manière générale, le fait de recentrer le développement sur les villes et les bourgs tend à contenir géographiquement l'intervention humaine standardisée et dénaturante. Au stade d'impact aujourd'hui constaté, il convient même de recomposer certains paysages abimés et construire le paysage de demain.

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

- veiller à la bonne intégration paysagère du développement urbain au sein de chacune des grandes entités géographiques du territoire, en l'adaptant aux enjeux spécifiques de ces espaces : Plaine du Forez, Coteaux, monts du Forez

Hautes Chaumes, Bois Noirs, Plateau de Saint-Bonnet-le-Château, gorges de la Loire ;

- préserver et renforcer la trame verte et améliorer la qualité paysagère au sein des tissus bâtis existants ou à créer. Le développement de l'habitat et de l'activité économique a conduit à une certaine banalisation des paysages qu'il est nécessaire d'appréhender et d'éviter.

Garantir un niveau d'équipement suffisant

Un niveau d'équipement, de services et de commerces suffisant et adapté aux spécificités du territoire est nécessaire pour répondre aux besoins des populations et permet de limiter les déplacements. Les collectivités ont fait des choix, en matière de structuration de l'action politique, qui donnent au territoire son maillage actuel en matière d'équipement. Il convient d'avoir une gestion maitrisée et efficiente de ces investissements publics.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix de s'appuyer sur ce maillage, de s'adapter aux spécificités du territoire et aux besoins locaux pour accompagner le développement du territoire et offrir des services adaptés à la population existante et future. Cette structuration du territoire s'organise selon les centralités du territoire et vise notamment à privilégier l'accueil d'équipements communautaires à Montbrison/Savigneux, à conforter le niveau d'équipements et l'offre de proximité des centralités intermédiaires et locales et à encourager le développement des équipements répondant aux besoins du quotidien, prioritairement dans les centres bourgs au sein des communes rurales ou périurbaines. De nouveaux équipements liés à la transition énergétique et environnementale sont à prendre en compte.

Redonner de l'attrait aux espaces publics

Parfois délaissés, dédiés à la voiture ou sans usage, les espaces publics ne correspondent plus forcément aux aspirations des usagers et habitants. Pourtant, le développement de l'urbanisation étant organisé prioritairement au sein des centres bourgs et centres-villes, ils participent pleinement à l'attractivité du territoire et au cadre de vie des habitants.

--> C'est pourquoi il a été fait le choix dans le PLUi d'apaiser la circulation au sein des centres bourgs et centres-villes et de développer des aménagements végétalisés, favorables à la convivialité et au vivre ensemble et favorables aux déplacements modes actifs. Les entrées de bourgs et villes, parfois peu qualifiantes, sont à revaloriser.

Protéger les habitants des risques et des nuisances

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

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

- Ne pas accroitre la vulnérabilité face aux inondations des habitants et des usagers en ne développant pas les activités humaines sensibles en zones d'aléas ;
- Ne pas aggraver l'impact des crues et des phénomènes de ruissellement et veillant à respecter et remettre en état le cycle de l'eau (limitation des abords des cours d'eau, protection des espaces de mobilité des cours d'eau et des zones d'expansion de crue, limitation de l'imperméabilisation des sols, désimperméabilisation, intégration du principe

de rétention/infiltration à la parcelle, limitation des aménagements et de l'urbanisation le long des linéaires susceptibles de subir des débordements…).

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

--> il a été fait le choix de prendre en compte les effets de la pollution sur la santé en facilitant un projet des courtes distances, où l'alternative à l'automobile existe, notamment sur les petits projets. Il s'agit aussi d'éviter d'implanter de nouveaux résidents à proximité immédiate de ces infrastructures. Cela s'accompagne de la prise en compte des actions inscrites dans le Plan de Prévention de l'Atmosphère Saint-Etienne/Loire Forez agglomération et dans le PCAET.

Ces grandes infrastructures impactent non seulement la qualité de l'air mais peuvent être génératrices de bruit. A cela, s'ajoute la présence de zones d'activités pouvant être sources de nuisances sonores.

--> il a été fait le choix de limiter l'implantation d'activités nuisantes à proximité des secteurs d'habitat ainsi que le développement de l'habitat le long des infrastructures bruyantes routières ou ferrées.

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

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

- prendre en compte le risque feux de forêts, grandissant notamment sur les coteaux, et de dégâts lors de chutes d'arbres en éloignant les nouvelles zones constructibles des espaces forestiers et en permettant l'implantation d'activités d'exploitation et d'entretien des boisements au sein ou à proximité de ces espaces ;
- prendre en considération les phénomènes de retrait et gonflement des argiles et les risques liés au radon ;
- d'interdire l'implantation de nouvelles ICPE soumises à autorisation à proximité des habitations ou des ERP ;
- d'encadrer l'urbanisation à proximité des sites SEVESO du territoire, ainsi qu'aux abords des canalisations de transport de gaz et des zones de passage de lignes à haute tension ou très haute tension. Tous trois présentent des risques liés au transport de marchandises dangereuses.

1-4- Axe 3 – Faciliter les mobilités et développer des modes de déplacement plus durables

Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :

La majorité des emplois présents dans le territoire sont concentrés dans les centralités (Montbrison, Savigneux, Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château…) et captent de nombreux actifs des autres communes de Loire Forez agglomération. Les flux domicile/travail avec la Métropole stéphanoise sont également conséquents avec 30% des actifs du territoire qui travaillent sur la Métropole voisine.

Le développement résidentiel du territoire est fondé de longue date sur le modèle pavillonnaire, qui reste la composante majeure en particulier dans la plaine et sur les coteaux, même si la tendance s'est atténuée au cours de la dernière décennie.

Ces deux phénomènes couplés à la présence de peu de modes de déplacements alternatifs à la voiture génèrent quotidiennement de nombreux flux routiers que le PLUi doit prendre en compte dans la localisation de son développement futur.

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

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

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

Ces enjeux justifient les orientations suivantes :

S'engager vers une mobilité plus inclusive

Les orientations du PADD tendent à renforcer l'urbanisation aux abords des lignes de transport en commun structurantes (voie ferrée) et principalement autour des cinq gares et haltes ferroviaires desservies par le train du territoire.

Renforcer le maillage modes actifs du territoire et favoriser l'intermodalité

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

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

- renforcer l'accès aux gares par les modes actifs ;
- promouvoir et structurer le covoiturage en particulier proche des gares et des arrêts de transport en commun ;
- développer la pratique des modes actifs en déployant un maillage cyclable en plaine reliant les communes polarisantes aux communes de leur bassin de vie, et des aménagements piétons et/ou cyclables au sein des villes et des bourgs pour faciliter la mobilité quotidienne et de courte distance.

Adapter les aménagements aux nouveaux modes de déplacement

Face à l'omniprésence des voitures au sein des villes et bourgs du territoire, des conflits d'usage avec les piétons ou les cyclistes peuvent se développer. Afin de limiter ces conflits identifiés lors du diagnostic, les orientations du PADD prônent de :

- rationaliser la présence de la voiture dans les cœurs historiques pour faire plus de place aux autres modes de déplacement ;
- dimensionner les espaces de stationnement et de circulation en fonction des usages attendus.

Contribuer à faire évoluer les déplacements quotidiens et poursuivre le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire

Face aux nouvelles pratiques professionnelles qui peuvent permettre de faire évoluer la mobilité d'une partie des actifs du territoire, Loire Forez agglomération poursuit le déploiement et l'utilisation du réseau internet à haut débit sur l'ensemble du territoire afin de conforter l'offre. Le PADD réaffirme cette volonté.

1-5- Axe 4 – Préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux

Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :

L'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic territorial démontre que le territoire dispose de nombreuses ressources (énergie renouvelable, matériaux de constructions…), d'espaces naturels remarquables complétés par des espaces de nature ordinaire omniprésents et de qualité ainsi que de nombreux cours d'eau, zones humides et tourbières.

Mais le développement résidentiel, économique et des infrastructures ne s'est pas toujours fait de manière harmonieuse ces dernières décennies entrainant une banalisation du paysage, une consommation foncière conséquente (544 ha entre 2011 et 2021) et la destruction de certains milieux naturels et agricoles d'intérêts.

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

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

Ces enjeux justifient les orientations suivantes :

Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol

L'analyse de la consommation foncière passée a fait ressortir que le territoire avait consommé 544 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 soit un rythme de consommation annuel moyen de 54,4 ha par an. Cette consommation d'ENAF est principalement due au développement de l'habitat (64%) et de l'économie (17%). Afin d'atteindre les objectifs

nationaux et locaux de réduction de la consommation foncière, le PADD définit les orientations suivantes :

- prioriser le développement urbain dans le tissu bâti existant. Le croisement entre l'analyse des capacités de densification et de mutation mobilisables dans les 16 années à venir et les secteurs identifiés pour le développement de nouveaux projets urbains a montré que le tissu bâti existant des villes et des bourgs permettait d'accueillir une part majoritaire du développement résidentiel et économique ;
- optimiser les capacités constructives et accompagner la densification douce et raisonnée des espaces pavillonnaires en utilisant notamment les orientations d'aménagement et de programmation ;
- limiter le mitage du territoire et le développement de nouveaux secteurs bâtis en dehors des espaces déjà construits ;
- maintenir la structure actuelle du territoire qui est principalement agricole et naturelle en préservant la majorité des terres agricoles et naturelles.

Préserver la trame bleue et la ressource en eau

Le territoire de Loire Forez agglomération dispose d'une ressource en eau de qualité mais qui est sous tension ces dernières années en raison d'un affaiblissement de la ressource et d'une augmentation des besoins. La préservation de la ressource en eau et l'adéquation du développement économique et résidentielle avec cette dernière sont primordiaux à l'échelle du territoire. C'est pourquoi il s'agit dans le PADD de :

- contenir le développement dans les secteurs sous tension par rapport à la quantité d'eau disponible ;
- poursuivre les travaux sur les réseaux et les interconnexions afin de limiter les pertes ;
- limiter l'imperméabilisation des sols.

Protéger les espaces naturels remarquables et la nature ordinaire

Le territoire de LFa présente un maillage très dense de milieux naturels qui garantissent une perméabilité vis-à-vis du déplacement des espèces. Il est reconnu que la biodiversité est riche sur Loire Forez agglomération. Cette biodiversité rend de précieux services à la société et il faut la protéger. La stratégie de préservation et de valorisation de la biodiversité se traduit selon trois orientations majeures : la protection des réservoirs de biodiversité, la préservation des éléments supports de continuités écologiques et la valorisation de la nature ordinaire. Il s'agit donc pour le PADD de garantir :

- la protection des réservoirs de biodiversité dans leur diversité en s'assurant que le développement urbain du territoire ne les mette pas en péril. Ces réservoirs sont d'ailleurs identifiés dans le PADD par secteur géographique : coteaux, Monts du Forez, Plateau de Saint-Bonnet le Château, Plaine du Forez et Gorges de la Loire ;
- la préservation de la fonctionnalité des continuités écologiques en diminuant globalement les pressions urbaines qu'elles subissent, quelles que soient leurs formes (extension en nappe du tissu urbain, extensions linéaires le long des routes, mitage des espaces agricoles et naturels). Les continuums à préserver sont également identifiés dans le PADD, en particulier les espaces sous forte pression (traversées d'infrastructures par exemple) ;
- la nature dite ordinaire qui au-delà des grands espaces naturels remarquables et des corridors écologiques majeurs, participe à la richesse écologique et aux continuités écologiques locales du territoire (bosquets, mares, haies, …). Ces éléments plus ponctuels s'inscrivent en continuité des espaces naturels majeurs.

Favoriser le retour de la nature dans le tissu bâti

Les espaces libres dans le tissu bâti, espaces publics végétalisés, arbres isolés, alignements d'arbres, toitures végétalisées, etc…, sont autant d'espaces urbains qui permettent le maintien des continuités écologiques au sein des villes et des bourgs du territoire. C'est pourquoi le PADD cible les principaux éléments à renforcer et à mettre en valeur dans les espaces bâtis comme :

- les cours d'eau traversant les villes et bourgs qui constituent la trame bleue d'une partie du territoire ;
- les alignements d'arbres le long des voiries et des cheminements modes actifs ;
- les cœurs d'ilots, vergers, parcs de propriété qui constituent des espaces de respiration support de biodiversité au sein du tissu bâti ;
- …

Encourager la sobriété énergétique et accompagner la production d'énergies renouvelables

L'énergie constitue une ressource indispensable au développement économique et social du territoire. La limitation des consommations énergétiques représente à la fois un enjeu environnemental (ressource limitée, émissions de gaz à effet de serre favorisant le changement climatique, émissions de particules fines à l'origine de problèmes sanitaires, …) et socio-économique (précarité énergétique des ménages et des entreprises). Afin de pouvoir répondre au besoin de réduction des consommations énergétiques et de production d'énergies renouvelables, le PADD fait le choix de :

- encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable en incitant notamment à la prise en compte des principes de bioclimatisme et en favorisant la compacité et la densité des formes urbaines qui sont plus efficaces en énergie ;
- agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique en encourageant des rénovations énergétiques performantes, en privilégiant le renouvellement urbain et la valorisation du bâti existant, et en remettant sur le marché les logements vacants ;
- mobiliser les ressources énergétiques locales en encourageant la réalisation d'équipements de production d'énergies renouvelables et locales en favorisant l'implantation de centrales solaires photovoltaïques sur les terrains ne présentant pas d'intérêt agricole ou naturel (délaissés, terrains pollués, …), sur les toitures des bâtiments, en massifiant le développement de l'énergie solaire photovoltaïque et thermique dans les bâtiments, en développant l'usage du bois énergie performant et en soutenant la filière bois-énergie.

Faciliter le développement de l'économie circulaire et réduire les déchets

Face aux enjeux économiques et environnementaux en matière de réduction des déchets, le PADD, en continuité avec les politiques engagées par l'agglomération, vise à :

- appuyer les filières de compostage et recyclages existantes ;
- développer les sites de valorisation (ressourcerie, recyclage, …).

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

La traduction du PADD à l'échelle parcellaire, de façon efficiente et en collaboration étroite avec les communes, s'est fondé sur un travail fin avec chacune des 84 communes. Loire Forez agglomération s'est notamment appuyée sur une séance de travail spécifique dans chaque commune durant l'automne 2024, pour échanger et co-construire la mise en œuvre du PADD.

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

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

Le travail avec les élus communaux a été organisé sur la base d'une « V0 » du règlement graphique, version « martyre » qui a fait l'objet de séances d'échanges en communes lors de demi-journées de réunions.

La V0 du règlement graphique a été construite sur la base des orientations du PADD afin qu'il trouve un atterrissage parcellaire sur le territoire mais également en prenant en compte les retours des communes, rencontrées individuellement lors d'une première séance de travail et d'échanges au printemps 2023 (identification notamment des projets en cours). La construction de la V0 a également été faite sur la base d'une optimisation de l'utilisation du foncier et l'inscription du territoire dans un changement de paradigme quant à l'urbanisation future du territoire.

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

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

2-2- Définition des tissus bâtis principaux

Afin d'identifier les tissus bâtis principaux dans chacune des communes, une méthodologie a été mise en œuvre à l'échelle du PLUi. Ces principes de délimitation ont également été repris pour délimiter les contours des hameaux au sein des espaces agricoles et naturels.

Ainsi, il a été identifié toutes les **unités foncières bâties** dont les bâtiments sont situés à moins de 100 m les uns des autres sur le territoire de Loire Forez agglomération. Pour être retenu, il a été déterminé que chaque périmètre devait comporter au moins 10 unités foncières. En dessous de 10 unités foncières dont les bâtiments sont situés à plus de 100 m les uns des autres, les constructions sont considérées comme des constructions isolées.



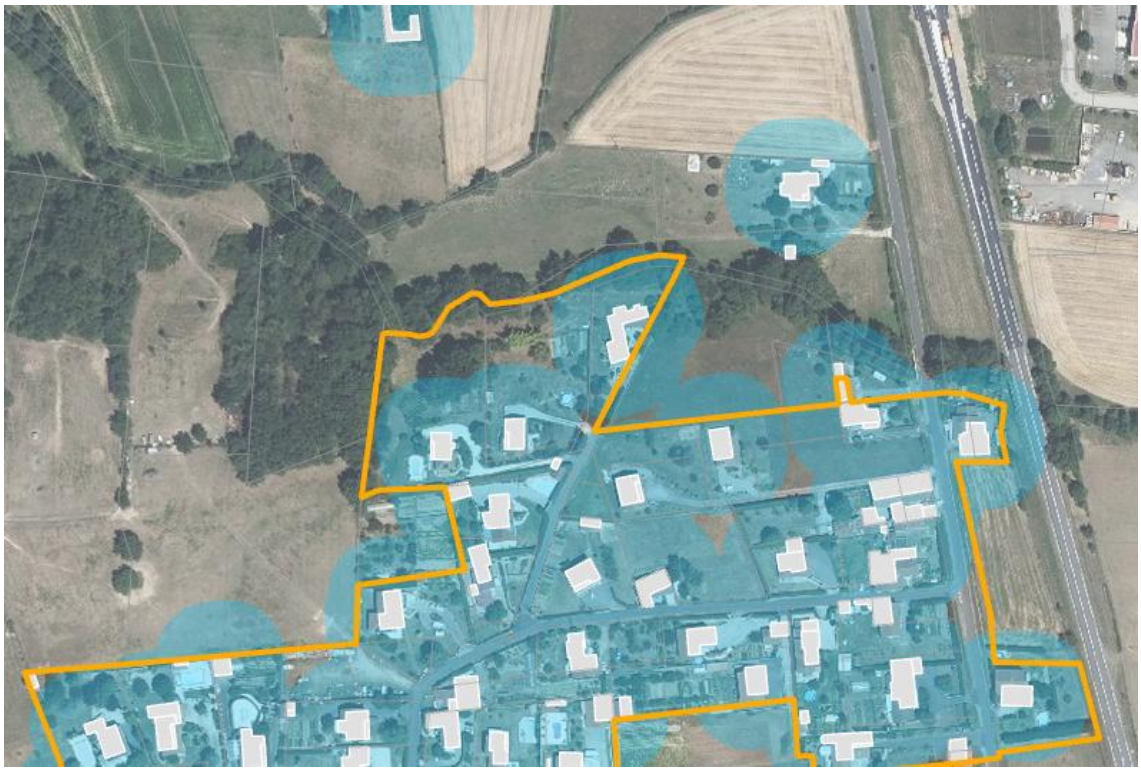
Exemple des résultats obtenus en prenant une distance de 100 mètres autour des bâtiments

À la suite de l'analyse des résultats obtenus (tissu bâti existant sur la base d'une distance de 100 mètres), il est apparu que la distance de 100 mètres entraine l'intégration dans le tissu bâti existant de vastes emprises agricoles ou naturelles. Le tissu bâti existant sur le territoire de Loire Forez agglomération étant assez lâche en dehors des bourgs anciens, la distance de 100 mètres ne permet pas de refléter la réalité territoriale. La distance de 100 mètres a donc été réduite à 50 mètres :



Exemple des résultats obtenus en prenant une distance de 50 mètres autour des bâtiments

Sur la base de ce « buffer » généré autour des bâtiments existants, une analyse par photo interprétation a été réalisée pour dessiner le tissu bâti existant (trait orange dans l'exemple ci-dessous) en prenant en compte les réalités cadastrales et locales (fonds de jardin des constructions existantes).



Exemple de la délimitation du tissu bâti existant retenu

Une fois les périmètres de tissu bâti existant délimités sur l'ensemble des entités comportant plus de 10 unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 50 mètres les uns des autres, ils ont été catégorisés pour déterminer lesquels étaient du tissu bâti existant principal ou secondaire (hameaux).

Sont considérés comme un tissu bâti existant principal :

- le tissu bâti des centres bourgs et villes du territoire ;
- les différents centres bourgs des communes fusionnées (par exemple Vêtre-sur-Anzon dispose de deux tissus bâtis existants principaux correspondant au village de Saint-Julien et au village de Saint-Thurin) ;
- les tissus bâti accueillant des équipements publics complémentaires à ceux du centre bourg (par exemple Essertines-en-Châtelneuf dispose de deux tissus bâtis existants principaux correspondant au centre bourg qui accueille la Mairie et au secteur de Malleray qui accueille l'école communale).

Les communes disposant de plusieurs tissus bâtis existants principaux sont : Boisset-Saint-Priest, Chalmazel-Jeansagnière, Essertines-en-Châtelneuf, La-Côte-Saint-Didier, Merle-Leignec, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Just Saint-Rambert, Solore-en-Forez et Vêtre-sur-Anzon.

A contrario, deux conurbations ont été repérées sur le territoire comme formant un tissu bâti principal commun entre plusieurs communes : Ecotay/Montbrison/Savigneux et Bonson/Saint-Cyprien.

92 périmètres ont été retenus en **tissus bâtis existants principaux** sur l'ensemble du territoire de Loire Forez agglomération.

2-3- Un traitement homogène des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire

Les milieux naturels et les activités agricoles et forestières qui se sont développées s'affranchissent des limites administratives. C'est pourquoi, dans un souci de cohérence, d'harmonisation des outils de planification et d'équité entre les territoires et les usagers, la mise en œuvre réglementaire des orientations du PADD relatives aux espaces agricoles, naturels et forestiers, a été traitée à l'échelle des 84 communes.

La délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières

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

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

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

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

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

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

Pour les milieux naturels ont été utilisées les données permettant de localiser les parcelles à forte valeur écologique : les réserves naturelles, les arrêtés de protection de biotope et les espaces naturels sensibles du Département. Ce travail a été enrichi par les travaux naturalistes menés dans

le cadre de la démarche Trame verte, bleue et noire de Loire Forez agglomération, définissant les réservoirs de biodiversité par sous-trames (aquatique et forestière), ainsi que les corridors écologiques locaux venant s'ajouter aux corridors écologiques d'intérêt Sud Loire inscrits au SCoT Sud Loire (projet arrêté).

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

Le croisement et la hiérarchisation de l'ensemble de ces données ont permis de mettre en place une automatisation du traitement des données. Pour cela, la première étape a consisté à renseigner, pour chacune des parcelles du cadastre, un indicateur par base de données. Chaque indicateur précise si la parcelle est concernée entièrement, partiellement ou pas du tout par la donnée d'entrée. Le croisement de l'ensemble des indicateurs a engendré un nombre de situations parcellaires différentes très important qu'il a fallu répartir entre les différents types de zonage possible dans le projet de PLUi.

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

Un arbre de décision a donc été constitué. La structure de l'arbre de décision a été discutée avec les élus du Comité de Pilotage et les critères de classification ont été présentés en ateliers de secteurs au sein desquels l'ensemble des communes sont représentées.

A la fin du processus de modélisation automatique, un travail manuel complémentaire a été nécessaire afin de définir la dominante des parcelles non catégorisées par l'automatisation. L'expertise de terrain et la photo-interprétation ont permis d'affecter une destination dominante aux parcelles non renseignées initialement. De plus, une adaptation manuelle aux particularités spatiales a été ponctuellement nécessaire. Par exemple, pour éviter le morcellement du zonage lorsqu'une petite parcelle N apparait au milieu de zone A (sans qu'il y ait une protection stricte) ou quand il est nécessaire de subdiviser une parcelle toute en longueur pour s'adapter au contexte local (relief...).

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

A l'issue de ce travail de pré zonage, ont été déterminés les secteurs qui bénéficiaient de particularités agricoles ou naturelles s'inscrivant dans un sous-zonage A ou N spécifique : Ap, Nco, Nb…

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

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

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

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

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

Certains secteurs construits en dehors des tissus bâtis principaux, qu'ils soient anciens ou récents, ne peuvent être considérés comme agricole ou naturel. C'est pourquoi, une méthodologie a été mise en œuvre à l'échelle du territoire afin d'identifier et qualifier les différents espaces construits en discontinuité des tissus bâtis principaux.

Dans un premier temps, il a été posé une définition de ce qui pouvait être considéré comme un hameau ou non (habitat diffus) et donc éventuellement faire l'objet d'un classement en zone urbaine au regard de leur caractère déjà bâti. Le présent PLUi définit donc comme hameau un groupement d'au moins 10 unités foncières bâties (logement) situé en dehors des villes et bourgs du territoire.

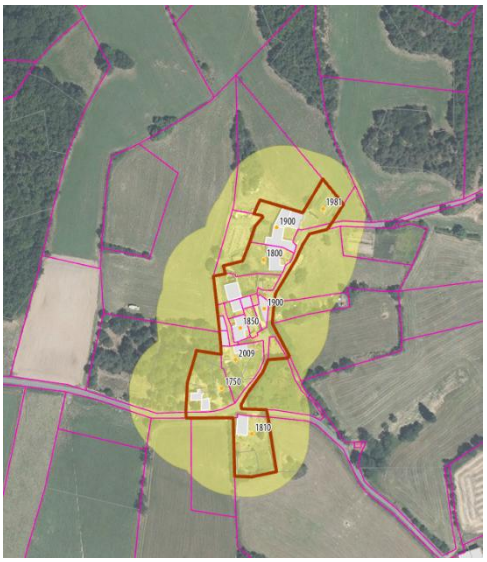
Le repérage de ces hameaux a été effectué selon une méthode mobilisant plusieurs critères :

- la taille : nombre d'unités foncières à vocation résidentielle ;
- la sensibilité agricole : présence de sièges ou de bâtiments d'exploitations agricoles ;
- la présence de réseaux : desserte du secteur par un réseau d'eau potable ;
- la sensibilité environnementale : inondabilité, corridors écologiques ;

Pour le critère 1, la taille du hameau, ont été identifiées dans un premier temps toutes les **unités foncières bâties** dont les bâtiments sont situés à moins de 100 m les uns des autres sur le territoire de Loire Forez agglomération (y compris les taches urbaines principales).

Au total, ce sont **832 secteurs** qui sont ressortis de cette première sélection dont :

- 10 comportant moins de 5 unités foncières,
- 822 comportant plus de 5 unités foncières



Sur les 822 secteurs de plus de 5 unités foncières, 490 secteurs comportaient plus de 10 unités foncières.

Au regard des résultats, il a été mis en exergue que la distance de 100 m (buffer jaune sur les illustrations ci-dessous) entre les différents bâtiments générait de vastes secteurs comportant parfois des césures importantes :





Afin d'affiner l'analyse et de mieux coller aux particularités du territoire, la distance de 100 mètres a été **réduite à 50 m**. Afin d'affiner l'analyse et de mieux coller aux particularités du territoire, la distance de 100 mètres a été **réduite à 50 mètres**. Ont été sélectionnées toutes les **unités foncières bâties** dont les bâtiments sont situés à moins de 50 m (buffer bleu sur les illustrations ci-dessus) les uns des autres.

Au total, ce sont **2 748 secteurs** qui sont ressortis de cette seconde sélection dont :

- 1797 comportant moins de 5 unités foncières,
- 951 comportant plus de 5 unités foncières

Sur les 951 secteurs de plus de 5 unités foncières, **515 secteurs** comportaient plus de 10 unités foncières.

Cette seconde étape a permis de valider le critère de taille suivant : sont identifiés à l'échelle du territoire l'ensemble des espaces bâtis comportant **plus de 10 unités foncières** dont les constructions sont situées **à une distance inférieure à 50 m**.

Sur les 515 secteurs comportant plus de 10 unités foncières, a été examinée la présence de sièges d'exploitation agricole et/ou d'activités économiques (source OCSGE) sur les franges de ces espaces bâtis. Lorsqu'un siège d'exploitation agricole ou une entreprise étaient identifiés, ils ont été déduits du nombre d'unités foncières totales. Si après déduction de ces unités foncières agricoles ou économiques, le secteur comportait moins de 10 unités foncières résidentielles, il était alors non retenu.



A l'issue de cette étape, **ce sont 441 secteurs** qui ont été retenus car représentant 10 unités foncières ou plus dédiées au logement.

Les 441 espaces bâtis retenus ont ensuite été qualifiés au regard de leurs caractéristiques et de leur morphologie :

- **92 tissus bâtis principaux**[1] : bourgs, villes ou secteurs bâtis bénéficiant d'équipements (mairie, école) ;
- **114 hameaux historiques** : regroupement de bâtis anciens n'ayant pas connu de développement récent (après-guerre) ;
- **113 secteurs pavillonnaires isolés** : développement résidentiel récent implanté en discontinuité des tissus bâtis principaux ;
- **122 secteurs mixtes** : regroupement de bâtis anciens ayant connu un développement résidentiel récent.

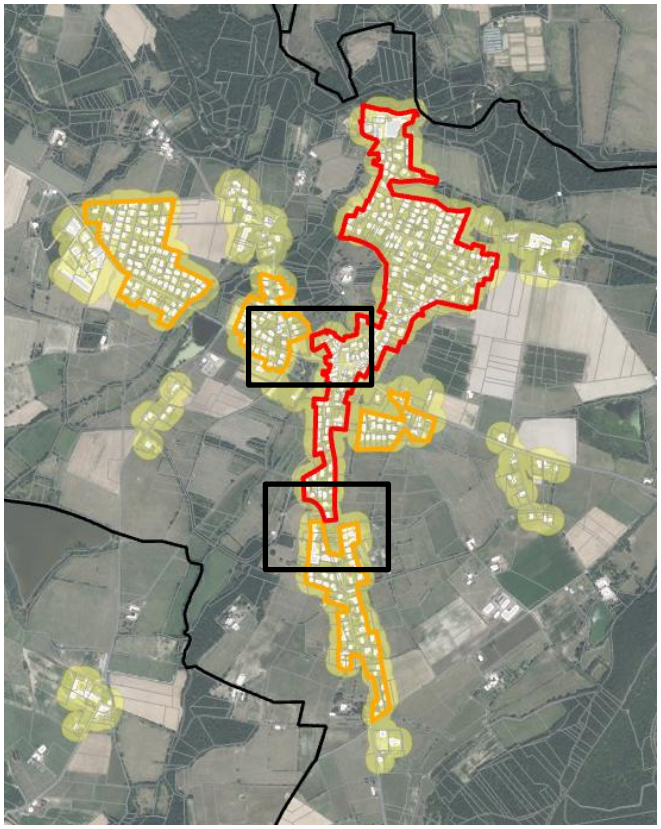
[1] *Certaines communes du territoire disposent de plusieurs tissus bâtis principaux : Boisset-St-Priest, Chalmazel-Jeansagnière, Essertines-en-Châtelneuf, La Côte-Saint-Didier, Merle-Leignec, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Just Saint-Rambert, Solore-en-Forez Vêtre-sur-Anzon. A contrario, deux conurbations ont été repérées sur le territoire comme formant un tissu bâti principal commun entre plusieurs communes : Ecotay/Montbrison/Savigneux et Bonson/Saint-Cyprien.*

Deux cas particuliers : les bourgs de la commune de Palogneux et de l'ancienne commune de La Côte-en-Couzan (devenue La Côte-Saint-Didier au 1er janvier 2025) disposent de moins de 10 unités foncières résidentielles mais bénéficient quand même d'un tissu bâti principal.

Certains secteurs d'extensions pavillonnaires sont très proches des tissus bâtis principaux et peuvent difficilement être considérés comme des secteurs pavillonnaires isolés :







Il a été décidé que lorsqu'un secteur pavillonnaire dont les constructions se **trouvent à plus de 50 m mais à moins de 100 m** des constructions du tissu bâti principal, il est considéré comme appartenant au tissu bâti principal.

À l'issue de cette réaffectation, les 441 espaces bâtis retenus se répartissent ainsi :

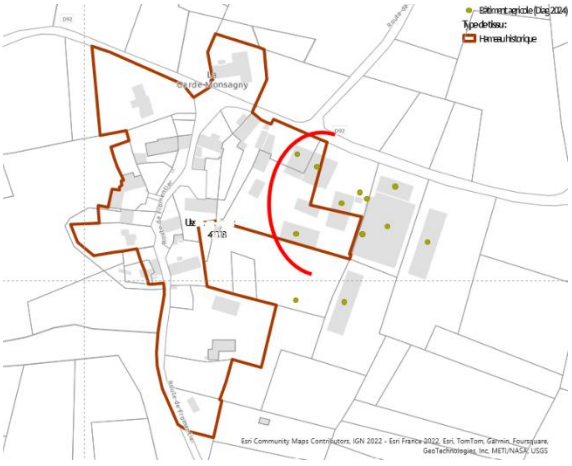
- **127 tissus bâtis principaux** : bourgs, villes ou secteurs bâtis bénéficiant d'équipements (mairie, école) ;
- **112 hameaux historiques** : regroupement de bâtis anciens n'ayant pas connu de développement récent (après-guerre) ;
- **83 secteurs pavillonnaires isolés** : développement résidentiel récent implanté en discontinuité des tissus bâtis principaux ;
- **119 secteurs mixtes** : regroupement de bâtis anciens ayant connu un développement résidentiel récent.

Peuvent donc être retenus au regard de ce premier critère (taille) **314 secteurs bâtis** (hors tissu bâti principal) éligibles au titre d'un classement en zone urbaine dans le cadre du PLUi).

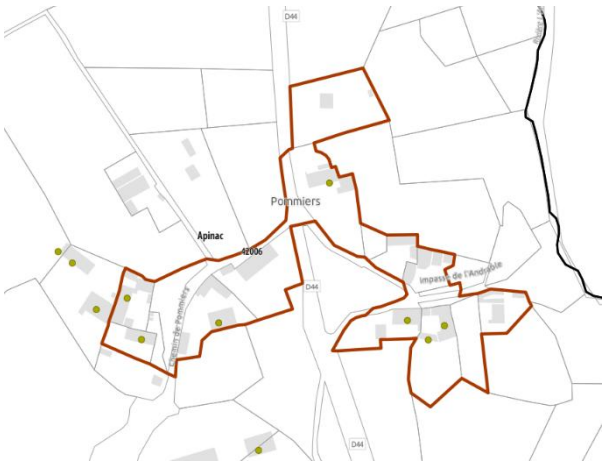
Pour le critère 2, la sensibilité agricole, les 314 hameaux retenus à l'issue de l'analyse du critère 1 ont été examinés au regard de leur sensibilité agricole à savoir, la présence de sièges ou de bâtiments d'exploitations agricoles (identifiés par la Chambre d'Agriculture dans le diagnostic agricole).

Lorsque des sièges ou bâtiments agricoles étaient présents dans les hameaux retenus : ceux-ci ont été retirés du périmètre :

- si le hameau contenait toujours plus de 10 unités foncières : il a été maintenu ;
- si le hameau contenait moins de 10 unités foncières : il n'a pas été retenu.



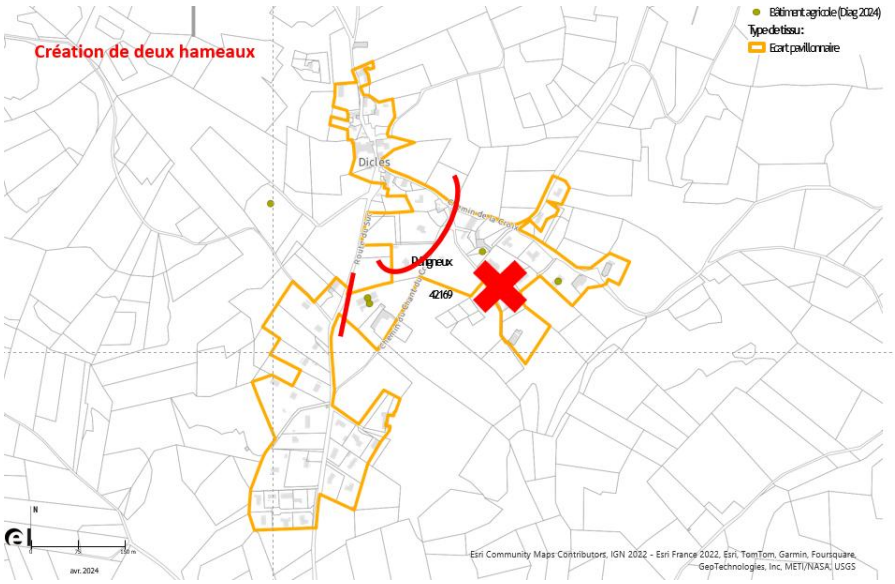
USSON-EN-FOREZ – Plus de 10 unités foncières après retrait des bâtiments agricoles → **retenu**



APINAC – Hameau de Pommier – Moins de 10 unités foncières après retrait des bâtiments agricoles → **Non retenu**

<u>Cas particuliers :</u>

Lorsque le retrait de bâtiments agricoles divisait le périmètre bâti en plusieurs périmètres de plus de 10 unités foncières : ces périmètres ont été maintenus. Les périmètres de moins de 10 unités foncières étaient exclus



PERIGNEUX – création de 2 hameaux après retrait des bâtiments agricoles

À la suite de l'application de ce critère, le nombre de tissus bâtis retenus (hors tissu bâti principal) est passé de 314 périmètres à **302 périmètres** :

- **102 hameaux historiques** : regroupement de bâtis anciens n'ayant pas connu de développement récent (après-guerre) ;
- **83 secteurs pavillonnaires isolés** : développement résidentiel récent implanté en discontinuité des tissus bâtis principaux ;
- **117 secteurs mixtes** : regroupement de bâtis anciens ayant connu un développement résidentiel récent.

L'application du critère 3, la desserte par un réseau d'eau potable, a entrainé l'exclusion **de 3 hameaux sur les 302 restants.** En plus de la présence d'un réseau, **la capacité technique de desserte du réseau** a également été regardée. Cette analyse a entrainé l'exclusion de 3 hameaux supplémentaires. Soit un total de 296 hameaux retenus.

Pour le critère 4, la sensibilité environnementale, 8 hameaux supplémentaires ont été exclus des critères d'éligibilité à un classement en zone urbaine, soit en raison de l'inondabilité avérée du secteur, soit de la présence de corridors écologiques à proximité immédiate de ces hameaux.

288 secteurs potentiellement identifiables en zone urbaine ont ainsi été retenus au terme de cette analyse multicritères. Les résultats ont fait l'objet d'échanges avec les élus communaux lors des réunions de travail en commune qui se sont tenues à l'automne 2024. Ces échanges ont pu donner lieu, à la marge, à des reclassifications de certains hameaux. L'ensemble des objectifs et des choix résultant de ce travail sont présentés dans les chapitres justifiant le classement des hameaux au sein des espaces agricoles (§4.3.2 – Les hameaux au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers) du présent volume du rapport de présentation.

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

3-1- Les OAP patrimoniales

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

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **valoriser le patrimoine bâti** qui participe à la réduction de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels, à la redynamisation des centres-villes et centres bourgs parfois délaissés et permet une mise en valeur des spécificités architecturales du territoire ;
- **maintenir et valoriser la richesse du patrimoine bâti et des éléments de petit patrimoine porteur de l'identité du territoire ;**
- **préserver l'architecture traditionnelle du territoire ainsi que les éléments de petit patrimoine ;**
- **intégrer les prescriptions de Sites Patrimoniaux Remarquables existants** (Champdieu, Leigneux, Montbrison, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Saint Marcellin-en-Forez) ;
- **redonner de l'attrait aux espaces publics :**
    - aménager des espaces favorables à la convivialité et au vivre ensemble (mobilier urbain incitant à la mixité des usages, mise en valeur des parcs public…) ;
    - végétaliser les espaces publics dans le respect de leur usage pour en améliorer la qualité paysagère, leur confort et leur diversité écologique.
- **favoriser le retour de la nature dans les tissus bâtis.** Les principaux éléments à renforcer et à mettre en valeur sur le territoire sont :
    - les réseaux de parcs, jardins, potagers, vergers, squares des villes et bourgs ;
    - les alignements d'arbres (boulevards, axes d'entrée en ville, abords des chemins ruraux…) et arbres anciens remarquables.
- **préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse paysagère**, participant à la qualité du cadre de vie, à l'attractivité du territoire et marqueurs de l'identité plurielle du territoire **:**
    - **lutter contre la banalisation des paysages** ;
    - **veiller à l'intégration paysagère des constructions et des aménagements ;**
    - **maintenir des points de vue remarquable sur le grand paysage** en préservant des parcelles non construites, en organisant les extensions des villages et en proposant des règles de volumétrie et d'implantation... ;
    - **valoriser les marqueurs paysagers** (Hautes Chaumes, vallée du Lignon et de ses affluents, villages patrimoniaux, châteaux, différents cols, etc.) afin de mettre en valeur les caractéristiques spécifiques à chacune des unités paysagères ;

--> C'est pourquoi il a été fait le choix d'établir dans le PLUi de Loire Forez agglomération des **OAP Patrimoniales** « *comprenant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des*

motifs d'ordres culturel, historique, architectural » conformément à l'article R151-19 du code de l'urbanisme.

Cet outil est utilisé pour les 38 bourgs[2] remarquables identifiés comme nécessitant une intervention particulière et des outils adaptés aux enjeux locaux (dimension pédagogique de l'OAP patrimoniale, fil conducteur en matière d'aménagement et de qualité des opérations, dans un contexte où peu d'autorisations d'urbanisme ont été déposées les années précédentes). Dans ces bourgs, ont été identifiés des éléments patrimoniaux leur conférant une authenticité spécifique et caractéristique du territoire.

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

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

3-1-2- Contenu des OAP patrimoniales

Toutes les OAP patrimoniales sont délimitées au document graphique par un périmètre spécifique, qui a été dessiné à la suite des visites sur le terrain et des enjeux identifiés d'une part par des architectes du patrimoine, Archipat et Grahal, et d'autre part par epures. Elles sont toutes présentées de façon homogène afin de faciliter leur lecture et leur appropriation.

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

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

Chaque nouveau projet compris dans les périmètres d'OAP devra être compatible avec ces principes généraux. Une sélection d'images de référence, sans caractère opposable, a été intégrée dans les OAP. Elles ont pour objectif d'illustrer le paragraphe sur la diversification des formes urbaines

[2] Apinac, Bard, Cervières, Chalmazel-Jeansagnière, Châtelneuf, Chazelles-sur-Lavieu, Chenereilles, Essertines-en-Châtelneuf, Estivareilles Gumières, La Chamba, La Chambonie, La Chapelle en Lafaye, La Côte-Saint-Didier, La Tourette, La Valla-sur-Rochefort, Lavieu, Lérigneux, Luriecq, Marols, Merle-Leignec, Montarcher, Palogneux, Roche-en-Forez, Sail-sous-Couzan, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte, Saint-Jean-la-Vêtre, Saint-Jean-Soleymieux, Saint-Just-en-Bas, Saint-Priest-la-Vêtre, Sauvain, Soleymieux, Solore-en-Forez, Usson-en-Forez, Verrières-en-Forez et Vêtre-sur-Anzon.

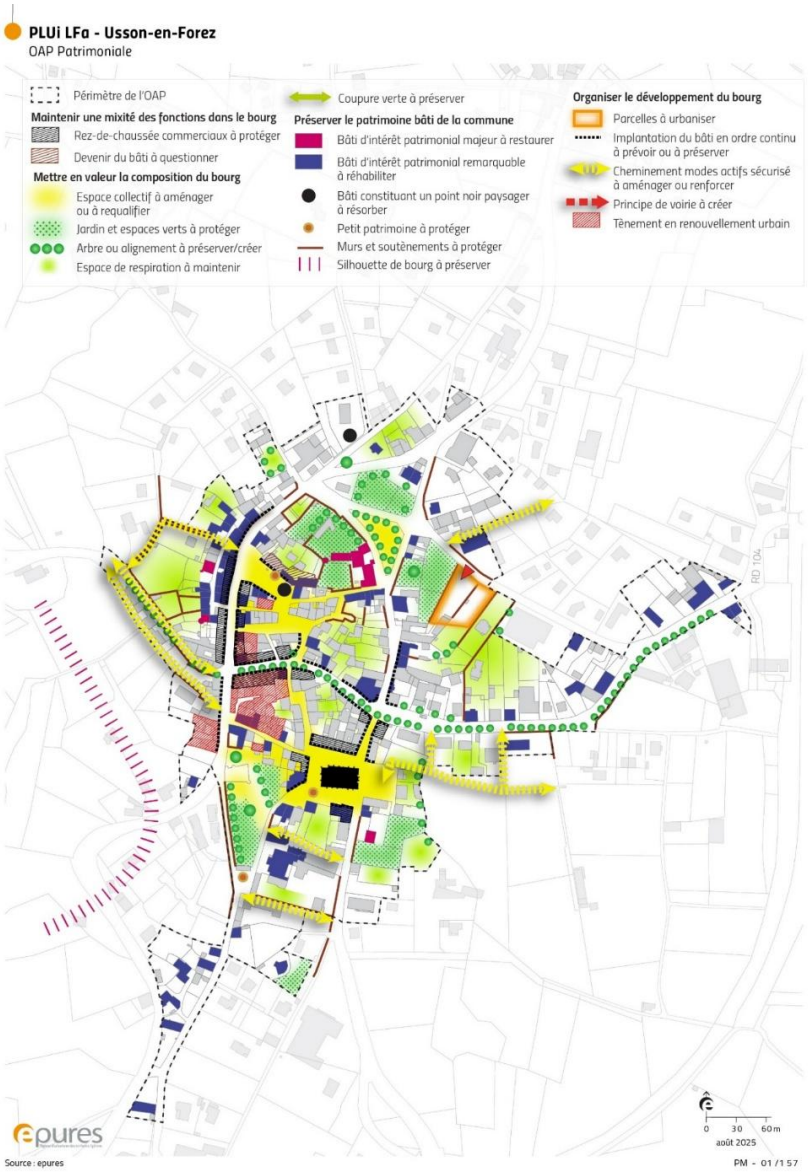
et d'aider les collectivités et les pétitionnaires à mieux appréhender certaines notions avec des exemples concrets.

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

- qualité paysagère et environnementale ;
- qualité urbaine et architecturale ;
- accessibilité et déplacements ;
- équipements, services et commerces ;
- développement urbain.

Un calibrage du nombre de logements attendus est identifié à l'échelle de l'ensemble du périmètre d'OAP. Il comprend des sites identifiés pour la création de nouveaux logements et des tènements identifiés en renouvellement urbain, mais pas le potentiel de réhabilitation de logements existants.

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



Exemple de schéma d'aménagement dans l'OAP patrimoniale de Usson-en-Forez :

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

Les périmètres des OAP patrimoniales ont été délimités afin de prendre en compte la partie du tissu urbanisé des bourgs ayant un enjeu patrimonial (éléments bâtis remarquables, espaces de jardin à préserver…). Les OAP s'appliquent donc essentiellement sur le bourg ancien mais également sur des tissus bâtis récents jouant un rôle dans la composition patrimoniale du centre bourg. Les grandes orientations données ne sont pas rétroactives mais doivent être mises en œuvre lors des projets futurs de construction, réhabilitation, démolition/reconstruction, aménagement… Le périmètre de certaines OAP patrimoniales englobe également des espaces inscrits en zone naturelle ou agricole au PLUi mais qui jouent un rôle dans la mise en valeur paysagère ou environnementale du bourg,

Des secteurs de développement urbain concernés par des OAP sectorielles dont les orientations viennent compléter et préciser celles des OAP patrimoniales.

Articulation avec le règlement

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

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

3-2- Les OAP sectorielles

3-2-1- La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **faciliter le parcours résidentiel des ménages :** encourager les nouvelles façons d'habiter (…) et développer, diversifier et renforcer l'offre parfois manquante en fonction du territoire ;
- **valoriser le patrimoine bâti des centres-villes et centres bourgs par l'amélioration et la restructuration du tissu bâti ancien** : lutte contre l'habitat indigne, résorption de points noirs paysagers, résorption des friches, intégration d'opérations mixtes répondant aux besoins en logements et assurant le développement de commerces et services de proximité ;
- **favoriser le retour de la nature dans le tissu bâti.** Les principaux éléments à renforcer et mettre en valeur sur le territoire sont :
    - les trames vertes urbaines des principales villes du territoire ;
    - les réseaux de parcs, jardins, potagers, vergers, squares des villes et bourgs ;
    - les alignements d'arbres (boulevards, axes d'entrée en ville, abords des chemins ruraux…).

- **engager des efforts en matière de qualité des constructions** notamment sur l'implantation, l'intégration paysagère et architecturale, la diversification des formes bâties, la diversification des modes d'habiter, l'adaptation aux besoins et aspirations des habitants et à l'évolution des modes de vie ;
- **travailler sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones économiques**
    - minimiser l'impact de l'aménagement de ces espaces sur les milieux naturels et la ressource en eau : gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces de pleine terre, perméabilité des espaces de stationnement pour les véhicules légers, etc.), préservation/compensation des structures végétales existantes (haies, arbres remarquables, etc.) et des continuités écologiques… ;
    - garantir la qualité architecturale et l'insertion paysagère des nouvelles constructions et des projets de réhabilitation (volumétrie, façades urbaines…) ;
    - améliorer le traitement paysager des espaces économiques existants et nouvellement créés.
- **renforcer l'attractivité touristique du territoire**
    - en adéquation avec la stratégie de développement touristique des monts du Forez, renforcer et diversifier les équipements structurants pour le tourisme sur le territoire : le pôle pleine nature des monts du Forez (Chalmazel-Jeansagnière, le Col de la Loge, Usson en Forez), les musées… ;
    - maintenir et diversifier les activités sportives, de loisirs, (voie verte, golf, base de loisirs nautiques…) et culturelles (musée de l'Orée, musée de la Fourme et des traditions, musée des vignerons du Forez…).
- **encourager la sobriété énergétique et accompagner la production d'énergie renouvelables** à travers la mise en œuvre d'un urbanisme plus durable en :
    - incitant à la prise en compte des principes de bioclimatisme dans tous les projets d'aménagement et de construction ;
    - favorisant la compacité et la densité de formes bâties, plus efficaces en énergie ;
    - impulsant une gestion optimisée des énergies dans le cadre des nouveaux projets de construction, ou encore par la maîtrise des consommations liées à l'éclairage public ;
    - privilégiant le renouvellement urbain et la valorisation du bâti existant et en remettant sur le marché les logements vacants.

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

- **327 secteurs** aux caractéristiques diverses principalement destinés **au développement de l'habitat et des équipements :**
    - Sites constitués de **parcelles bâties**, propices à **des opérations de renouvellement urbain.** Certains font l'objet d'une convention avec l'Etablissement foncier Public de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) ;
    - Sites principalement constitués de **parcelles mixtes déjà bâties ou non**, à dominante pavillonnaire, **où l'objectif est d'organiser et d'optimiser la densification** issue des divisions parcellaires permises par le PLUi et la construction de parcelles non bâties interstitielles ;

- Sites principalement **constitués de terrains non bâtis destinés à être urbanisés** dans le PLUi pour diversifier l'offre de logements et/ou d'équipements au sein des tissus urbains des bourgs et des villes, et plus ponctuellement en extension de ces derniers.

  Sur ces 327 secteurs, **deux périmètres** concernent le développement touristique du territoire : l'un est délimité sur le pied des pistes de la **station quatre saisons de Chalmazel**, l'autre et délimité pour **le développement du camping à Saint-Georges-en-Couzan. Cinq périmètres** concernent le développement d'équipements sur les communes de Boën-sur-Lignon, Bonson, Craintilleux, Margerie-Chantagret, Saint-Bonnet-le-Château.

- **39 secteurs à vocation économique ;**
- **11 secteurs d'entrée de ville**.

Toutes ces OAP sont désignées comme des OAP sectorielles et classées de la manière suivante au sein de plusieurs tomes : **OAP sectorielles, OAP économie, OAP entrée de ville.**

80 communes sur les 84 qui composent le PLUi disposent **d'au moins un périmètre** d'OAP sectorielle.

3-2-2- Le contenu des OAP sectorielles

Toutes les OAP sectorielles sont délimitées dans le document graphique par un périmètre spécifique. Elles sont toutes présentées de façon homogène afin de faciliter leur lecture et leur appropriation. Elles sont également désignées par une lettre correspondant à leur classification : « S » pour sectorielles, « EV » pour entrée de ville, et « E » pour économie. Elles sont numérotées sur le document graphique et dans le document d'OAP pour permettre de les identifier aisément.

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

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

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

Les OAP sectorielles « entrées de ville » ne comprennent pas de principes généraux et s'appliquent spécifiquement à chacun des secteurs identifiés.

Les **orientations sont ensuite développées par site d'aménagement** :

Un paragraphe introductif à chacune des orientations d'aménagement permet :

- de définir les **éléments de contexte** qualifiant les tènements concernés (situation, surface, caractéristiques…) ;
- d'identifier les **grands objectifs** d'aménagement.

Les principes d'aménagements sont déclinés par thématiques :

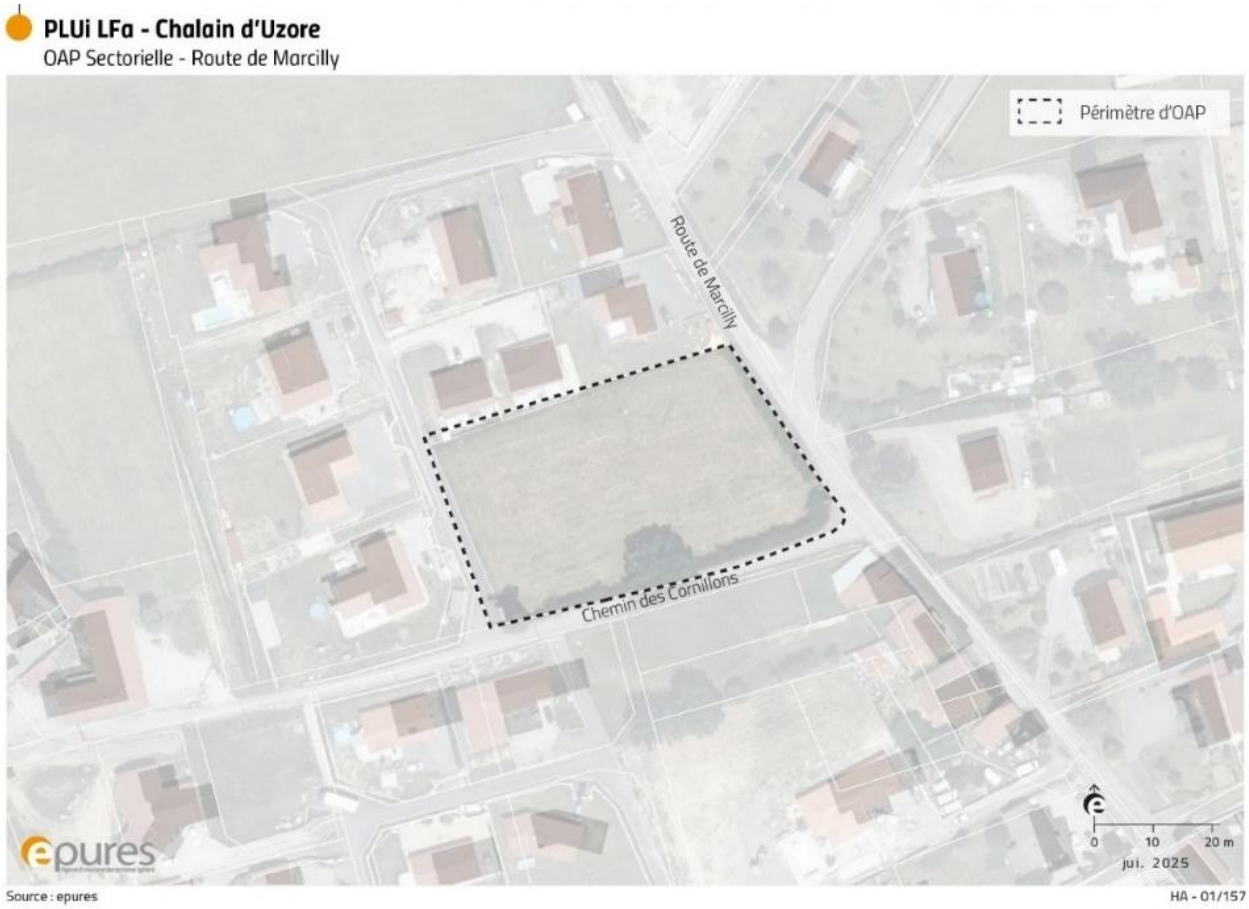
- **principes de programmation** qui donnent une orientation, quant à la forme du logement pouvant être construit sur le site (collectif, intermédiaire, individuel groupé ou individuel pur) et indique un volume de logement théorique global. Il est très rare qu'une seule forme de logement soit identifiée. Les orientations sont écrites pour donner deux possibilités de formes et inciter les opérateurs à plus de diversité et à proposer des logements intermédiaires sur le territoire, sans pour autant bloquer systématiquement les projets. Un rappel des règles en matière de production de logements locatifs sociaux demandés sur le site est également indiqué. Les principes de programmation concernent, sur certains sites de renouvellement urbain centraux, des orientations en matière de commerce pour garantir une mixité fonctionnelle. Ce paragraphe ne concerne pas les OAP économie, ni l'ensemble des OAP entrée de ville ;
- **principes d'intégration architecturale urbaine et paysagère** (composition spatiale, protection d'éléments patrimoniaux …) ;
- **principes d'accès, stationnement, modes actifs** (en lien avec les principes du maillage communautaire inscrit au PADD et dans les OAP déplacements) **;**
- **principe de prise en compte de l'environnement** (protection d'éléments paysagers, végétalisés…).

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

Le plus souvent la programmation en valeur absolue des logements est écrite de la manière suivante : « Le **potentiel théorique** dans le périmètre de l'OAP est de **XX logements** ». Il ne s'agit pas d'imposer formellement un chiffre, devant être instruit dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Lorsque la programmation porte sur quelques logements, parce que les tènements sont très petits, la formulation est plutôt celle-ci : « Le **potentiel théorique** est **de X à X logements** ».

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

Certaines OAP sont proposées **sans schéma d'aménagement**, les orientations écrites étant suffisantes pour décliner les orientations d'aménagement. Un plan de situation composé du cadastre et de l'ortho-photo permet de situer le tènement.



Exemple d'OAP Sectorielle sans schéma d'aménagement

Une OAP à l'échelle du centre-ville de Montbrison est proposée afin de définir des principes de renouvellement urbain et de végétalisation des espaces publics. Elle est constituée d'orientations générales à l'échelle du site, déclinées ensuite en différents zooms. Elle est intégrée au sein des OAP sectorielles.

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

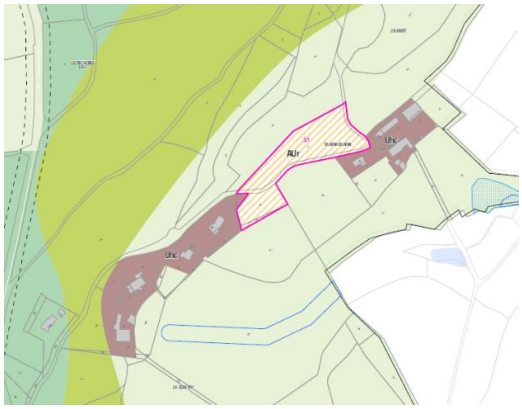
D'une manière générale, les périmètres d'OAP ont été délimités sur la base d'un travail de terrain permettant d'identifier les secteurs d'aménagement stratégiques, de densification possible et de renouvellement urbain, ainsi que sur la base des échanges menés avec les élus lors des rendez-vous communaux effectués en 2024.

Afin de permettre l'optimisation de la densité des tissus bâtis, **68% des périmètre d'OAP S se situent au sein du tissu aggloméré existant.**

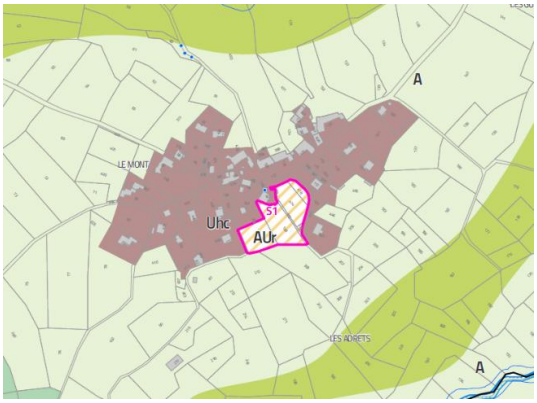
Seulement **3 périmètres** se situent **en continuité d'une zone de hameau**, le reste des périmètres étant au sein ou en continuité des bourgs et des villes :

- l'OAP S1 sur la commune de Cervières et l'OAP S1 sur la commune de Marols : ces communes possèdent des bourgs à forte valeur patrimoniale. C'est pourquoi le choix de développement s'est porté sur un hameau ;

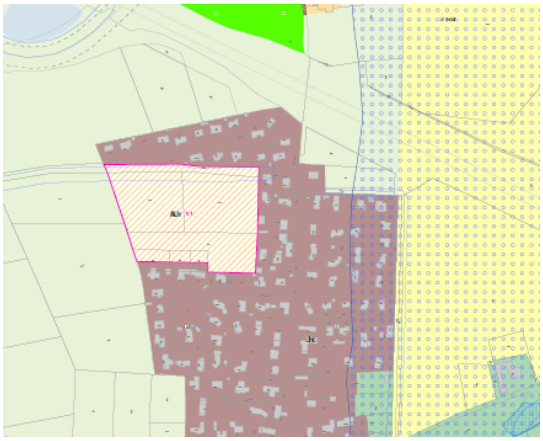
- l'OAP S1 sur la commune de Veauchette, située sur le hameau de la Rive : le bourg de la commune est fortement impacté par le risque inondation. C'est pourquoi il a été privilégié un développement sur le hameau.



Extrait du règlement graphique – Cervières



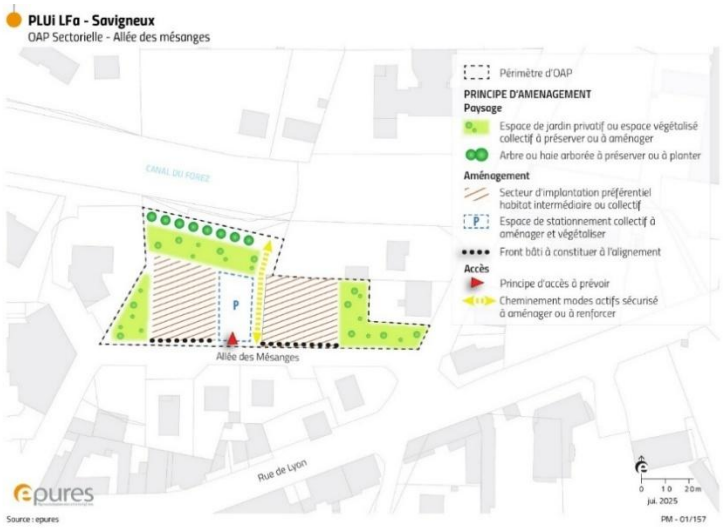
Extrait du règlement graphique – Marols



Extrait du règlement graphique – Veauchette

Les OAP sectorielles portent majoritairement sur des sites regroupant un ensemble de parcelles. Certaines OAP peuvent porter sur une seule parcelle lorsque le tènement est supérieur à 5 000 m² ou est concerné par des enjeux d'aménagement importants. Les OAP sectorielles peuvent ainsi portées sur :

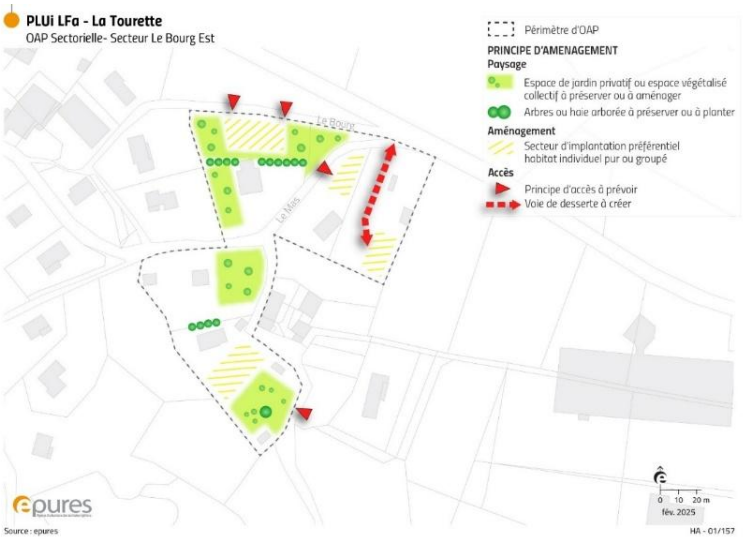
- des sites d'un seul tenant concerné par des enjeux d'aménagement ;
- des ensembles bâtis concerné par des enjeux de renouvellement urbain, notamment sur les centres bourg et villes anciens ;
- des ensembles de parcelles au sein d'un tissu pavillonnaire lâche afin de donner des orientations d'aménagement dans une vision urbaine plus globale.



Exemple d'OAP Sectorielle : site non bâti



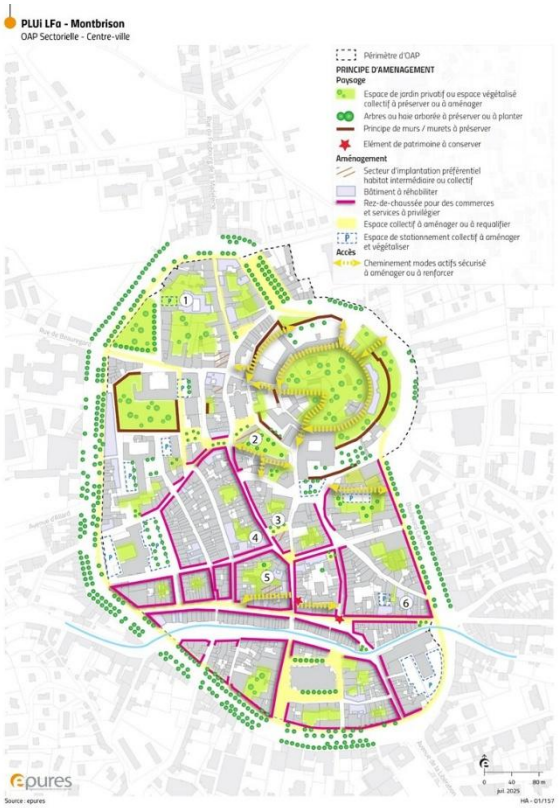
Exemple d'OAP Sectorielle : site de renouvellement urbain

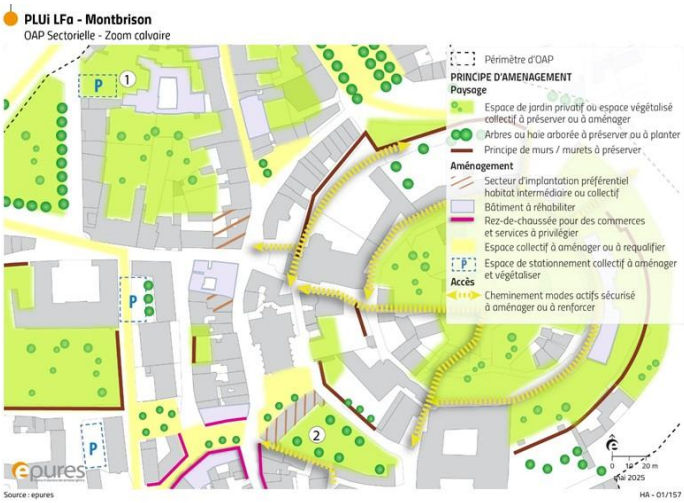


Exemple d'OAP Sectorielle : densification d'un tènement bâti

Cas particulier :

Sur la ville de Montbrison, une OAP sectorielle concerne l'ensemble du centre historique de la commune. Cette OAP porte sur l'ensemble du centre-ville de Montbrison afin d'intégrer au mieux les actions définies dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont a bénéficié la commune et de prendre en compte les enjeux d'intégration de la nature en ville. Cette OAP permet à la fois de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées et de répondre aux enjeux de réhabilitation des ilots stratégiques présents dans le cœur de ville.





Extrait de l'OAP Sectorielle sur le centre ville de Montbrison

Traduisant la volonté de favoriser le développement au niveau des centralités, **50% des OAP sectorielles sont situées dans les 12 centralités du territoire** (Montbrison, Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez, Chalmazel-Jeansagnière).

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

3 villages de montagne n'ont, quant à eux, **pas d'OAP sectorielle à vocation résidentielle** mais sont couverts par **des OAP patrimoniales** (développées précédemment) : Lavieu, Merle-Leignec et Montarcher. Les communes de Merle-Leignec et Montarcher identifient chacune un site stratégique de développement en zone AU stricte, qui fera l'objet d'une OAP lorsqu'il sera ouvert à l'urbanisation par modification ou révision du PLUi.

La commune d'Ailleux n'a **aucune OAP délimitée** (sectorielle ou patrimoniale) : le bourg de la commune d'Ailleux se caractérise par un tissu lâche mêlant bâtis ancien et récent. De vastes espaces de nature remarquable au sein du tissu sont protégés via l'outil «vergers, jardins et architecturaux d'intérêt patrimonial» dans le plan de zonage. Néanmoins, des possibilités de densification du tissu actuel sont encore importantes permettant la projection du développement futur de la commune.

Articulation avec le règlement

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

3-2-4- Le phasage des OAP au sein du PLUi

Afin de phaser la production de logements sur la durée du PLUi, le document d'OAP intègre un phasage de l'ensemble des OAP et des zones AU inscrites dans le PLUi. Ainsi, les orientations d'aménagement dont les périmètres se situent en zone U et celles dont les périmètres se situent en zone AU indicée et sous maitrise foncière publique sont prévues à **court terme**.

Les OAP dont les périmètres se situent dans une zone AU indicée et sous maitrise foncière privée sont prévues à **moyen terme**, tandis que les zones AU, dont l'OAP sera réalisée lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation (modification du PLUi), le sont **à long terme**.

3-3- Les OAP thématiques

3-3-1- L'OAP transports et déplacements

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **faciliter les mobilités et développer des modes de déplacements plus durables** en :
    - contribuant à faire évoluer les déplacements du quotidien rapprochant l'habitat et les activités des secteurs de gares et disposant d'une bonne desserte en transport en commun ;
    - renforçant le maillage modes actifs du territoire et favorisant l'intermodalité afin de limiter la dépendance à l'automobile par :
        - l'aménagement d'itinéraires modes actifs pour les liaisons dites « utilitaires » permettant des déplacements en toute sécurité (trajets infra-communaux, trajets de longue distance) ;
        - l'accès aux gares, aux arrêts de transport en commun et aux aires de covoiturage par les mobilités actives.
    - adaptant les aménagements aux nouveaux modes de déplacement et en assurant une bonne cohabitation des mobilités :
        - adapter le dimensionnement des espaces de circulation et de stationnement en fonction des usages qui en sont fait ;
        - créer des espaces de circulation et de stationnement modes actifs sécurisés, continus et complémentaires aux autres mobilités.

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

- d'établir **une OAP thématique « Transports et déplacement »** au sein de laquelle sont déclinées des orientations d'aménagement :
    - à l'échelle du territoire, permettant de formaliser dans le PLUi les politiques publiques en matière de déplacement, notamment **la mise en œuvre d'un maillage cyclable intercommunal sur l'ensemble du territoire**, en articulation avec les dispositifs réglementaires permettant de renforcer le développement résidentiel et économique sur des lieux bien identifiés : les bourgs et les villes du territoire ;
    - à l'échelle des quartiers de gare, visant à **accompagner et à coordonner les actions d'aménagement en matière de mobilité et de renforcement/renouvellement urbain des quartiers,** notamment pour la fonction résidentielle.

Le contenu de l'OAP Transports et Déplacements

Des principes généraux sur l'aménagement des modes actifs à l'échelle du territoire :

- un maillage intercommunal pour les modes actifs sous la forme d'un schéma d'aménagement donnant à voir les liaisons existantes ou à créer ;
- des orientations générales d'aménagement :
    - des voies cyclables, ainsi que des principes spécifiques selon les contextes (urbains, transition entre ville et campagne, espaces naturels et au droit des chemins agricoles, intersections et franchissements) ;
    - des principes d'aménagement pour les espaces piétons.
- des OAP « développement des aménagements cyclables » à l'échelle de 5 sous-secteurs permettant de zoomer dans la mise en œuvre des orientations communautaires : secteur Montbrisonnais, secteur plaine du Forez Sud, secteur Plaine du Forez Nord, secteur Sud-Ouest, secteur Nord. Les éléments inscrits dans les OAP modes actifs reprennent notamment le schéma directeur d'aménagement cyclable de Loire Forez agglomération.

Des OAP sur les quartiers de gare :

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

Le principe de délimitation du périmètre des OAP « abords de gares »

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

3-3-2- L'OAP Trame verte et bleue

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux** en favorisant le retour de la nature dans le tissu bâti qui participe au maintien des continuités écologiques au sein des villes et bourgs, à leur embellissement, à l'amélioration du cadre de vie et à la santé des habitants (lutte contre les effets d'ilots de chaleur, qualité paysagère…). Cela passe par le renforcement :
    - des trames vertes urbaines des principales villes du territoire (Montbrison/Savigneux, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Saint-Romain-le-Puy, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Boën-sur-Lignon) par la préservation de cœurs d'ilots verts et le déploiement de végétation sur les espaces publics ;
    - des traversées des bourgs et des villes par les cours d'eau : l'aménagement de la traversée du Vizézy et du Moingt à Montbrison/Savigneux, l'aménagement de la traversée de la Loire à Saint-Just Saint-Rambert, la mise en valeur des berges du Lignon à Boën-sur-Lignon ou à Sail-sous-Couzan, les berges du Drugent à Marcilly-le-Châtel, du Ruillat à Champdieu, du Tavel à Saint-Laurent-Rochefort, les berges de la Mare à Soleymieux, ou encore la confluence de la Mare et de l'Ozon à Sury-le-Comtal… ;
    - des réseaux de parcs, jardins, potagers, vergers, squares des villes et bourgs ;
    - des maillages piétons et vélos en lien avec cette trame verte et bleue urbaine ;
    - des alignements d'arbres (boulevards, axes d'entrée en ville, abords des chemins ruraux, aux abords des routes…) ;
    - des aménagements des espaces publics dans les cœurs historiques des villes et villages (végétalisation des places, organisation et matérialisation adaptée des espaces de stationnement, matériaux qualitatifs, mise en valeur des usages modes actifs…) ;
    - des arbres anciens remarquables qui participent à la qualité du cadre de vie et des espaces publics ;
    - de la végétalisation des franges bâties, qui permettent une transition entre les espaces construits et les espaces agri-naturels et une meilleure intégration des constructions dans le paysage.
- **protéger** les nombreux petits **espaces naturels au sein des espaces bâtis** qui constituent des **réservoirs de biodiversité**, ou encore de potentiel îlot de fraicheur et qui font également partie du patrimoine local ;
- **préserver la trame bleue** et la ressource en eau en **limitant l'imperméabilisation des sols**.

--> C'est pourquoi, en combinant ces différentes orientations, il a été fait le choix d'établir une orientation d'aménagement globale à l'échelle du territoire visant à donner des principes de préservation et de renforcement des continuités écologiques déclinables à l'ensemble des projets du territoire.

Le contenu de l'OAP Trame verte et bleue

Elle donne des orientations visant à :

- la préservation et à la création d'espaces favorables à la biodiversité au sein des espaces bâtis (maintien d'espaces végétalisés, éléments architecturaux…) ;
- au maintien et à la restauration des perméabilités écologiques de part des connexions entre les réservoirs de biodiversité ;
- favoriser la transition entre les espaces bâtis et les espaces de pleine nature.

3-3-3- L'OAP Climat Air Energie

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **travailler sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones économiques** en **développant des énergies renouvelables** (panneaux solaires sur le bâti et les espaces de stationnement, réutilisation des sources de chaleur, méthanisation…) dans l'ensemble des zones économiques existantes et nouvelles (bâtiments d'activités, parkings, délaissés…) ;
- **garantir aux habitants un cadre de vie de qualité et un habitat désirable et durable pour tous** en :
    - favorisant la réutilisation du parc vacant (logements, commerces…) pouvant faire l'objet de réhabilitation ou d'une reconfiguration ;
    - repensant et réemployant les équipements existants délaissés ou inadaptés aux besoins actuels ;
    - engageant des efforts en matière de qualité des constructions, notamment sur l'implantation (exposition favorable au bioclimatisme, respect de l'intimité de chacun, etc.) et la performance énergétique (limitation de la consommation d'énergie et recherche d'un confort thermique toute saison) ;
    - répondant à la diversité des besoins par un rééquilibrage du parc en termes de qualité énergétique (lutte contre les passoires thermiques) ;
    - développant de nouveaux équipements liés à la transition énergétique et environnementale afin d'assurer leur intégration au sein du tissu bâti (chaufferie bois, méthaniseur, ressourcerie, station GNV ou hydrogène, etc.) ;
    - protégeant les habitants des risques et des nuisances :
        - liés aux inondations : limitation de l'imperméabilisation des sols lors des nouveaux projets, désimperméabilisation des sols dans les espaces bâtis … ;
        - liés à la qualité de l'air : en repensant les espaces publics afin de rationaliser la place de la voiture en centre-ville et en centre bourg et intensifier le recours aux modes actifs, en évitant le développement de nouveaux secteurs résidentiels et d'équipements recevant du public sensible proches de l'autoroute en accompagnant la transition vers les énergies décarbonées, en prenant en compte les actions inscrites dans le plan de protection de l'atmosphère (PPA) Saint-Etienne/Loire Forez agglomération et dans le PCAET de LFa… ;
        - liés au bruit : en limitant l'implantation d'activités nuisantes à proximité des secteurs d'habitat, ainsi que le développement de l'habitat le long des infrastructures bruyantes, routières et ferrées.

- **préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux en :**
    - **favorisant le retour de la nature dans le tissu bâti** qui participe notamment à la lutte contre les effets d'ilots de chaleur ;
    - **encourageant la sobriété énergétique et en accompagnant la production d'énergies renouvelables** (agir sur le bâti existant, encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable, mobiliser les ressources énergétiques locales…) **;**
    - **facilitant le développement de l'économie circulaire et la réduction des déchets.**

Le contenu de l'OAP Climat Air Energie

Elle donne des orientations ayant pour objectif la prise en compte de l'énergie et du climat dans l'aménagement des projets de territoire. Les différents principes visent à :

- encourager la rénovation de l'existant, la prise en compte du bioclimatisme dans la conception de la ville, du quartier et des bâtis et la diminution des impacts liés à l'utilisation de la voiture individuelle, afin de tendre vers la sobriété énergétique ;
- adapter le territoire aux changements climatiques en luttant contre les îlots de chaleur urbains, en végétalisant les espaces construits, maitrisant la gestion des risques, en intégrant la gestion de l'eau, et en facilitant le traitement des déchets ;
- limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et à la dégradation de la qualité de l'air ;
- développer des énergies renouvelables (solaire, réseau de chaleur, méthanisation).

Les orientations concernent l'ensemble du territoire.

Articulation des OAP thématiques avec le règlement

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

4- Explication des choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

4-1- Organisation du règlement

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

4-1-1- Règlement écrit

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

- règlement écrit,
- annexes au règlement écrit.

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

Les dispositions générales s'organisent selon trois parties :

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

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

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

- Article 11 – Desserte par les réseaux

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

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

4-1-2- Règlement graphique

Le règlement graphique du PLUi est composé de **43 zones** et de **nombreuses prescriptions graphiques complémentaires :**

ZONES NATURELLES

N Secteur naturel et/ou forestier

Zone dans laquelle ne sont autorisés que les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à une exploitation forestière, les extensions et annexes aux habitations ou activités existantes et les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nco Secteur naturel à protéger en raison de son intérêt écologique

Zone correspondant aux corridors écologiques, autorisant uniquement les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.

Ns Secteur naturel destiné à la pratique du ski

Zone spécifique dédiée aux aménagements liés à la pratique des sports d'hiver et secteurs réservés aux remontées mécaniques sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière.

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

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

Nenr Secteur naturel dédié à la production d'énergie renouvelable

Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable.

ZONES AGRICOLES

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

Zone dans laquelle sont autorisées les exploitations agricoles et constructions liées, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes tout comme les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ap Secteur viticole et Chambons de la Loire à protéger

Zone correspondant aux secteurs agricoles d'intérêt majeur présentant une qualité agronomique particulière (Chambons de la Loire, AOP viticole).

Aco Secteur agricole à protéger en raison de son intérêt écologique

Zone correspondant aux corridors écologiques, autorisant uniquement les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.

ZONES URBAINES

Zones mixtes (habitat – commerces – services…)

Up1 Centre-ville d'intérêt patrimonial

Zone correspondant aux centres des villes de Boën-sur-Lignon, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, quartier de Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-

Comtal. Zones dans lesquelles l'intérêt patrimonial est avéré et qui présentent également des typologies bâties caractéristiques (implantation à l'alignement, hauteur…).

Up2 Centre-bourg patrimonial et coeur historique

Zone correspondant à tous les autres centres bourgs dans lesquels l'intérêt patrimonial est avéré et qui présentent également des typologies bâties caractéristiques (implantation à l'alignement, hauteur…) moins denses (surtout moins hautes) qu'en Up1.

Zones d'habitat

U1 Centre-ville et secteur dense

Zone correspondant à la périphérie immédiate des centre-ville, caractérisée par la forte densité et la grande hauteur des constructions autorisées. En l'absence de centre-ville patrimonial sur certains quartiers ou secteurs, le centre est zoné ainsi (Bonson, quartier St-Just).

U1a Secteur de grands ensembles

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

U2 Secteur d'extension avec habitat récent

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

U2a Secteur pavillonnaire aux formes urbaines spécifiques

Zone correspondant au lotissement du Bois de la Dame à Saint-Just Saint-Rambert dont les formes urbaines sont spécifiques.

U3 Secteur d'habitat individuel peu dense

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

Uhh Secteur de hameau historique

Zone positionnée sur les hameaux maintenus en zone constructible et comportant des bâtiments historiques ou anciens, dont les typologies caractéristiques sont intéressantes à préserver : constructions souvent mitoyennes, implantation à l'alignement, …

Uhpav Secteur de hameau récent

Zone positionnée sur les hameaux composés de constructions individuelles récentes de type pavillonnaire en continuité ou non de hameaux historiques. L'objectif de cette zone est de reconnaitre le caractère construit de ces secteurs tout en interdisant l'édification de nouvelles constructions.

Uhc Secteur de hameau constructible

Zone positionnée sur certains hameaux maintenus en zone constructible et comportant quelques capacités supplémentaires d'accueil de nouveaux logements.

Zones économiques

Ue1 Secteur commercial majeur

Zone commerciale périphérique dédiée au commerce de détail en complémentarité du centre-ville de Montbrison (zone des Granges).

Ue2 Secteur commercial existant

Zone commerciale périphérique existante, qu'il n'est pas souhaité de développer et dans laquelle seuls les agrandissements des commerces existants sont autorisés.

Ue3 Secteur économique tertiaire et services

Zone économique mixte destinée à l'accueil d'activités tertiaires et de services.

Ue3a Secteur économique tertiaire et service - Crémerieux

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

Ue3b Secteur économique tertiaire, service et commerce

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

Ue4 Secteur économique industrie

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

Ue5 Secteur économique logistique

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

Ue6 Secteur économique industrie lourde

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

Ue7 Secteur économique mixte

Secteur économique mixte accueillant des entreprises et artisans de taille moyenne. Ces zones sont plutôt présentes aux abords des centralités sauf quelques exceptions (Saint-Cyprien, Bussy-Albieux, Sail-sous-Couzan…).

Ue7b Secteur économique mixte - Les Granges

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

Ue8 Secteur économique artisanat

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

Ue8a Secteur économique artisanat, commerces et activités de services

Secteur économique correspondant à des activités artisanales mais pouvant également accueillir des commerces et activités de services

Zones de loisir et d'équipements publics

UL1 Secteur d'équipement ou de loisirs des centralités

Zone correspondant aux secteurs dans lesquels sont regroupés établissements scolaires, administrations publiques, gymnases, piscines, salles de spectacles, ou encore certains commerces

et activités de service comme la restauration et l'hébergement hôtelier dans les principales villes du territoire.

UL2 Secteur d'équipement ou de loisirs des autres communes

Zone correspondant aux secteurs dans lesquels sont regroupés établissements scolaires, administrations publiques, équipements sportifs, ainsi que les établissements de santé et d'action sociale, dans les villages du territoire.

UL3 Secteur d'équipement ou de loisirs des stations 4 saisons

Zone correspondant aux secteurs d'aménagement et de restructuration des stations de Chalmazel-Jeansagnière et du col de la Loge.

UL4 Secteur de développement touristique

Zone correspondant aux secteurs de développement des hébergements touristiques en lien avec l'attractivité des centres bourgs.

Ugv Aire d'accueil des gens du voyage

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

Ui Secteur bâti inondable

Zone correspond aux secteurs urbanisés, mais couverts par une zone bleu foncé des PPRNPI, limitant de fait très fortement les possibilités de constructions.

ZONES A URBANISER

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

AUr Vocation résidentielle

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

AUm Vocation mixte

AUL Vocation équipement et loisirs + indice 1 à 4 (cf. zone UL)

Zones à urbaniser à moyen terme et après modification du PLUi

AU Développement résidentiel à moyen terme

AU Développement économique à moyen terme

AU Développement d'équipement à moyen terme

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

Eléments bâtis d'intérêt architectural

Ces éléments batis d'intérêt architectural, sont issus de repérages réalisés par des architectes et historiens du patrimoine (Archipat et Grahal Conseil), des études réalisées dans le cadre des Sites Patrimoniaux Remarquables du territoire n'ayant pas aboutis ou des élèments identifiés par des acteurs locaux (élus, associations). Ce repérage renvoie à un règlement visant à ne pas dénaturer les batiments en question, et imposant la demande d'une autorisation préalable à la demolition partielle ou totale.

Elément du petit patrimoine

Eléments patrimoniaux issus du repérage réalisé par le conseil départemental et actualisé par les communes lors des rendez-vous ou des inventaires patrimoniaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi par des architectes et historiens du patrimoine (Archipat et Grahal Conseil). Ce repérage renvoie à une fiche de prescriptions en annexe du règlement, et impose la demande d'une autorisation préalable à tous travaux.

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

Vergers, jardins et parcs architecturaux d'intérêt patrimonial

Repérage des parcs et jardins arborés qualitatifs lors d'inventaires sur le terrain (réalisés par epures et les architectes du patrimoine, Archipat et Grahal) et par les communes. Cet outil rend les surfaces repérées inconstructibles, sauf pour les annexes ou extensions des habitations existantes. Il permet également la réalisation de cheminements modes actifs. Cet outil, outre l'intérêt esthétique ou partrimonial du jardin repéré, a également été utilisé pour des sites d'intérêt moindre afin de limiter les potentielles divisions parcellaires et ainsi réduire la capcité théorique du document notamment lorsque les parcelles étaient arborées.

Muret en pierre / pisé à protéger

Repérage de murs et murets qualitatifs, structurant les espaces et présentant un intérêt patrimonial. Ce repérage, réalisé lors d'un travail de terrain par les architectes du patrimoine (Archipat et Grahal) ainsi que par epures, vise, comme pour les éléments batis d'intérêt architectural, à ne pas les dénaturer et rend obligatoire un permis de démolir en cas de projet de démolition, même partiel.

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

Bande de préservation de part et d'autre des cours d'eau

Bande de part et d'autre des cours d'eau dans laquelle, sur les 10 premiers mètres depuis les berges, seul les constructions publiques et les aménagements necessaires aux services publics d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales sont autorisées ainsi que les travaux de gestion et d'entretien des berges. Au dela, tout mouvement de terrain ou destruction de la rypisylve existante sont interdits.

Secteur de zone humide pressentie

Il s'agit des surfaces repérées lors de l'inventaire du Conseil départemental et complétées d'un repérage du bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale du PLUi. Sur ces sites, des études complémentaires sont à réaliser pour confirmer ou non la présence de milieux humides. Lorsque le milieu humide est avéré (par des études pédologiques et/ou floristiques), toutes nouvelles constructions ou travaux sont interdits (hors entretien et activité piscicole).

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

Repérage des parcs et jardins arborés qualitatifs ou des espaces boisés nécessaire au maintien d'une continuité écologique en milieu urbain ou péri-urbain. Cet outil rend les surfaces repérées inconstructibles, sauf pour les annexes ou extensions des habitations existantes. Cet outil, outre l'intérêt environnemental du jardin repéré a également été utilisé pour des sites d'intérêt moindre afin de limiter les potentielles divisions parcellaires et ainsi réduire la capacité théorique du document notamment losqu'ils étaient boisés.

Espaces cultivés dans le tissu bâti

Repérage d'espaces cultivés dans les zones construites notamment des parcelles accueillant des vignes ou des cultures maraichères qu'il convient de protéger de toutes nouvelles constructions. Comme les espaces de jardins cités précédemment, cet outil rend les surfaces repérées inconstructibles sauf pour les annexes et extensions sous condition de ne pas détruire les plantations.

Haies, ripisylves, alignements d'arbres

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

Arbres à protéger

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

ELEMENTS BATIS POUVANT EVOLUER EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

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

Périmètres d'implantation des nouvelles constructions

A l'intérieur de certains STECAL, notamment ceux de taille importante, il convient de délimiter le périmètre dans lequel peuvent être implantées les nouvelles constructions. Cet outil est notamment utilisé dans certains STECAL, pour lesquels de nouvelles constructions peuvent être autorisées, mais uniquement à proximité des bâtiments existants ou dans un secteur restreint et non sur l'ensemble du site.

Bâtiment pouvant changer de destination - création d'un nouveau logement

Ce repérage permet d'autoriser le changement de destination de bâtiments existants pour l'accueil d'un nouveau logement. Ce repérage a été fait dans le respect de certaines conditions (bâtiment présentant un intérêt patrimonial, ne présentant plus d'usage agricole, clos et couvert assuré …).

Bâtiment pouvant changer de destination - autre destination

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

ELEMENTS DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

Secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale

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

Alignements commerciaux à protéger

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

Alignements commerciaux à protéger renforcés

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

Secteurs de mixité sociale

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

Périmètres de proximité avec les transports collectifs

Périmètres délimités en raison de la proximité avec les gares du territoire (moins de 10 minutes à pied) dans lesquels, une densité supérieure est attendue : 50 logements/ha sur les communes de Montbrison et Savigneux, 40 logements/ha pour la commune de Sury-le-Comtal et 35 logements/ha pour les autres communes concernées (Boën sur Lignon, Bonson et Saint-Romain-le-Puy)

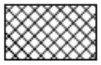
AUTRES ELEMENTS


Orientations d'aménagement et de programmation (P = patrimoniale ; S = sectorielle ; E = économique ; EV = entrée de ville)

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


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

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


Emplacement réservé

Les emplacements réservés permettent d'indiquer la volonté d'une collectivité territoriale d'acquérir un ou plusieurs terrains, dans le cadre d'un futur projet. Cet outil permet de limiter fortement les travaux et construction sur les superficies concernées, afin de ne pas compromettre le futur projet ou rendre plus couteuse l'acquisition foncière. En annexe du règlement sont précisés, la destination et le bénéficiaire de chacun de ces emplacements.


Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Ces secteurs sont positionnés sur le plan de zonage au niveau des tènements dont le projet d'aménagement n'est pas encore suffisamment défini pour permettre la définition d'une OAP. Cet outil est une servitude permettant, sur une durée de 5 ans maximum , de limiter fortement les travaux et constructions sur les superficies concernées, afin de ne pas compromettre ou rendre plus couteuse la réalisation du futur projet.

Secteur avec taille minimale de logements

Ce secteur qui concerne le centre-ville de Montbrison vise à maintenir des logements d'une certaine taille dans le centre afin de favoriser la mixité des typologies de logements.


Zones inondables

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

 Aléa chute de bloc sur falaises

Il s'agit de zones concernées par un aléa de chute de bloc qui concerne la commune de Boën-sur-Lignon et dans lesquels tout projet sera soumis à l'avis de la cellule risques de la DDT.

 Panneaux d'agglomération

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

 Marge de recul

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

 Cimetière

Il s'agit d'un élément informatif pour localiser les cimetières existants dans l'ensemble des communes du territoire.

4-2- Règles applicables à une majorité des zones

4-2-1- Sur l'intégralité du territoire et des zones urbaines du PLUi

Le PADD vise notamment à :

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

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

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

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

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

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

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

Les stationnements exigés peuvent être réalisés dans l'environnement immédiat du projet de construction, dans un périmètre de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction sur l'ensemble du territoire, et jusqu'à 300 mètres dans les secteurs Up1, Up2, U1 et Ue1.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble le stationnement peut être mutualisé.

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

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

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

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

4-3- Zonage et règles appliquées dans les différentes zones

4-3-1- Les cœurs historiques aux fonctions mixtes

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **renforcer l'attractivité des bourgs et des villes en recentrant l'urbanisation sur ces derniers ;**
- **promouvoir un développement équilibré du territoire en s'appuyant sur l'armature territoriale à plusieurs échelles :**
    - maintenir et renforcer les fonctions des centralités principales rayonnant à l'échelle du territoire : Montbrison et Savigneux ;
    - renforcer les fonctions des centralités intermédiaires en complémentarité avec les centralités principales : Boën sur Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert et Sury-le-Comtal ;
    - renforcer les fonctions des centralités locales, bénéficiant d'un niveau de services, commerces et équipements supérieur aux communes avoisinantes : Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Usson-en-Forez ;
    - renforcer les fonctions touristiques et de loisirs de la centralité locale de Chalmazel-Jeansagnière ;

  - conforter et développer les communes jouant un rôle de relais entre les centralités et les autres communes rurales et périurbaines : Champdieu, Saint-Cyprien, Saint-Jean-Soleymieux, … ;
  - maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et périurbaines du territoire.

- **valoriser le patrimoine bâti participant à la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs ;**
- **maintenir l'attractivité des centralités du territoire** (Montbrison-Savigneux, Boën-sur-Lignon, Noiretable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, et Sury-le-Comtal) en poursuivant les dynamiques de production équilibrés entre logements locatifs sociaux et privés et logements en accession à la propriété ;
- **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol en :**
  - priorisant le développement dans les espaces bâtis constitués ;
  - faisant du renouvellement urbain et de la densification des tissus bâtis une priorité du territoire.
- **agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique et encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable ;**
- **contribuer à faire évoluer les déplacements quotidiens** par un développement mixte mêlant habitat, services, commerces et emplois ;
- **s'engager vers une mobilité plus inclusive** en densifiant l'urbanisation aux abords des lignes de transport urbain, inter-urbain et des lignes de proximité sous réserve que ces secteurs soient déjà urbanisés.

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

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

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

Zone Up1

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone Up1 correspond aux cœurs historiques denses des principales villes du territoire (Boën-sur-Lignon, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal). Cette zone présente des caractéristiques morphologiques (cités médiévales concentriques ou semi-concentriques) et des sensibilités paysagères et architecturales particulières dont la forme urbaine est à préserver : elle se caractérise

par une continuité du bâti généralement à l'alignement des voies. Il s'agit d'une zone de densification et de mixité fonctionnelle, destinée à accueillir des logements, ainsi que les équipements, services et activités qui concourent à la vitalité d'un centre urbain, dans une logique de limitation des déplacements et de renforcement de l'attractivité des cœurs historiques.

Ne sont pas concernés par une zone Up1 les centres des villes de Savigneux, Bonson, ainsi que le quartier de Saint-Just (Saint-Just Saint-Rambert) dont les caractéristiques historiques et morphologiques sont différentes.

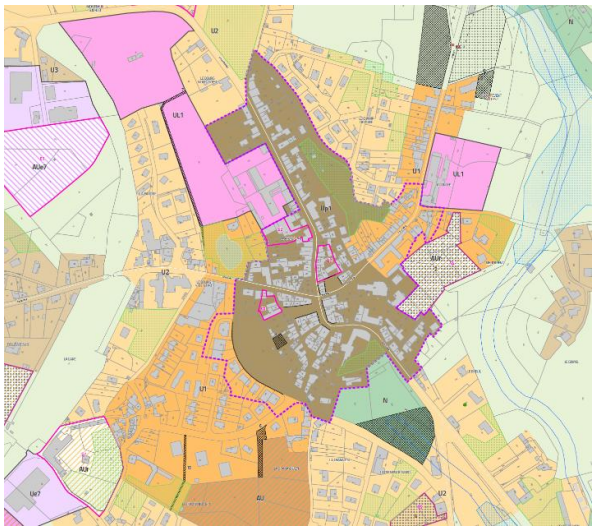
Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :

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

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

- définissant des hauteurs totales maximales différentes suivant les communes : 15 m à Montbrison, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Bonnet-le-Château et Boën-sur-Lignon, et 12 m pour les autres ;
- imposant une implantation des constructions en limite des voies et des emprises d'usage collectif ;
- imposant que les constructions principales soient édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre. Les constructions principales implantées en second rideau, peuvent être édifiées soit :
    - en limite séparative si la hauteur sur limite n'excède pas 6 m ;
    - en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,3).

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



Extrait du zonage de Noirétable au droit de la zone Up1



Extrait du zonage de Saint-Just Saint-Rambert au droit de la zone Up1

Zone Up2

<u>Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :</u>

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

Est inclus dans cette zone le bourg médiéval de Moingt sur la commune de Montbrison.

<u>Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :</u>

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

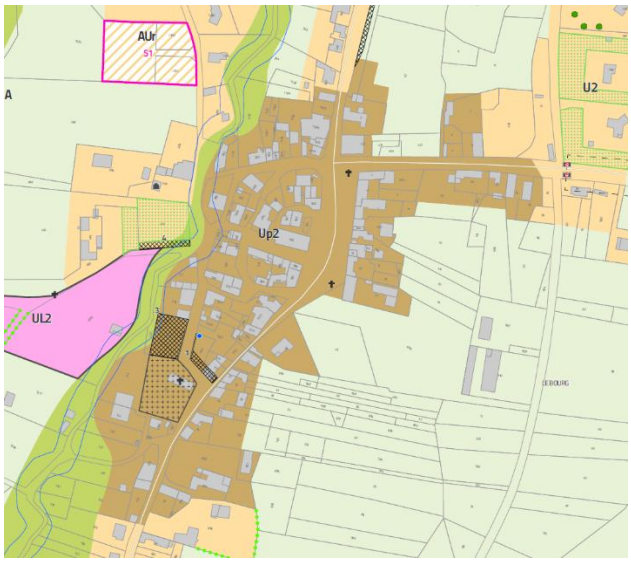
Les principales distinctions entre la zone Up1 et la zone Up2 résident dans les hauteurs des constructions et dans leur implantation par rapport aux limites séparatives.

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

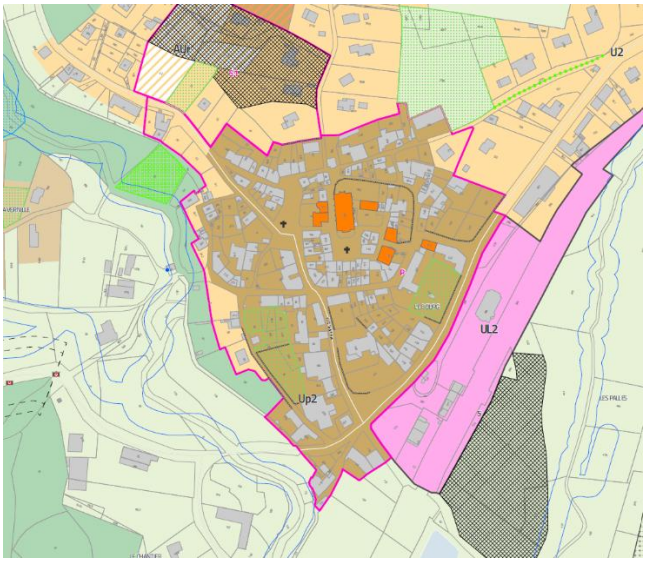
- définissant une hauteur totale maximale à 12 m pour l'ensemble des communes, dans le respect des formes urbaines existantes ;
- imposant une implantation des constructions en limite des voies et des emprises d'usage collectif ;

- imposant que les constructions principales soient édifiées sur au moins une des deux limites séparatives. Les constructions principales implantées en second rideau peuvent être édifiées soit :
    - en limite séparative si la hauteur sur limite n'excède pas 6 m ;
    - en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m ;
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,3).

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



Extrait du zonage de Bussy-Albieux au droit de la zone Up2



Extrait du zonage d'Estivareilles au droit de la zone Up2

4-3-2- Les zones à dominante résidentielle

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **renforcer l'attractivité des bourgs et des villes** en recentrant l'urbanisation sur ces derniers ;
- **promouvoir un développement équilibré du territoire** en s'appuyant sur l'armature territoriale à plusieurs échelles :
    - maintenir et renforcer les fonctions des centralités principales rayonnant à l'échelle du territoire : Montbrison et Savigneux ;
    - renforcer les fonctions des centralités intermédiaires en complémentarité avec les centralités principales : Boën sur Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert et Sury-le-Comtal ;

  - renforcer les fonctions des centralités locales, bénéficiant d'un niveau de services, commerces et équipements supérieur aux communes avoisinantes : Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Usson-en-Forez ;
  - renforcer les fonctions touristiques et de loisirs de la centralité locale de Chalmazel-Jeansagnière ;
  - conforter et développer les communes jouant un rôle de relais entre les centralités et les autres communes rurales et périurbaines : Champdieu, Saint-Cyprien, Saint-Jean-Soleymieux, … ;
  - maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et périurbaines du territoire.
- **faciliter le parcours résidentiel des ménages :** en encourageant les nouvelles façons d'habiter participant également au parcours résidentiel (habitat intergénérationnel, participatif, etc…) et en développant, diversifiant et renforçant l'offre parfois manquante en fonction du territoire ;
- **contribuer à faire évoluer les déplacements quotidiens par un développement mixte mêlant habitat, service, commerces et emplois ;**
- **s'engager vers une mobilité plus inclusive** en densifiant l'urbanisation aux abords des lignes de transport urbaines, interurbaines et des lignes de proximité sous réserve que ces secteurs soient déjà urbanisés ;
- **agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique et encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable ;**
- **contenir le développement résidentiel et économique dans les secteurs en tension par rapport à la ressource en eau (besoin actuel et futur) ;**
- **conditionner le développement résidentiel et économique dans les secteurs ou l'assainissement collectif n'est pas suffisamment performant et/ou l'assainissement autonome n'est pas envisageable ;**
- **promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace :**
  - prioriser la réutilisation du parc vacant, la prise en compte des potentiels de renouvellement urbain, la densification du tissu bâti par division parcellaire, le comblement des dents creuses et les changements de destination
  - limiter la surface des extensions urbaines aux besoins identifiés à l'horizon 2040 et conditionner leur localisation au plus près de l'enveloppe bâtie existante des bourgs, des villes et des hameaux équipés,
- **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol en :**
  - priorisant le développement dans les espaces bâtis constitués ;
  - faisant du renouvellement urbain et de la densification des tissus bâtis une priorité du territoire ;
  - accompagnant la densification douce et raisonnée des espaces pavillonnaires présents au sein du tissu bâti tout en garantissant le maintien d'une bonne qualité de vie.

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

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

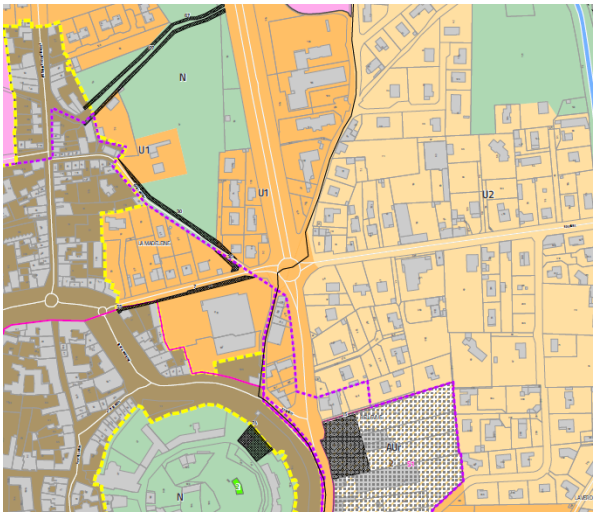
Les tissus urbains du territoire se sont constitués parfois de manière très distendue laissant des disponibilités foncières, souvent importantes, mobilisables par division parcellaire et/ou construction de parcelles libres interstitielles. Cette situation se retrouve que l'on soit à 1 minute à pied des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

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

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

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

- seule l'extension de commerces et des activités de services dans la limite de 25% de la surface existante à la date d'approbation du PLUi est permise dans les zones urbaines à dominante résidentielle (U1, U2, U3). Ceci afin de ne pas mettre en péril des activités préexistantes à l'adoption du PLUi et du SCoT Sud Loire en vigueur sur ce territoire.
- les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 50m² sont permises dans les zones urbaines à vocation résidentielle U1 et U2.
- les hôtels et autres hébergements touristiques sont permis en zone U1 tandis qu'ils sont limités à 250 m² de surface de plancher en zone U2.
-



Extrait de la graduation entre les zones Up1, U1 et U2 à Montbrison et Savigneux



Extrait de la graduation entre les zones Up2, U2 et U3 à Champdieu

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter sur certains sites le dispositif réglementaire explicité à la suite, en apportant des indications qualitatives communes à

tous les secteurs encadrés par des OAP et spécifiques à chacun des sites (cf. chapitre 3 – choix retenus pour établir les OAP)

Zone U1

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

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

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

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

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

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

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

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

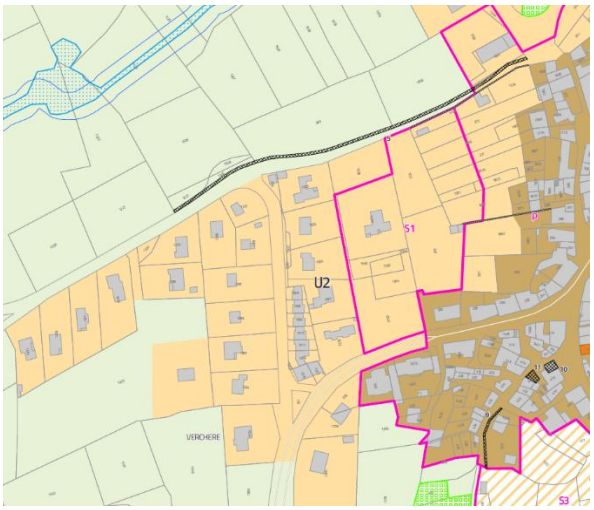
- définissant des hauteurs maximales adaptées à chacune des communes au regard des formes urbaines en présence dans ces secteurs : 18 m pour Savigneux, 15 m pour Boën-sur-Lignon, Montbrison, Saint-Bonnet-le-Château et Sury-le-Comtal, 12 m pour les autres communes et 38 m dans le sous-secteur U1a (quartier de grands ensembles de Beauregard à Montbrison) ;
- permettant une implantation des constructions soit en limite avec les voies et emprises d'usage collectif soit en recul de 5 m maximum ;
- imposant une implantation soit d'une limite séparative à une autre, soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales, la distance à l'autre ne pouvant être inférieur à 3 m ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5).

Zone U2

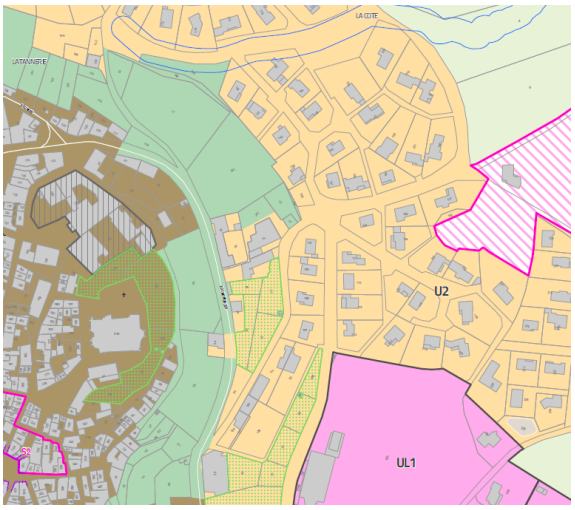
Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone U2 correspond aux secteurs de développement de l'habitat dans la continuité des quartiers historiques et centraux précédemment mentionnés. La mixité fonctionnelle y est beaucoup moins représentée. On retrouve au sein de la zone des tissus urbains et des formes de bâtis diversifiés (petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons individuelles pures ou groupées) relativement récents avec une prédominance de l'habitat pavillonnaire.

Cette zone concerne toutes les ceintures des bourgs et villes du territoire, à l'exception des bourgs des communes de Cervières, Châtelneuf, Gumières, La Chamba, La Chambonie et Montarcher (dont les configurations sont très compactes sans extension pavillonnaire).



Extrait du zonage à Luriecq



Extrait du zonage à Saint-Bonnet-le-Château

La zone comprend un sous-secteur U2a qui correspond au quartier du bois de la Dame à Saint-Just Saint-Rambert.

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

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

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

- définissant des hauteurs maximales adaptées à chacune des communes au regard des formes urbaines en présence dans ces secteurs : 12 m pour les

principales villes du territoire (Boën sur Lignon, Bonson, Champdieu, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet le Château, Saint-Cyprien, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux et Sury-le-Comtal) et 9 m pour les autres communes ;

- permettant une implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises d'usage collectif. En respectant toutefois un recul maximal de 6 mètres ;
- permettant une implantation en limites séparatives, à condition du respect d'une hauteur maximale de 6 mètres ou en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,5).

Le sous-secteur U2a dispose des mêmes règles sauf sur les clôtures qui sont interdites, seules sont autorisées la plantation de haies végétales en limites séparatives et sur les limites de voies et d'emprises d'usage collectif.

Zone U3

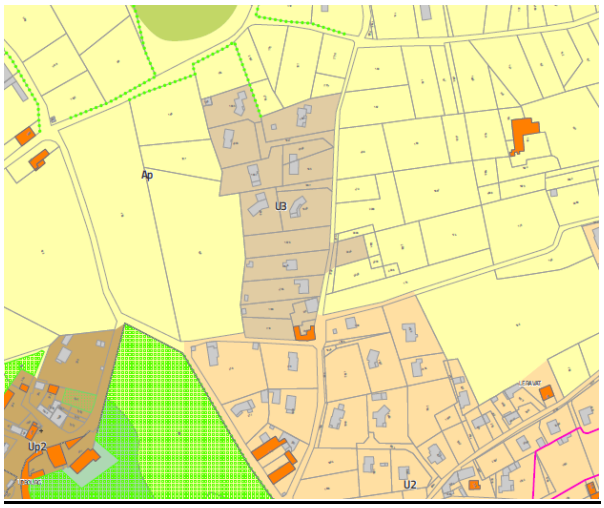
Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

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

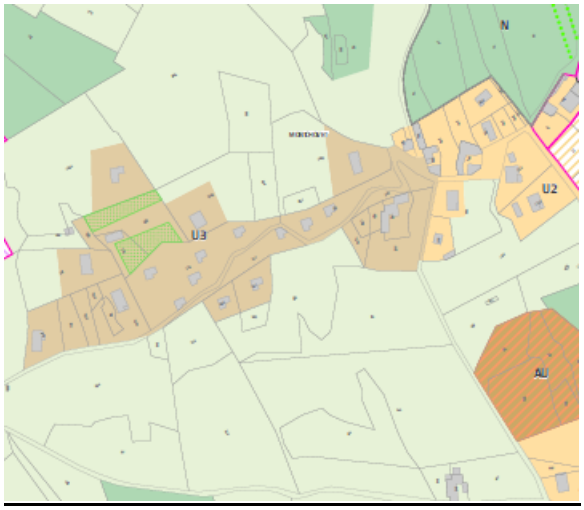
Il s'agit d'une zone urbaine où le développement et la densification ne sont pas souhaités dans les dix à quinze années à venir. C'est pourquoi leur délimitation est faite en suivant le tracé des parcelles bâties existantes, pour former un secteur au plus proche du tissu bâti.

Cette zone concerne les secteurs les plus éloignés des centres-villes de l'ensemble des

- 10 villes principales du territoire (Boën-sur-Lignon, Bonson, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet-le Château, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux, Sury-le-Comtal),
- 15 villages de la plaine qui ont connu une extension urbaine importante ces dernières décennies (Arthun, Boisset-lès-Montrond, Champdieu, Grézieux-le-Fromental, L'Hôpital-le-Grand, Marcilly-le-Châtel, Marcoux, Montverdun, Pralong, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Etienne-le-Molard, Sainte-Foy Saint-Sulpice, Saint-Paul-d'Uzore, Trelins, Unias),
- des secteurs à la jonction entre plaine et Monts de Forez sur 8 villages (Bard, Boisset-Saint-Priest, Essertines-en-Châtelneuf, Leigneux, Lézigneux, Margerie-Chantagret, Sail-sous-Couzan et Saint-Georges-Haute-Ville),
- 7 bourgs des gorges de la Loire et du plateau de Saint-Bonnet (Chambles, La Tourette, Luriecq, Marols, Périgneux, Soleymieux, Saint-Jean-Soleymieux,)
- 8 villages de montagne (Apinac, Cezay, Estivareille, La Cote Saint-Didier, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmite, et Usson-en-Forez).



Extrait du zonage à Marcilly-le-Châtel



Extrait du zonage à Saint-Jean- Soleymieux

<u>Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :</u>

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

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

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

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

Zone Ui

<u>Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :</u>

La zone Ui correspond aux secteurs urbanisés, mais couverts par une zone bleu foncé des PPRNPI, limitant de fait très fortement les possibilités de constructions.

Il s'agit d'une zone majoritairement résidentielle pouvant être mixte (équipements d'intérêt collectif, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) où le développement et la densification ne sont pas souhaités en raison du risque inondation. C'est pourquoi leur délimitation est faite en suivant le tracé des parcelles bâties existantes, pour former un secteur au plus proche du tissu bâti.

Cette zone concerne des secteurs dans les communes de Boën-sur-Lignon (ancien hôpital local réhabilité en pôle de services), Boisset-lès-Montrond (boulodrome et pavillons aux franges de l'urbanisation), Sail-sous-Couzan (Mairie), Saint-Just Saint-Rambert (quartier de la Barge) et Veauchette (centre bourg).

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

La zone Ui présente un risque d'inondabilité important. L'objectif n'est pas d'accueillir de nouveaux logements dans ces secteurs mais uniquement de permettre l'évolution des constructions existantes (habitations, commerces, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et de service public activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires de type industrie). Les nouvelles constructions sont interdites, seul l'extension de l'existant est possible.

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

- définissant une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur des constructions existantes situées de part et d'autre ;
- définissant un retrait identique aux constructions existantes par rapport aux voies et emprises d'usage collectif, en cas de reculs différents de part et d'autre, les extensions des constructions doivent s'implanter dans le prolongement du bâtiment le plus proche des voies et des emprises d'usage collectif ;
- définissant une implantation en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface de 0,8.

Zone Ugv

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone Ugv correspond à des secteurs permettant l'installation des gens du voyage en voie de sédentarisation.
Le seul secteur concerné se situe sur la commune de Saint-Cyprien.

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

La zone Ugv correspond aux secteurs dédiés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage Pour cela la zone Ugv bénéficie d'un règlement spécifique permettant le logement nécessaire à l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage ainsi que l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent.
Les hauteurs sont limitées à 9 m. L'implantation des nouvelles constructions se fait en recul d'un minimum de 3m des voies et des emprises d'usage collectif. L'implantation des nouvelles constructions est possible si en limite séparatives elles n'excèdent pas en tout point 4m de hauteur et en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Zone AUr

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

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

- déjà bâtis destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain pour faire muter l'usage du sol et réaménager de grands tènements (ilot Derichebourg et ilot Pleuvey à Savigneux, anciennes Forges à Noirétable, ancien camping à Boën sur Lignon) ;
- non bâtis ou peu bâtis, au sein du tissu urbain, destinés à être urbanisés mais qui nécessitent un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD ;
- non bâtis, mais en extension du tissu urbain, également destinés à être urbanisés tout en nécessitant également un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD.

Le PLUi identifie **134 zones AUr**. Les zones AUr représentent 89 ha dont 4,8 ha sont des sites de renouvellement urbain. **27 ha** de zones AUr sont situés **dans le tissu bâti constitué** et **62 ha** sont situées **en dehors du tissu bâti constitué.** Sur ces 89 ha de zones AUr, **54 ha** se situent sur des espaces agricoles, naturels et forestiers dont **14 ha au sein du tissu bâti.**

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

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

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

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

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

Elles sont toutes couvertes par des OAP sectorielles d'aménagement.

Zone AUm

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone AUm correspond à des secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont les capacités suffisantes pour accueillir les constructions à implanter. Ils sont destinés à accueillir une mixité des fonctions avec à la fois des logements mais également des équipements publics, des commerces et/ou des activités de services. Il s'agit dans ce PLUi soit de secteurs :

- non bâtis ou peu bâtis, au sein de l'enveloppe urbaine, destinés à être urbanisés mais qui nécessitent un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD ;
- non bâtis, mais en extension de l'enveloppe urbaine, à proximité des centres bourgs ou villes, également destinés à être urbanisés tout en nécessitant également un aménagement d'ensemble cohérent et une programmation permettant de répondre aux objectifs du PLH et à la mise en œuvre du PADD.

Le PLUi identifie 11 zones AUm. Les zones AUm représentent environ 9 ha. **5 ha de zones AUm sont situés dans le tissu bâti existant et 4 ha sont situés en dehors.** Sur ces 9ha de zones AUm, **2.9 ha génèrent de la consommation foncière d'**espaces agricoles, naturels ou forestiers **dont 0.6 ha au sein du tissu bâti.**

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

La zone AUm correspond à des secteurs de développement mixte nécessitant une cohérence d'ensemble. Cette zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat accompagné de quelques équipements publics, commerces et/ou services de proximité. Seul cas particulier, la zone AUm délimitée sur l'emprise de la Maison Moizieux à Boën sur Lignon qui n'est pas destinée à accueillir de la mixité mais plutôt un projet de valorisation de la Maison Moizieux en salle de réception avec hébergements. Elle vise également à une optimisation de l'usage du foncier au sein des enveloppes urbaines.

Pour cela, le règlement n'autorise pas les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat (dépôts de ferraille, matériaux, déchets, véhicules désaffectés, activités économiques générant des nuisances sonores, olfactives, …). La mixité fonctionnelle est permise pour certaines destinations telles que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (profession libérale de santé par exemple), la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques, les commerces de détails ou encore les équipements publics. Des zones AUm sont délimitées dans les communes de Boën-sur-Lignon, Chenereilles, La Cote Saint-Didier, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Cyprien, Saint-Marcellin-en-Forez et Savigneux.

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

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

Elles sont toutes couvertes par des OAP sectorielles.

Les hameaux au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers (zones Uhh, Uhpav et Uhc)

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **renforcer l'attractivité des bourgs et des villes en recentrant l'urbanisation sur ces derniers et en restreignant les possibilités de développement des hameaux et des écarts pavillonnaires ;**
- **promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace :**
    - prioriser la réutilisation du parc vacant, la prise en compte des potentiels de renouvellement urbain, la densification du tissu bâti par division parcellaire, le comblement des dents creuses et les changements de destination ;
    - limiter la surface des extensions urbaines aux besoins identifiés à l'horizon 2040 dans le respect de la trajectoire de diminution de la consommation foncière définies au §4.1 du PADD et conditionner leur localisation au plus près de l'enveloppe bâtie existante des bourgs, des villes et des hameaux équipés**.**
- **valoriser le patrimoine bâti** des anciens hameaux agricole permettant de **répondre aux besoins de création de logements, sans générer de consommation foncière supplémentaire** en :
    - encadrant les projets de réhabilitation afin de conserver les caractéristiques architecturales remarquables ;
    - assurant l'intégration paysagère des projets de réhabilitation (par changement de destination ou non).
- **préserver le foncier agricole en limitant fortement l'urbanisation des terres agricoles** (développement prioritaire dans le tissu des bourgs et des villes pour l'ensemble des destinations, par densification, réhabilitation, ou renouvellement du bâti existant) ;
- **stopper le mitage des espaces agricoles** en ne permettant qu'exceptionnellement l'extension des hameaux au sein des espaces agri-naturels ;
- **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol en :**
    - protégeant le foncier agricole, naturel et forestier de l'urbanisation ;
    - priorisant le développement dans les espaces bâtis constitués ;
    - accompagnant la densification douce et raisonnée des espaces pavillonnaires présents au sein du tissu bâti tout en garantissant le maintien d'une bonne qualité de vie ;
    - limitant le mitage et le développement de nouveaux secteurs bâtis en dehors des espaces déjà construits, que ce soit pour le développement économique, d'équipement, et résidentiel, à l'exception des équipements et projets de service public et d'intérêt collectif.

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

- **ne délimiter en zone Uh que les « hameaux » dont un classement en zone agricole ou naturelle et forestière ne semblait pas opportun et adapté aux caractéristiques de ces secteurs** pour les motifs exposés au paragraphe 2-2 « un traitement homogène des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire ». A savoir que ces espaces, déjà urbanisés, ne participent plus du caractère agricole ou naturel des espaces environnants ;

- **distinguer au sein de ces zones Uh le tissu ancien agricole ou historique**, pour en préserver les caractéristiques patrimoniales, **du tissu à dominante pavillonnaire** pour en limiter la densification avec des règles plus contraignantes ;

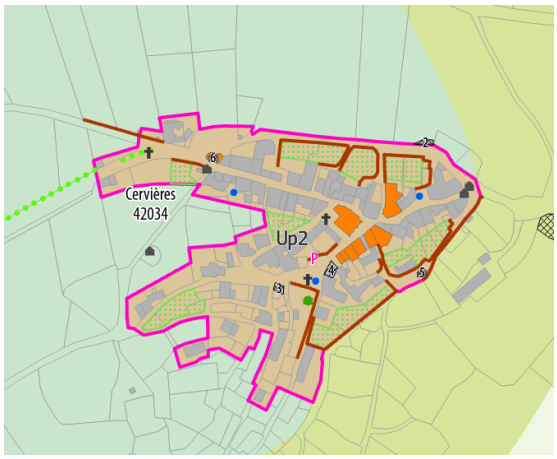
- **établir un règlement écrit adapté en fonction des caractéristiques de ces différents hameaux et en fonction des choix de développement souhaités :**

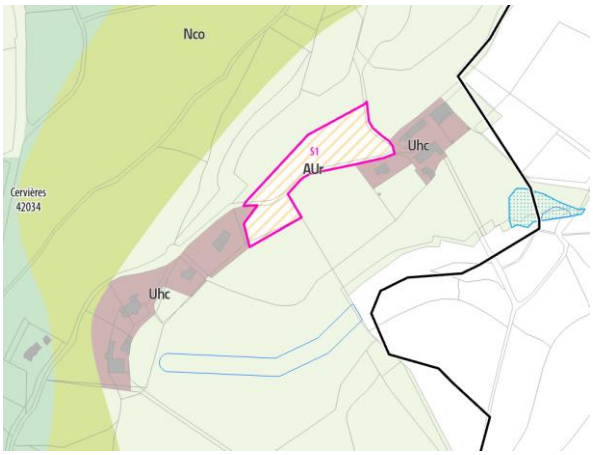
    - hameaux ou partie de hameaux constitués uniquement de **constructions anciennes (datant d'avant 1945),** présentant des morphologies urbaines spécifiques (bâti implanté à l'alignement sur rue, souvent mitoyen, …) et présentant un enjeu de valorisation des constructions anciennes existantes parfois en pierre ou en pisé. Ces espaces sont inscrits en **Uhh** au PLUi, ce qui permet la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants vers du logement ainsi que **l'édification de quelques nouveaux logements en dent creuse** ;
    - hameaux ou partie de hameaux constitués majoritairement de **constructions récentes (datant d'après 1945),** présentant des caractéristiques urbaines similaires à l'habitat individuel pavillonnaire, dont le caractère construit ne peut être remis en question et présentant un enjeu de maintien en l'état. Ces espaces sont inscrits en **Uhpav** au PLUi, ce qui permet aux constructions existantes de d'évoluer mais **n'autorise pas la construction de nouveaux logements** ;
    - hameaux constitués soit de constructions anciennes soit de constructions récentes soit mixtes présentant un potentiel d'accueil de nouveaux logements en dents creuses (lorsque les parcelles en dent creuse bénéficient d'une desserte par les réseaux) ou en extension. Ces espaces sont inscrits en **Uhc** au PLUi, ce qui permet l'accueil de nouveaux logements (voir paragraphe ci-dessous « cas particuliers »)

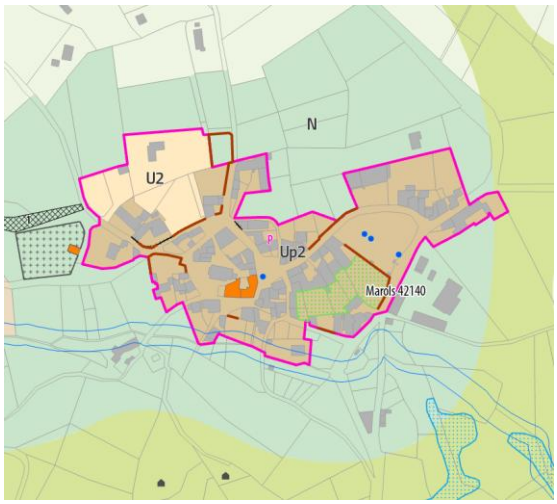
- **établir une délimitation au plus près du bâti**, devant permettre de minimiser les capacités foncières en zone urbaine, par nature constructible, en intégrant toutefois une certaine souplesse suite aux réflexions menées avec les communes.

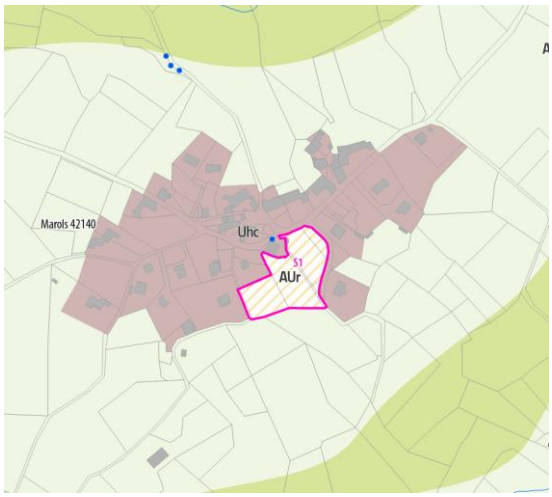
Cas particuliers : Les communes de Cervières, Marols et Montarcher, en raison de la qualité architecturale de leurs bourgs, bénéficient de peu de capacités constructives dans leurs bourgs afin de les préserver. Ces trois communes bénéficient de possibilités constructives plus importantes dans un hameau :

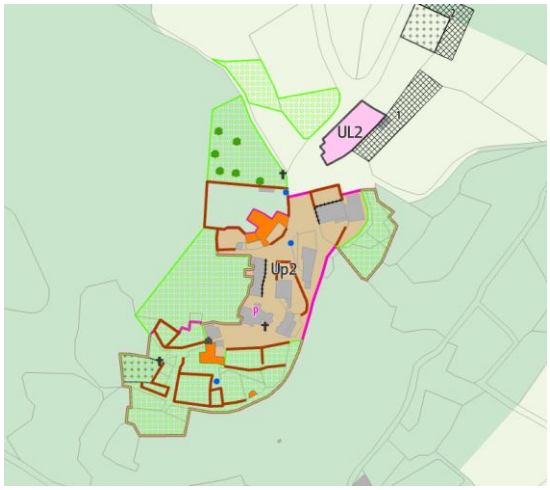
Bourg	Hameau d'accueil du développement













Après échanges avec les élus communaux sur les contextes locaux et les arbitrages communautaires pris à l'échelle de l'agglomération, ce sont **272 hameaux qui font l'objet d'une délimitation en Uh** (Uhh, Uhpav et Uhc).

	Uhh	Uhpav	Uhc	Mixte (Uhh et Uhpav)
Apinac	**1 hameau**			
FONTRY	X			
Arthun	**2 hameaux**			
LA TERRIERE				X
LE BAS MONTCEL **(y compris Saint-Sixte)**				X
Bard	**3 hameaux**			
MONTCHOVET		X		
CELLE	X			
VINOLS				X
Boën-sur-Lignon	**1 hameau**			
LES CORBINES				X
Boisset-Saint-Priest	**7 hameaux**			
FONTVIAL				X
PECHARRAT		X		
LA CROIX		X		
LA VAURE		X		
LUCENOL				X
PEYRHAUTE				X
CROIX ROUGES		X		
Bussy-Albieux	**1 hameau**			
ALBIEUX	X			
Cervières	**2 hameaux**			
LE CHAMBON			X	
BLAINE			X	
Cezay	**1 hameau**			
VIALLARD				X
Chalain-d'Uzore	**1 hameau**			
LE VERNET		X		
Chalain-le-Comtal	**1 hameau**			
FONTANNES		X		
Chalmazel-Jeansagnière	**4 hameaux**			
DIMINASSE				X
CHEVELIERE	X			
CHANTELOUBE				X
LES PINASSES				X
Chambles	**7 hameaux**			
BIESSE	X			
MEYRIEUX				X

VASSALIEUX				X
NOTRE-DAME DE GRACE				X
NOAILLEUX				X
CESSIEUX				X
LES FOURCHES		X		
Champdieu	**4 hameaux**			
LA GARE		X		
CHEZ DUCHET				X
TOURNEL		X		
BARGE **(y compris Savigneux)**				X
Châtelneuf	**2 hameaux**			
SOLLEGUE				X
CHANTE-COQ **(y compris Essertines)**		X		
Chazelles-sur-Lavieu	**3 hameaux**			
FORTUNIERES	X			
VIOVILLE				X
CHATELVILLE				X
Chenereilles	**6 hameaux**			
ALLEZIEUX				X
L'ETRAT		X		
APAGNEUX	X			
LA FOREST		X		
LES CHAUMES		X		
ULIECQ	X			
Ecotay L'Olme	**2 hameaux**			
QUEREZIEUX **(y compris Verrières)**				X
VIEL ECOTAY	X			
Essertines-en-Châtelneuf	**4 hameaux**			
CHANTEPERDRIX		X		
FAURY / LES ECHAUX		X		
LE MONT / FAURY				X
LES CAVES		X		
Estivareilles	**6 hameaux**			
MONTBUZAC	X			
VIVIERS				X
EGARANDE	X			
TORTOREL	X			
LE PIN				X
LES VILLARDS				X
Gumières	**3 hameaux**			
LE BESSET	X			
PUZIOLS	X			
MURCENT				X

La-Chapelle-en-Lafaye	**2 hameaux**			
JOANZIECQ				X
LA FAYE	X			
La-Côte-Saint-Didier	**4 hameaux**			
RUTARD	X			
RECHAUSSAT				X
LE GRAND RIS	X			
LE GRAND VERNAY				X
La-Valla-sur-Rochefort	**1 hameau**			
L'ORME	X			
Lavieu	**2 hameaux**			
TREMOLIN				X
BEAUVOIR				X
Lérigneux	**1 hameau**			
DOVEZY	X			
Lézigneux	**6 hameaux**			
LE CLUZEL				X
MERIGNEUX				X
VIDRIEUX				X
LA GARNAT				X
CHAMPANET LE MILIEU	X			
VALLENSANGES				X
Luriecq	**11 hameaux**			
TRIOLS				X
FILS				X
SOMMERIECQ				X
BORRON	X			
LES BARRAQUES		X		
CHAZOL (**y compris Marols)**				X
NUROLS				X
ROUTE DES CARRIERES		X		
MANAT		X		
FOUGEROLS				X
LES ESSERDS		X		
Marcilly-le-Châtel	**2 hameaux**			
MAURE	X			
SAY				X
Marcoux	**3 hameaux**			
REIGNEUX			X	
LA PLUMIERE			X	
ECULIEUX	X			
Margerie-Chantagret	**4 hameaux**			
LA GOUTTE	X			

BUSSY	X			
ROSSIGNEUX				X
LA PAZAUDE		X		
Marols	**6 hameaux**			
ROCHEVOUX	X			
MARCILLEUX				X
LE MONT			X	
LA CITRE	X			
CHOSSY	X			
LA CHAUX				X
Merle-Leignec	**3 hameaux**			
LE CROS			X	
TARDIVIER				X
LA PLAGNE				X
Montarcher	**3 hameaux**			
LE VERNET	X			
LES GRANGES			X	
LE CROZET	X			
Montbrison	**2 hameaux**			
CURTIEUX				X
MONTAGNEUX				X
Montverdun	**2 hameaux**			
URFE		X		
SAINT-CLEMENT				X
Mornand-en-Forez	**1 hameau**			
LES PIARDS				X
Noirétable	**8 hameaux**			
SEYTIVES		X		
RAMBES				X
VERINES	X			
LA ROCHE				X
LES PLANAUX		X		
LE MAS				X
LE VIMORT	X			
LE FRAISSE EST	X			
Périgneux	**11 hameaux**			
DICLES				X
LES PLATS		X		
NUS	X			
LA MURE				X
MARIEUX				X
LA GARE/CHATELUS-LE-HAUT **(y compris Saint-Marcellin-en-Forez)**				X
FRESSONNET				X

MIRIBEL	X			
MALASSET		X		
SALEARD	X			
CHENEREILLES	X			
Pralong	**1 hameau**			
MONTOISEL		X		
Précieux	**3 hameaux**			
AZIEUX **(y compris L'Hôpital-le-Grand)**			X	
LA VUE		X		
LA COTILLE		X		
Sail-sous-Couzan	**2 hameaux**			
LES PLACES				X
PRAVAL	X			
Saint-Bonnet-le-Courreau	**8 hameaux**			
GRANDRIS				X
GERMAGNEUX	X			
LA MARANCHE		X		
LE ROURE				X
BUCHEROLLES				X
CHAVANNE	X			
PLANCHAT				X
COURREAU				X
Saint-Cyprien	**1 hameau**			
L'ETANG NICOLAS **(y compris Veauchette)**		X		
Saint-Etienne-le-Molard	**4 hameaux**			
LA BATIE		X		
JULLIEU		X		
LES FANGERONS		X		
Saint-Georges-en-Couzan	**3 hameaux**			
DAVOISSENNE	X			
LA PLACE	X			
VIAL				X
Saint-Georges-Haute-Ville	**3 hameaux**			
MONTSUPT				X
LES SALLES		X		
LES SALLES BASSES **(y compris Saint-Romain-le-Puy)**				X
Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte	**8 hameaux**			
CHAZOURNE				X
LA CHAZOTTE				X
LA CHANALE				X
LA TERRASSE				X
LA VACHERESSE	X			
LE DEVEY	X			

CUSSON	X			
LA VALMITTE	X			
Saint-Jean-la-Vêtre	**3 hameaux**			
LE CROS	X			
LES COMBES	X			
VENTUEL **(y compris La Côte-Saint-Didier)**	X			
Saint-Jean-Soleymieux	**5 hameaux**			
URZENGE	X			
PINET		X		
THINEREILLES				X
CHANTEREINE	X			
LA RIBEYRE	X			
Saint-Just-en-Bas	**3 hameaux**			
BOISSEL	X			
LA ROCHE	X			
LE MONT			X	
Saint-Just-Saint-Rambert	**9 hameaux**			
CHAVAS / RAZOUX				X
LA QUERILLERE				X
LA FORTUNIERE				X
CHAVAGNEUX				X
AUX FLACHATS		X		
LE JOUG		X		
ETRAT				X
LES CORDIER				X
PLACIEUX				X
Saint-Marcellin-en-Forez	**12 hameaux**			
CHATELUS-LE-MILIEU	X			
AU GARET		X		
AU BLED	X			
GREZIEUX				X
FOND DES SARRAZINS		X		
LES PLATS		X		
LA ROCHE				X
VERINES				X
OUTRE-L'EAU		X		
CHAUDANNE				X
PRAHOMMA		X		
CUSSET		X		
Saint-Priest-la-Vêtre	**2 hameaux**			
NOILLAT				X
LE PALUIS **(y compris Vêtre-sur-Anzon)**	X			
Saint-Romain-le-Puy	**3 hameaux**			

L'HEURT				X
GOUTTELAND				X
LA FUMOUSE		X		
Saint-Sixte	**8 hameaux**			
LE MONTCEL				X
LES RATTES		X		
JAY				X
LIMES	X			
LES ROLLANDS-HAUTS				X
CIERGUES	X			
VARENNES				X
LA FABRIQUE (**y compris Boën-sur-Lignon)**				X
Saint-Thomas-la-Garde	**2 hameaux**			
AUX ALLIES				X
LES MONDONS				X
Sainte-Foy-Saint-Sulpice	**2 hameaux**			
VILLEDIEU **(y compris Saint-Etienne-le-Molard)**				X
CETEREAU				X
Sauvain	**2 hameaux**			
DISANGUE			X	
LE CHAMPAS				X
Savigneux	**1 hameau**			
MORENOL		X		
Soleymieux	**6 hameaux**			
ANNEZIEUX				X
AUX PRES		X		
LE PONT				X
LES BARGES				X
MOLLEY	X			
FONTAMALARD **(y compris Boisset-Saint-Priest)**		X		
Solore-en-Forez	**5 hameaux**			
CHAZELLES-HAUT	X			
ROCHEFORT				X
ANZON				X
LE PRAS				X
LE MARTEL		X		
Sury-le-Comtal	**4 hameaux**			
SANZIEUX				X
LE GRAND MONT				X
LE PETIT MONT				X
LES CHAUX		X		
Trelins	**5 hameaux**			
MONTAILLARD				X

LE CLOS				X
FELINES		X		
ASSIEUX **(y compris Marcoux)**		X		
LES FORIATS				X
Usson-en-Forez	**16 hameaux**			
LA GARDE PARADIS	X			
LE VERNET	X			
SALAYES	X			
BOULAINE	X			
LA BREURE				X
LES TERRASSES				X
LERMET	X			
DANIECQ	X			
LA GARDE MONTSAGNIE				X
L'AIR	X			
FROMENTIER				X
PERIGAUD				X
LE MONTEILLET				X
LE BESSET BAS	X			
JOUANZECQ	X			
LE PONTEMPEYRAT	X			
Veauchette	**2 hameaux**			
CHAZET		X		
LA RIVE (y compris Saint-Cyprien)			X	
Verrières-en-Forez	**11 hameaux**			
LE PIN	X			
CONOL	X			
PERAGUT	X			
LES POIZATS	X			
LES CHAZELETTES				X
LES CLAVELLOUX	X			
DRUTEL				X
LE BOUCHET				X
LES GRANDS CHAMPS		X		
LE GARET		X		
PLEYNET	X			
Vêtre-sur-Anzon	**5 hameaux**			
LA VIALLE				X
LA VALETTE BASSE	X			
CASSIERES		X		
BEAUVOIR	X			
CHANET	X			

Zone Uhh

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

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

La mixité fonctionnelle n'est pas présente de manière générale, mais quelques activités économiques existent ponctuellement. Les extensions mesurées sont autorisées pour permettre le maintien des activités économiques. Le bâti, datant principalement d'avant-guerre, est constitué de constructions rurales en lien avec le passé du territoire et l'activé agricole. Le maintien des volumes existants est souhaitable pour des raisons de valorisation patrimoniale. Leur délimitation est faite le plus souvent au plus près des parcelles bâties existantes, afin de limiter largement les capacités de densification.

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

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

Toutefois le maintien de la mixité fonctionnelle est permis notamment pour faciliter l'optimisation et la valorisation du bâti existant, ainsi que pour conserver une dynamique économique et sociale. Le règlement autorise donc la construction de logements, d'hébergements touristiques, de restaurants et d'équipements d'intérêt collectif mais seulement les extensions des autres destinations qui ne sont pas autorisées dans la zone Uhh (activités de type artisanal dans les domaines de la construction ou de l'industrie, activités de services, …).

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

Les règles inscrites au PLUi ainsi que le découpage de ces secteurs au plus près du bâti, permettent de contraindre fortement les possibilités de densification de ces espaces, tout en respectant leur configuration historique en :

- définissant une hauteur maximale pour toutes les constructions principales de 9 mètres ;
- exigeant une implantation par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif similaire à celles des constructions voisines ;
- imposant une implantation des constructions en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen de 0,5, plus exigeant que dans les cœurs historiques des bourgs et des villes en raison de leur localisation au sein des espaces agricoles ou naturels.

Zone Uhpav

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone Uhpav correspond à des hameaux bâtis ou groupements d'habitations en discontinuité avec l'urbanisation des bourgs et villes dont les constructions sont récentes et principalement sous

forme d'habitat individuel de type pavillonnaire. Cette zone concerne des secteurs ayant connus un développement urbain récent, soit en continuité de constructions anciennes, soit ex-nihilo, au sein des espaces agricoles et naturels.

La mixité fonctionnelle est très limitée. La forme pavillonnaire prédomine. Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination de constructions existantes. Seule est autorisée la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Avec la zone Ui, ce sont les seules zones urbaines où le développement et la densification ne sont pas autorisés. C'est pourquoi, leur délimitation est parfois lâche car elle correspond à la réalité du tissu bâti en présence mais aucun nouveau logement neuf ne peut être autorisé même dans les dents creuses.

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

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

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

- autorisant les nouvelles habitations uniquement par changement de destination ;
- définissant une hauteur inférieure ou égale à la hauteur des constructions existantes de part et d'autre ;
- exigeant une implantation par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif similaire à celles des constructions voisines ;
- imposant une implantation des constructions en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface de 0,8.

Zone Uhc

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone Uhc correspond à des hameaux bâtis ou groupements d'habitations en discontinuité avec l'urbanisation des bourgs et villes. Cette zone est composée soit de constructions anciennes soit de constructions récentes. Elles accueillent majoritairement de l'habitat et sont assez peu mixtes dans leurs fonctions.

Dans les communes disposant d'un bourg à fort enjeu patrimonial, ces secteurs correspondent à ceux choisis pour accueillir le développement communal et ainsi préserver le bourg patrimonial (Cervières, Marols et Montarcher). Dans d'autres communes (L'Hôpital-le-Grand, Marcoux, Merle-Leignec, Précieux, Saint-Cyprien, Saint-Just-en-Bas, Sauvain et Veauchette), les zones Uhc ont été inscrites sur des hameaux disposant de quelques dents creuses de petite taille, desservies par une voie et les réseaux et ne générant pas de consommation foncière, afin d'accueillir quelques nouveaux logements.

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

La zone Uhc a une vocation principale résidentielle. L'objectif est de conserver cette vocation.

Les règles inscrites au PLUi permettent :

- uniquement l'accueil de nouveaux logements et d'équipements d'intérêt collectif ;
- l'extension des autres destinations non autorisées dans la zone ;
- exigeant une implantation par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif similaire à celles des constructions voisines ;
- imposant une implantation des constructions en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres ;
- de limiter l'intensification construite en fixant un coefficient de biotope par surface de 0,8.

La création de locaux d'activités artisanales du secteur du bâtiment, les restaurants et les hébergements touristiques (etc.), sont également autorisés par changement de destination de constructions existantes.

4-3-3- Les sites d'équipements

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **renforcer l'attractivité des bourgs et des villes en recentrant l'urbanisation sur ces derniers ;**
- **garantir un niveau d'équipement suffisant adapté aux spécificités du territoire et aux besoins locaux :**
    - **privilégier la centralité principale (unité urbaine de Montbrison et Savigneux) pour l'accueil d'équipements d'intérêt communautaires ou d'envergure supra-communautaire** : permettre le développement ou l'implantation de nouveaux équipements au sein de cette polarité, maintenir une offre de soin à minima équivalente à l'existant, repenser l'accessibilité à ces équipements aux regards des nouveaux besoins et des nouveaux modes de déplacement ;
    - **maintenir et renforcer le niveau d'équipement des centralités intermédiaires et locales** par le développement d'équipements complémentaires aux équipements présents dans la centralité principale et répondant aux besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population ainsi que les antennes des services communautaires ;
    - **encourager le développement des équipements répondant aux besoins quotidiens dans les communes rurales et périurbaines**, privilégier leur implantation dans les centres bourg, soutenir les services à domicile et les centres de soins locaux, repenser et réemployer les équipements existants délaissés ou inadaptés aux besoins actuels, mutualiser les équipements n'ayant pas d'usage quotidien.
- **renforcer l'attractivité touristique du territoire** :

  - en adéquation avec la stratégie de développement touristique des Monts du Forez, renforcer et diversifier les équipements structurants pour le tourisme sur le territoire : le pôle pleine nature des Monts du Forez (Chalmazel-Jeansagnière, le col de la Loge, Usson-en-Forez), les musées, … ;
  - maintenir et diversifier des activités sportives, de loisirs et culturelles ;
  - permettre les nouveaux projets touristiques, notamment par changements de destination.

- **contribuer à faire évoluer les déplacements quotidiens par un développement mixte mêlant habitat, service, commerces et emplois ;**
- **s'engager vers une mobilité plus inclusive** en densifiant l'urbanisation aux abords des lignes de transport urbaines, interurbaines et des lignes de proximité sous réserve que ces secteurs soient déjà urbanisés ;
- **Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol en :**
  - protégeant le foncier agricole, naturel et forestier de l'urbanisation ;
  - priorisant le développement dans les espaces bâtis constitués ;
  - limitant le mitage et le développement de nouveaux secteurs bâtis en dehors des espaces déjà construits, que ce soit pour le développement économique, résidentiel et d'équipements, à l'exception des équipements et projets de service public et d'intérêt collectif.

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

- délimiter en zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif, les tènements en zones urbaines ou en continuité immédiate, les plus importants et/ou nécessitant des règles adaptées au maintien strict de la destination, à son évolution, à ses mises aux normes, et à son renforcement ;
- permettre l'implantation d'activités pouvant être complémentaires tels que les commerces et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de type : restauration, cinémas, hôtels et autres hébergements touristiques et les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire de type centre de congrès et d'exposition.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

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

Zone UL

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

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

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

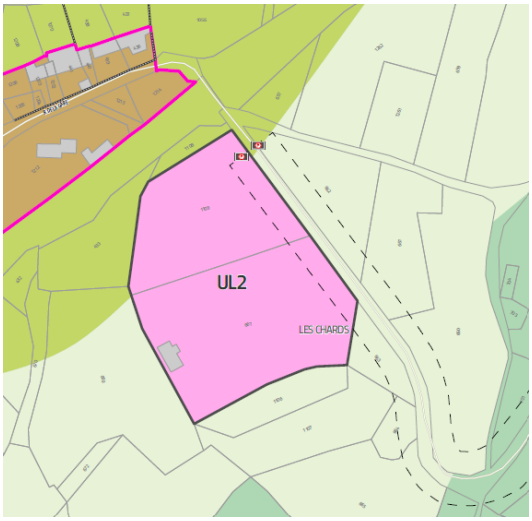
- à Chalain-d'Uzore pour prendre en compte la délocalisation effective d'une école de l'autre côté du cours d'eau le Félines ;
- à Chalmazel-Jeansagnière au droit des aménagements existants en pied de piste de la station de ski existante ;
- à La Chamba et La Chambonie au droit de la station de loisirs du Col de la Loge existante,
- à Marcilly-le-Châtel pour prendre en compte la présence d'équipements sportifs déconnectés du centre-bourg mais restant proches de l'urbanisation et accolés à une activité économique inscrite en zone Ue7 ;
- à Montarcher pour prendre en compte l'existence d'un bâtiment communal à proximité du bourg ;
- à Saint-Just Saint-Rambert pour prendre en compte l'existence de la gendarmerie implantée en discontinuité du tissu bâti mais accolée à une zone Ue7 ;
- à Vêtre-sur-Anzon pour prendre en compte la présence d'équipements sportifs déconnectés du centre de Saint-Julien mais restant proche de l'urbanisation ;
- à Usson en Forez pour prendre en compte le camping existant en bord d'étang.



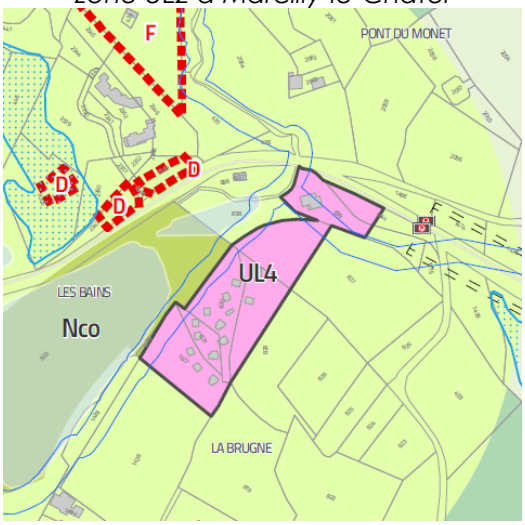
Zone UL2 à Chalain d'Uzore



Zone UL2 à Marcilly-le-Châtel



Zone UL2 à Vêtre sur Anzon



Zone UL4 à Usson en Forez

268 ha de zones UL (1 à 4) sont délimitées à l'échelle du PLUi dans **59 communes différentes. 64% des zones UL se situent dans les 12 centralités[3] du territoire**. Montbrison et Savigneux accueillent 22% des zones UL et Saint-Just Saint-Rambert 13%.

Le PLUi identifie 4 types de zones UL différentes :

- les zones UL1 : qui correspondent aux sites dédiés aux équipements d'intérêt collectif tels que les établissements scolaires, de santé ou d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ou autres équipements recevant du public ainsi que des activités complémentaires telles que les cinémas, la restauration ou des hébergements hôteliers et touristiques. Elles sont présentes au sein des centralités du territoire (Montbrison, Savigneux, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Bonson, Saint-Romain-le-Puy, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Noirétable, Usson-en-Forez) ;
- les zones UL2 : qui correspondent aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de loisirs en zone urbaine ou à proximité immédiate. Elles permettent d'accueillir des équipements et services publics tels que les locaux et bureaux administratifs ou assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que des équipements sportifs. Elles sont présentes au sein des communes péri urbaines et rurales (Sail-sous-Couzan, Soleymieux, Trelins, Veauchette, Verrières-en-Forez, Craintilleux…) ;
- les zones UL3 qui correspondent au secteur d'aménagement et de diversification de la station quatre saisons de Chalmazel-Jeansagnière et du col de la Loge à La Chamba et La Chambonie. Elles permettent le développement des constructions et infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du projet quatre saisons, la restauration, les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les zones UL4 qui correspondent aux secteurs de développement d'hébergements touristiques. Elles sont présentes dans 5 communes du territoire : La Côte Saint-Didier, Sail-sous-Couzan, Saint-Bonnet-le-Château, Usson-en-Forez et Veauchette.

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

La zone UL a une vocation spécifique d'équipements et d'infrastructures de loisirs, qu'il est souhaitable de pouvoir élargir à des activités pouvant fonctionner de manière complémentaire. Le règlement permet donc d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que des centres de congrès et d'exposition. Il permet aussi, la construction de commerces et activités de services de type cinéma, restauration, hébergements hôtelier et touristique en fonction de l'indice de la zone UL (1, 2, 3 ou 4).

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

- définissant une hauteur maximale de 21 m dans la zone UL1, de 15 m dans la zone UL2, de 12 m dans la zone UL3 et de 9 m dans la zone UL4 ;

[3] *Centralités définies dans le projet arrêté du SCOT Sud Loire : Boën-sur-Lignon, Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet le Château, Saint-Marcellin en Forez, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux, Sury-le-comtal et Usson-en-Forez*

- se référant simplement aux dispositions générales du règlement en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises d'usage collectif ;
- ne définissant de règles en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives que lorsque le projet est mitoyen d'une zone d'habitation pour les zones UL1 et UL2. A savoir, les nouvelles constructions s'implanteront à une distance minimale égale à la demi-hauteur des constructions sans que ce recul puisse être inférieur à 5 m, afin de réduire les nuisances éventuelles générées par l'équipement (masque solaire sur des extérieurs privatifs, nuisances sonores, ...) ; Des règles d'implantations spécifiques dans les zones de contact avec les boisements sont quant à elles définies dans la zone UL3 afin de garantir un recul entre les espaces boisés de lisière et les futures constructions ; Dans les zones UL3 et UL4, des règles de recul avec une obligation d'implanter les constructions à minimum 5m des limites sont définies ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,3).

AUL

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

Il s'agit de sites non bâtis, peu ou pas aménagés ayant vocation à être urbanisés ou aménagés pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou des hébergements touristiques suivant l'indice associé. Au total ce sont **16 ha de zones AUL (1 à 4)** qui sont délimitées au plan de zonage, **toutes en dehors du tissu bâti existant,** dans les communes de :

- Bonson (AUL1) pour l'extension du secteur d'équipements sportifs existant à proximité ;
- Chalmazel-Jeansagnière (AUL3) pour le développement de la station quatre saisons en renforcement de la station de sports d'hiver existante ;
- Craintilleux (AUL2) pour le développement d'équipements publics liés à la petite enfance (école, crèche) et aux activités culturelles (bibliothèque, …) ;
- Saint-Bonnet-le-Château (AUL1) pour permettre le déplacement de l'hôpital actuel et le développement d'équipements sportifs ;
- Saint-Georges-en-Couzan (AUL4) pour l'aménagement d'un camping.

Sur ces 16 ha de zones AUL (1 à 4), **12 ha se situent sur des espaces agricoles, naturels et forestiers** dont environ 6 ha pour le développement de la station 4 saisons à Chalmazel-Jeansagnière et environ 3 ha pour le déplacement de l'hôpital à Saint-Bonnet-le-Château.

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

La zone AUL a une vocation spécifique dédiée aux équipements d'intérêts collectifs et au développement des infrastructures de loisirs au même titre que la zone UL. Le règlement permet donc les mêmes destinations et donne les mêmes règles qu'en zone UL en fonction de l'indice associé à la zone AUL (1, 2, 3 ou 4).

Zoom sur la zone AUL 3 de Chalmazel-Jeansagnière :

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

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

- la construction d'un pôle technique, d'accueil et de départ d'activités (billetterie, information touristique, vestiaires, …) ;
- l'amélioration de la production de neige ;
- le réaménagement et l'agrandissement d'un bâtiment existant pour l'implantation de commerces et de services publics ;
- la création de stationnements (110 places potentielles) ;
- la création d'un stockage d'eau sécurisé (bassin technique) dont l'unique vocation sera de renforcer la production de neige ;
- la modification des équipements d'enneigement artificiel et le réaménagement des pistes ;
- la modification et création de remontées mécaniques ;
- la création d'hébergements touristiques d'une surface de plancher totale de 5 000 m² (250 lits dont la moitié en locatif complétés par de l'hébergement de groupe (100 lits)) ;
- la création de parcours ludiques ;
- la création d'une luge sur rail ;
- plusieurs opérations de déboisement/reboisement, concourant à une reforestation de la partie basse de la piste des Granges sur une emprise d'environ 1 910 m² ;
- la délocalisation du local technique de secours.

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

- la création d'un pôle commercial ;
- la restructuration du complexe les Epilobes et du chalet séjour ;
- la création d'hébergements hôteliers et touristiques.

4-3-4- Les zones économiques

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **promouvoir un développement équilibré du territoire en s'appuyant sur l'armature territoriale à plusieurs échelles :**
    - maintenir et renforcer les fonctions des centralités principales rayonnant à l'échelle du territoire : Montbrison et Savigneux ;
    - renforcer les fonctions des centralités intermédiaires en complémentarité avec les centralités principales : Boën sur Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal ;
    - renforcer les fonctions des centralités locales, bénéficiant d'un niveau de services, commerces et équipements supérieur aux communes avoisinantes : Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Usson-en-Forez ;
    - renforcer les fonctions touristiques et de loisirs de la centralité locale d Chalmazel-Jeansagnière ;

- conforter et développer les communes jouant un rôle de relais entre les centralités et les autres communes rurales et périurbaines : Champdieu, Saint-Cyprien, Saint-Jean-Soleymieux… ;
- maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et périurbaines du territoire.

- **conforter le dynamisme économique et la création d'emplois en répondant aux besoins du territoire et en préservant ses atouts :**
  - **renforcer et diversifier l'offre économique de proximité (artisanat, commerce, services, économie présentielle) :**
    - favoriser le maintien ou l'implantation de services et artisans, dont l'activité est compatible avec l'habitat, dans les espaces déjà urbanisés et notamment dans les cœurs historiques (centres-bourgs, centres-villes) ;
    - maintenir la capacité d'accueil des zones d'activités artisanales de proximité, en lien avec le Schéma d'Accueil des Entreprises (zones locales, micro locales) et faciliter leurs accès pour les modes actifs* quand cela est possible ;
    - préserver et développer l'offre et la diversité commerciale en permettant le développement commercial dans l'ensemble des centres villes et centre-bourgs du territoire et en veillant à l'équilibre de l'offre entre les centralités et les communes rurales ;
    - permettre le développement de diverses formes de commerce dans les centres bourgs et villes (multi-services, commerces partagés, points de dépôts, etc.) ;
    - permettre le développement de services de proximité pour répondre à la fois au vieillissement de la population et aux besoins des familles (services à la personne, soins, crèche, garde d'enfants…)
  - **renforcer les secteurs dédiés aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.** Le site de **l'Opéra Parc- Les Plaines** implanté sur les communes de Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez et Bonson, qui est destiné à recevoir des entreprises de production industrielle et de logistique. Les activités tertiaires en lien avec les activités de la zone pourront également y être développées. **L'espace Emeraude** qui concerne la zone d'activité de Tournel à Champdieu, les zones de Vaure et Survaure, les zones de Croix Meyssant, Champs de Mars et Les Granges à Montbrison et Savigneux (activités industrielles et artisanales, services aux entreprises). **Les zones d'activités économiques de Boën-sur-Lignon, Noirétable, et Saint-Bonnet-le-Château/La Tourette/Luriecq ;**
  - maintenir et soutenir le dynamisme de l'activité agricole ;
  - conjuguer **capacités d'accueil** des entreprises et **sobriété foncière** :
    - **requalifier et densifier les zones d'activités existantes** afin d'optimiser l'usage du foncier économique et de libérer du foncier disponible pour le développement de nouvelles entreprises ;
    - **faciliter la reconversion des friches et des locaux économiques vacants** constituant un potentiel de développement économique ;
    - envisager l'extension des zones économiques existantes ou la création de nouvelles zones, lorsque l'ensemble des potentialités foncières déjà existantes sont mobilisées ou en cours de mobilisation, et lorsque que cela génère peu de nuisance pour l'activité agricole ou sylvicole, en priorité près

des pôles d'emplois, en continuité des espaces bâtis, à proximité des réseaux et de façon mesurée et limitée aux stricts besoins

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

Le territoire présentant **peu de friches économiques** à valoriser (évaluées par LFa à moins de 6 ha en 2022 sur les communes de Montbrison (Ténements SMIC ET BETON VICAT - ZAE Survaure - ZAE Vaure et Tènement GG Création), Saint-Just Saint-Rambert (Ténement GROUSSET - EMERAND - ZAE Collonges), Saint-Marcellin-en-Forez (Ténement BRIQUETERIE - ZAE Les Plantées)) et Saint-Bonnet le Château (friche SOVEXIA), la communauté d'agglomération s'est davantage tournée vers **l'aménagement d'espaces économiques sur terrains vierges** pour répondre aux demandes. Cependant, au regard de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, et la volonté de limitation de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, le choix de Loire Forez agglomération aujourd'hui est **d'optimiser, de rationaliser l'offre foncière disponible et de qualifier des zones d'activités communautaires** afin de proposer des conditions d'accueil optimales pour les entreprises.

Dans cette optique, Loire Forez agglomération a d'une part **évalué le potentiel de densification et de mobilisation du foncier disponible** (dents creuses ou foncier non aménagé au sein des zones économiques) selon la méthode présentée au *5-4-Analyse des capacités constructives dans les espaces économiques,* représentant **un volume d'environ 97 ha de foncier**. D'autre part Loire Forez agglomération a réalisé en 2022 **une étude de gisements foncier mobilisables au sein des zones d'activités économiques du territoire**. Il ressort de ces travaux **un volume de 86 ha de foncier potentiellement mobilisable, caractérisé selon un niveau d'intérêt élevé ou fort,** basé sur 8 indicateurs évalués lors d'une phase de terrain (hydrographie, topographie, présence d'une activité agricole, accès au tènement depuis la route, proximité de quartier d'habitations, impact sur le paysage, forme du gisement, occupation du tènement). Cependant, **ces tènements restent difficiles à mobiliser à court terme** car appartenant pour la majorité à des entreprises présentes sur les sites.

Par ailleurs, un suivi constant des demandes d'implantation des entreprises, et du marché immobilier et foncier à vocation économique montrent **un réel dynamisme**. La pression foncière sur le territoire s'est accentuée depuis 2018 avec **des demandes notamment dans la partie centrale** (52% des demandes) **et Sud** (42% des demandes) **du territoire**. L'augmentation du nombre de demandes des entreprises, exprimées au travers de leurs recherches de lieux d'implantation, en témoigne. En effet, **si en 2018 le nombre de demandes moyen par an est de 60, entre 2019 et 2023, celui lui ci passe à environ 90 demandes par an**. Une tendance se dessine avec des besoins portant prioritairement et majoritairement sur **l'achat de terrains à bâtir** (90% des demandes formulées auprès de la direction du développement économique de Loire Forez agglomération) **de petites surfaces** (50% de ces demandes concernent des terrains de moins de 2000m²). La nature des demandes est orientée vers du développement endogène, d'activités artisanales, tertiaires, commerce de gros et, depuis 2021, industrielles. En effet, les demandes concernent pour 55% d'entre elles des **entreprises déjà implantées** sur le territoire de Loire Forez agglomération et pour 29 % des entreprises implantées hors du territoire et principalement sur le territoire de Saint-Etienne Métropole. Les autres demandes concernent des projets de création d'entreprises (16%).

A l'échelle du territoire intercommunal dans son ensemble**, plus des 2/3 des ZAE sont aujourd'hui arrivées à maturité** et les données actualisées en septembre 2024 par la Direction du développement économique de Loire Forez agglomération identifient **moins de 28 ha de**

disponibilités immédiates correspondant à des terrains desservis et/ou viabilisés, permettant potentiellement d'envisager une implantation d'entreprise sans délai.

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

La stratégie menée par Loire Forez agglomération en matière de développement économique consiste ainsi à :

- optimiser l'utilisation du foncier disponible restant, dans une logique de consommation maîtrisée et sobre ;
- réintroduire sur le marché les gisements fonciers stratégiques à densifier, recycler, muter ou aménager (dents creuses, friches, terrains sous-occupés ou non aménagés), dans un souci d'optimisation et de densification foncière ;
- ouvrir à l'urbanisation les sites de développement économique futur, avec une approche priorisée sur les secteurs à forte tension (centralité montbrisonnaise, secteurs de plaine, secteur Sud du territoire) ;
- veiller à maintenir l'équilibre territorial en matière d'emploi de proximité, en renforçant les capacités d'accueil adaptées sur les secteurs déficitaires, dans le respect de l'armature territoriale définie par le SCOT Sud Loire (notamment dans le secteur Nord du territoire).

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

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

L'ouverture à l'urbanisation des extensions de zones économiques a été phasée d'une part en fonction **de l'existence de projet en cours et/ou de la maitrise foncière des différents sites prévus dans le SAE.** D'autre part, afin de tenir compte **du temps long des délais d'aménagements et de ne pas bloquer d'éventuels projets**, Loire Forez agglomération a fait le choix de permettre l'aménagement à court terme des **zones économiques jugées comme prioritaires**. L'avancée des acquisitions foncières et le résultat des études environnementales viendront déterminer les suites à donner sur chacun des secteurs. Ainsi, sont inscrits :

- en zone Ue et Aue : les secteurs prioritaires à aménager sur le court terme ;
- en zone AU : les secteurs d'aménagement à long terme.

Dans le PLUi 84, il s'agit de **conforter le développement économique du centre et du Sud du territoire**, en lien avec les demandes des entreprises, en prévoyant les capacités d'accueil à horizon 10-15 ans, dans un secteur où la densification de l'existant n'est pas toujours compatible avec les contraintes économiques des entreprises qui souhaitent se développer et/ou s'y implanter. D'autre

part, afin de **renforcer l'attractivité du Nord du territoire et de dynamiser le tissu économique local**, notamment pour les entreprises en lien avec le secteur Puy-de-Dôme et région lyonnaise via l'A89, Loire Forez agglomération a fait le choix de permettre et favoriser le développement économique du secteur, tout en tenant compte des capacités d'accueil du secteur et des possibilités d'extension de l'existant.

Le PLUi identifie :

- 743 ha de zones Ue (1 à 8) à l'échelle du PLUi dans 53 communes différentes. 72% des zones UE se situent dans les 12 centralités[4] du territoire. Montbrison et Savigneux accueillent 28% des zones Ue. Les centralités intermédiaires accueillent 26,5% des zones Ue et les centralités locales 17% ;

- 38 zones AUe. Elles représentent 112 ha dont 10 ha sont situés dans le tissu bâti constitué. Elles sont toutes couvertes par des OAP sectorielles d'aménagement. 85 ha se situent sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, dont près de 80 ha étant hors du tissu bâti ;

- 8 zones AU à vocation économique. Les zone AU pour de l'activité représentent 12,9 ha situés en dehors du tissu bâti constitué. Elles se situent sur les communes d'Apinac, Boën-sur-Lignon, Châtelneuf, L'Hôpital-le-Grand, Montbrison, Noirétable, Pralong, Saint-Cyprien. Environ 12,3 ha se situent sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

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

Ue1

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone Ue1 correspond à la zone commerciale périphérique existante des Granges à Montbrison, repérée comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) au sein du SCOT Sud Loire (projet arrêté) et qui est également repérée comme ZACOM au sein du SCOT Sud Loire en vigueur.

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

La zone Ue1 a une vocation spécifique dédiée au commerce de détail qu'il convient de conforter et d'optimiser. L'objectif est que les commerces qui s'implantent dans ces zones soient complémentaires des commerces des centres-villes et bourgs. Le règlement autorise donc l'implantation de commerces de détail et l'artisanat de vente de biens et de services de plus de 700 m² de surface de vente non divisibles, considérant que les surfaces plus petites sont adaptées aux parcs immobiliers des centres et notamment de ceux de Montbrison et Savigneux.

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

- définissant des hauteurs maximales de 12 mètres ;

[4] *Centralités définies dans le projet arrêté du SCOT Sud Loire : Boën sur Lignon, Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet le Château, Saint-Marcellin en Forez, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Romain le Puy, Savigneux, Sury le comtal et Usson en Forez*

- imposant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif en l'absence de marge de recul inscrite au document graphique du règlement (zonage) ;
- permettant une implantation en limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un dispositif coupe-feux soit réalisé. Ou permettant une implantation en recul par rapport à ces limites, sans qu'il puisse être inférieur à 5 mètres et en incluant une bande verte d'au moins 3 mètres. ;
- fixant un coefficient de biotope par surface assez faible (0,25).

Ue2 et AUe2

Caractéristique des zones et motifs de délimitation :

La zone Ue2 correspond à des tènements commerciaux importants, existants sur certains axes en entrées des villes de Montbrison et Bonson/Saint-Cyprien, à proximité des villes du territoire (Boën-sur-Lignon, Noirétable, La Tourette, …) ou le long d'axes de circulation majeur (Trelins et Sainte-Agathe-la-Bouteresse), dont l'évolution nécessite d'être maitrisée pour ne pas intensifier la concurrence avec le tissu commercial des centres villes et bourgs avoisinants.

2 zones AUe2 sont délimitées au PLUi, elles correspondent à :

- un tènement vierge mitoyen de la zone Ue2 de Bonson/Saint-Cyprien destiné à être aménagé pour permettre une extension limitée d'activités commerciales en place et répondre à des besoins de logistique. Sur ce secteur aucune nouvelle enseigne commerciale n'est destinée à s'implanter, il s'agit uniquement d'autoriser une restructuration des enseignes commerciales en place et d'améliorer la qualité paysagère de la zone. Une OAP vient en complément des dispositions réglementaires suivantes,
- un ténement vierge à Noirétable destiné à accueillir des activités de commerces et services en complément des commerces existants dans la zone Ue2 ou pour leurs extensions éventuelles.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs des zones :

La zone Ue2 a une vocation spécifique dédiée au commerce de détail. L'objectif est que les commerces déjà implantés en périphérie des centres puissent faire évoluer leurs surfaces de vente de manière raisonnable et que les constructions existantes puissent être utilisées, et ne pas devenir des friches commerciales. Le règlement permet donc l'extension limitée de commerces et d'activités de services dans la limite de 25% de la surface existante à la date d'approbation du présent document ainsi que les changements de destination de constructions existantes au profit d'activités commerciales (artisanat et commerce de détail) de plus de 700 m2 de surface de vente non divisible.

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

- définissant des hauteurs maximales pour tous de 12 mètres ;
- imposant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif en l'absence de marge de recul inscrite au document graphique du règlement (zonage) ;

- permettant une implantation en limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction n'excède pas 7 mètres et à condition qu'un dispositif coupe-feux soit réalisé. Ou permettant une implantation en recul par rapport à ces limites, sans qu'il puisse être inférieur à 5 mètres et en incluant une bande verte d'au moins 3 mètres ;
- fixant un coefficient de biotope par surface moyen (0,25).

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

Ue3

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone Ue3 correspond aux zones dédiées aux activités de bureau et de services avec accueil de clientèle. Seules cinq communes accueillent des zones Ue3 (sans indice) : une partie de la zone d'activités de La Bruyère en entrée de ville à Savigneux, une partie de l'Opéra Parc des Plaines à Bonson et Sury-le-Comtal, une parcelle économique à Usson-en-Forez et une partie de la zone d'activité de la Gravoux à Saint-Bonnet le Château.

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

- Ue3-a : une partie de la zone économique de Crémérieux à l'entrée de Savigneux en cours de commercialisation ;
- Ue3-b correspondant à un secteur économique mixte de la commune de Saint-Just Saint-Rambert au sein d'un quartier (Collonges Sud) en pleine mutation urbaine et participant d'un axe d'entrée de ville.

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

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

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

	Hauteur maximale	Implantation sur voirie et emprises d'usage collectif	Implantation sur limites	CBS moyen
Ue3	12 m	En recul de 5 mètres en l'absence de marge de recul au zonage	En limites séparatives (hors zone de contact avec une zone d'habitat), si la hauteur de la construction	0,4
Ue3-a Savigneux	9 m	Un recul selon la voirie : - 21 m sur la RD 496		

		- 35 m sur la RD 204 - 5 m sur les autres voies	n'excède pas 7 mètres à condition qu'un dispositif coupe-feux soit réalisé, en Ue3 et Ue3b / 10 mètres en Ue3a. Ou en retrait d'au moins 5 mètres.	
Ue3-b Saint-Just-Saint-Rambert	12 m	En recul de 5 mètres minimum		

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

Caractéristique des zones et motifs de délimitation :

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

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

La zone AUe4 concerne un secteur dont les voiries et réseaux ont été réalisés et dont la commercialisation est en cours sur l'Opéra parc les Plaines sur les communes de Bonson et Saint-Marcellin-en-Forez. Les zones AUe6 concernent l'extension du site de Croix Meyssant à Savigneux ainsi que le site d'extension de France Bois imprégné à Boisset-lès-Montrond et Chalain-le-Comtal. Des OAP viennent en complément des dispositions réglementaires suivantes.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs des zones :

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

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

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

	Hauteur maximale	Implantation sur voirie et emprises d'usage collectif	Implantation sur limites	CBS assez faible
Ue4	40 m	En recul de minimum 8 mètres en l'absence de marge de recul au zonage	En recul minimal de 6 mètres. En sus, au contact avec des zones d'habitat, la distance doit au moins être égale à la moitié de la hauteur des constructions.	0,25
Ue5	40 m	En recul de minimum 8 mètres en l'absence de marge de recul au zonage		0,15
Ue6	38 m	En recul de minimum 5 mètres en l'absence de marge de recul au zonage En recul minimal de 15 mètres par rapport au canal du Forez.		

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

Ue7 et AUe7

Caractéristique des zones et motifs de délimitation :

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

Cette zone est principalement délimitée sur les communes le long des grandes routes départementales qui traversent le territoire (RD8, RD498, RD1089) : Estivareilles, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Sail-sous-Couzan, Sury-le-Comtal, Marcilly-le-Châtel, Noirétable, Saint-Cyprien, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Romain-le-Puy, l'espace Emeraude (Montbrison, Savigneux et Champdieu), ...

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

La zone AUe7 délimite les extensions de zones économiques sur les communes de Boën-sur-Lignon, Bonson, Bussy-Albieux, Estivareilles, Marcoux, Montverdun, Noirétable, Sail-sous-Couzan, Sainte-Agathe-la- Bouteresse, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain le Puy, Sury-le-Comtal et Usson-en-Forez, ainsi que celles des zones de l'espace Emeraude sur les communes de Champdieu, Montbrison et Savigneux.

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

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs des zones :

La zone Ue7 a une vocation spécifique de mixité des activités économiques. Le PLUi vise à conforter cette situation contribuant à la diversification du tissu économique sur le territoire. Le règlement contraint peu les destinations économiques sur ces zones : commerces de gros, industries, bureaux et activités de show-room liées à une activité de production sur le site sont autorisées. Au sein de la zone Ue7-b, les entrepôts sont également autorisés.

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

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

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

Ue8 et AUe8

Caractéristique des zones et motifs de délimitation :

La zone Ue8 correspond à des secteurs économiques qui accueillent des activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ce type de zones, considéré comme des sites d'emplois locaux à conforter, est délimité sur des secteurs à dominante rurale.

Elle concerne les zones artisanales des communes de Apinac, Boisset-lès-Montrond, Boisset-Saint-Priest, Cezay, Chalmazel-Jeansagnière, Chambles, Châtelneuf, Chalain-d'Uzore, Champdieu, Craintilleux, Essertines-en-Châtelneuf, La Chapelle-en-Lafaye, La Tourette, Lézigneux, L'Hôpital-le-Grand, Luriecq, Margerie-Chantagret, Montarcher, Pralong, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Etienne le-Molard, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte, Saint-Jean-la-Vêtre, Saint-Jean-Soleymieux, Saint-Just Saint-Rambert, Sauvain, Trelins, Unias, Veauchette et Vêtre-sur-Anzon.

Un sous-secteur Ue8a est délimité dans la commune de Saint-Just Saint-Rambert sur une partie de la zone d'activités située Route de Bonson qui accueille des activités artisanales et des activités de services.

Des extensions des zones artisanales sont délimitées en AUe8 dans les communes de Chalain-d'Uzore, Essertines-en-Châtelneuf, Luriecq, Margerie-Chantagret, Périgneux, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Etienne-le-Molard, Saint-Jean-Soleymieux et Solore-en-Forez.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs des zones :

La zone Ue8 a une vocation spécifique d'accueil d'activités artisanales. Le PLUi vise à conforter cette situation en visant à maintenir des activités de production et de services aux habitants sur l'ensemble

du territoire. Le règlement permet donc les activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie, ainsi que les activités de type show-room associées. Les activités artisanales de vente de biens et de services dédiées à l'automobile sont autorisées. Toutefois, elles sont associées dans le code de l'urbanisme aux artisans commerçants des métiers de bouche ou de services du quotidien pour lesquels le PADD vise une accessibilité piétonne maximum. C'est pourquoi le règlement autorise certaines activités d'artisanat et de commerce sous conditions.

Ainsi, l'artisanat est autorisé s'il est destiné principalement à la vente de biens ou de services (tel que les garagistes …) et sans être des métiers de bouche ou de services propres au fonctionnement d'un bourg ou d'une ville (coiffeur, traiteur, tabac presse, …) sauf dans la zone Ue8a dans laquelle les commerces et activités de services sont autorisées sans conditions.

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

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

4-3-5- Les extensions urbaines à moyen et long terme

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **renforcer l'attractivité des bourgs et des villes en recentrant l'urbanisation sur ces derniers ;**
- **promouvoir un développement équilibré du territoire en s'appuyant sur l'armature territoriale à plusieurs échelles :**
    - maintenir et renforcer les fonctions des centralités principales rayonnant à l'échelle du territoire : Montbrison et Savigneux ;
    - renforcer les fonctions des centralités intermédiaires en complémentarité avec les centralités principales : Boën sur Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal ;
    - renforcer les fonctions des centralités locales, bénéficiant d'un niveau de services, commerces et équipements supérieur aux communes avoisinantes : Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy et Usson-en-Forez ;
    - renforcer les fonctions touristiques et de loisirs de la centralité locale d Chalmazel-Jeansagnière ;
    - conforter et développer les communes jouant un rôle de relais entre les centralités et les autres communes rurales et périurbaines : Champdieu, Saint-Cyprien, Saint-Jean-Soleymieux… ;

- maintenir les équipements, commerces et services des communes rurales et périurbaines du territoire.

- **contribuer à faire évoluer les déplacements quotidiens par un développement mixte mêlant habitat, service, commerces et emplois ;**
- **conforter le dynamisme économique et la création d'emplois en répondant aux besoins du territoire et en préservant ses atouts :**
  - renforcer et diversifier l'offre économique de proximité (artisanat, commerce, services, économie présentielle) ;
  - renforcer les secteurs dédiés aux activités économiques incompatibles avec l'habitat ;
- **conditionner le développement résidentiel et économique dans les secteurs ou l'assainissement collectif n'est pas suffisamment performant et/ou l'assainissement autonome n'est pas envisageable ;**
- **promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace** en limitant la surface des extensions urbaines aux besoins identifiés à l'horizon 2040 et en conditionnant leur localisation au plus près des tissus bâtis existants des bourgs, des villes et des hameaux équipés ;
- **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol en :**
  - priorisant le développement dans les espaces bâtis constitués ;
  - faisant du renouvellement urbain et de la densification des tissus bâtis une priorité du territoire ;
  - accompagnant la densification douce et raisonnée des espaces pavillonnaires présents au sein du tissu bâti tout en garantissant le maintien d'une bonne qualité de vie.

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

- délimiter les secteurs pouvant faire l'objet d'une urbanisation à moyen/long termes (zones AU) en complément des zones urbaines et à urbaniser immédiatement constructibles (AUm, AUr, AUe, AUL). Il s'agit ainsi de répondre aux orientations du PADD, et d'atteindre si besoin les objectifs en matière de production de logements que s'est fixé le territoire pour les 16 prochaines années, ainsi que ceux du schéma d'accueil des entreprises.

AU

<u>Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :</u>

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

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

Les zones AU envisagées avec une **destination à dominante résidentielle concernent 64 sites sur une emprise totale de 61 ha** :

- 28 ha de zones AU dédiées à l'habitat se situent dans les tissus bâtis existants :
    - pour renforcer, à moyen terme, les bourgs de Bussy-Albieux, Champdieu, Chenereilles, Essertines-en-Châtelneuf, L'Hôpital-le-Grand, Marcilly-le-Châtel, Saint-Cyprien, Saint-Thomas la Garde, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte, Soleymieux ;
    - pour conforter à moyen terme des quartiers résidentiels de Boën-sur-Lignon, Bonson et Savigneux, relativement éloigné des centres villes ;
    - Pour phaser le développement résidentiel de certaines villes du territoire : Bonson, Montbrison, Saint-Marcellin-en-Forez et Saint-Just Saint-Rambert ;
    - Pour prendre en compte le temps de réalisation de projet de renouvellement urbain dans les villes de Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert.
- 33 ha de zones AU dédiées à l'habitat se situent en extension des tissus bâtis existants :
    - pour phaser le développement résidentiel dans certaines centralités : Noirétable (1 zone AU), Saint-Bonnet-le-Château (2 zones AU), Saint-Just Saint-Rambert (2 zones AU), Saint-Romain-le-Puy (2 zones AU), Sury-le-Comtal (1 zone AU) et Usson-en-Forez (1 zone AU) ;
    - pour développer les bourgs de Arthun, Boisset-Saint-Priest, Chalain-le-Comtal, Chambles, Champdieu, Craintilleux, Estivareilles, La Chambonie, La-Chapelle-en-Lafaye, Leigneux, Lézigneux, Merle-Leignec, Montarcher, Montverdun, Pralong, Sail-sous-Couzan, Saint-Etienne-le-Molard, Saint-Jean-Soleymieux, Saint-Just-en-Bas, Saint-Paul-d'Uzore, Saint-Sixte, Solore-en-Forez, Unias, Veauchette et Vêtre-sur-Anzon.

Les zones AU envisagées avec une **destination économique concernent 8 sites en extension du tissu bâti existant, sur une emprise totale de 12,9 ha**, pour :

- permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques à Apinac ;
- étendre l'espace Emeraude sur la commune de Montbrison ;
- conforter les zones d'activités économiques des communes de Boën-sur-Lignon, Châtelneuf, L'Hôpital-le-Grand, Noirétable, Pralong et Saint-Cyprien.

Les zones AU envisagées avec une **destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de loisirs concernent 6 sites en extension du tissu bâti existant, sur une emprise totale de 6,1 ha** :

- l'agrandissement du complexe sportif Claudius Duport du côté de la commune de Savigneux ;
- le développement de nouveaux équipements publics sur les communes de Boën-sur-Lignon et Saint-Jean Soleymieux ;
- le développement du tourisme et des loisirs sur les communes de Chambles, Saint-Georges-en-Couzan et Veauchette.

La surface des zones AU « strictes » (toutes destinations confondues) est d'environ 80 ha, dont 57ha sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Tableau récapitulatif des zones AU inscrites au PLUi :

Commune	Localisation	Destination prévue de la zone AU	Superficie
Apinac	La Zouave	Economie	13 500 m²
Arthun	Chez Meynet	Habitat	4 477 m²
Boën-sur-Lignon	Champbayard	Economie	36 862 m²
Boën-sur-Lignon	Le Guet Nord	Habitat	10 058 m²
Boën-sur-Lignon	La Chaux Est	Equipement	4 167 m²
Boisset-Saint-Priest	Boisset	Habitat	8 658 m²
Boisset-Saint-Priest	Bellevue	Habitat	8 509 m²
Bonson	Les Quatre Chemins	Habitat	8 417 m²
Bonson	Lurieux	Habitat	6 492 m²
Bussy-Albieux	Les Siguerauds	Habitat	3 570 m²
Chalain-le-Comtal	Le bourg	Habitat	8 063 m²
Chambles	Au Suc	Equipement	19 918 m²
Chambles	Laborie	Habitat	6 957 m²
La Chambonie	Le bourg	Habitat	1 570 m²
Champdieu	La Sablière	Habitat	3 774 m²
Champdieu	Goutaillier	Habitat	6 221 m²
La-Chapelle-en-Lafaye	Le Bourg	Habitat	3 308 m²
Châtelneuf	Au Bourg	Economie	4 405 m²
Chenereilles	La Faverge	Habitat	4 538 m²
Craintilleux	L'étang	Habitat	6 267 m²
Solore-en-Forez	Ligeay	Habitat	1 254 m²
Essertines-en-Châtelneuf	Le bourg	Habitat	1 557 m²
Estivareilles	Le Colombier	Habitat	4 786 m²
L'Hôpital-le-Grand	Le bourg	Habitat	7 236 m²
L'Hôpital-le-Grand	Grangeneuve	Economie	5 216 m²
Leigneux	Les plans	Habitat	8 925 m²
Lézigneux	Le Perron	Habitat	4 147 m²
Marcilly-le-Châtel	Pave	Habitat	7 968 m²
Merle-Leignec	Leignecq de Garret	Habitat	5 946 m²
Montarcher	La Croix	Habitat	2 559 m²
Montbrison	Près du palais	Habitat	22 192 m²
Montbrison	Sous Rigaud	Habitat	70 645 m²
Montbrison	Vaure	Economie	17 952 m²
Montbrison	Les Purelles	Habitat	8 219 m²
Montbrison	Rigaud	Habitat	18 436 m²
Montbrison	Le Bouchet	Habitat	15 040 m²
Montverdun	Le Planil	Habitat	4 176 m²
Noirétable	La condamine Ouest	Economie	3 466 m²
Noirétable	La Chana Ouest	Habitat	21 861 m²
Pralong	Les Daguets	Economie	3 415 m²
Pralong	Crois de la place	Habitat	10 383 m²
Sail-sous-Couzan	Pré Couzan	Habitat	3 649 m²
Saint-Bonnet-le-Château	Les provendes	Habitat	10 753 m²
Saint-Bonnet-le-Château	Les Trois Croix	Habitat	2 263 m²
Saint-Cyprien	Charaboutier	Economie	43 852 m²
Saint-Cyprien	La Becque	Habitat	6 123 m²
Saint-Etienne-le-Molard	Les Rapeaux	Habitat	5 361 m²
Saint-Georges-en-Couzan	Le bourg	Equipement	4 393 m²

Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte	Le bourg	Habitat	3 846 m²
Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte	La Periere	Habitat	3 408 m²
Saint-Jean-Soleymieux	Bealet	Equipement	10 794 m²
Saint-Jean-Soleymieux	Bellevue	Habita	8 926 m²
Vêtre-sur-Anzon	Saint-Julien	Habitat	1 952 m²
Saint-Just-en-Bas	Le bourg	Habitat	4 354 m²
Saint-Marcellin-en-Forez	Aux ânes	Habitat	4 479 m²
Saint-Marcellin-en-Forez	Lamarque	Habitat	6 966 m²
Saint-Marcellin-en-Forez	Aux plantées	Habitat	4 140 m²
Saint-Marcellin-en-Forez	Le bois	Habitat	7 292 m²
Saint-Marcellin-en-Forez	Batailloux	Habitat	2 819 m²
Saint-Paul-d'Uzore	Le bourg	Habitat	4 057 m²
Saint-Just Saint-Rambert	Saint-Côme	Habitat	30 722 m²
Saint-Just Saint-Rambert	Les Danses Est	Habitat	20 097 m²
Saint-Just Saint-Rambert	Les Danses Ouest	Habitat	8 499 m²
Saint-Just Saint-Rambert	Clos de l'Ange	Habitat	7 340 m²
Saint-Just Saint-Rambert	Cerizieux	Habitat	20 342 m²
Saint-Just Saint-Rambert	Fraisses	Habitat	35 518 m²
Saint-Romain-le-Puy	Puy Chassin	Habitat	24 508 m²
Saint-Romain-le-Puy	Galavesse	Habitat	3 140 m²
Saint-Sixte	Le bourg	Habitat	4 684 m²
Saint-Thomas-la-Garde	Le bourg	Habitat	4 316 m²
Savigneux	Bicêtre	Equipement	8 387 m²
Savigneux	Chantegrillet	Habitat	17 035 m²
Soleymieux	Chez du Barnaud	Habitat	3 252 m²
Sury-le-Comtal	La Ville	Habitat	21 962 m²
Unias	Au Venet	Habitat	3 346 m²
Usson-en-Forez	Mallet Est	Habitat	14 102 m²
Veauchette	Les Vernes	Equipement	13 712 m²
Veauchette	La Varenne	Habitat	5 181 m²

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

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

4-3-6- Les espaces agricoles

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **maintenir et soutenir le dynamisme de l'activité agricole :**
    - préserver le foncier agricole en limitant fortement l'urbanisation des terres agricoles (développement prioritaire dans le tissu des bourgs et des villes pour l'ensemble des destinations, par densification, réhabilitation ou renouvellement du bâti existant) ;

- protéger les espaces à forte valeur agronomique et écologique, en raison de leur rôle
  - de support de production bénéficiant de label de qualité (…) ;
  - de support de mesures agroenvironnementales de type MAE ou MAEC ;
  - stratégique pour les exploitations agricoles : parcelles à proximité des sièges, grands tènements ;
- **stopper le mitage des espaces agricoles** en ne permettant qu'exceptionnellement l'extension des hameaux au sein des espaces agri-naturels ;
- assurer la viabilité des exploitations agricoles en garantissant leur classement et celui de leurs terrains alentours en zone agricole lorsqu'elles ne génèrent pas d'incidences sur des milieux naturels remarquables ;
- protéger les éléments en faveur de la biodiversité ;
- permettre la diversification de l'activité économique agricole (transformation des produits, locaux de vente en circuit-court, agrotourisme, etc…) notamment par le réemploi de bâtiments anciens disposant d'une qualité architecturale et patrimoniale ;

- **valoriser le patrimoine bâti en intégrant les prescriptions de Sites Patrimoniaux Remarquables existants** (Champdieu, Leigneux, Montbrison, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez) **et de manière générale prôner un développement de qualité que ce soit au niveau de l'habitat, des activités économiques ou de l'aménagement des espaces publics.** (NB : les SPR, notamment, donnent des indications en matière de préservation du paysage sur les espaces agricoles) ;
- **renforcer l'attractivité touristique du territoire en :**
  - développant des capacités d'accueil touristique (hébergements, restauration) notamment à proximité des éléments structurants et des sentiers de randonnée, prioritairement par changement de destination d'anciens bâtiments possédant une qualité architecturale et patrimoniale et n'ayant plus de de vocation agricole sous réserve de la capacité des réseaux et de l'intégration paysagère des projets ;
  - permettant les nouveaux projets touristiques, notamment par changements de destination ;
- **promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace :**
  - prioriser la réutilisation du parc vacant, la prise en compte des potentiels de renouvellement urbain, la densification du tissu bâti par division parcellaire, le comblement des dents creuses et les changements de destination ;
  - limiter la surface des extensions urbaines aux besoins identifiés à l'horizon 2040 dans le respect de la trajectoire de diminution de la consommation foncière définies au §4.1 du PADD et conditionner leur localisation au plus près de l'enveloppe bâtie existante des bourgs, des villes et des hameaux équipés.
- **préserver le foncier agricole en limitant fortement l'urbanisation des terres agricoles** (développement prioritaire dans le tissu des bourgs et des villes pour l'ensemble des destinations, par densification, réhabilitation, ou renouvellement du bâti existant) ;
- **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol en :**
  - protégeant le foncier agricole, naturel et forestier de l'urbanisation ;

- priorisant le développement dans les espaces bâtis constitués ;
- accompagnant la densification douce et raisonnée des espaces pavillonnaires présents au sein du tissu bâti tout en garantissant le maintien d'une bonne qualité de vie ;
- limitant le mitage et le développement de nouveaux secteurs bâtis en dehors des espaces déjà construits, que ce soit pour le développement économique, d'équipement, et résidentiel, à l'exception des équipements et projets de service public et d'intérêt collectif.

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

- toujours intégrer aux réflexions sur les espaces bâtis ou à bâtir au sein des milieux agricoles (hameaux, franges des bourgs) la localisation des bâtiments d'exploitation existants sur le territoire, ainsi qu'un périmètre de 100 mètres autour, quelle que soit la nature de l'exploitation (élevage ou non) ;
- constituer un zonage le plus simple et le plus efficace possible sur les espaces agricoles, en évitant notamment la démultiplication des sous-secteurs ;
- délimiter les zones A selon les critères hiérarchisés suivants :
  - si la parcelle est en AOP viticole, ou incluse dans les secteurs des Chambons des bords de Loire, alors elle fait l'objet d'un classement en zone Ap. Les constructions, même agricoles, sont limitées (nouvelles constructions dans un périmètre de 150 m autour des constructions existantes et liées à une exploitation agricole en place à la date d'approbation du PLUi ou liée au terroir spécifique) pour protéger des terres dont la valeur agronomique ne se trouve pas ailleurs ;
  - si la parcelle se situe dans un périmètre de corridor, alors le classement est en zone Aco où les constructions sont limitées pour protéger la fonctionnalité des lieux et les supports ponctuels de cette biodiversité (haies, arbres, bois …) ;
  - si la parcelle est une zone agricole à enjeu selon le diagnostic agricole, ou déclarée à la PAC, ou en réservoir de biodiversité agropastoral ou incluse dans une servitude de zone agricole protégée (ZAP) sous condition de ne pas être boisée, elle est alors classée en zone A « classique ». Dans ces zones, les constructions nouvelles possibles sont presque exclusivement celles liées aux activités agricoles, pour en permettre le maintien, le développement et l'adaptation.
- privilégier un zonage A dans les 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole. Ces périmètres ne sont pas reportés sur les plans, mais il en a été systématiquement tenu compte dans la délimitation des différentes zones. Dans la mesure du possible les sièges d'exploitation agricoles ainsi que les bâtiments recensés ont été inscrits en zone agricole au PLUi sauf lorsqu'un enjeu environnemental était dominant : zones inconstructibles des PPRNPi, périmètre immédiat d'un captage d'eau potable, … ;
- s'appuyer sur la doctrine de la CDPENAF pour établir les dispositions réglementaires en matière de construction à destination d'habitat dans ces zones.

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone A correspond aux secteurs d'intérêt pour le maintien et le développement de l'activité agricole, et comporte notamment les parcelles agricoles exploitées ou présentant une qualité

agronomique. Des hameaux, des groupes d'habitations, ou des habitations isolées sont également implantés dans la zone A.

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

Elle comprend un **sous-secteur Ap** constitué de terrains agricoles spécifiques à protéger (AOP viticole et Chambons de la Loire). Seules les exploitations déjà existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent construire de nouveaux bâtiments dans les zones Ap et à une distance limitée des bâtiments existants (150m). Exceptionnellement, de nouvelles exploitations agricoles pourront être autorisées dans les zones Ap sous condition d'être justifiées par une activité en lien avec ces terroirs spécifiques : exploitation viticole pour l'AOP et exploitation maraichère pour les Chambons de la Loire.

Cas particulier :

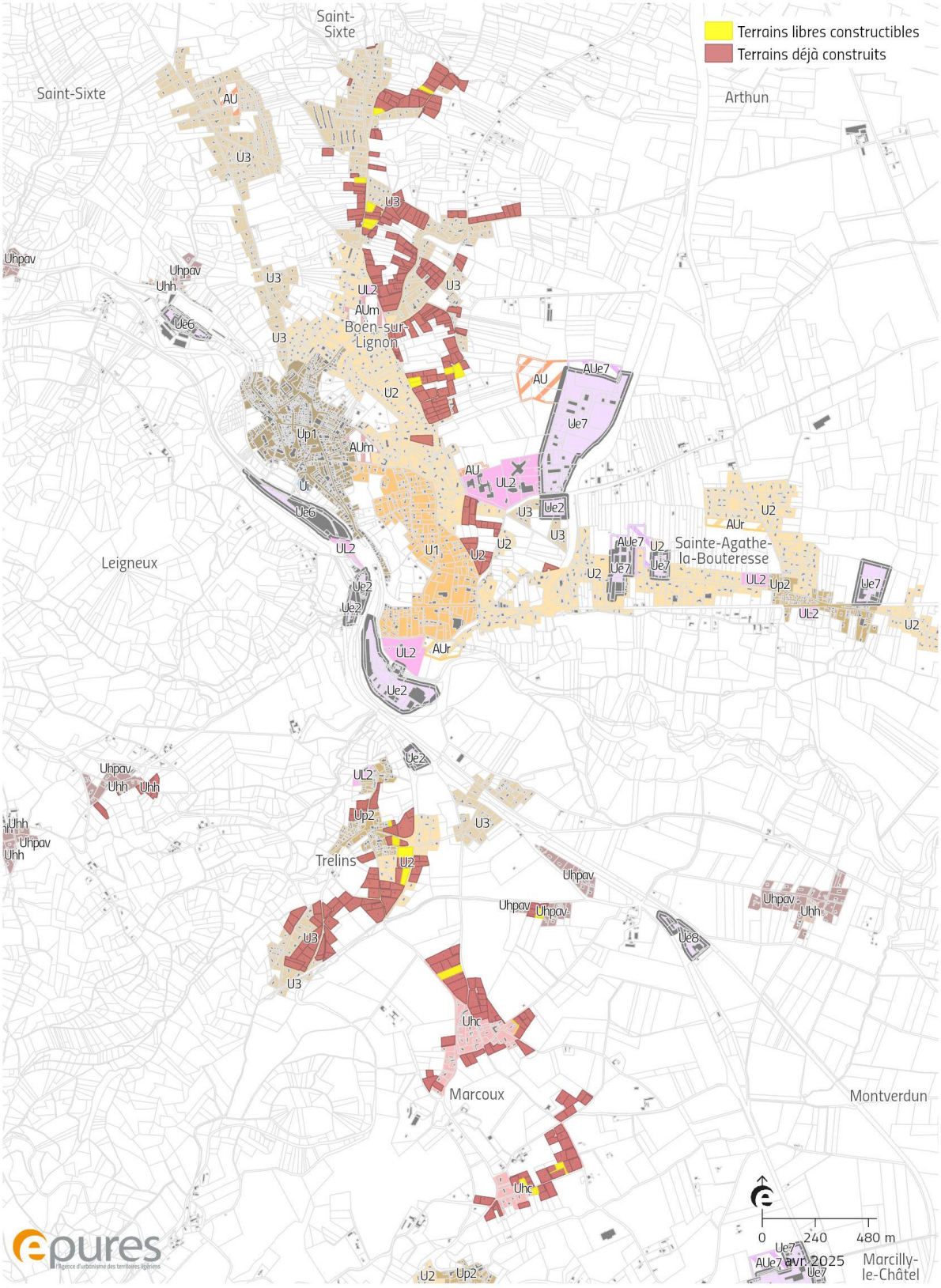
A l'échelle du PLUi, 104 ha identifiés en AOP viticole Côtes du Forez sont classés en zone U ou AU. Sur ces 104 ha, 94% sont déjà construits et n'ont plus de vocation agricole, et ont donc été classés en zone U. 6 % constituent des surfaces libres de constructions qui sont soit inexploitables, soit qui ont été identifiées comme stratégiques pour le renforcement de l'urbanisation :

- Boën-sur-Lignon, Ecotay-L'Olme, Lézigneux, Marcilly-le-Châtel, Marcoux et Trelins : sont identifiées en zone U des parcelles résiduelles en dents creuses qui ne peuvent plus être exploitées par l'agriculture.

- Champdieu, Pralong et Saint-Thomas-la-Garde : sont identifiées en zone U des parcelles résiduelles en dents creuses qui ne peuvent plus être exploitées par l'agriculture et en zone AU ou AUr des zones d'urbanisation future encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (uniquement pour les zones AUr).

Localisation des parcelles concernées par une AOP viticole

PLUi - Loire Forez agglomération

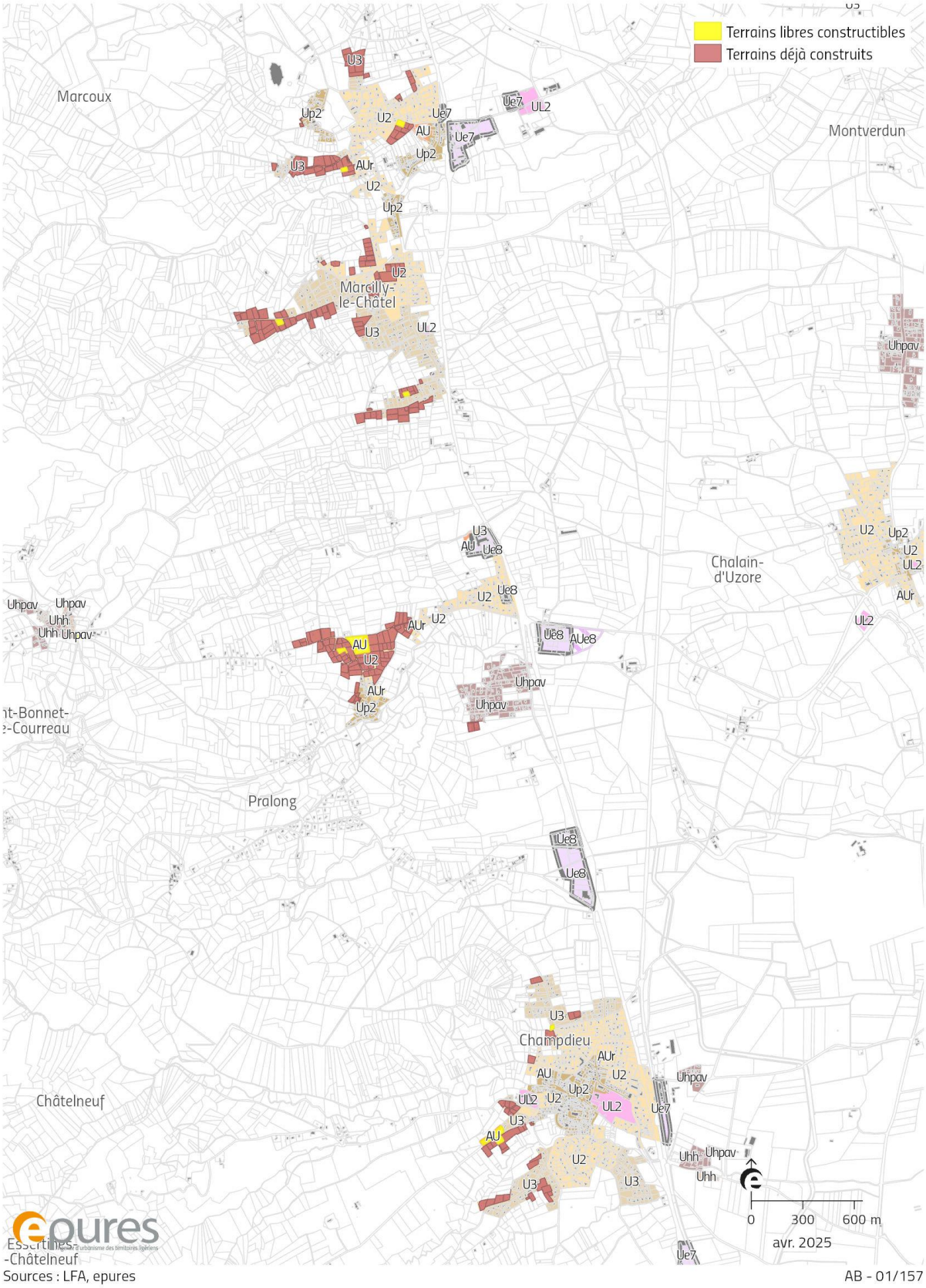


Sources : LFA, epures

AB - 01/157

Localisation des parcelles concernées par une AOP viticole

PLUi - Loire Forez agglomération

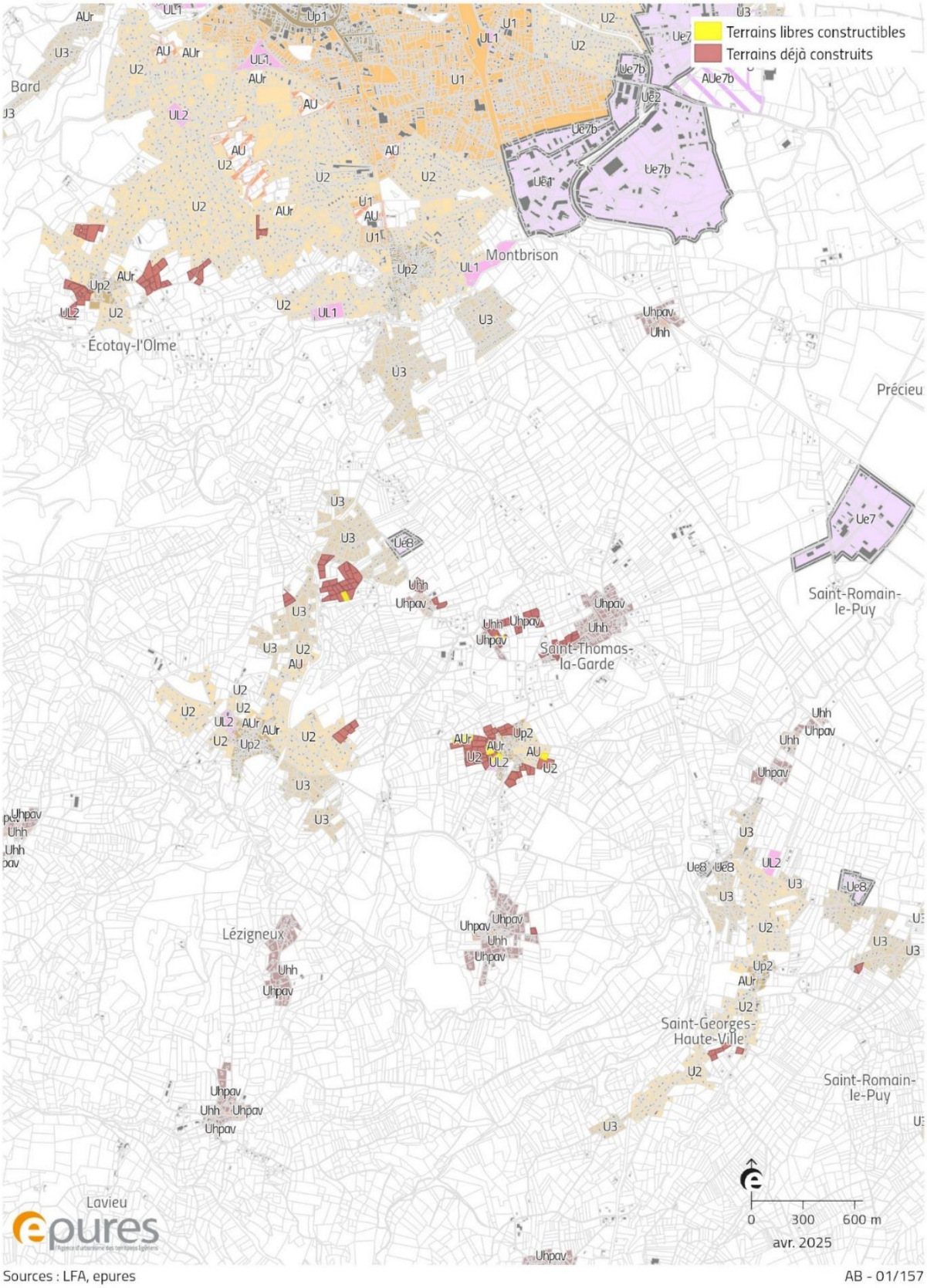


Sources : LFA, epures

AB - 01/157

Localisation des parcelles concernées par une AOP viticole

PLUi - Loire Forez agglomération



Sources : LFA, epures

AB - 01/157

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

La majorité des bâtiments d'exploitation du territoire sont également classés en zone A. Seuls quelques cas particuliers perdurent, 27 sont classés en zone naturelle dont :

- 13 dans un périmètre de captage d'eau potable ou de protection du canal du Forez ;
- 1 en zone Nb qui correspond à la zone de protection des berges des plans d'eau naturel ou artificiel des zones de montagne ;
- 2 en zone naturelle en raison de leur enclavement au sein de vaste espaces naturels,
- 11 en zone inondable inconstructible d'un PPRNPi (Loire, Furan ou Lignon).

30 sont classés en zone urbaine en raison de leur enclavement dans le tissu bâti existant.

4 sont classés en zone à urbaniser dont :

- 2 en raison de leur enclavement dans le tissu bâti existant ;
- 1 en raison de la stratégie de développement économique du territoire ;
- 1 en raison de la stratégie de développement résidentiel du territoire.

Tous ces cas ont été analysés et validés individuellement.

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

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

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

La zone agricole du PLUi représente 50% du territoire du PLUi (47,45% classé en zone A, 0,25% en zone Aco et 2,3% en zone Ap). Les périmètres de STECAL délimités au sein des zones A représentent 0,11% du territoire du PLUi (environ 81 ha), soit 0.22% des zones agricoles.

Cette délimitation associée à celle des zones naturelles et forestières permettent de répondre aux objectifs du PADD en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi qu'au maintien du dynamisme agricole et sylvicole du territoire du PLUi en zone agricole, naturelle et forestière, le zonage en délimite 95%.

<u>Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone :</u>

La zone A a une vocation spécifique agricole. L'objectif principal est de conforter cette activité. C'est la seule zone du PLUi où sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives, ainsi que l'aménagement des constructions existantes pour l'hébergement des travailleurs saisonniers.

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

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

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

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

- La surface de plancher totale après travaux ne doit pas excéder 130% de la surface de plancher initiale ;
- La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 250m² ;
- Les annexes doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation existante ;
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes ne doit pas excéder 50m² (hors bassin des piscines).

En zone Ap, il s'agit de protéger le potentiel agronomique de certains terroirs (AOP viticoles et Chambons de la Loire). Dans cette zone, le règlement permet principalement de gérer les constructions existantes et de maintenir les unités de production agricole. Sont permis :

- les constructions agricoles pour une exploitation agricole préexistante, et dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments existants ;
- les serres agricoles liées à une exploitation agricole et sous condition d'être démontables ;
- la réhabilitation des loges de vigne existantes sans modification de leur volume ni changement de destination ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions d'habitat existantes avec les mêmes conditions cumulatives qu'en zone A, à l'exception de celle en matière d'extension de la surface de plancher, plus exigeante : l'extension ne doit pas excéder 20% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant et 200m² de surface de plancher totale après travaux ;
- la construction d'annexes aux habitations existantes, comme en zone A,
- le réaménagement ou l'extension des équipements publics existants dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol initiale du bâtiment existant ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sous conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole.

A titre dérogatoire des constructions, installations et aménagements peuvent être autorisées pour des nouvelles implantations d'exploitation agricole sous condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation des terroirs protégés (AOP côtes du forez et Chambons de la Loire).

En zone Aco, il s'agit de protéger les espaces agricoles supports de corridors écologiques majeurs identifiés dans les études trames verte, bleu et noire. Dans cette zone, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules peuvent être étendues certaines constructions existantes (les équipements publics, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les habitations et les exploitations agricoles).

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

- définit des hauteurs maximales adaptées 9 m pour les habitations (constructions principales) et 14 mètres les constructions agricoles ;
- détermine une implantation avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises d'usage collectif ;
- permet une implantation des constructions libres par rapport aux limites séparatives, soit en limite, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

4-3-7- Les espaces naturels et forestiers

La mise en œuvre du PADD

Rappel des orientations du PADD directement concernées :

- **accompagner l'activité sylvicole en lien avec la charte forestière territoriale** en préservant les espaces de production forestière, en permettant le développement de la filière bois, en accompagnant le développement de l'utilisation de la ressource locale, notamment de la filière bois-énergie ou de la filière bois d'œuvre, en assurant une cohabitation des usages des espaces forestiers (exploitation, loisirs, support de biodiversité, etc…) et en protégeant les secteurs forestiers à fort enjeu écologique :
- **préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse paysagère du territoire**. De grandes entités géographiques constituent différentes unités paysagères à l'échelle du territoire. Chacune de ces unités paysagères dispose de caractéristiques qui lui sont propres, desquelles découlent des objectifs spécifiques (La Plaine du forez, Les coteaux et Monts du Forez et les Hautes Chaumes, Les Bois Noirs, Le plateau de Saint-Bonnet-le-Château, Les Gorges de la Loire) ;
- **préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux :**
  - réduire la consommation des espaces naturels et agricoles et lutter contre l'artificialisation du sol notamment en protégeant le foncier agricole, naturel et forestier de l'urbanisation ;
  - préserver la trame bleue et la ressource en eau ;
  - protéger les espaces naturels remarquables et la nature ordinaire :
    - **les réservoirs de biodiversités à protéger** : Au sein des coteaux sont protégés certains milieux boisés et ouverts (pelouses sèches, prairies, landes), les milieux aquatiques de la vallée du Vizézy et de ses affluents, la vallée du Bonson, les milieux agro-pastoraux plus épars sur l'ensemble des coteaux. Dans les Monts du Forez sont protégés : les milieux ouverts des Hautes Chaumes, la trame forestière, les milieux aquatiques des bassins versants du Lignon, du Chagnon, de la Curaize, de la Mare et du Bonson, les zones humides des secteurs de Montarcher, La Chapelle-en-Lafaye, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte, l'ensemble du réseau de tourbières des Monts du Forez, depuis Noirétable

jusqu'à Usson-en-Forez, l'ensemble des landes sèches des Hautes Chaumes et les landes subalpines de Chalmazel-Jeansagnière. Sur le plateau de Saint-Bonnet-le-Château sont protégés les trames forestières et certains milieux ouverts (prairies, haies, bosquets) particulièrement présents sur les communes de Luriecq, Marols, Usson-en-Forez, Chenereilles et Saint-Jean-Soleymieux. Dans la plaine du Forez sont protégés : la trame aquatique formée par les nombreux étangs et cours d'eau, les abords du fleuve avec son espace de mobilité et ses affluents, le Lignon et sa forêt alluviale marquée par une naturalité très forte et une biodiversité abondante. Dans les Gorges de la Loire sont protégés : le fleuve et ses abords, et les milieux ouverts (pelouses sèches, prairies, …) au sommet des Gorges sur Chambles et Saint-Just Saint-Rambert ;

- **les continuités écologiques à préserver :** La préservation de ces espaces et le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire passent par la diminution des pressions urbaines en privilégiant un développement dans les espaces déjà bâtis et le maintien des coupures vertes d'urbanisation et l'arrêt du développement linéaire le long des voiries ;
- **les éléments de nature ordinaire à valoriser :** le PLUi veille à protéger les éléments naturels jouant un rôle de puits de carbone dans les espaces bâtis constitués et à leurs abords (petits boisements, haies, mares), la trame bocagère marqueur identitaire du paysage agricole du territoire, l

- **renforcer l'attractivité touristique du territoire** :
  - développer des capacités d'accueil touristique (hébergements, restauration) notamment à proximité des éléments structurants et des sentiers de randonnée, prioritairement par changement de destinations d'anciens bâtiments possédant une qualité architecturale et patrimoniale et n'ayant plus de de vocation agricole sous réserve de la capacité des réseaux et de l'intégration paysagère des projets ;
  - identifier et renforcer les principaux itinéraires de découverte du territoire, qu'ils soient routiers, pédestres, équestres ou cyclables : valorisation et reconversion des anciens corps de ferme, du patrimoine vernaculaire et de leurs abords, valorisation des éléments et bâtiments en lien avec le vignoble, préservation des éléments aquatiques identitaires du territoire (étangs, cours d'eau, barrages, canal du Forez…) ;
  - permettre les nouveaux projets touristiques, notamment par changements de destination.

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

- constituer un zonage le plus simple et le plus efficace possible sur les espaces naturels, en évitant notamment la démultiplication des sous-secteurs ;
- délimiter les zones N selon les critères suivants :
  - si la parcelle se situe dans un périmètre de corridor, alors le classement est en zone Nco où les constructions sont limitées pour protéger la fonctionnalité des lieux et les supports ponctuels de cette biodiversité (haies, arbres, bois …) ;
  - si la parcelle se situe dans un rayon de 300 mètres autour des rives des plans d'eau de montagne, qu'elle n'est pas déjà construite et qu'elle n'est pas concernée par un corridor écologique elle bénéficie d'un classement en zone Nb au règlement graphique ;
  - si la parcelle se trouve dans un périmètre d'arrêté de protection de biotope, de Natura 2000 (hors ZPS), d'espaces naturels sensibles du département, de réserve naturelle régionale, de sites de tourbières, de réservoirs de biodiversité forestiers et aquatiques, ou dans un périmètres de protection immédiat et rapproché de captage d'eau potable, alors le classement correspond à la zone N « classique », où seules les

constructions liées aux activités forestières sont autorisées pour permettre d'accompagner la filière.

- s'appuyer, comme pour les zones agricoles, sur la doctrine de la CDPENAF pour établir les dispositions réglementaires en matière de construction à destination d'habitat.

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

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

Elle comprend quatre sous-secteurs :

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

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

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

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

La zone naturelle et forestière du PLUi représente 45% du territoire du PLUi (39,6% classé en zone N, 0,6% en zone Nb, 0,03% en zone Nenr, 0,04% en zone Ns et 4,9% en zone Nco). Les périmètres de STECAL délimités au sein des zones N représentent 0,1% du territoire du PLUi (49 ha). Le domaine skiable (Ns) représente 51 ha (soit 0,09% des zones N du PLUi).

Cette délimitation associée à celle des zones agricoles permettent de répondre aux objectifs du PADD en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi qu'au maintien du dynamisme agricole et sylvicole du territoire du PLUi en zone agricole, naturelle et forestière, le zonage en délimite 95%.

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

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

Pour permettre l'accompagnement des activités agricoles, le règlement permet l'extension des constructions agricoles pré-existantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale. Cela se justifie par le fait que les activités agricoles et forestières sont souvent interdépendantes ;

Pour permettre le maintien d'une activité économique saisonnière dans les Hautes-Chaumes, favoriser le maintien des milieux ouverts grâce à la pratique du pâturage traditionnel, et la valorisation du patrimoine bâti rural, le règlement permet la restauration ou la reconstruction à l'identique d'anciens bâtiments d'estive existants à la date d'approbation du PLUi. Une extension limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment d'estive est autorisée, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi, et à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale (hauteur identique, recours à des matériaux naturels, …) ;

Pour permettre la gestion des constructions existantes à destination d'habitat, comme en zone agricole, l'extension mesurée de ces habitations et la construction d'annexes associées sont permises aux conditions cumulatives définies par la doctrine de la CDPENAF de la Loire, à savoir :

- La surface de plancher totale après travaux ne doit pas excéder 130% de la surface de plancher initiale ;
- La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 250m² ;
- Les annexes doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation existante ;
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes ne doit pas excéder 50m² (hors bassin des piscines).
-

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

- les aménagements destinés à restaurer ou maintenir les continuités écologiques ;
- le réaménagement ou l'extension des équipements publics existants dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol initiale du bâtiment existant ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sous conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole.
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous condition.

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

En zone Ns, il s'agit de permettre l'aménagement du domaine skiable pour la pratique du ski et la diversification des pratiques sportives (quatre saisons). Le règlement autorise donc uniquement les remontées mécaniques, les équipements liés à l'enneigement artificiel, l'aménagement des pistes de ski ainsi que les aménagements et installations liés aux activités du domaine skiable, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement et au stockage du matériel, à l'accueil d'un poste de secours, et enfin les aménagements permettant la diversification des pratiques sportives (tourisme quatre saisons).

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

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

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

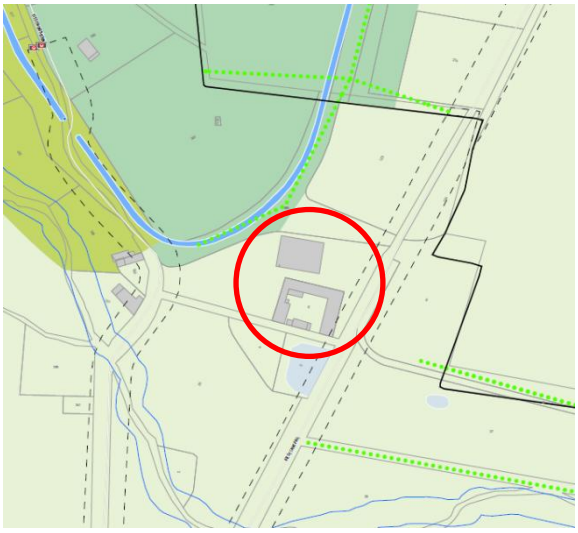
- hauteurs maximales adaptées : 9 m pour les habitations ;
- implantation libre des constructions par rapport aux voies et emprises d'usage collectif, en respectant un recul minimal de 5 mètres ;
- implantation libre des constructions par rapport aux limites séparatives, soit en limite, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres

Cas particulier :

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



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



Extrait du plan de zonage

4-3-8- Synthèse des différentes zones du PLUi

Le zonage du PLUi est élaboré selon les quatre grandes zones définies par le code de l'urbanisme qui représentent les surfaces suivantes :

- zones urbaines : **5 988 ha soit 4,75%** du territoire ;
- zones à urbaniser : **307 ha soit 0,25%** du territoire ;
- zones agricoles : **66 260 ha soit 50%** du territoire ;
- zones naturelles : **59 928 ha soit 45%** du territoire.

Au sein des zones urbaines, **deux zones ne permettent pas les nouvelles constructions** mais uniquement l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il s'agit des zones Ui et Uhpav. Ces deux zones représentent **714,4 ha soit 12% de la surface totale des zones urbaines**.

A l'échelle du territoire et en excluant les communes soumises au RNU, **les documents d'urbanisme en vigueur (PLUi à 45 communes, PLU communaux et cartes communales) délimitent 5 997 ha en zones urbaines ou à urbaniser**. En comparaison, ces mêmes zones (hors zones Ui et Uhpav, inconstructibles), dans les communes du PLUi à 84 communes, représentent **5 388 ha** soit une diminution de **609 ha (-10%)**.

219 ha de zones U et AU sont quant à elles délimitées dans les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme et étant actuellement sous le régime du RNU (Cervières, La Chamba, La Chambonie, La Valla-sur-Rochefort, Leigneux, Marcoux, Merle-Leignec, Saint-Jean-la-Vêtre, Solore-en-Forez, Trelins, Vêtre-sur-Anzon).

Hors communes actuellement au RNU, **la surface des zones U/AU ont diminué de 91 ha sur les 45 communes actuellement couvertes par le PLUi et de 518 ha pour les communes couvertes par des cartes communales ou des PLU communaux**.

Zones	Projet arrêté - surfaces en hectares
Urbaine	**5 988,3**
U1	379,9
U1a	1,0
U2	2 259,4
U2a	10
U3	758,1
Ue1	19,6
Ue2	19,9
Ue3	18,7
Ue3a	5,7
Ue3b	2,6
Ue4	16,6
Ue5	54,2
Ue6	65,5
Ue7	415,1
Ue7b	60,9
Ue8	63,7
Ugv	68,4
Uhc	68,4
Uhh	273
Uhpav	668,6
Ui	45,8
UL1	153
UL2	104,7
UL3	2,6
UL4	7,6
Up1	138,8
Up2	371,7
À urbaniser	**227**
AUe2	2,1
AUe4	13,8
AUe6	5,8
AUe7	62,6
AUe7b	17,1
AUe8	11,2
AUL1	6,2
AUL2	0,5
AUL3	9,2
AUL4	0,3
AUm	9,2
AUr	89,1

À urbaniser stricte	**80,1**
AU	80,1
Agricole	**66 260,4**
A	62 905,1
Aco	336
Ap	3 019,3
Naturelle et forestière	**59 927,6**
N	52 435,8
Nb	855,2
Nco	6537
Nenr	48,5
Ns	51,1
Total général	**132 483,5**

4-4- Autres dispositions règlementaires

4-4-1- Les règles en faveur d'une gestion raisonnée des espaces bâtis au sein des espaces à caractères agricole, naturel ou forestier

Les changements de destination

Rappel du PADD :

- **renforcer l'attractivité touristique du territoire** en permettant les nouveaux projets touristiques, notamment par changement de destination et en préservant les espaces agri-naturels, garants de la diversité des paysages en évitant notamment le mitage de ces espaces ;
- **promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace** notamment par les changements de destinations d'anciens bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et disposant d'une qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les exploitations agricoles existantes et de ne pas nécessiter de travaux de renforcement des réseaux ;
- **valoriser le patrimoine bâti** : le territoire, particulièrement dans ses secteurs les plus ruraux, dispos également d'un riche patrimoine bâti dans les anciens hameaux agricoles. Ce patrimoine bâti peut permettre de répondre aux besoins de création de logements, sans générer de consommation foncière supplémentaire ;
- **conjuguer capacités d'accueil des entreprises et sobriété foncière** : Des anciens bâtiments, n'ayant plus de vocation agricole, peuvent faire l'objet de changement de destinations afin de permettre l'implantation d'artisans, notamment en secteurs ruraux, sans générer de consommation foncière supplémentaire, à condition de ne pas créer des nuisances pour les exploitations agricoles existantes.

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

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

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

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

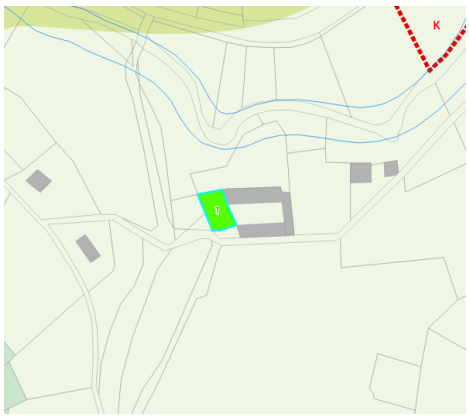
- ne plus être à usage agricole à la date d'approbation du PLUi ;
- ne pas être localisés à moins de 100 m d'un bâtiment agricole exploité ou plus proche qu'un autre tiers à moins de 100 m (notion d'aggravation) ;
- avoir le clos et le couvert assurés : toits et murs en place ;
- présenter une emprise au sol d'au moins 60m ;
- ne pas être une loge de vigne.

Plusieurs destinations sont envisageables pour les bâtiments répondant à l'ensemble de ces critères : création de logements, hébergements touristiques, restauration, activités artisanales ou encore équipements publics.

Au total, **225 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination** dont :

- 169 bâtiments pour la création d'un nouveau logement ;
- 1 bâtiment pour la création d'un équipement d'intérêt collectif dans la commune de Montbrison au droit du Calvaire ;
- 6 bâtiments pour la création d'activités artisanales ;
- 41 bâtiments dédiés soit à la restauration soit au développement d'hébergements touristiques ;
- 8 bâtiments multi-destination (logement et/ou restauration et/ou hébergement touristique).

Les bâtiments identifiés pour la création d'activités artisanales sont soit isolés soit situés à proximité de quelques bâtiments déjà existant :





Exemple à Solore en Forez



Exemple à Saint-Priest la Vêtre



Les changements de destination dédiés uniquement à la création de logement se répartissent sur 49 communes différentes de la manière suivante : 53% dans une commune de montagne / plateau, 16% dans une commune des coteaux, 12% dans une commune de plaine et 18% dans une centralité. 9 des 12 centralités disposent d'au moins 1 changement de destination pour du logement sur son territoire. Ils sont situés soit dans des hameaux soit au sein de groupe de constructions isolées.

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

Rappel du PADD :

- **conforter le dynamisme économique et la création d'emplois, en répondant aux besoins du territoire et en préservant ses atouts :** renforcer et diversifier l'offre économique de proximité (artisanat, commerce, services, économie présentielle)

- **renforcer l'attractivité touristique du territoire :**

    - développer des capacités d'accueil touristique (hébergements, restauration) notamment à proximité des éléments structurants et des sentiers de randonnée ;
    - maintenir et diversifier des activités sportives, de loisirs (voie verte, golfs, base de loisirs nautiques, …) et culturelles (musée de l'Orée, musée de la Fourme et des traditions, musée des vignerons du Forez, …).

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

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

dans le PLUi correspond à la volonté de soutenir l'économie locale, y compris dans des espaces très ruraux.

Plus de la moitié des périmètres des STECAL permettent uniquement l'évolution des activités existantes dans leur emprise, limitant ainsi leur impact en termes de consommation foncière. Ainsi, sur les 140 périmètres de STECAL, 26 relèvent de la catégorie « STECAL de projet » car leurs caractéristiques ne leur permettent pas de s'implanter en zone urbaine ou en continuité immédiate.

La majorité des STECAL n'impactent pas les périmètres de protection édictés pour les espaces naturels et les espaces agricoles les plus remarquables.

Ainsi au total, 4 STECAL sont délimités au sein des zones Ap ou Nco :

- 2 STECAL à Saint-Just Saint-Rambert pour permettre l'évolution des activités existantes qui sont délimités au plus près du bâti pour en limiter les incidences ;
- 1 à Marcilly-le-Châtel sur le château qui accueille la Volerie du Forez mais dont l'ensemble du parc est protégé par l'article L 151-23 ;
- 1 STECAL impacte partiellement une zone Nco pour le développement touristique aux abords du château de Vallinches à Marols.

Le STECAL E-hydraulique à Saint-Bonnet-le-Courreau autorise la construction dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau car il doit permettre l'installation d'une roue à eau nécessairement située au bord du cours d'eau (en lien avec le musée du Moulin des Massons, ancien moulin en fonctionnement).

Ainsi le PLUi comporte **140 STECAL classés selon 12 catégories** différentes :

- **les STECAL A** autorisent une extension limitée des **activités artisanales, des industries agro-alimentaires, des activités touristiques, existantes** à la date d'approbation du PLUi sur leur tènement actuel (absence de consommation foncière agricole, naturelle ou forestière pour la majorité). 76 STECAL A ont été identifiés. Le règlement spécifique à ce type de STECAL autorise la réhabilitation des bâtiments existants, les nouvelles constructions (en extension ou sous forme d'annexes, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi), les aires de stationnement et de stockage liées et complémentaires à l'activité existante ainsi que certains équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- **les STECAL B** autorisent le développement et l'aménagement des espaces dédiés à **l'activité de golf** ainsi que développement d'activités complémentaires du type hébergement touristique, restauration. 3 STECAL B ont été inscrits dans les communes de Craintilleux, Savigneux et Saint-Romain-le-Puy ;
- **les STECAL C** encadrent le développement **d'activités de loisirs et d'évènementiel**. 9 STECAL de ce type ont été inscrits au PLUi. 6 d'entre eux concernent d'anciens châteaux ou bâtisses à Chambles, Magneux-Haute-Rive, Saint-Marcellin-en-Forez et Savigneux à forte qualité architecturale et patrimoniale. Pour sauvegarder ce patrimoine, ces STECAL permettent soit de renforcer les activités existantes, soit de développer des activités nouvelles de type restauration, hébergement touristique, salle de mariage, salle de séminaire… La réhabilitation des bâtiments existants est privilégiée. 3 d'entre eux concernent des sites sur lesquels des projets sont identifiés afin d'accueillir notamment de la restauration ;
- **les STECAL D** encadrent le développement **d'activités de sport et de loisirs. 5 STECAL** D sont identifiés sur les communes de :
    - Chalmazel-Jeansagnière pour permettre l'implantation d'une activité de bike park ;
    - Estivareilles pour le développement d'un bike-park ;

  - Usson-en-Forez (3 STECAL) pour permettre le développement d'activités de sport et nature.
- **les STECAL E** permettent **l'aménagement hydraulique** : Un seul STECAL de ce type a été positionné à Saint-Bonnet-le-Courreau pour permettre la construction d'une roue à eau au droit du musée des Massons. Le projet étant connu, le règlement du STECAL a été adapté aux besoins ;
- **les STECAL F** autorisent **les activités d'accrobranches et hébergements touristiques** : 2 STECAL ont été positionnés à Chazelles-sur-Lavieu et Usson-en-Forez où les activités nécessitent qu'elles soient encadrées par un STECAL dont le règlement est spécifique. Seules les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires à l'accueil du public en lien avec les activités d'accrobranches et d'hébergements touristiques sont autorisées ainsi que la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics de type constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ;
- **les STECAL G** encadrent le développement des **équipements publics** de type salles des fêtes ou équipements sportifs. Certains sont, en effet, quelquefois implantés en dehors des espaces urbanisés et ont des besoins de développement ou d'intervention sur les constructions ou les aménagements existants. Cette destination n'étant pas autorisée dans le règlement des zones A et N, ces équipements nécessitent un périmètre de STECAL pour pouvoir évoluer. 5 STECAL G sont délimités sur les communes de Chenereilles, Saint-Marcellin-en Forez, Saint-Thomas-la-Garde, Essertines-en-Châtelneuf et Trelins ;
- **les STECAL H** autorisent le développement et le renforcement **d'activités touristiques**. 29 STECAL H sont ainsi dédiés aux activités de tourisme et loisirs. Ces STECAL H concernent soit des secteurs déjà aménagés dans lesquels il est important de permettre aux structures en place de se développer (village vacances de Saint-Jean-la-Vêtre, par exemple), soit des projets connus de transformation de bâtiments et sites déjà aménagés, soit le développement de nouvelles structures (Bard ou Magneux Haute-Rive, par exemple) Le règlement y autorise les activités de type restauration, hébergement touristique et artisanat d'art ainsi que les aménagements de tourisme et loisirs participant à la mise en valeur du site… Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 9 m, la surface de plancher créée doit être inférieure à 500 m², ce qui ne nécessite donc pas de création d'unités touristiques nouvelles (UTN) pour la réalisation de ces projets.
- **les STECAL I autorisent les aires d'accueil des gens du voyage et leur sédentarisation** : 5 aires d'accueil des gens du voyage ou de sédentarisation existent sur le territoire et sont pour les ¾ déconnectées de l'urbanisation (sauf à Saint-Cyprien où elle s'inscrit en extension de la zone d'activités des forges de la becque et est classée en zone Ugv). Un projet de sédentarisation est également prévu à Montbrison et inscrite en STECAL I en raison de sa localisation au sein des espaces agri-naturels du territoire. Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet de maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) piloté par Loire Forez agglomération. Ces STECAL I ont été créés pour éviter le pastillage de zones urbaines au sein des espaces agri-naturels. Cet outil permet de gérer les aménagements et constructions nouvelles si besoin dans ces aires déjà aménagées et les nouvelles constructions dans les aires en projet ;
- **les STECAL J autorisent le développement d'activités militaires :** un seul STECAL J est identifié sur la commune de Sauvain pour permettre les aménagements nécessaires à la base militaire existante. Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 12 m ;
- **les STECAL K autorisent les activités artisanales et industrielles du secteur agro-alimentaire** : 3 secteurs sont identifiés en STECAL K sur les communes de La Cote-Saint-Didier, Sauvain et Solore-en-Forez. Deux de ces STECAL concernent des espaces déjà bâtis afin de permettre l'évolution de ces activités situées en dehors des espaces bâtis. A Sauvain, le STECAL K concerne un projet de nouvelle implantation liée à l'industrie agro-alimentaire à proximité du bourg sur une emprise de 5700 m² environ. La hauteur maximale autorisée est de 12 m ;
- **les STECAL L autorisent les hébergements touristiques et les activités artisanales :** un seul STECAL L est identifié au règlement graphique sur la commune de Sauvain. Il concerne un bâtiment en partie existant et en partie en ruine.

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

La majorité des périmètres de STECAL inscrits dans le PLUi ne peuvent pas générer de consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers car ils concernent des activités existantes et leurs extensions ne sont autorisées que sur leurs abords déjà occupés. (*cf. § 6 – Limitation de la consommation d'ENAF et lutte contre l'étalement urbain*).

Zoom sur les STECAL de projet :

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

- 3 périmètres de STECAL A pour :
  - des nouveaux aménagements et constructions de loisirs aux abords de l'étang des Evars à Boisset-Saint-Priest ;
  - la construction d'un hangar pour une activité de maçonnerie à Chalmazel-Jeansagnière ;
  - l'installation d'un local de stockage de bois pour une activité de menuiserie à Montarcher.

- 5 périmètres de STECAL C pour :
  - l'aménagement et l'extension de bâtiments existants (Château de Magneux-Haute-Rive et Château de Batailloux à Saint-Marcellin-en-Forez) pour le développement d'hébergements touristiques, d'espaces bien-être et salle de réception ;
  - l'extension de la paillote pour de la restauration, construction d'un pump track et d'un city stade, aménagement d'une piscine immergée…, à Saint-Bonnet-le-Château ;
  - l'aménagement d'installations équestres et d'hébergements touristiques à Verrières-en-Forez ;
  - le développement d'activités de loisirs et d'événementiels à Usson-en-Forez.

- 3 périmètres de STECAL D pour :
  - l'aménagement et le développement d'une activité de loisirs liée au vélo sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière ;
  - le développement d'un bike-park et d'un bâtiment d'accueil à Estivareilles ;
  - l'aménagement et le développement d'un bâtiment d'accueil pour des activités de sports et nature ainsi que des espaces de stationnement à Usson en Forez.
- 1 périmètre de STECAL F pour Le développement d'un parc d'accrobranche et un espace de restauration à Usson-en-Forez ;
- 1 périmètre de STECAL G pour la construction d'équipements publics à Saint-Thomas-la-Garde ;
- 11 périmètres de STECAL H pour :
  - permettre l'aménagement d'hébergements touristiques atypiques de type cabane dans les arbres et cabanes semi-enterrées en lien avec l'aménagement du château de Magneux-Haute-Rive ;
  - l'aménagement et le développement des activités du château de Valinches comportant notamment la création d'hébergements à Marols ;

- l'extension du camping à Noirétable ;
- la construction de deux tiny house à Bard ;
- la création d'hébergements insolites et de cabanes dans les arbres à Chazelles-sur-Lavieu ;
- l'extension du camping (nouveaux hébergements et équipements) à Merle-Leignec ;
- la construction d'un bâtiment d'accueil en lien avec la via ferrata existante à Saint-Georges-en-Couzan ;
- le développement d'un projet de cabanes dans les arbres à Saint-Paul-d'Uzore ;
- le développement d'un projet d'éco lodge composé de cabanes et de tentes à La Cote-Saint-Didier ;
- la construction de deux ou trois habitations légères de loisirs à Luriecq ;
- le développement d'un projet touristique en lien avec l'étang comportant un bâtiment d'accueil et un restaurant à Sainte-Agathe-la-Bouteresse ;

- 1 périmètre de STECAL l pour permettre l'aménagement d'une nouvelle aire d'accueil et/ou de sédentarisation des gens du voyage sur la commune de Montbrison ;
- 1 périmètre de STECAL K à Sauvain pour permettre l'installation d'artisanat ou d'industrie du domaine agro-alimentaire en lien avec le musée de la Fourme installée dans le centre-bourg.

Au total, sur les 130 ha de STECAL identifiés au PLUi, ce sont 43 ha qui sont susceptibles de générer de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

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

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

Cet outil concerne 13 communes du territoire : Ailleux, Boisset-lès-Montrond, Chalain-le-Comtal, Craintilleux, Grézieux-le-Fromental, Magneux-Haute-Rive, Périgneux, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Sixte, Sury-le-Comtal, Unias et Veauchette.

4-4-2- Les règles en faveur de la protection de la biodiversité et des milieux naturels

Rappel du PADD :

- **préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux :**
  - préserver la trame bleue et la ressource en eau notamment en préservant et restaurant le fonctionnement naturel des milieux aquatiques (cours d'eau et ripisylves, tourbières, zones humides, têtes de bassins versants) ; en prenant en compte les périmètres de captages existants et protégeant les abords du canal du Forez de pollutions externes éventuelles ; en favorisant le libre écoulement des eaux et réduisant l'imperméabilisation des sols ;
  - **garantir un développement raisonné et cohérent avec la ressource en eau ;**
  - **protéger les espaces naturels remarquables et la nature ordinaire** (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, éléments de nature ordinaire).

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

Bande de préservation de part et d'autre des cours d'eau et zones humides :

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

Les cours d'eau permanents et intermittents ont été identifiés à partir de la base de données de la cartographie des cours d'eau dont la dernière mise à jour par les services de l'Etat date de janvier 2023. Cette base a été complétée par les marges de recul identifiées dans le cadre des études relatives à la zone Natura 2000 du Lignon et de ses affluents qui proviennent de bases de données différentes.

Une bande tampon d'une largeur de 10 m de part et d'autre des cours d'eau a été appliquée dans l'ensemble du territoire. Dans ces bandes tampons, qui s'apprécient depuis la berge du cours d'eau, le règlement interdit :

- toutes nouvelles constructions sauf celles encadrées dans le règlement des STECAL concernés et les constructions publiques nécessaires aux services publics d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales ;
- les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf s'ils sont liés à la réalisation de réseaux publics ou privés, pour les ouvrages et constructions publics nécessaires aux services publics d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales, pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau et dans les secteurs protégés pour la richesse du sol et du sous-sol ;
- la destruction de la ripisylve existante ;
- l'imperméabilisation des sols.

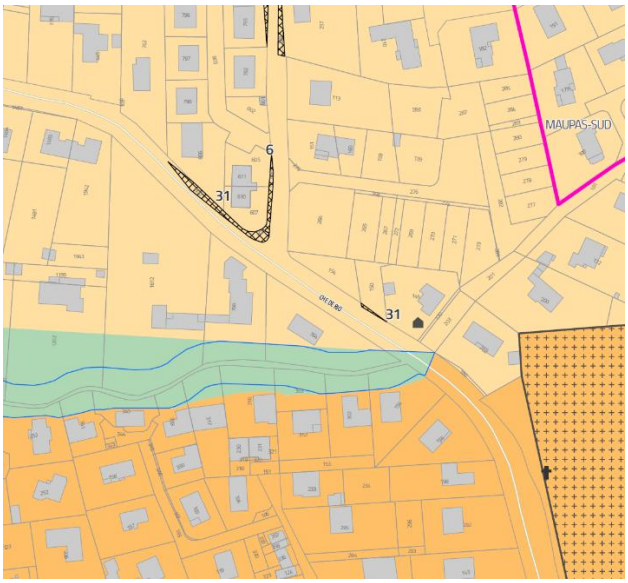
La ripisylve ou le bois alluvial existants au-delà de cette bande inconstructible sont également protégés par le règlement écrit et leur destruction est interdite.

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

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



Exemple de rétrécissement de la bande de préservation au droit de constructions existantes à Savigneux



Exemple de rétrécissement d'arrêt de la bande de préservation au sein du tissu bâti de Montbrison

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

Les secteurs de zone humide pressentie :

Les zones humides identifiées sont issues de l'étude menée par le Département de la Loire en 2015 sur les zones humides de plus de 1 ha, ainsi que d'inventaires complémentaires réalisés par le bureau d'études chargé de réaliser l'évaluation environnementale du précédent PLUi sur 45 communes.

Dans ces emprises, le règlement interdit :

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

Ce sont **4 230 ha de zones humides pressenties** qui sont identifiées au document graphique du PLUi.

Vergers, jardins, parcs et espaces boisés participant aux continuités écologiques ou à l'intérêt paysager des espaces bâtis :

Des vergers, jardins et parcs sont identifiés au document graphique. Ces secteurs, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'ilot, dans le tissu urbain ou au sein des espaces agri-naturels. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des villes et bourgs, à la valorisation patrimoniale des constructions et au

verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public. Les parcelles ainsi identifiées doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant.

Dans ces emprises, seuls sont autorisés par le règlement :

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

Ce sont **245 ha de vergers, parcs, jardins et espaces boisés** qui sont protégés au document graphique du PLUi.

Espaces cultivés dans le tissu bâti :

Certains espaces cultivés comme des vergers, des vignes ou encore des jardins familiaux présents dans les zones bâies sont identifiées au document graphique. Ils participent au maintien d'espaces d'agricultures de proximité dans certaines villes ou villages qui présentent un intérêt particulier en termes de terroirs (vignes dans les secteurs viticoles) ou de production de proximité (vergers, jardins familiaux ou partagés, terres maraichères, …). Les parcelles ainsi identifiées doivent conserver leur aspect cultivé.

Dans ces emprises seuls sont autorisés :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- les annexes aux habitations limitrophes à condition de ne pas détruire les plantations existantes ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% et à condition de préserver l'aspect cultivé ;
- la réalisation de cheminements modes actifs sous conditions de ne pas remettre en question l'aspect initial.

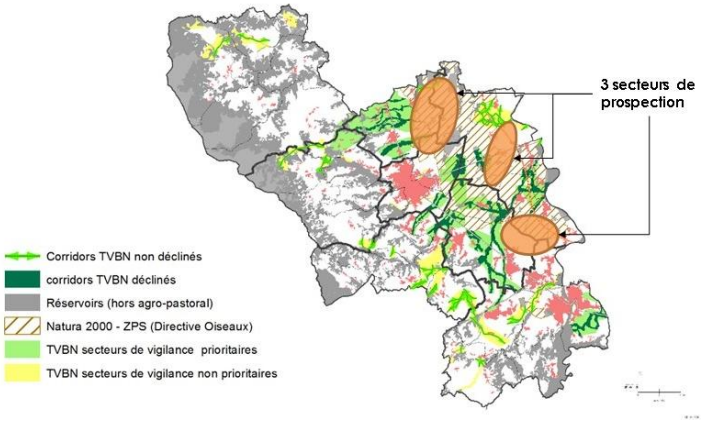
Ce sont **2,7 ha d'espaces cultivés** qui sont identifiés au document graphique.

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

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

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

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



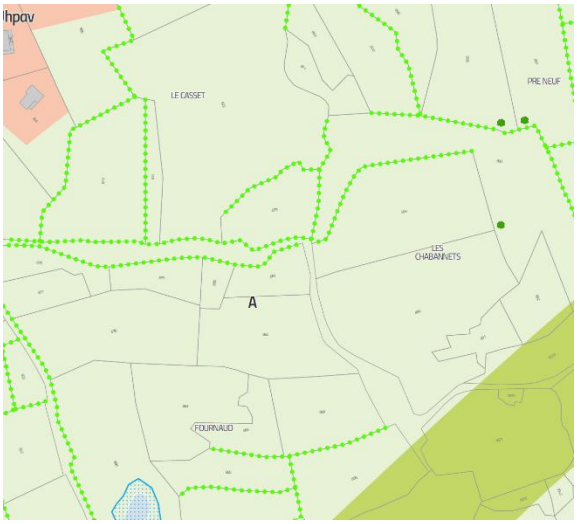
L'objectif principal est de préserver ces éléments car ils participent à la qualité des lieux, et constituent également des supports d'accueil pour la faune locale.

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

Ce sont **473 arbres isolés et 590 503 mètres linéaires de haies, d'alignements d'arbres et ripisylves qui sont protégés** au document graphique du PLUi.



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



Haie et arbres isolés inventoriés aux abords d'un hameau à Luriecq

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

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

Coefficient de biotope par surface (CBS) :

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

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

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

Zones	CBS minimal	Contexte - objectifs
Les quartiers mixtes ou à dominante résidentielle		
Up1 et Up2	0.3	Cœurs historiques constitués où un peu de dé-densification et de désimperméabilisation est recherché, notamment sur les espaces privatifs individuels ou collectifs. ▪ Un CBS souhaité raisonnable

U1, AUr et AUm	0.5	Quartiers centraux et secteurs de densification (dans l'enveloppe urbaine ou en extension) où la densification et l'intensification urbaine sont recherchés. ▪ Un CBS souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée)
U2	0.5	Quartiers à dominante résidentielle à conforter, où la densification des formes urbaines est visée pour une meilleure optimisation foncière (configuration très représentée sur le territoire). ▪ Un CBS souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée) : préservation/mutation
Uhh	0.5	Hameaux historiques ruraux dont la trame et le caractère patrimonial sont à préserver. Leur densification bâtie n'est pas prioritaire dans ce PLUi. L'optimisation et le réinvestissement des constructions existantes est préférée. ▪ Un CBS souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée) : préservation/mutation
Ugv	0.5	Site dédié à l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage ▪ Un CBS souhaité équilibré (surface imperméable/surface éco-aménagée) : préservation/mutation
U3, Uhc et Uhpav	0.8	Quartiers et hameaux à dominante résidentielle n'ayant pas vocation à être densifiés dans ce PLUi. ▪ Un CBS permettant de conserver le caractère très végétalisé et perméable des propriétés privés en place, au sein ou en limites des espaces agricoles et naturels.
Ui	0.8	Quartiers bâtis impactés par un risque inondation avéré ne pouvant pas se densifier dans ce PLUi. ▪ Un CBS permettant de garantir la perméabilité des espaces libres pour limiter l'impact sur le risque inondation

Zones	CBS minimal	Contexte - objectifs
Les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif		
UL et AUL	0.3	Site accueillant ou devant permettre d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs divers. ▪ Un CBS minimal raisonnable souhaité

Les zones dédiées aux activités économiques		
Ue1 et Ue2 (et AUe associées)	0.25	Zones commerciales constituées ayant vocation à se renouveler sur elles-mêmes. ▪ Un CBS souhaité raisonnable
Ue3 (et AUe associée)	0.4	Zones tertiaires en cours de constitution ou de mutation. ▪ Un CBS plus volontariste
Ue5, Ue6 (et AUe associées)	0.15	Zones industrielles, de logistiques, ou artisanales constituées ou en cours de constitution. ▪ Un CBS souhaité faible.
Ue4, Ue7 et Ue8 (et AUe associées)	0.25	Zones industrielles, mixtes, ou artisanales constituées ou en cours de constitution. ▪ Un CBS souhaité raisonnable.

Espaces libres :

Pour que chaque projet participe de la qualité du paysage et des milieux naturels, il est demandé que les espaces libres de constructions fassent aussi l'objet d'une réflexion quant à leur traitement en privilégiant le maintien de la végétation en place et notamment les arbres de haute tige et les haies bocagères longues à s'installer sur un site.

~~4.4.3~~ Les règles en faveur de la protection des paysages et du patrimoine

Rappel du PADD :

- **préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse paysagère du territoire**. De grandes entités géographiques constituent différentes unités paysagères à l'échelle du territoire. Chacune de ces unités paysagères dispose de caractéristiques qui lui sont propres, desquelles découlent des objectifs spécifiques (La Plaine du forez, Les coteaux et Monts du Forez et les Hautes Chaumes, Les Bois Noirs, Le plateau de Saint-Bonnet-le-Château, Les Gorges de la Loire) ;

- **valoriser le patrimoine bâti** par :
  - L'amélioration et la restructuration du tissu bâti ancien ;
  - La reconfiguration du bâti ancien, qui doit être pensée de manière à intégrer les prescriptions des sites patrimoniaux remarquables existants, à maintenir et valoriser la richesse du patrimoine bâti et des éléments de petit patrimoine, porteurs de l'identité du territoire, Préserver l'architecture traditionnelle du territoire (balcons foréziens, galeries en bois, murs en pisé ou en pierre, etc…) ainsi que les éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix de chemin, loges etc…) ;
  - L'encadrement des projets de réhabilitation afin de conserver les caractéristiques architecturales remarquables ; et leur intégration paysagère ;

- **renforcer l'attractivité touristique du territoire** :
  - Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager remarquable tels que les Gorges de la Loire, les Monts du Forez, les Hautes Chaumes et les Bois Noirs constituant un atout pour le tourisme de pleine nature ;

- Valoriser la nature ordinaire en particulier dans les centres villes et bourgs où les éléments végétaux participent à la mise en valeur du patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'image du territoire ;
- Préserver les espaces agri-naturels, garants de la diversité des paysages en évitant notamment le mitage de ces espaces ;

Plusieurs éléments ont été préservés au titre de l'art. 151-19 et font l'objet d'une protection au document graphique au regard de leur importance paysagère et architecturale. L'objectif est de cadrer les travaux et aménagements susceptibles d'impacter de manière irréversible ces éléments. Ils sont énumérés de façon exhaustive dans une liste en annexe du règlement qui en précise les caractéristiques.

Eléments bâtis d'intérêt architectural :

Ce sont **649 bâtiments présentant un intérêt architectural** qui sont protégés au document graphique du PLUi.

L'objectif principal est de garantir la protection de ces bâtiments identitaires du territoire en encadrant les travaux envisageables. Le règlement précise ainsi que :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales) ;
- la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) ;
- les extensions du bâtiment identifié ou constructions nouvelles aux abords du bâtiment identifié doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Les bâtiments identifiés sont issus des documents d'urbanisme précédents, mais également d'inventaires communaux complémentaires réalisés sur les bourgs de montagne et du plateau de Saint-Bonnet-le-Château par des architectes du patrimoine.

Eléments de petit patrimoine :

Ce sont **2557 éléments de petit patrimoine** présentant un intérêt patrimonial qui sont protégés au document graphique du PLUi.

L'objectif principal est de garantir la préservation des éléments de petit patrimoine identitaires du territoire en encadrant les travaux envisageables. Le règlement précise ainsi que :

- la démolition totale ou partielle d'un élément de petit patrimoine repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) ;
- le déplacement de ces éléments est possible, avec autorisation préalable (déclaration préalable de travaux), dans un objectif de mise en valeur.

Ces éléments de petit patrimoine ont été classés en 3 principales catégories :

- patrimoine lié aux activités humaines (fermes, jasseries, maison « à être », pigeonniers, loges de vigne…) ;

- patrimoine religieux (chapelle, oratoires, croix, calvaires, madones…) ;
- patrimoine lié à l'eau (lavoirs, fontaines, bachats, puits…).

En plus du règlement, ces éléments font l'objet de fiches de prescriptions/recommandations annexées au règlement écrit pour éviter leur altération.

Ces éléments de petit patrimoine sont issus, en grande partie, des études menées par le Conseil Départemental, des inventaires complémentaires effectués par le bureau d'études avec architecte du patrimoine, sur une partie des communes du territoire, et plus ponctuellement des remontées communales.

Murets en pierre et pisé à protéger :

Ce sont **26 195 mètres linéaires de murs et murets**, répartis dans 53 communes du territoire, qui sont protégés au document graphique du PLUi.

L'objectif principal est d'assurer la préservation de ces éléments de petit patrimoine caractéristiques du territoire en encadrant les travaux envisageables. Le règlement précise ainsi que :

- les conditions dans lesquelles leur déplacement et leur percement sont permis, ainsi que les prescriptions de remise en état.

Vergers, jardins et parcs d'intérêt patrimonial :

Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain. Ils permettent la mise en valeur du patrimoine bâti, leur intégration paysagère et sont visibles depuis les espaces publics ou dans le grand paysage. Ils participent également au maintien des continuités écologiques au sein des villes et bourgs et au verdissement communal. Dans ces emprises, sont autorisés :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- les voies d'accès et annexes aux habitations limitrophes à condition de ne pas détruire les arbres et plantations existants ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% et à condition de préserver l'aspect boisé du site ;
- L'aménagement de cheminements modes actifs accessibles sous condition de maintenir l'aspect végétalisé du site.

Ce sont **132 ha de vergers, parcs et jardins** qui sont protégés au document graphique du PLUi pour des motifs patrimoniaux.

En outre, au-delà des outils réglementaires en faveur de la préservation du paysage et du patrimoine, le projet de PLUi contribue à leur préservation en :

- mettant en œuvre un zonage adapté sur les emprises à enjeux (zonages A ou N) ;
- maintenant les vues depuis les espaces publics ou aux abords des bourgs et villes vers le grand paysage (zonage N) ;
- préservant les silhouettes de bourg remarquables de toute urbanisation (zonage N) ;
- identifiant et protégeant les éléments structurants des bourgs de montagne, du plateau de Saint-Bonnet et du quartier de Saint-Just à Saint-Just Saint-Rambert dans les orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales.

L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement particulier :

Les règles en matière **d'intégration architecturale, de traitement des façades, de traitement des toitures** visent toutes une harmonie avec l'environnement immédiat (patrimonial, paysager, urbain) permettant la réhabilitation et l'adaptation des constructions aux normes environnementales d'aujourd'hui et de demain (énergies, végétalisation, gestion intégrée de l'eau …).

Les règles **d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'usage collectif, ainsi qu'aux limites séparatives** peuvent être adaptées pour :

- une articulation cohérente entre règle d'urbanisme et préservation ou restauration du patrimoine (Site Patrimoniaux Remarquables, éléments identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme en tant qu'élément d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique) ;
- respecter l'harmonie des lieux, s'adapter aux sites ;
- permettre la mise aux normes énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur, installation de dispositifs d'énergies renouvelables) ;
- prendre en compte des projets d'aménagement d'ensemble avec un plan de composition.

Les règles en matière de **clôtures** sont harmonisées à l'échelle des zones urbaines et à urbaniser du territoire. L'objectif du PLUi est triple :

- des règles simples et harmonisées qui évitent l'iniquité ;
- des projets de clôture qui s'intègrent en cohérence avec l'existant éclectique (au sein de la rue, du hameau) ;
- des garde-fous clairs : lutter contre les clôtures opaques et très hautes qui font des rues, et des bords de route des couloirs.

Un seul quartier dispose de règles spécifiques sur les clôtures, il s'agit du lotissement du Bois de la Dame à Saint-Just Saint-Rambert où les clôtures sont interdites en cohérence avec le règlement du lotissement.

Des règles en matière **d'intégration dans la pente** sont définies pour prendre en compte la configuration des sites dans les Monts du Forez, le Plateau de Saint-Bonnet-le-Château et les Gorges de la Loire. Le territoire du PLUi couvre d'ailleurs 47 communes en loi montagne et 6 partiellement concernées.

444 Les règles en faveur de la transition énergétique

Rappel du PADD :

- **encourager la sobriété énergétique et accompagner la production d'énergies renouvelables en :**
    - encourageant la mise en œuvre d'un urbanisme durable ;
    - agissant sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique ;
    - mobilisant les ressources énergétiques locales.

Afin de conforter le territoire intercommunal dans son engagement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables, le règlement du PLUi autorise :

- l'implantation de constructions d'équipements collectifs de nature technique ou industrielle, dont celles concourant à la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble du territoire ;
- les surplombs et débords sur les voies et emprises publiques pour des motifs d'ordre écologique (amélioration des performances énergétiques et/ou acoustiques des constructions existantes, végétalisation des façades et installation de dispositifs d'énergie renouvelable) sous certaines conditions énumérées dans le règlement ;

- un bonus de constructibilité (dépassement de la hauteur) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique.

Au-delà des outils réglementaires, le projet de PLUi contribue à la transition énergétique en :
- mettant en place quelques OAP renouvellement urbain qui permettront d'améliorer la performance énergétique des bâtis anciens concernés en cas de réhabilitation ;
- organisant le développement territorial de façon à minimiser les besoins en déplacement : développement privilégié sur les polarités, et, pour les autres communes, développement limité aux centre-bourgs ;
- favorisant la compacité du bâti par le développement dans les OAP sectorielles de formes urbaines plus denses ;
- recommandant systématiquement dans les OAP, des orientations et implantations de bâti favorables d'un point de vue bioclimatisme ;
- mettant en œuvre une OAP thématique Climat et énergie qui s'applique à l'ensemble du territoire de LFa ;
- renforçant l'urbanisation dans les centralités du territoire et dans les centres bourgs et villes de l'ensemble des communes pour limiter les besoins en déplacement.

~~4.4.5~~ Les règles en faveur de la prévention des risques et nuisances

Rappel du PADD :

- **protéger les habitants des risques et des nuisances en :**
  - limitant l'exposition au risque lié aux inondations et ruissellement ;
  - limitant la proximité des secteurs urbanisés avec les espaces boisés (feux de forêts, chute d'arbres…) ;
  - tenant compte du risque de gonflement et retrait d'argile et lié à la présence de radon ;
  - prenant en compte le risque incendie grandissant sur les coteaux ;
  - limitant l'exposition aux risques technologiques ;
  - visant l'amélioration de la qualité de l'air ;
  - limitant les nuisances liées au bruit.

Le territoire intercommunal est principalement impacté par le risque majeur inondation que le projet de PLUi prend en compte à plusieurs niveaux :
- les PPRNPi de la Loire, du Lignon et du Furan figurent dans la liste et sur le plan des servitudes. Ils font également l'objet d'une annexe et leurs emprises sont portées au règlement graphique à titre informatif (*Cf Annexes au dossier : 6.1.1_ Servitudes d'utilité publiques*) ;
- les aléas inondations connus et issus de diverses études (contrats de rivières, PPRNPi en cours d'élaboration, …). Ces emprises constituent un porter-à-connaissance des risques potentiels. Dans ces emprises, le règlement stipule que toute autorisation d'urbanisme doit faire l'objet d'une consultation de la cellule risque de la DDT pour avis avant autorisation. A l'échelle du PLUi seuls **8 périmètres d'OAP sectorielles sont impactées par des aléas connus d'inondation**.

En outre, au-delà des outils réglementaires en faveur de la prévention des risques et nuisances, le projet de PLUi contribue à limiter l'exposition aux risques et nuisances de nouvelles populations en :
- limitant les zones constructibles aux abords des grandes voies de circulation routière et des voies ferrées, pour protéger les futurs habitants de ces nuisances. **Au totale, 42 périmètres d'OAP sectorielles sont affectés ou partiellement affectés** par des nuisances sonores et/ou de dégradation de la qualité de l'air ;
- inscrivant en annexe du PLUi les cartes des zones impactées par des nuisances sonores et les arrêtés relatifs au classement des voies ;

- portant à connaissance toutes les zones de risques ou d'aléas connues (rupture de barrage, sismicité mouvements de terrain, feux de forêt, risque industriel, transport de matières dangereuses, aléa retrait gonflement des argiles, chute de bloc de falaise) afin que les usagers du territoire puissent en prendre connaissance ;
- inscrivant en annexe du règlement un lien vers des recommandations en matière de construction en zone d'aléas retraits-gonflements des argiles ;
- édictant des règles en matière de gestion des eaux pluviales, de préservation des milieux naturels, de protection des abords des cours d'eau ;
- inscrivant des orientations dans les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chacune des opérations futures, …

~~4.4.6~~ Les règles en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Rappel du PADD :

- **faciliter le parcours résidentiel des ménages.** Cet objectif passe par :
    - un rééquilibrage du parc en termes de typologie de logements (collectif, intermédiaire, individuel groupé), taille des logements (T1, T2, T3, …) ; statut d'occupation (locatif ou en propriété) ; accessibilité financière (logement social, accession sociale à la propriété, loyer modéré, loyer et accession libre, etc…) et qualité énergétique (lutte contre les passoires thermiques).
    - le développement de nouvelles façons d'habiter (habitat intergénérationnel, participatif, etc…).
    - le développement, la diversification et le renforcement de l'offre parfois manquante en fonction du territoire ;
- **garantir un niveau d'équipement suffisant** adapté aux spécificités du territoire et aux besoins locaux ;
- **renforcer et diversifier l'offre économique de proximité (artisanat, commerce, services, économique présentielle)** au sein des bourgs et des centres-villes, et répartie de manière équilibrée à l'échelle communautaire ;
- **contribuer à faire évoluer les déplacements quotidiens** en confortant les secteurs à proximité des gares et disposant d'une bonne desserte en transports en commun par un développement mixte mêlant habitat, services, commerces et emplois.

Afin de préserver et encourager le **développement commercial dans les cœurs historiques**, le PLUi met en œuvre plusieurs outils :

Secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale :

Dans les périmètres de « préservation ou de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique, le règlement autorise :

En zones U1 :

- l'extension et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie…), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance…) ;
- les restaurants ;
- les cinémas.

En zone U2 :

- l'extension et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail ou de restauration, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie…), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance…) ;
- les hôtels et autres hébergements touristiques.

Pour les autres communes sur lesquelles ne sont pas définis de périmètres de préservation ou de développement de la diversité commerciale, ce sont les contours des zones Up1 et Up2 qui valent périmètre. En dehors de ces emprises, les nouvelles implantations commerciales sont interdites sauf dans les zones économiques dédiées (Ue1, Ue2, Ue8a), en accompagnement des activités préférentielles en zone d'équipement (UL) et en zone tertiaires (Ue3). Au sein des emprises des zones Up1 et Up2, l'implantation de nouvelles surfaces commerciales est autorisée.

Linéaires commerciaux à protéger :

Des linéaires commerciaux à protéger sont identifiés au document graphique. Sur ces linéaires sont interdits les changements de destination à des fins d'habitation et d'annexes aux habitations dans des locaux existants en rez-de-chaussée, affectés au commerce de détail ou aux services et où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ce sont environ **12 000 mètres linéaires de rez-de-chaussée commerciaux qui sont protégés** au document graphique.

Linéaires commerciaux à protéger renforcés :

Sur ces linéaires les mêmes interdictions que sur les linéaires commerciaux à protéger s'appliquent. En complément sont également interdites les transformations des locaux existants à des fins de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ce sont près de **2400 mètres linéaires de rez-de-chaussée commerciaux qui sont protégés de manière renforcée** au document graphique.

Secteurs de mixité sociale :

Afin d'améliorer la mixité sociale au sein du territoire, des secteurs de mixité sociale sont identifiés au document graphique. Le détail des pourcentages attendus de logements sociaux par site sont indiqués dans les annexes du règlement écrit. **116 secteurs** sont concernés par des objectifs de production de logements sociaux dont 21 secteurs dans lesquels sont attendus 100% de logements sociaux. Ces secteurs sont principalement identifiés dans les villes du territoire (Boën-sur-Lignon, Bonson, Montbrison, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux et Sury-le-Comtal).

Quelques secteurs de mixité sociale sont également identifiés ponctuellement sur des communes de plus petite taille, il s'agit des communes de Chalmazel-Jeansagnière (1 secteur), Champdieu (1 secteur), Craintilleux (2 secteurs), Luriecq (1 secteur), Saint-Cyprien (4 secteurs) et Usson-en-Forez (1 secteur).

Le nombre de logements sociaux encadrés dans le PLUi est présenté au *§5.3.2 - Synthèse du nombre de logements sociaux projetés*.

Secteur de taille minimale de logements :

Afin de répondre aux problématiques spécifiques identifiées sur le centre-ville de Montbrison dans le cadre de la démarche Action Cœur de Ville, un secteur dans lequel une taille minimale des logements est à respecter, a été identifié sur la commune. Dans ce secteur qui couvre le centre-ville, les opérations créant 2 logements ou plus doivent respecter une proportion de 70% de logements d'au moins 60 m². Cette règle vise à maintenir des logements de taille importante dans le centre-ville pour y accueillir des ménages de 3 personnes et plus.

Périmètre de proximité avec les transports collectifs :

Est inscrit au document graphique un périmètre de ce type autour des 5 gares du territoire. Dans celui-ci, le règlement demande des densités résidentielles minimales pour toutes les opérations de construction de logements sur des tènements de plus de 5000 m² :

- 50 logements / ha pour les communes de Montbrison et Savigneux ;
- 45 logements / ha pour la commune de Sury-le-Comtal ;
- 35 logements/ha pour les communes de Boën-sur-Lignon, Bonson et Saint-Romain-le-Puy.

En outre, le projet de PLUi tend à améliorer la mixité sociale et fonctionnelle du territoire en :

- autorisant le commerce de détail uniquement dans les zones Up1, Up2 et dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale et en limitant le développement commercial de périphérie à quelques zones économiques dédiées (Ue1, Ue2, Ue8a) ;
- identifiant dans les OAP patrimoniales les locaux commerciaux à préserver ;
- incitant dans les OAP sectorielles à la mise en œuvre de formes urbaines alternatives à l'habitat pavillonnaire pour répondre aux besoins d'une gamme de population plus large (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales, …) ;
- renforçant l'urbanisation dans les bourgs, villes et aux abords des gares pour renforcer l'intensité urbaine dans ces secteurs spécifiques.

4-4-7- Les règles en faveur d'une maitrise foncière publique

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés identifiés au document graphique font l'objet d'un tableau en annexe du règlement écrit qui précise leur objet, leur destinataire et leur superficie. **Au total, ce sont 474 emplacements réservés** qui sont inscrits dans le PLUi dont :

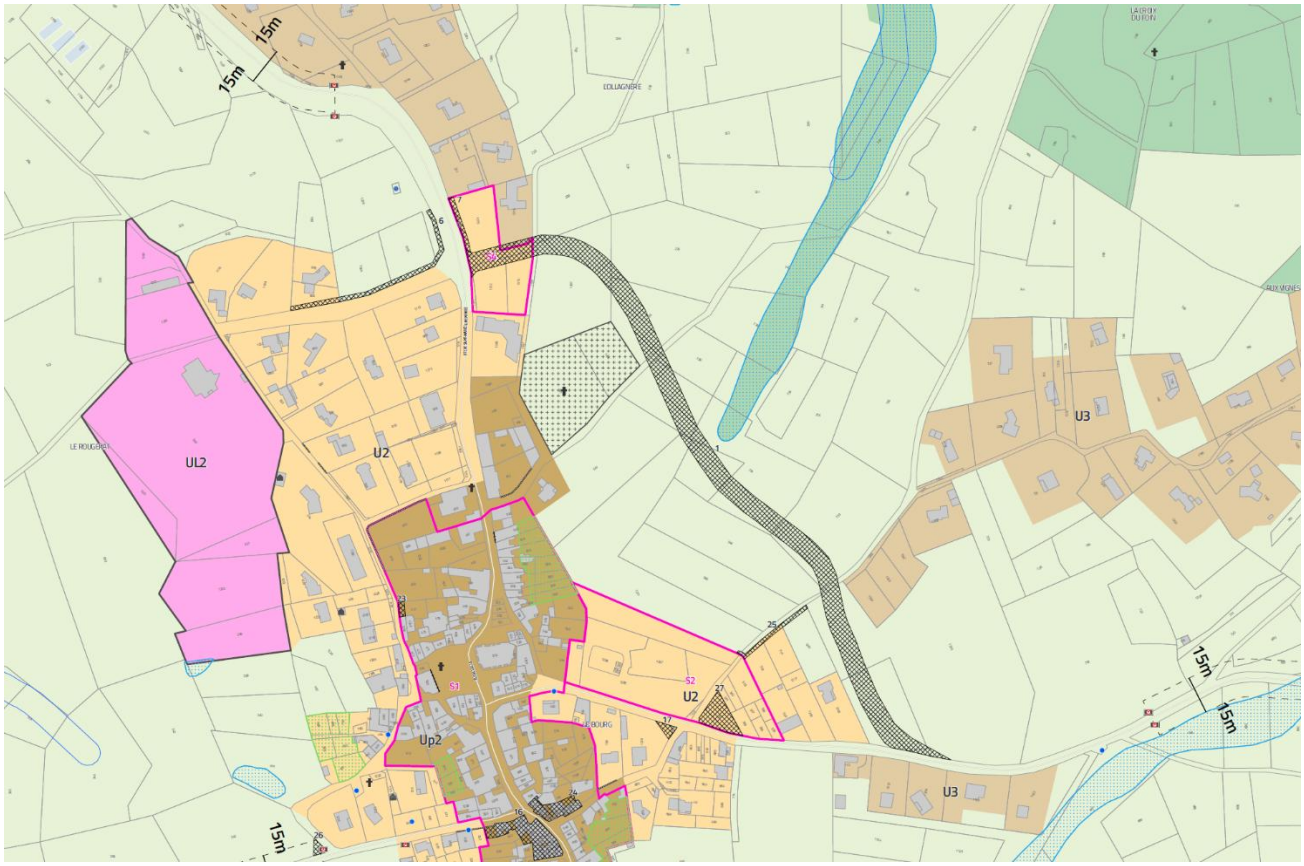
- 232 pour la création ou l'élargissement de voirie ;
- 65 pour l'aménagement de cheminements modes actifs ;
- 47 pour la création d'espaces de stationnement (parking) ;
- 28 pour l'extension des cimetières ;
- 28 pour la création de nouveaux équipements publics ;
- 23 pour l'aménagement d'espaces publics ;
- 18 en lien avec l'assainissement (réseaux, station d'épuration) ;
- 10 pour la création d'ouvrage nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- 7 pour l'extension d'établissements scolaires ;
- 7 pour la création d'espaces verts ;
- 5 pour l'aménagement d'espaces de loisirs ;

- 3 pour la création de logements sociaux ;
- 1 pour la protection de milieux naturels.

L'ensemble de ces emplacements réservés représente une **superficie totale de 138 ha.**

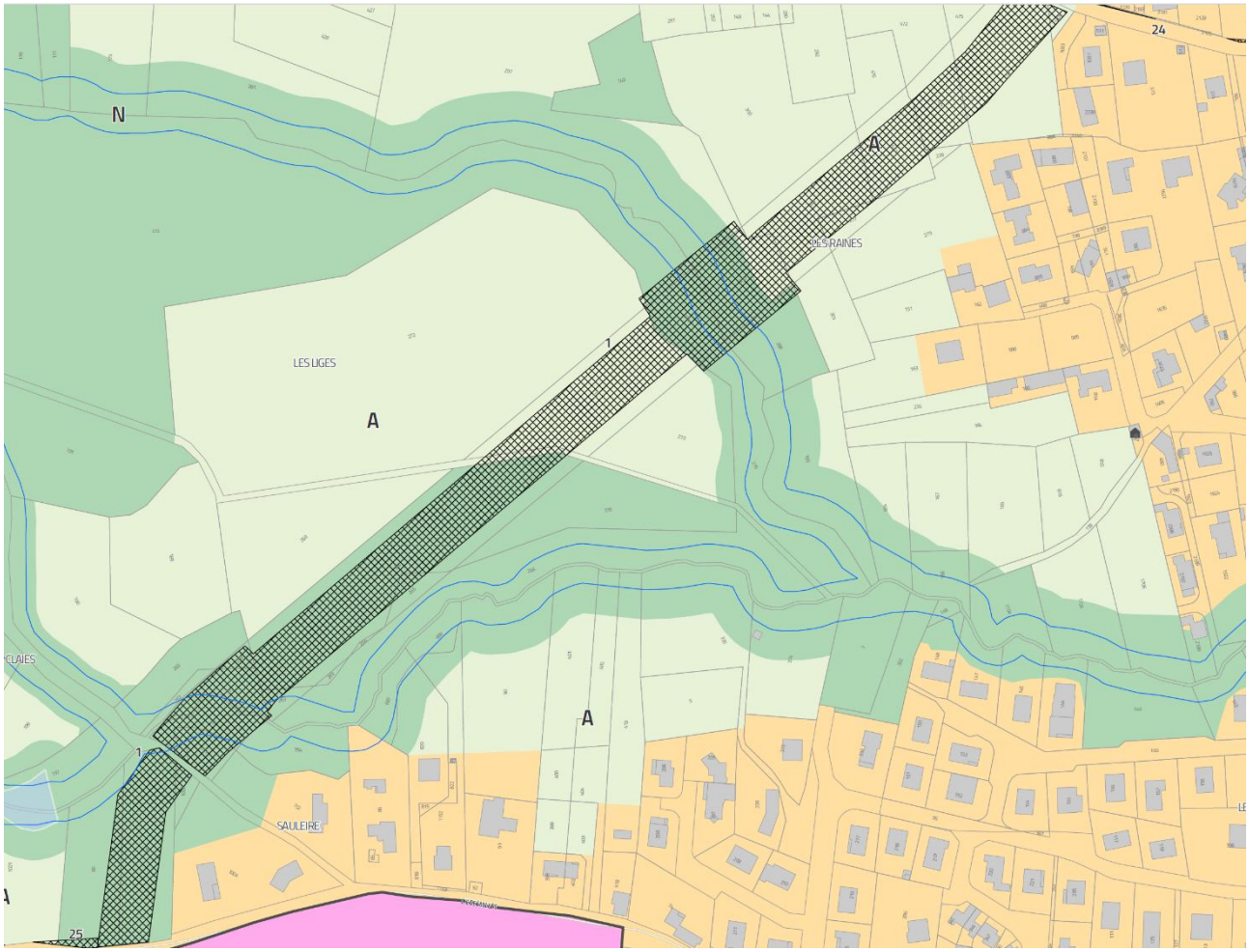
Ils se justifient au regard des orientations du PADD et participent à la mise en œuvre de la politique intercommunale d'aménagement des espaces publics : en particulier, le développement de voies cyclables, l'élargissement de voirie et l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement. Ils permettent également de mettre en œuvre les politiques communales en matière de développement des cheminements piétons et cyclables, d'extension d'équipements communaux et d'aménagement des espaces publics.

Zoom sur l'ER 1 à Périgneux



Il s'agit d'un projet de contournement du bourg entre la RD 32 et la RD 105. L'objectif est de limiter le trafic des poids lourds qui passent actuellement devant les principaux équipements publics du bourg (Mairie, école) et qui génèrent de l'insécurité. Sur ce secteur, le trafic poids lourds est principalement lié à la présence d'une activité d'exploitation de carrière, dont l'accès débouche sur la RD32. L'emplacement réservé concerne une emprise de 8800 m².

Zoom sur l'ER 1 à Montbrison



Il s'agit d'un projet de contournement de la ville de Montbrison, pour limiter le passage dans la ville. Son emprise concerne une surface totale de 4,46 ha.

Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Sept périmètres d'attente de projet global sont délimités au règlement graphique du PLUi sur une superficie totale de 3,63 ha. Ce sont des secteurs d'aménagement stratégiques pour les communes sur lesquels il est nécessaire de poursuivre les études avant d'édicter des règles d'urbanisme. En effet, il s'agit de s'assurer que les projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain soient adaptés aux quartiers dans lesquels ils s'inscrivent. Ces secteurs ont été délimités pour permettre aux collectivités d'avancer sur la définition de leur projet sur des sites stratégiques pour leurs communes.

Ces secteurs sont délimités sur les communes suivantes :

- **Bard (1 secteur) :** Le périmètre d'environ 1,15 ha concerne l'emprise d'un ancien camping situé à proximité de la ville de Montbrison et qui présente un potentiel de transformation en habitat. Néanmoins la municipalité a besoin d'affiner le futur projet qui pourrait être développé sur ce secteur en menant des études de faisabilité pré-opérationnelle. Le PLUi

identifie donc ce secteur en PAPAG afin de laisser le temps à la collectivité de mener les études nécessaires à la définition de la programmation future sur ce site.

- **Bonson (2 secteurs) :** Un PAPAG est délimité sur les parcelles AN222 et AN224, sur une emprise totale de 2050 m², actuellement occupées par un centre de loisirs, un local à destination des associations, et un bâti d'archives. Des premières réflexions sont en cours sur ces deux parcelles mais ne sont pas assez abouties pour déterminer une OAP. En attendant que sa programmation future soit définie, ce secteur a été identifié en PAPAG. Un second PAPAG est délimité sur une emprise d'environ 3100 m², dans le centre-ville de Bonson. Il concerne un ilot partiellement bâti, stratégique pour la commune. Sous convention avec EPORA, des études complémentaires sont nécessaires pour déterminer une programmation.
- **Saint-Bonnet-le-Château (1 secteur) :** L'hôpital de Saint-Bonnet-le-Château actuellement situé dans le centre-ville va déménager dans les années à venir. Un PAPAG a été identifié sur son emplacement actuel afin de laisser le temps à la municipalité de mener des études sur la programmation future envisageable (habitat, équipement, service, …). Il concerne un secteur d'environ 4600 m².
- **Sainte-Foy Saint-Sulpice (1 secteur)** : Un PAPAG est délimité sur une ancienne ferme, sur une emprise de 1800 m² environ, située en cœur de bourg. La municipalité n'est pas fixée sur le projet de reconversion qu'elle souhaite sur ce ténement stratégique au regard de sa localisation, et a besoin de mener des études complémentaires pour envisager son renouvellement.
- **Saint-Marcellin-en-Forez (1 secteur) :** un PAPAG est identifié sur un ténement de près de 7000 m² stratégique pour la commune, et sur lequel elle souhaite mener des études programmatiques complémentaires.
- **Vêtre-sur-Anzon (1 secteur) :** Le périmètre d'environ 6 000 m² concerne une ancienne scierie située en cœur du bourg et qui représente un potentiel intéressant en termes de renouvellement urbain. La commune travaille avec EPORA sur cette emprise afin d'approfondir les capacités constructives sur ce ténement. Les études n'étant pas abouties, le site a été identifié en PAPAG dans l'attente de la traduction des études finalisées sous forme d'OAP.

Dans ces PAPAG, le règlement interdit toute nouvelle construction. Seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la surface de plancher créée n'excède pas 10 m² sont autorisés.

Si aucune procédure ne lève cette servitude d'attente pour mettre en œuvre le projet d'aménagement ou de renouvellement urbain du site, cette servitude arrivera comme le prévoit le code de l'urbanisme, à échéance 5 ans après l'approbation du présent PLUi. A ce moment-là, le règlement qui s'appliquera sera celui délimité au plan de zonage (le plus souvent en lien directe avec la délimitation des quartiers dans lesquels le site s'inscrit).

5- Capacités constructibles du PLUi

L'élaboration d'un projet de PLUi est un processus long qui connait de nombreuses évolutions entre la phase diagnostic (2022) et la date d'arrêt prévue (fin 2025). Pendant ce laps de temps, l'état des capacités de densification et de mutation du tissu urbain connait des évolutions (réalisation de nouvelles constructions, émergence de nouveaux projets, choix sur les outils règlementaires effectués par l'agglomération pendant l'élaboration, …) ce qui nécessite des mises à jour successives de l'analyse des capacités constructives dont la méthodologie est présentée ci-après.

5-1- Analyse des capacités en logements du projet de PLUi

5-1-1- Méthodologie générale

Afin de s'inscrire dans une logique d'optimisation du foncier disponible dans le tissu existant déjà urbanisé, une méthode a été mise en place à l'issue du diagnostic territorial, en parallèle de l'élaboration du PADD pour évaluer les capacités disponibles et mobilisables au sein de chaque bourg et ville du territoire, ainsi que dans les tissus urbains des hameaux.

Pour les capacités de densification des espaces bâtis, ont été identifiés :
- les parcelles non bâties pouvant être valorisées par de la construction neuve ;
- les parcelles divisibles correspondant à des parcelles déjà construites, disposant d'une superficie et de caractéristiques morphologiques permettant l'accueil de nouvelles constructions.

Pour les capacités en renouvellement urbain ont été identifiés :
- les périmètres de convention avec EPORA présents sur le territoire ;
- les secteurs de projet connus par les communes ou identifiés dans des études de gisements menées sur le territoire ;
- des sites identifiés sur le terrain.

Cette démarche d'analyse des capacités a été produite à plusieurs étapes de l'élaboration du PLUi :
- en phase diagnostic ;
- en phase de construction du zonage en tenant compte des constructions nouvelles, des projets connus et des autres usages pressentis sur certains ténements ;
- en phase d'arrêt du projet de PLUi pour faire le bilan des parcelles réellement mobilisables pour le développement résidentiel.

5-1-2- Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles

Dans un premier temps, un traitement SIG sur la base du cadastre et des périmètres des tissus bâtis existants a été mis en place, afin de déterminer le potentiel constructible au sein du tissu.

Les périmètres autour des tissus bâtis existants ont été délimités sur la base des partis pris suivants (*cf paragraphe 2-2 et 2-3)* :
- les constructions doivent être distantes de moins de 50 mètres les unes des autres ;
- les entités bâties doivent être composées de minimum 10 unités foncières ;
- les périmètres retenus ont été hiérarchisés pour identifier les tissus bâtis principaux (bourg, ville et hameaux accueillant des équipements publics (écoles par exemple).

Certaines communes disposent donc de plusieurs tissus bâtis principaux en application des critères précédents ou du fait de la fusion de plusieurs communes dans lesquels les bourgs historiques ont été maintenus en tissu bâti principal :
- Boisset-Saint-Priest,

- Chalmazel-Jeansagnière,
- Essertines-en-Châtelneuf,
- La Côte-Saint-Didier,
- Merle-Leignec,
- Saint-Just Saint-Rambert,
- Solore-en-Forez,
- Vêtre-sur-Anzon.

L'analyse a été réalisée en plusieurs étapes :

Etape 1 : Mise en évidence des parcelles non bâties à l'intérieur du tissu bâti existant

Le traitement SIG a consisté à faire ressortir l'ensemble des parcelles cadastrées dans les tissus bâtis existants des hameaux, des bourgs et des villes, qui n'étaient pas encore bâties.

Etape 2 : Mise en évidence des parcelles bâties à l'intérieur du tissu bâti existant pouvant théoriquement être concernées par des divisions parcellaires

Afin d'identifier les parcelles potentiellement divisibles, des seuils de surface ont été appliqués en fonction des typologies des communes du territoire et de la vitalité de leur marché immobilier :

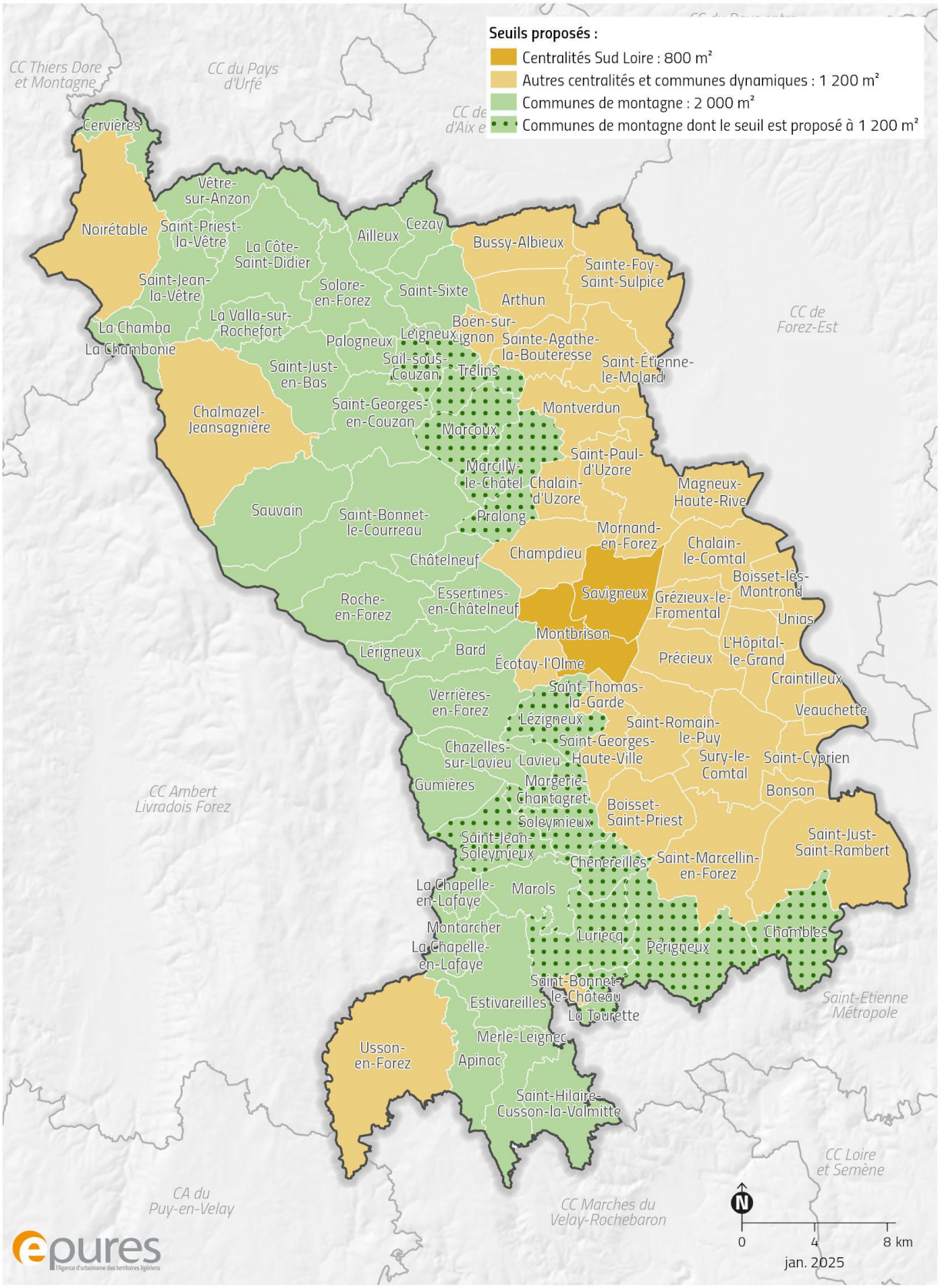
- sélection des parcelles bâties dont la superficie est **supérieure ou égale à 800 m²** sur les centralités d'échelle Sud Loire : Montbrison et Savigneux ;
- sélection des parcelles bâties dont la superficie est **supérieure ou égale à 1200 m²** pour les communes identifiées comme centralités intermédiaires ou locales dans le SCOT Sud Loire (projet arrêté), les communes de la plaine et des coteaux/montagne du Forez qui disposent d'un marché de l'immobilier et de la construction dynamique ;
- sélection des parcelles bâties dont la superficie est **supérieure ou égale à 2000 m²** pour les communes de montagne dont le marché immobilier est plus détendu.

Les seuils de détection des parcelles potentiellement divisibles est représenté sur la carte ci-après.

Sur cette première sélection, il a été appliqué une zone tampon autour des bâtiments de 8 m pour identifier les parcelles dont l'implantation des constructions existantes ou la forme ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions.

Seuils de détection des parcelles divisibles

PLUi - Loire Forez Agglomération



Sources : LFA, epures

AB - 01/157

Etape 3 : « Nettoyage » et sélection des parcelles non bâties et des parcelles divisibles sur la base de la photo aérienne

Une analyse par photo interprétation a ensuite été menée sur la base de la photo aérienne disponible au moment de l'analyse (2022 puis 2025). Cette analyse a permis d'effectuer un tri supplémentaire et de supprimer des capacités potentielles les éléments suivants :

- parcelles de petite taille isolées (moins de ~300 m²) ou parcelles dont la forme ne permet pas de nouvelles constructions ;
- voies cadastrées, délaissés de voies, espaces verts collectifs ;
- contraintes d'inconstructibilité (ex : zone rouge PPRI).

Les parcelles retenues dans un premier temps comme non bâties en 2022 mais dont une construction est visible sur la photo de 2025 ont également été enlevées.

Etape 4 : Quantification du potentiel constructible

Afin d'estimer un nombre de logements constructibles potentiels, ont été posées les hypothèses suivantes :

- pour les parcelles comprises dans un périmètre d'OAP : élaboration d'esquisses de projet urbain permettant de quantifier le potentiel de chaque périmètre d'OAP ;
- pour les parcelles non bâties en dehors d'un périmètre d'OAP : application des niveaux de densité minimum attendus par le SCOT Sud Loire (projet arrêté) ;
- pour les parcelles divisibles en dehors d'un périmètre d'OAP :
    - parcelle dont la superficie est < 2000 m² = 1 logement
    - parcelle dont la superficie est comprise entre 2000 et 3000 m² : 2 logements
    - parcelle dont la superficie est comprise entre 3000 et 4000 m² : 3 logements
    - parcelle dont la superficie est comprise entre 4000 et 5000 m² : 4 logements
    - …

L'ensemble de ces étapes a permis de déterminer les capacités constructives brutes du projet de PLUi. La dernière mise à jour a été faite sur la base du projet arrêté et **les résultats sont présentés au *§ 5-3- Synthèse du nombre de logements projetés sur la durée du PLUi (2025-2040)*.**

Etape 5 : Application de coefficients d'abattements

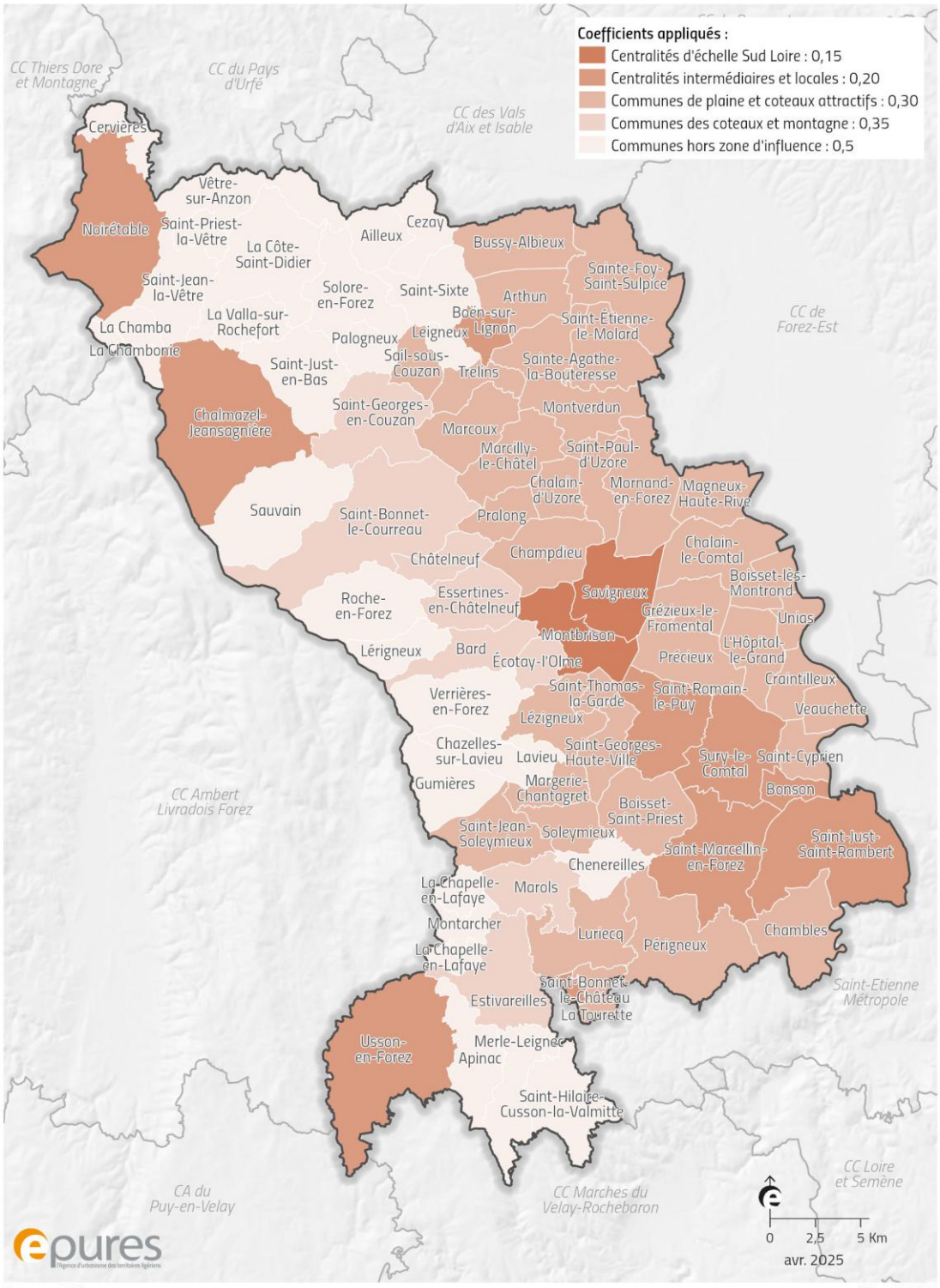
Sur le foncier non bâti, des coefficients d'abattements, liés au phénomène de rétention foncière ont été appliqués sur les terrains privés en fonction de la typologie des communes (carte ci-dessous) afin d'estimer les capacités constructibles « nette » :

- **Centralités Sud Loire : 0,15**
- **Centralité intermédiaires et locales : 0,20**
- **Communes de plaine et coteaux attractifs : 0,3**
- **Communes de coteaux et montagne : 0,35**
- **Communes hors zone d'influence : 0,5**

Exemple d'application des coefficients d'abattements liés à la rétention foncière sur une commune hors zone d'influence : 2 ha sont comptabilisés en foncier nu, après application du coefficient d'abattement, il est considéré que 1ha sera réellement urbanisé dans la durée du PLUi pour estimer le nombre de logements potentiels.

Exemple d'application des coefficients d'abattements liés à la rétention foncière sur une commune de plaine : 2 ha sont comptabilisés en foncier nu, après application du coefficient d'abattement, il est considéré que 1,4 ha seront réellement urbanisés dans la durée du PLUi pour estimer le nombre de logements potentiels.

Application des coefficients d'abattement (rétention foncière)
PLUi - Loire Forez agglomération



Sources : LFA, epures

AB - 01/157

Pour le potentiel de division parcellaire, un coefficient d'abattement est également appliqué suivant les secteurs au regard de la pression foncière existante et de la pratique actuellement connue des divisions parcellaires :

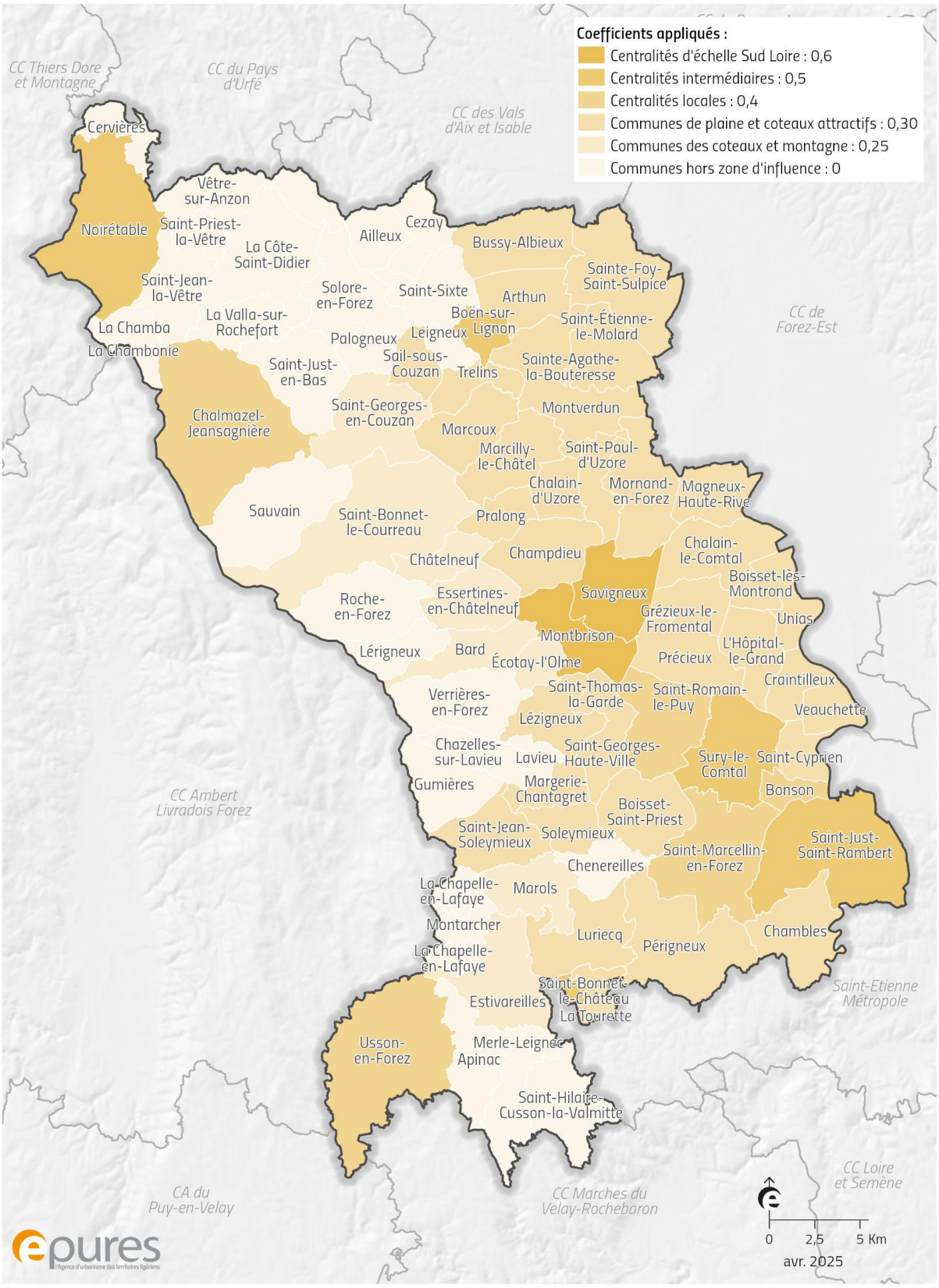
- **Centralités Sud Loire : 0,6**
- **Centralités intermédiaires : 0,5**
- **Centralités locales : 0,40**
- **Communes de plaine et coteaux attractifs : 0,3**
- **Communes de coteaux et montagne : 0,25**
- **Communes hors zone d'influence : 0**

Exemple d'application du coefficient d'abattement sur les parcelles divisibles : 10 parcelles sont identifiées comme pouvant être divisées pour accueillir de nouvelles constructions sur une commune de plaine, 3 parcelles sont retenues et comptabilisées dans la capacité en logement.

Exemple d'application sur une commune hors zone d'influence : 10 parcelles sont identifiées comme pouvant être divisées pour accueillir de nouvelles constructions, aucune parcelle n'est comptabilisée dans la capacité en logement car ce phénomène est considéré comme inexistant sur ces communes.

Application des coefficients d'abattement (division parcellaire)

PLUi - Loire Forez agglomération



Sources : LFA, epures

AB - 01/157

5-1-3- Identification des sites de renouvellement urbain et sortie de vacance

Les sites de renouvellement urbain ont été identifiés sur la base des études menées sur le territoire, en particulier sur les centralités du territoire, ainsi que par la capitalisation des informations des sites sous convention avec EPORA. Ces données ont été vérifiées sur le terrain, puis ont fait l'objet d'arbitrages lorsque l'opérationnalité du site pouvait se faire sur la durée du PLUi. Ponctuellement des sites complémentaires ont été identifiés sur le terrain. Sur ces sites, des OAP ont été définies et les capacités sont donc comptabilisées dans le potentiel théorique encadré par les OAP.

Le potentiel de sortie de vacance a été déterminé par commune à l'horizon 2041. **Les objectifs sont présentés au § 5-3- Synthèse du nombre de logements projetés sur la durée du PLUi (2025-2040).**

5-1-4- Identification d'un site de renaturation

Sur la commune de Chalmazel-Jeansagnière, une friche a été identifiée afin de réaliser un projet de renaturation. Il s'agit d'un ancien village vacances dont l'emprise des bâtiments représente 5000 m². Suite à une période positive de développement et d'exploitation, ayant permis d'offrir 60 appartements et 350 lits, le village vacances a vu progressivement sa fréquentation diminuer. Plusieurs projets d'investissement successifs, dont un rachat partiel par la commune de Chalmazel (4 studios) et des propriétaires privés (18 logements), n'ont pas permis de redonner de l'attractivité à cet équipement trop éloigné du domaine skiable et des aspirations actuelles des touristes (pas de liaison ski au pied, par exemple). Le bâti est aujourd'hui à l'abandon.



Site de l'ancien village vacances (Geoportail.gouv.fr)



Ancien village vacances

Source : Dossier UTN – Bureau d'études Réalités

Loire Forez agglomération, avec le concours d'EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), souhaite aujourd'hui retraiter cette friche en dépolluant et démolissant l'ensemble des constructions et installations et en proposant une renaturation complète du site.

5-2- Synthèse du nombre de logements construits sur les cinq dernières années

Les chiffres sont issus des données SITADEL qui recensent le nombre de logements commencés par an. Sont identifiés dans le tableau ci-dessous les logements dits « ordinaires » c'est-à-dire les logements individuels purs, groupés et collectifs. Ne sont pas comptabilisés les « hébergements[5] ».

	Logements commencés en 2020	Logements commencés en 2021	Logements commencés en 2022	Logements commencés en 2023	Logements commencés en 2024
Centralités Sud Loire	130	406	372	398	150
Centralités intermédiaires	152	276	210	270	246
Centralités locales	212	230	64	32	38
Autres communes	342	332	229	274	148
TOTAL	**719**	**1244**	**875**	**974**	**582**

En moyenne sur les cinq dernières années, **ce sont 879 logements / an** qui ont été commencés sur le territoire chaque année. Ces logements se situent majoritairement dans les centralités du territoire avec 70% du nombre total de logements sur les dernières années. 30% des logements commencés depuis 2020 se situent dans les autres communes du territoires (villages).

Pendant la durée d'élaboration du PLUi (2023/2024) ce sont 1556 logements qui ont été commencés sur le territoire. Pendant la première période de référence (2021-2030) en lien avec les objectifs de logements définis par le SCOT Sud Loire (projet arrêté), ce sont **3 675 logements qui ont été réalisés sur le territoire.**

[5] *Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, …*

5-3- Synthèse du nombre de logements projetés sur la durée du PLUi (2025-2040)

5-3-1- Analyse des capacités brutes

L'analyse des capacités du projet a été menée à l'arrêt du projet selon la méthode détaillée au *chapitre* ***5-1 Analyse des capacités constructibles du PLUi****,* distinguant les parcelles (libres ou divisibles) au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation, et les parcelles libres ou divisibles au sein du tissu, sans orientation d'aménagement.

Sont identifiés dans le tableau ci-dessous les logements dits « ordinaires » c'est-à-dire les logements individuels purs, groupés et collectifs. Ne sont pas comptabilisés les « hébergements ». La catégorie « *logements en construction neuve hors OAP* » regroupent le nombre de logements sur parcelles non bâties et sur parcelles divisibles hors OAP ainsi que le nombre de logements potentiel dans les zones AU à vocation d'habitat du PLUi. Ce dernier a été calculé en appliquant la densité minimale du SCOT Sud Loire par rapport à la surface de la zone. La catégorie « *Logement en construction neuve au sein des OAP* » comptabilise l'ensemble des logements projetés au sein des OAP sectorielles et patrimoniales du PLUi. Les chiffres sont déclinés par centralités (telles que définies dans le SCOT Sud Loire (projet arrêté)).

	Logements en construction neuve au sein des OAP	**Logements en construction neuve hors OAP**	**Logement vacant à remettre sur le marché**	**Logement par changement de destination**	**TOTAL logements projetés sur la durée du PLUi**
Centralités Sud Loire[6]	1053	1596	128	2	2779
Centralités intermédiaires[7]	1482	1865	256	9	3612
Centralités locales[8]	596	866	96	10	1568
Autres communes	1865	3103	340	148	5456
TOTAL	**4996**	**7430**	**820**	**169**	**13 415**

Sur la durée du PLUi (2025-2040), un potentiel brut de production de **13 415 logements est identifié**, regroupant la construction de logements neufs dans les zones U, AU indicées et AU strictes, ainsi que les changements de destination et les objectifs de sortie de vacance, soit **un rythme annuel projeté de production de 838 logements/an.**

Le nombre de logements projeté sur la durée du PLUi se situe majoritairement **dans les centralités** du territoire, avec **7959 logements projetés**, représentant **59%** du nombre total de logements projeté. Le reste se situe dans les 72 « autres communes » du territoire. En revanche, les « autres communes » du territoire regroupent la majorité des changements de destination, avec **88% du nombre total de changements de destination** projeté. Cela s'explique par le caractère agricole et rural du territoire, dans lequel se trouvent de nombreux bâtis laissés à l'abandon. Afin de s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation foncière et de valorisation de patrimoine bâti et des paysages, marqueurs de l'identité du Forez, Loire Forez agglomération encourage l'identification de ces bâtis dans les villages. Au sein des communes « hors zone d'influence », dans lesquelles les rénovations sont moins nombreuses, on trouve un volume plus important de bâtis identifiés comme pouvant changer de destination pour du logement.

Environ **40%** de la production de logement neuf projetée est **encadrée via une orientation d'aménagement et de programmation.**

[6] Montbrison ; Savigneux
[7] Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal,
[8] Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez

Sur les **12 426 logements** projetés en construction neuve (dont secteurs d'OAP), **1001 logements** se situent dans **les zones AU strictes du PLUi,** qui ne sont pas immédiatement ouvertes à l'urbanisation**, soit 8% des logements.**

Afin de maitriser l'étalement urbain, Loire Forez agglomération privilégie le développement des bourgs et des villes du territoire. L'analyse des capacités dans le diffus (parcelles divisibles et parcelles libres), met en évidence que **seulement 8,5% des logements sont projetés en zones de hameaux** (Uhh et Uhc). Les logements projetés au sein d'OAP et des zones AU strictes en continuité ou au sein de zones de hameaux, ne représentent que 67 logements projetés soit **1,2% des logements prévus au sein des zones AU et AUr** (communes de Cervières, Marols, Montarcher, Veauchette). Ainsi, **la majorité des constructions neuves** sont projetées dans les zones U et AU **des bourgs et des villes.**

Rappel des objectifs SCOT Sud Loire (projet arrêté)

Le SCOT Sud Loire prévoit une production de logements au sein du tissu aggloméré existant de l'ordre de :

- 80% pour les centralités Sud Loire
- 75% pour les centralités intermédiaires
- 50% pour les centralités locales

Le projet de PLUi prévoit :

- **Environ 95% des logements prévus dans les centralités Sud Loire sont au sein du tissu bâti existant dans les centralités Sud Loire**, soit 2514 logements (capacités dans le diffus sur parcelle libre, capacités dans le diffus sur parcelles divisibles, capacité dans les OAP et capacités dans les zones AU) ;
- **Environ 83%** des logements prévus dans les centralités intermédiaires sont **au sein du tissu bâti existant** soit **2907 logements** (capacités dans le diffus sur parcelle libre, capacités dans le diffus sur parcelles divisibles, capacité dans les OAP et capacités dans les zones AU) ;
- **Environ 85%** des logements prévus dans les centralités locales sont **au sein du tissu bâti existant soit 1227 logements** (capacités dans le diffus sur parcelle libre, capacités dans le diffus sur parcelles divisibles, capacité dans les OAP et capacités dans les zones AU) ;
- **Environ 68%** des logements prévus dans les autres communes sont **au sein du tissu bâti existant soit 3403 logements** (capacités dans le diffus sur parcelle libre, capacités dans le diffus sur parcelles divisibles, capacité dans les OAP et capacités dans les zones AU).

A l'échelle du territoire, ce sont environ 10 051 logements projetés au sein du TAE (hors vacance et changements de destination), soit environ 80% de l'ensemble des logements projetés sur la durée du PLUi.

5-3-2- Analyse des capacités nettes

Les chiffres suivants prennent en compte les coefficients d'abattements appliqués sur le foncier non bâti (y compris dans les périmètres d'OAP) et les divisions parcellaires, comme détaillés précédemment (*cf. 5-1-2- Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles*). Les coefficients d'abattements sur les fonciers non bâtis ont été appliqués sur **le foncier privé uniquement**. Les coefficients d'abattements n'ont pas été appliqués sur les changements de destination, sur les objectifs de sortie de vacance, ni sur les secteurs en zones AU stricte n'étant pas immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Le chiffre global inclus le nombre de logements possibles par changement de destination, ainsi que par résorption de la vacance.

	Logements en construction neuve au sein des OAP	Logements en construction neuve hors OAP	Logement vacant à remettre sur le marché	Logement par changement de destination	TOTAL logements projetés sur la durée du PLUi
Centralités Sud Loire[9]	926	1168	128	2	2224
Centralités intermédiaires[10]	1239	1143	256	9	2647
Centralités locales[11]	485	515	96	10	1106
Autres communes	1266	1272	340	148	3026
TOTAL	**3916**	**4098**	**820**	**169**	**9003**

Sur la durée du PLUi (2025-2040), **9003 logements sont projetés après application des coefficients d'abattement**, regroupant la construction de logements neufs dans les zones U, AU indicées et AU stricte, ainsi que les changements de destination et les objectifs de sortie de vacance, soit **un rythme annuel projeté de production de 563 logements/an.**

Les centralités du territoire telles qu'elles sont définies dans le SCOT Sud Loire (projet arrêté) permettent la production de 66% des logements programmés dans le cadre du PLUi dont **81% au sein des centralités Sud Loire et intermédiaires**. La répartition du volume de logements au sein des centralités a été réalisée par rapport au poids de population des communes.

Les 72 autres communes du territoire permettent, quant à elles, **la production de 34% du nombre total de logements projetés dans le PLUi** (après abattement liés aux coefficients de rétention foncière et de division parcellaire).

A l'échelle du PLUi ce sont **9% du potentiel de production de logements net qui sont programmés par résorption de la vacance** dont un peu plus de la moitié sont situés dans les centralités du territoire.

Un peu moins de la moitié des logements prévus sont encadrés dans les OAP (sectorielle ou patrimoniale). Le phasage de la production de logements sur la durée du PLUi, est envisagée par la définition de zones AU, dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas immédiate.

5-3-3- Synthèse du nombre de logements sociaux projetés

Sont comptabilisés dans le tableau ci-dessous les logements sociaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation doublées d'un secteur de mixité sociale ou d'un emplacement réservé pour du logement social. Des logements sociaux peuvent également être produits par conventionnement privé ou en dehors des outils réglementaires inscrits au PLUi. Le PLUi n'encadre pas davantage la production de logements sociaux pour ne pas générer de la rétention foncière ou des projets économiquement non supportables. Sont présentées dans le tableau ci-dessous les données brutes sans application des coefficients d'abattements et ne peuvent donc pas être rapportés à la production de logements citées ci-dessus. Ils peuvent être rapportés à la

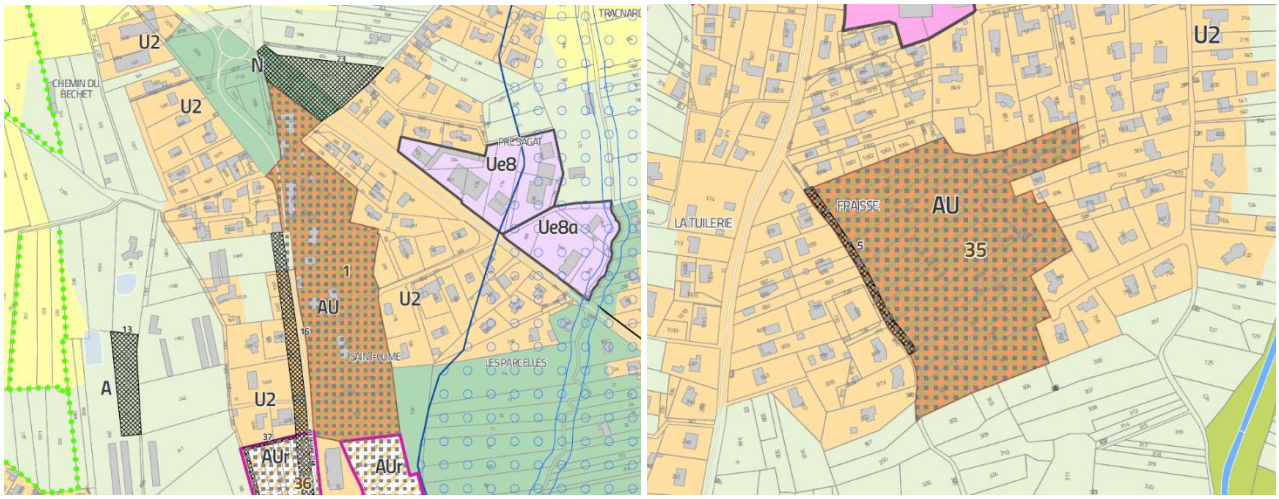
[9] Montbrison ; Savigneux
[10] Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal,
[11] Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez

production totale de logements, hors sortie de vacance et changements de destination, sans application des différents coefficients qui est de 12 426 logements.

	Nombre de logements sociaux encadrés dans les OAP disposant également d'un SMS ou d'un ER pour logement social
Centralités Sud Loire	**282**
Montbrison	93
Savigneux	189
Centralités intermédiaires	**580**
Boën-sur-Lignon	21
Noirétable	10
Saint-Bonnet-le-Château	15
Saint-Just Saint-Rambert	310
Sury-le-Comtal	224
Centralités locales	**255**
Bonson	16
Chalmazel-Jeansagnière	6
Saint-Marcellin-en-Forez	124
Saint-Romain-le-Puy	106
Usson-en-Forez	4
Autres communes	**99**
Champdieu	5
Craintilleux	23
La Chapelle-en-Lafaye	17
Luriecq	4
Saint-Cyprien	51
TOTAL	**1216**

La production de logements sociaux encadrée dans le PLUi représente environ 10% de la production totale de logements projetées (hors sortie de vacance et changement de destination en zones agricole et naturelle). Elle se concentre principalement sur les centralités du territoire dont certaines sont carencées ou déficitaires au regard de la Loi SRU. **15% des logements projetés sur les centralités sont des logements sociaux**. Les centralités intermédiaires totalisent 48% du nombre total de logements sociaux encadrés dans le PLUi.

En complément deux emplacements réservés pour la production de logements sociaux sont inscrits à Bonson et Montbrison mais ne sont pas couverts par une OAP. Sont également inscrits 17 servitudes de mixité sociale en dehors de périmètres d'OAP, notamment à Saint-Just Saint-Rambert et à Saint-Romain-le-Puy, qui viennent en complément des éléments mentionnés ci-dessus. A Saint-Just Saint-Rambert, des zones AU sont également couvertes par des servitudes de mixité sociale. Le nombre de logements projetés dans ces emprises sera évalué lors de l'élaboration d'une OAP quand elles seront ouvertes à l'urbanisation.



Exemple de zones AU à Saint-Just Saint-Rambert couvertes par des servitudes de mixité sociale

5-4- Analyse des capacités constructives dans les espaces économiques

5-4-1- Méthodologie générale

Afin de s'inscrire dans une logique d'optimisation du foncier économique existant, une méthode permettant d'évaluer les capacités disponibles et mobilisables au sein de l'ensemble des zones économiques existantes du territoire a été mise en place.

Pour les capacités de densification des espaces bâtis, ont été identifiés :

- les parcelles non bâties pouvant être valorisées par de la construction neuve ;
- les parcelles divisibles correspondant à des parcelles déjà construites, disposant d'une superficie et de caractéristiques morphologiques permettant l'accueil de nouvelles constructions.

5-4-2- Identification des parcelles non bâties et des parcelles divisibles

Dans un premier temps, a été mis en place un traitement SIG sur la base du cadastre et des périmètres des zones économiques, afin d'en déterminer le potentiel constructible.

L'analyse a été réalisée en plusieurs étapes :

Etape 1 : Mise en évidence des parcelles non bâties à l'intérieur du tissu bâti existant

Le traitement SIG a consisté à faire ressortir l'ensemble des parcelles cadastrées dans les zones économiques existantes, de **plus de 500 m²,** qui n'étaient pas encore bâties.

Etape 2 : Mise en évidence des parcelles bâties à l'intérieur du tissu bâti existant pouvant théoriquement être concernées par des divisions parcellaires

Afin d'identifier les parcelles potentiellement divisibles, un seuil de surface a été appliqué afin de sélectionner l'ensemble des parcelles bâties dont la superficie est **supérieure ou égale à 2000 m²**.

Les seuils de détection des parcelles libres et potentiellement divisibles choisis aux étapes 1 et 2 de la méthode doivent permettre l'accueil potentiel d'entreprises dont les bâtis sont généralement d'une superficie importante.

Etape 3 : « Nettoyage » et sélection des parcelles non bâties et des parcelles divisibles sur la base de la photo aérienne

Une analyse par photo interprétation a ensuite été menée sur la base de la photo aérienne de 2025, disponible au moment de l'analyse. Cette analyse a permis d'effectuer un tri supplémentaire et de supprimer des capacités potentielles les éléments suivants :

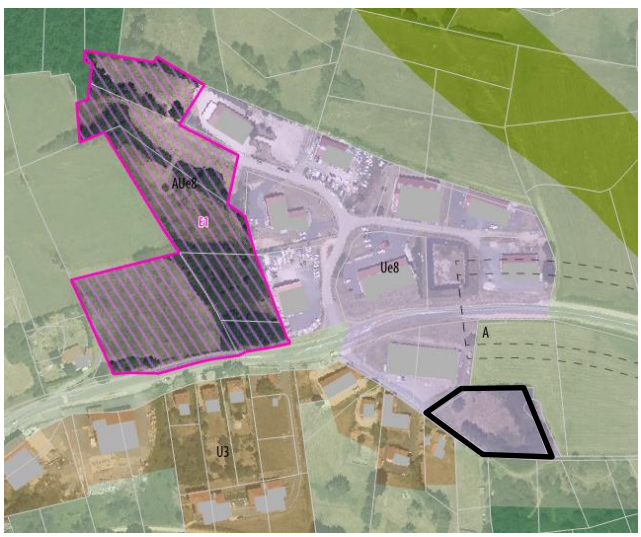
- parcelles de petite taille isolées ou parcelles dont la forme ne permet pas l'implantation de de nouvelles constructions ;
- voies cadastrées, délaissés de voies, espaces verts collectifs ;
- contraintes d'inconstructibilité (ex : zone rouge PPRI).

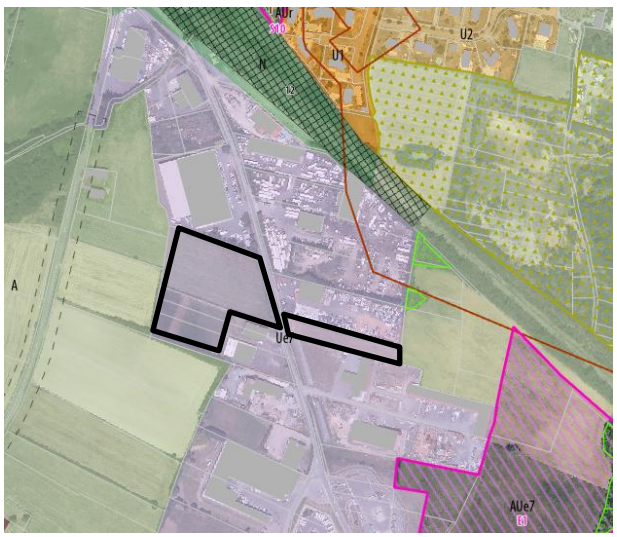
Lors de cette étape, **un croisement avec l'étude** menée par Epures de 2021 à 2024 **sur les gisements fonciers en zones économiques** à l'échelle du territoire de Loire Forez agglomération a été réalisé.

L'ensemble de ces étapes a permis de déterminer les surfaces disponibles au sein des zones économiques existantes ainsi que le nombre de parcelles divisibles. La dernière mise à jour a été faite sur la base du projet arrêté. **Au total, ce sont 97 ha de parcelles non bâties qui ont été identifiées et 76 parcelles divisibles, de surface moyenne d'1ha** qui constituent un potentiel d'optimisation foncière au sein des zones économiques.

Sur les 97 ha de surfaces libres dans les zones Ue, **72 ha sont susceptibles de générer de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** (dents creuses ou extension du tissu bâti).

Exemple de surfaces inscrites en zone Ue et comptabilisées dans les capacités constructives et dans la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (polygones noirs) :





5-5- Analyse des capacités constructives dans les espaces dédiés aux équipements et loisirs

Afin de s'inscrire dans une logique d'optimisation du foncier destiné aux équipements, une méthode permettant d'évaluer les capacités disponibles et mobilisables au sein de l'ensemble des zones dédiées aux équipements (zones UL) du territoire a été mise en place.

Pour les capacités de densification de ces espaces bâtis, ont été identifiés :

- les parcelles non bâties pouvant être valorisées par de la construction neuve ;
- les parcelles divisibles correspondant à des parcelles déjà construites, disposant d'une superficie et de caractéristiques morphologiques permettant l'accueil de nouvelles constructions.

Dans un premier temps, a été mis en place un traitement SIG sur la base du cadastre et des périmètres des zones dédiées aux équipements (zones UL), afin d'en déterminer le potentiel constructible.

L'analyse a été réalisée en plusieurs étapes :

Etape 1 : Mise en évidence des parcelles non bâties à l'intérieur du tissu bâti existant

Le traitement SIG a consisté à faire ressortir l'ensemble des parcelles cadastrées dans les zones existantes dédiées aux équipements, de **plus de 500m²,** qui n'étaient pas encore bâties.

Etape 2 : Mise en évidence des parcelles bâties à l'intérieur des zones UL pouvant théoriquement être concernées par des divisions parcellaires

Afin d'identifier les parcelles potentiellement divisibles, un seuil de surface a été appliqué afin de sélectionner l'ensemble des parcelles bâties dont la superficie est **supérieure ou égale à 2000 m²**.

Etape 3 : « Nettoyage » et sélection des parcelles non bâties et des parcelles divisibles sur la base de la photo aérienne

Une analyse par photo interprétation a ensuite été menée sur la base de la photo aérienne de 2025, disponible au moment de l'analyse. Cette analyse a permis d'effectuer un tri supplémentaire et de supprimer des capacités potentielles les éléments suivants :

- parcelles de petite taille isolées ou parcelles dont la forme ne permet pas l'implantation de de nouvelles constructions ;
- voies cadastrées, délaissés de voies, espaces verts collectifs ;
- contraintes d'inconstructibilité (ex : zone rouge PPRI).

L'ensemble de ces étapes a permis de déterminer les surfaces disponibles au sein des zones existantes dédiées aux équipements ainsi que le nombre de parcelles divisibles. La dernière mise à jour a été faite sur la base du projet arrêté. **Au total, ce sont 24 ha de parcelles non bâties qui ont été identifiées et 24 parcelles divisibles, de surface moyenne de 3400 m²** qui constituent un potentiel d'optimisation foncière au sein des zones d'équipements.

Sur les 24 ha de surfaces libres dans les zones UL, **15 ha sont susceptibles de générer de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** (dents creuses ou extension du tissu bâti).

6- Limitation de la consommation d'ENAF et lutte contre l'étalement urbain

6-1- Rappel du cadre légal en vigueur

Objectifs généraux du Code de l'Urbanisme (articles L.101-2 et L.101-2-1)
L'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à lutter notamment contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.
L'atteinte de cet objectif résulte d'un équilibre entre 7 termes ou paramètres :

1° La maîtrise de l'étalement urbain
2° Le renouvellement urbain
3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés
4° La qualité urbaine
5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville
6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers
7° La renaturation des sols artificialisés.

PADD du PLUi (article L.151-5 Code de l'Urbanisme)
Pour réaliser les objectifs de réduction d'artificialisation des sols inscrits dans le SCOT Sud Loire, et en cohérence avec le diagnostic établi pour le PLUi, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Rapport de présentation du PLUi (article L.151-4 Code de l'Urbanisme)
Le rapport de présentation analyse la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des ENAF. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT Sud Loire et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

6-2- Rappel des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation de l'espace fixés dans le SCOT Sud Loire

Arrêté en décembre 2024, le projet de SCOT Sud Loire porte l'ambition de répondre aux enjeux communs du Sud Loire par un modèle de développement renouvelé et adapté, fondé sur les transitions et la sobriété. Il s'articule autour de 3 grands objectifs : l'urgence climatique, une armature garante de proximité et d'attractivité, et la qualité de vie des habitants. Les orientations du SCOT Sud Loire à prendre en compte dans les PLUi, sur les sols et les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont résumées ci-après.

Objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation dans le PAS du SCOT Sud Loire arrêté

- Réduction de 54,5% pour la tranche 2021-2031de la consommation d'ENAF sur le territoire du SCOT Sud Loire, par rapport à la période de référence 2011-2021
- Puis réduction de moitié par tranche de 10 ans de l'artificialisation (2031-2041, 2041-2051)
- Principes :
    - Interroger pour chaque projet la réalité du besoin dans une vision prospective
    - Mettre en œuvre la séquence « Eviter-Réduire-Compenser », déjà appliquée à tous les projets susceptibles de porter atteinte à la biodiversité et aux services qu'elle fournit. Cette séquence peut s'appliquer à toutes les échelles de réflexion et à tous les besoins (habitat, économie, équipements…).
    - Prioriser le développement au sein des espaces bâtis
    - Maitriser l'étalement urbain sur des espaces vierges de construction pour tout type de destination (habitat, économie, commerces, équipements)
    - Prioriser les besoins de consommation des sols pour des vocations économiques et d'équipements structurants.

Objectifs chiffrés de consommation d'ENAF **pour le territoire de LFa** dans le DOO du SCOT Sud Loire arrêté

Consommation d'ENAF de référence 2011-2021 (LFa) :	544 ha
Objectifs plafonds de consommation d'ENAF 2021-2031 :	264 ha
dont :	
	68 ha pour ZAE structurantes
	196 ha pour les autres besoins
Objectifs plafonds de consommation d'ENAF 2031-2041 :	120 ha
dont :	
	19 ha pour ZAE structurantes
	4 ha pour équipements structurants
	97 ha pour les autres besoins

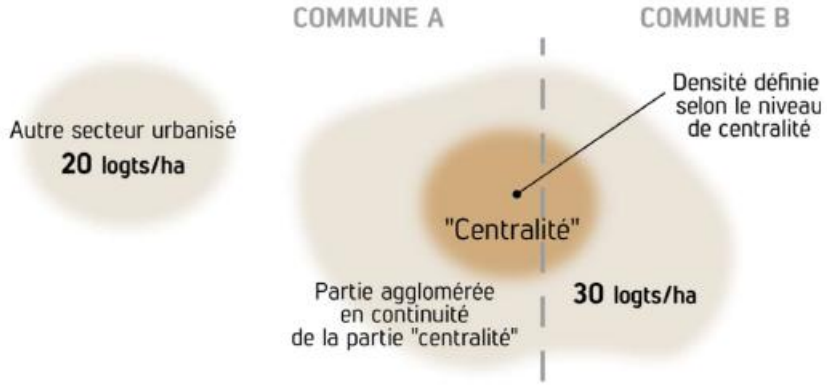
Fléchage de la consommation d'ENAF à destination économique (DOO du SCOT Sud Loire arrêté)
Flécher *à minima* 25% de la consommation d'ENAF vers la destination économique (ZAE locales ou extension d'activités existantes ou en diffus sur le territoire), pour les trois périodes temporelles du SCOT Sud Loire.

Autres objectifs chiffrés du DOO concourant à la réduction de l'artificialisation des sols (« équation ZAN »)

- Résorber la vacance : à l'horizon 2050, diminution du taux de vacance de l'ordre de :
    - Communes de la centralité métropolitaine du SCOT Sud Loire : 3 points
    - Communes des centralités Sud Loire : 2,5 points
    - Communes des centralités intermédiaires : 1,5 point
    - Communes des centralités locales : 1 point
    - Autres communes : 1 point

- Produire les logements dans le tissu aggloméré existant : répartir l'offre nouvelle de logements principalement dans le tissu aggloméré existant dans les proportions minimales suivantes :
    - Communes de la centralité métropolitaine du Scot Sud Loire : 90%
    - Communes des centralités Sud Loire : 80%
    - Communes des centralités intermédiaires : 75%
    - Communes des centralités locales : 50%
    - Autres communes : à définir dans les documents d'urbanisme locaux

- Optimiser l'utilisation de l'espace par une densité qualitative : renforcer les densités sur le territoire en tenant compte des objectifs de densité moyenne ci-dessous :
    - Centralité métropolitaine : 70 logements / ha
    - Centralité Sud Loire : 60 logements / ha
    - Centralité intermédiaire : 35 logements / ha
    - Centralité locale : 30 logements /ha
    - Périphérie agglomérée en continuité des centralités : 30 logements / ha
    - Autres secteurs : 20 logements / ha.



- Développer la densité résidentielle, l'activité économique et industrielle à proximité des arrêts structurants de la desserte TC du territoire (gares et TC routiers structurants) :
    - Les objectifs de densité à atteindre devront être supérieurs à la densité de la partie agglomérée du reste de la commune (tant en matière de logements que de densité commerciale).

6-3- Les choix retenus pour établir le PADD en matière de modération de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain

Les enjeux auxquels le PLUi doit répondre :

L'analyse de la période passée a fait ressortir une consommation de 544 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) sur le territoire, entre 2011 et 2021, soit un rythme de consommation annuel moyen de 54,4 ha par an. Cette consommation d'ENAF est principalement liée au développement de l'habitat (64%) et de l'économie (17%)[12].

Ces enjeux justifient les orientations suivantes du PADD :

Afin d'atteindre les objectifs nationaux et locaux de réduction de la consommation d'ENAF, le PADD définit les orientations suivantes :

- prioriser le développement urbain dans le tissu bâti existant. Le croisement entre l'analyse des capacités de densification et de mutation mobilisables dans les 16 années à venir et le projet urbain a montré que le tissu bâti existant des villes et des bourgs permettait d'accueillir une part majoritaire du développement résidentiel et économique ;
- optimiser les capacités constructives et accompagner la densification douce et raisonnée des espaces pavillonnaires en utilisant notamment les orientations d'aménagement et de programmation ;
- limiter le mitage du territoire et le développement de nouveaux secteurs bâtis en dehors des espaces déjà construits ;
- maintenir la structure actuelle du territoire qui est principalement agricole et naturelle en préservant la majorité des terres agricoles et naturelles.

[12] L'analyse complète de la consommation d'ENAF passée est détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation (chapitre 6-1-1).

6-4- Les dispositions retenues dans le PLUi en application du PADD pour modérer la consommation d'ENAF et lutter contre l'étalement urbain, et à travers les paramètres de l'équation ZAN

6-4-1- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés[13]

L'optimisation de la densité dans les tissus bâtis existants du territoire concourt à limiter les prélèvements sur les ENAF pour répondre aux besoins définis dans le PLUi (logements, foncier à vocation économique …).

Optimisation de la densité des tissus bâtis existants à vocation résidentielle et mixte

(liens avec le PADD : axe 2, orientations 2.1 et 2.3 + axe 4, orientation 4.1)

Dans le PLUi, l'optimisation de la densité des tissus bâtis existants (résidentiels et mixtes) se traduit par :

- la délimitation de périmètres d'OAP dans ces tissus, dès lors qu'une organisation optimisée de l'espace s'avère pertinente :
    - les formes urbaines proposées dans les OAP sont adaptées à chaque OAP, en visant systématiquement une densification harmonieuse au regard du contexte environnant ;
    - sur un total de 320 OAP à vocation résidentielle dans le PLUi, 223 sont délimitées à l'intérieur des tissus bâtis existants (soit 70 %) ;
    - sur un total de 4647 logements estimés dans les 320 OAP S résidentielles, 74% de cette capacité théorique brute est située à l'intérieur des tissus bâtis existants ;
    - en articulation avec le PLUI, les politiques locales de projet urbain seront mobilisées pour atteindre cet objectif de densification dans les OAP à horizon 2041.

- la définition de règles permettant une densification raisonnée dans les tissus centraux et patrimoniaux des zones Up1 et Up2 ;

- la définition de règles permettant une densification optimisée au sein des zones U1 et U2, et dans ou hors des périmètres OAP[14] ;

- la définition de règles permettant une densification douce dans la zone résidentielle U3, compte tenu de ses caractéristiques (tissus pavillonnaires monofonctionnels, éloignés des services et équipements) ;

- l'optimisation de la densité et des formes bâties à créer, par le biais de l'OAP et du règlement, dans les zones ouvertes à l'urbanisation AUr et AUm : toutes sont couvertes par des OAP. Dans ces zones qui nécessitent un aménagement d'ensemble cohérent, le règlement ne fixe pas de hauteur maximale ou de retrait par rapport aux limites, et renvoie aux formes bâties et volumes de logements programmés dans chacune des OAP.

[13] Les « espaces urbanisés » (au sens de l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme) sont dénommés « tissu bâti existant » dans le PLUi.

[14] Cf. § 4-3 pour l'exposé des choix retenus lors de l'établissement du règlement.

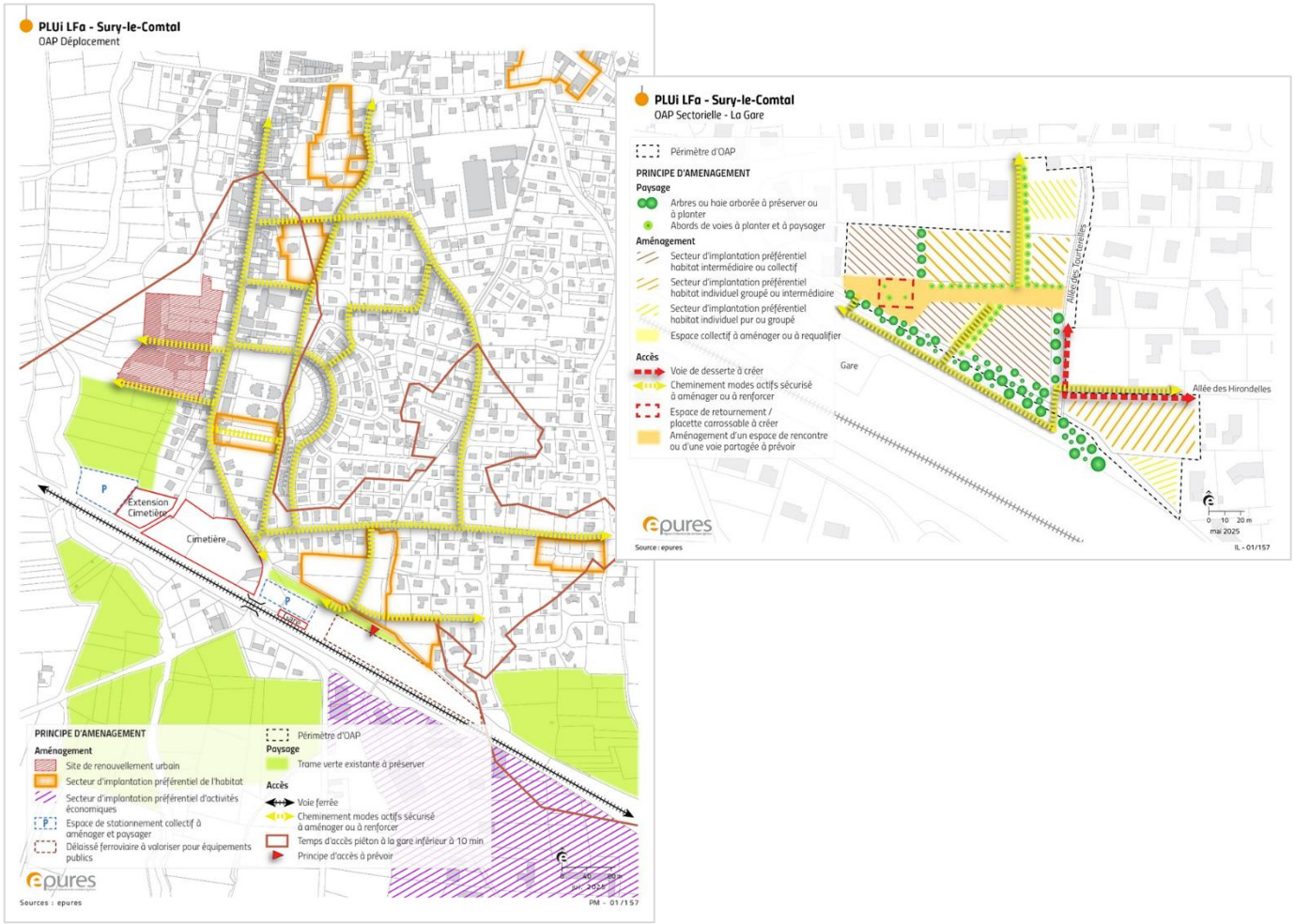
Optimisation de la densité résidentielle autour des gares et haltes ferroviaires

(liens avec le PADD : axe 2, orientation 2.1 + axe 3, orientations 3.1 et 3.2 + axe 4, orientation 4.1)

Dans le PLUi, l'optimisation de la densité résidentielle autour des gares et halte ferroviaire repose à la fois sur la mise en œuvre :

- de périmètres d'OAP Sectorielles, pour organiser l'espace disponible dans des conditions optimisées : 29 périmètres d'OAP S sont situés entièrement ou partiellement à moins de 10 minutes à pied d'une gare ou halte ferroviaire et encadrent la production de 870 logements potentiels ;
- d'une OAP thématique sur chacun des quartiers de gare[15] et halte ferroviaire du territoire (à Boën-sur-Lignon, Bonson, Montbrison-Savigneux, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal).

Exemple d'articulation entre l'OAP « quartier de gare » et une OAP Sectorielle proche de la halte ferroviaire à Sury-le-Comtal



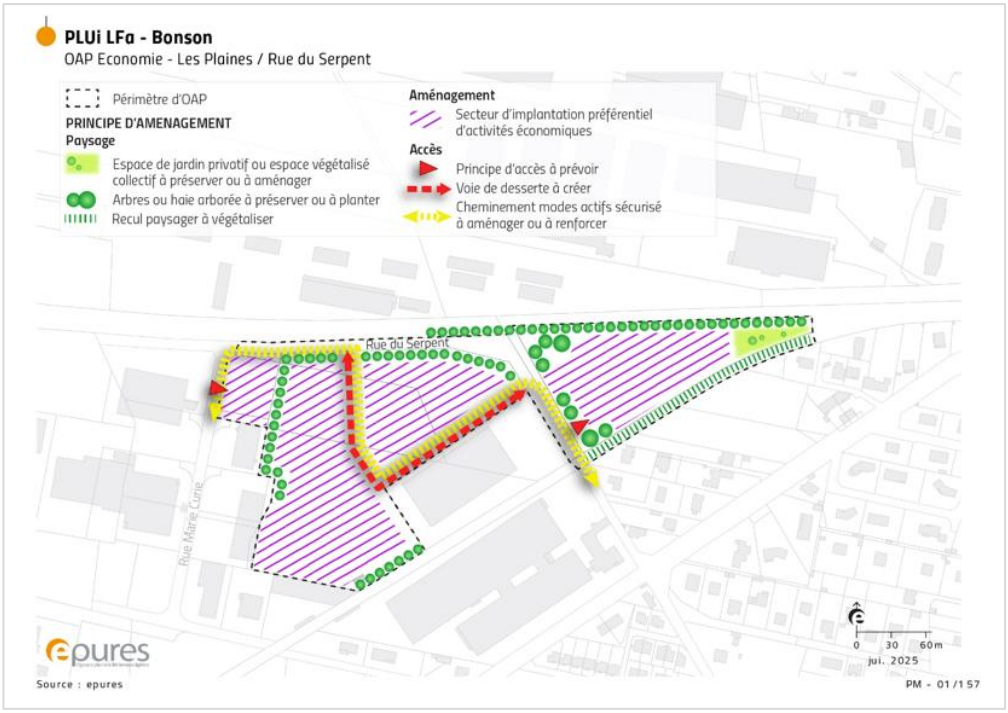
[15] Cf. § 3-3-1 pour l'exposé des choix relatifs à l'OAP thématique Transports et Déplacements

Optimisation de la densité des espaces urbanisés à vocation économique

(liens avec le PADD : axe 1, orientations 1.1, 1.2, 1.4)

L'optimisation de la densité des zones économiques existantes et nouvelles repose sur la mise en œuvre de 39 OAP Sectorielles sur des secteurs à vocation économique.

Exemple de schéma d'OAP sur un quartier économique



6-4-2- Le renouvellement urbain

(liens avec le PADD : axe 2, orientations 2.1 et 2.3 + axe 4, orientation 4.1)

En transformant le « déjà construit », le renouvellement urbain permet d'éviter l'étalement des villes et des bourgs pour répondre aux besoins du territoire (logements, …).

En déclinaison du PADD, le renouvellement urbain se traduit par les dispositions suivantes :

- l'estimation d'un volume de 820 logements vacants à remettre sur le marché afin de répondre aux besoins résidentiels dont 58% dans les douze centralités du territoire ;

- la délimitation de périmètres d'OAP Sectorielles « de renouvellement » sur des sites identifiés à l'occasion d'études menées sur le territoire, en particulier sur les centralités, ainsi que par la capitalisation des informations des sites sous convention avec EPORA :

    - parmi les 196 périmètres d'OAP Sectorielles ne consommant pas d'ENAF, 56 OAP (soit 29%) permettent le renouvellement des tissus existants par des orientations adaptées. Ces OAP sont listées page suivante ;
    - chaque centralité du territoire, sauf Usson-en-Forez, est concernée par au moins une OAP Sectorielle de renouvellement. Sur 56 OAP de renouvellement, 42 sont prévues dans les centralités, soit 75% des OAP de renouvellement ;
    - les OAP de renouvellement offrent une capacité brute de 971 logements, soit 36% de la capacité brute de l'ensemble des OAP S « sans consommation d'ENAF ».

- La reconversion du site Gégé à Montbrison, engagée dans le PLUi à 45 communes, se poursuit désormais en phase opérationnelle. Aucune nouvelle friche pouvant offrir un potentiel de renouvellement n'a été identifiée au cours de l'élaboration du nouveau PLUi. Seule une friche est ciblée dans le PLUi pour renaturation (voir ci-après).

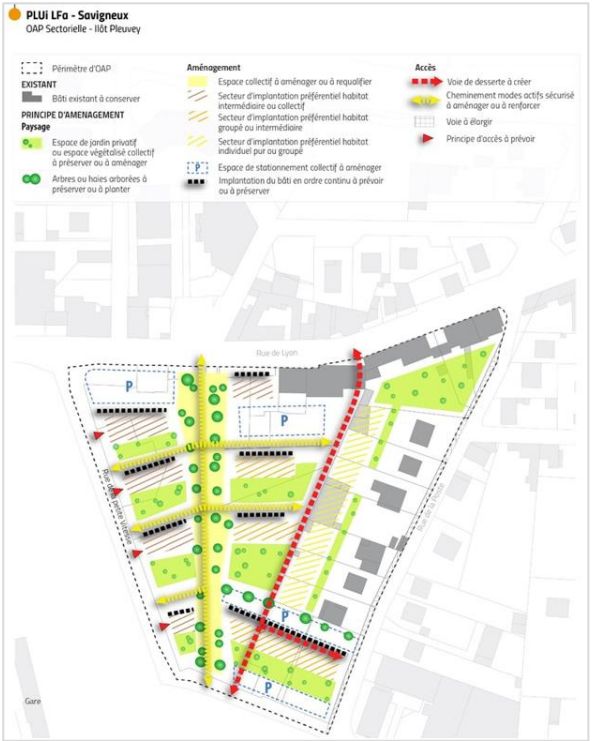
En dehors des villes et des bourgs, la réutilisation du « déjà bâti » se traduit par l'identification[16] d'un certain nombre de bâtiments agricoles désaffectés au sein des zones A et N, qui pourraient changer de destination afin d'accueillir de nouveaux usages (logement, artisanat, hébergement touristique, restauration, équipement public). Ces possibilités de changement de destination sont nécessairement limitées pour ne pas apporter de gêne aux activités agricoles : elles restent marginales en nombre de logements à créer par rapport aux besoins résidentiels à couvrir et se situent essentiellement dans les « autres communes » telles que définies dans le SCOT Sud Loire (projet arrêté)

[16] Cf. paragraphe 4-4-1 du présent tome pour l'exposé des critères de sélection

Liste des OAP sectorielles S centrées sur le renouvellement urbain

COMMUNES (dont centralités)	Désignation OAP S	Type_OAP_S
Arthun	S1	renouvellement urbain
	S2	
Boën-sur-Lignon	S1	renouvellement urbain
	S13	
	S2	
	S3	
	S4	
	S5	
Bonson	S1	renouvellement urbain
	S4	
	S5	
Chalmazel-Jeansagnière	S2	renouvellement urbain
Solore-en-Forez	S1	renouvellement urbain
Leigneux	S1	renouvellement urbain
Magneux-Haute-Rive	S1	renouvellement urbain
Marcoux	S1	renouvellement urbain
Montbrison	S1	renouvellement urbain
	S2	
	S3	
	S4	
	S5	
	S6	
	S9	
Montverdun	S1	renouvellement urbain
Mornand-en-Forez	S1	renouvellement urbain
Noirétable	S1	renouvellement urbain
	S2	
	S3	
	S7	
Périgneux	S1	renouvellement urbain
Sail-sous-Couzan	S2	renouvellement urbain
Saint-Bonnet-le-Château	S1	renouvellement urbain
	S2	
	S3	
Saint-Etienne-le-Molard	S1	renouvellement urbain
Sainte-Foy-Saint-Sulpice	S1	renouvellement urbain
Saint-Georges-Haute-Ville	S3	renouvellement urbain
Saint-Marcellin-en-Forez	S1	renouvellement urbain
	S2	
Saint-Just Saint-Rambert	S1	renouvellement urbain
	S11	
	S17	
	S30	
Saint-Romain-le-Puy	S1	renouvellement urbain
	S2	
Savigneux	S1	renouvellement urbain
	S4	
	S6	
Sury le Comtal	S1	renouvellement urbain
	S17	
	S2	
	S3	
	S4	
	S5	
	S8	
Trelins	S1	renouvellement urbain





6-4-3- La renaturation

(liens avec le PADD : axe 4, orientation 4.3)

La renaturation des sols fait partie de « l'équation ZAN » qui vise à atteindre un objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à terme.

Dans le PLUi, un site de renaturation est identifié à Chalmazel-Jeansagnière. Il s'agit d'un ancien village de vacances aujourd'hui à l'abandon, et d'une emprise bâtie de 5 000 m². Les dispositions du PLUi (OAP) prévoient la démolition et une renaturation.

La désartificialisation effective des sols sur ce site pourra être constatée par le dispositif de suivi instauré par la Loi Climat et Résilience (rapports triennaux relatifs à l'artificialisation des sols).

6-4-4- La qualité urbaine

(liens avec le PADD : axe 2, orientations 2.3, 2.4 et 2.6 + axe 4, orientation 4.1)

La qualité urbaine s'exprime par différentes dispositions dans le projet de PLUi, en déclinaison du PADD. En prenant le prisme de l'équation ZAN, ce sont les dispositions relatives aux OAP Patrimoniales qui seront ici mises en avant.

L'outil des OAP Patrimoniales est utilisé pour les 38 bourgs[17] remarquables du territoire, ainsi que pour le bourg historique de Saint-Just (au sein de la centralité Saint-Just Saint-Rambert).

Le périmètre des OAP Patrimoniales a été délimité en prenant en compte la dimension patrimoniale des lieux : il s'appuie sur le tissu bâti existant des bourgs à valeur patrimoniale (éléments bâtis et espaces de jardins remarquables, …). Des tissus bâtis récents jouant un rôle dans la composition patrimoniale du centre bourg ont pu être intégrés dans les périmètres des OAP P.

A l'issue de l'élaboration des OAP Patrimoniales, il résulte que celles-ci combinent la préservation des caractéristiques remarquables et une densification respectueuse de l'esprit des lieux : ainsi, un potentiel brut d'environ 300 logements est estimé dans l'ensemble de ces périmètres d'OAP P, soit une moyenne de 8 logements à créer par bourg (NB : le nombre de logements à réhabiliter n'est pas compris dans cette estimation).

6-4-5- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville

(liens avec le PADD : axe 2, orientations 2.4 et 2.6 + axe 4, orientations 4.1, 4.2 et 4.3)

La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville font partie de « l'équation ZAN », en venant sanctuariser des espaces pour des besoins autres que la construction : adaptation/atténuation du changement climatique, maintien et développement de la diversité biologique.

A l'intérieur des villes et des bourgs, la protection d'espaces de biodiversité et de nature permet de maintenir une aération dans les tissus bâtis, aération qui vient accompagner l'optimisation de la densité bâtie sur d'autres secteurs.

[17] Cf. § 3-1 du présent tome pour l'exposé des choix relatifs aux OAP Patrimoniales.

Dans le PLUi, les dispositions favorables à la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville sont les suivantes :

- une OAP thématique est dédiée à la « trame verte et bleue » : en complémentarité du règlement du PLUi, cette OAP aborde :
    - la préservation et la création d'espaces favorables à la faune dans le bâti et les espaces libres ;
    - le maintien et la restauration de la perméabilité écologique du territoire ;
    - l'affirmation des projets comme éléments de création de nature en ville.

- une OAP sectorielle concerne l'ensemble du centre historique de la ville de Montbrison : son objectif est d'intégrer au mieux les actions définies dans le programme Action Cœur de Ville, ainsi que les enjeux de la « nature en ville ».
  Les dispositions de cette OAP visent notamment à ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées, tout en répondant aux besoins de réhabilitation des îlots stratégiques du cœur de ville.

- sur l'ensemble du territoire de Loire Forez agglomération, les outils réglementaires du PLUi sont mobilisés de manière à protéger les éléments de paysage remarquables pour des motifs patrimoniaux et écologiques, aussi bien dans les zones agricoles et naturelles, que dans les zones urbaines et à urbaniser (*Cf. § 6-4-6 pour les indicateurs chiffrés*).
  Il s'agit de :
    - zones humides ;
    - abords de cours d'eau (bandes de préservation) ;
    - vergers, jardins, parcs et espaces boisés ;
    - haies, ripisylves, alignements d'arbres ;
    - arbres isolés.

- dans le règlement applicable aux zones urbaines et à urbaniser, un coefficient de biotope par surface[18] est instauré. L'objectif à atteindre par le biais de cette règle est de maintenir les fonctions naturelles des sols, telles que l'infiltration des eaux pluviales permettant de recharger les nappes phréatiques, de réguler les crues et d'alimenter les plantes et cultures.
  La mise en œuvre des CBS participe à améliorer localement le microclimat dans les secteurs et quartiers les plus densément construits (rafraichissement) et à fournir un espace vital pour la faune et la flore.

[18] Cf. § 4-4-2 pour l'exposé des dispositions relatives au CBS dans les différentes zones U et AU du PLUi.

~~6.~~4.6 La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers

(liens avec les axes 1, 2, 3 et 4 du PADD)

Ce chapitre expose :

- une synthèse des dispositions mises en œuvre dans le PLUi pour protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, et les indicateurs chiffrés correspondants ;
- le bilan des capacités de densification des tissus bâtis, le rapprochement avec les besoins à satisfaire, et les résultats en matière de limitation de la consommation d'ENAF.

Bilan des zones et éléments protégés dans le PLUi :

Au terme de la démarche d'élaboration du PLUi, la traduction des 4 axes du PADD dans les pièces règlementaires aboutit aux résultats suivants **en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** :

- 95% du territoire de Loire Forez agglomération est protégé en zones agricoles et en zones naturelles dans le PLUi[19] :
  - 66 260 hectares en zones agricoles (zones A, Ap, Aco), soit 50% du territoire ;
  - 59 928 hectares en zones naturelles (zones N, Nco, Nb, Ns, Nenr), soit 45% du territoire.

  Au sein des zones agricoles et naturelles, sont également protégés des éléments naturels et boisés, au titre de leur intérêt écologique et paysager :
  - 4 259 hectares de zones humides pressenties ;
  - 3 920 hectares aux abords de cours d'eau (bandes de préservation) ;
  - 243 hectares d'espaces boisés ;
  - 7 hectares de vergers, jardins, parcs et espaces boisés ;
  - 589 km de haies, ripisylves, alignements d'arbres ;
  - 208 arbres isolés.

  Au sein des zones agricoles et naturelles (126 188 hectares), les périmètres destinés à accueillir des activités ou constructions non agricoles et non forestières sont limités à :
  - 140 périmètres de STECAL, représentant une surface totale de 130 hectares (81 ha en zones A, 49 ha en zones N) ;
  - un périmètre de zone Ns, destiné aux pratiques sportives (ski et activités quatre saisons) dans la station de Chalmazel-Jeansagnière, soit 51 hectares ;
  - des périmètres de zones Nenr, dédiés à la production d'énergie renouvelable, soit 48,5 hectares ;
  - des périmètres identifiés en « emplacements réservés » pour des installations d'intérêt général, soit 111 hectares.

- Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLUi (6 295 hectares, soit 5% du territoire de Loire Forez agglomération), des éléments naturels, agricoles et boisés sont protégés, soit au titre de l'agriculture de proximité, soit pour des motifs patrimoniaux, écologiques et paysagers :
  - 129 hectares de vergers, jardins, parcs et espaces boisés ;
  - 26 hectares aux abords de cours d'eau (bandes de préservation) ;
  - 2,7 hectares de terrains cultivés ;
  - 2 hectares de zones humides pressenties ;
  - 15,3 km de haies, ripisylves, alignements d'arbres ;
  - 265 arbres isolés.

[19] Cf. § 4-3-6 et 4-3-7 pour l'exposé des motifs de délimitation des zones agricoles et des zones naturelles.

Bilan des capacités de mutation et de densification dans les tissus bâtis existants en vue de produire du logement

La mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser » a conduit à mettre en évidence le potentiel de mutation et de densification disponible dans les tissus déjà constitués de chaque ville et de chaque bourg.

Au terme de la démarche d'élaboration du PLUi, et en cohérence avec les orientations du PADD, l'évolution future des tissus bâtis existants a été planifiée :

- soit vers la protection de certains éléments, au titre de l'agriculture de proximité, et pour des motifs patrimoniaux, écologiques et paysagers (Cf. § 6-4-5) ;
- soit vers une densification raisonnée des tissus patrimoniaux centraux (zones Up1 et Up2 et OAP associées, Cf. § 6-4-1 et 6-4-4) ;
- soit vers une densification optimisée dans les zones U1, U2 (et OAP associées) et aux abords des gares (Cf. § 6-4-1) ;
- soit vers une densification douce dans les zones éloignées des services (zones U3, et un nombre limité de hameaux retenus avec un classement en zones Uhh et Uhc) ;
- soit vers le renouvellement (OAP sectorielles dédiées, Cf. § 6-4-2).

Les capacités de densification et de renouvellement dans les tissus bâtis existants ont été analysées[20] et mises à jour au moment de l'arrêt du PLUi.

Ces capacités sont de 4 types :

- un volume de logements vacants à remettre sur le marché : ce potentiel a été déterminé par commune, il n'est pas localisé géographiquement « à la parcelle » ;
- des capacités localisées au sein des périmètres d'OAP ;
- des capacités localisées hors OAP, soit sur du foncier nu, soit sur des parcelles bâties suffisamment grandes pour être divisées ;
- la transformation d'anciens bâtiments agricoles désaffectés en logements. Ces capacités concernent des bâtiments existants dispersés dans le territoire rural de Loire Forez agglomération, plutôt que des tissus bâtis constitués.

Les capacités de densification et de renouvellement sont exprimées sous forme d'un volume théorique de logements (capacité « brute ») susceptible d'être produit au cours de la période d'application du PLUi (2025-2041)[21].

Cette analyse de capacités révèle les éléments suivants : de l'ordre de 10 800 logements[22] (capacité brute) peuvent être théoriquement produits sans consommer d'ENAF, par remise sur le marché de logements vacants, par renouvellement au sein des OAP, par densification dans et hors OAP, par changement de destination.

Sur ce volume de 10 800 logements[23] :

- 7,6% sont estimés par résorption de la vacance ;
- 25% sont localisés dans les périmètres d'OAP ;
- 66% sont situés hors OAP (sur foncier non bâti ou sur parcelles bâties divisibles) : cette proportion élevée s'explique par l'étendue des tissus bâtis existants et leur caractère lâche et desserré, qui génère un potentiel de densification à la fois conséquent et très éparpillé. Cette dispersion spatiale n'a pas toujours permis de délimiter des périmètres cohérents d'OAP

[20] Cf. § 5-1 pour l'exposé de la méthode.
[21] Rappel : hors OAP, les capacités brutes en logements sont estimées en veillant à atteindre les niveaux de densité minimale inscrits dans le SCOT Sud Loire (projet arrêté).
[22] Cette estimation ne comprend pas les périmètres d'OAP Patrimoniales, OAP particulières pour lesquelles la dimension patrimoniale prime sur la densification.
[23] Cf. tableau détaillé dans les pages suivantes.

pour encadrer la densification : elle reposera donc dans ce cas entièrement sur l'initiative privée ;
- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés représente une part marginale (1,6%) ;
- 62% de la capacité brute, ne consommant pas d'ENAF, se trouve dans les centralités, et 38% dans les autres communes.

Rappel des besoins en logements inscrits dans le SCOT Sud Loire pour LFa (projet arrêté)

Période 2021-2030 : 516 logements par an
Période 2031-2040 : 393 logements par an
Période 2041-2050 : 356 logements par an

Soit un volume de 7 026 logements pour la période 2025-2041 (439 logements/an), ainsi réparti selon l'armature territoriale du Sud Loire :
- Pour la centralité Sud Loire de LFa *(Montbrison, Savigneux)* : 1 906 logements
- Pour les centralités intermédiaires de LFa *(Boën-sur-Lignon, Noirétable, St-Bonnet-le-Château, St-Just St-Rambert, Sury-le-Comtal)* : 2 126 logements
- Pour les centralités locales de LFa *(Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, St-Marcellin-en-Forez, St-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez)* : 930 logements
- Pour les autres communes de LFa : 2 064 logements

Synthèse : 71% du volume de logements pour les centralités, 29% pour les autres communes.

Le volume estimé de 10 800 logements « sans consommation d'ENAF » est théoriquement suffisant pour répondre aux besoins en logements du territoire.

Cependant, la mobilisation des ressources immobilières et foncières pour produire ce volume de logements n'est pas garantie dans la période 2025-2041 :
- Les capacités hors OAP (qui représentent 66% du total brut sans consommation d'ENAF) se réaliseront avec une probabilité dépendante des stratégies individuelles de la multitude de propriétaires concernés (rétention foncière, …[24]).

A l'inverse, les politiques publiques locales d'accompagnement des projets urbains, de l'habitat et de la mobilité, qui seront mises en œuvre en articulation avec le PLUI, faciliteront la réalisation effective des programmes dans les OAP et la remise sur le marché de logements vacants à horizon 2041 (soit un tiers du total brut).

Ainsi, pour pallier les incertitudes de réalisation, une capacité de densification supplémentaire a été recherchée, en ciblant des enclaves à caractère d'ENAF qui sont situées au sein des tissus bâtis existants.

Il en résulte une capacité théorique supplémentaire de l'ordre de 1 200 logements :
- localisés à 83% dans des périmètres d'OAP ;
- localisés à 68% dans des communes centralités.

Sur un total théorique de 12 000 logements à produire en évitant/limitant la consommation d'ENAF, 90% se réaliseraient sans aucune consommation d'ENAF, et 10% en consommant des ENAF en enclave dans les tissus bâtis (soit 49 hectares d'ENAF). Près de la moitié de ces 49 hectares d'ENAF en enclave sont des entités de petite taille, inférieures à 0,5 hectare[25].

[24] Cf. § 5-1 pour le détail des coefficients d'abattement appliqués.

[25] Hormis une entité de grande taille à Montbrison (5,5 ha soit 11% de la surface totale), les autres entités sont plutôt petites et disséminées dans les tissus bâtis (« dents creuses ») :
- 17% de la surface totale des enclaves correspond à des entités comprises entre 1 et 2 ha

L'expérience de l'écart entre les estimations théoriques de logements et le nombre de logements réellement réalisé a conduit à rechercher des ressources foncières en extension des tissus bâtis existants, pour garantir la satisfaction des besoins en logements du territoire à horizon 2041.
Ces capacités en logements générant de l'étalement urbain et une consommation d'ENAF de 75 hectares ont été optimisées :

- elles se situent systématiquement en continuité des tissus bâtis existants (principaux ou hameaux) ;
- elles sont majoritairement incluses dans des périmètres d'OAP, à hauteur de 91%. Le reste correspond à du foncier non bâti hors OAP (9%).

Les capacités en extension et sur ENAF sont localisées à 34% dans les centralités et à 66% dans les communes non-centralités.

En conclusion, le PLUi permet une capacité brute de l'ordre de 10 800 logements sans consommation d'ENAF, et 2230 logements avec consommation d'ENAF (49 ha en enclave, 75 ha en extension).

La densité moyenne théorique s'élève à 25 logements/ha sur les ENAF en enclave, et à 13 logements/ha sur les ENAF en extension.

- 27% de la surface totale correspond à des entités comprises entre 0,5 et 1 ha
- 45% de la surface correspond à des entités inférieures à 0,5 ha.

Tableau 1 - Capacités théoriques en logements sans consommation d'ENAF

	Logements en construction neuve au sein des OAP S	Logements en construction neuve hors OAP (foncier non bâti et densification parcelles bâties)	Logements vacants à remettre sur le marché	Logements par changement de destination	TOTAL logements projetés sur la durée du PLUi	
Centralités Sud Loire	672	1513	128	2	**2 315**	
Centralités intermédiaires	1098	1816	256	9	**3 179**	**62 %**
Centralités locales	299	849	96	10	**1 254**	
Autres communes	643	2954	340	148	**4 085**	**38 %**
TOTAL	**2 712 (25%)**	**7 132 (65,8%)**	**820 (7,6%)**	**169 (1,6%)**	**10 833**	

Tableau 2 - Capacités théoriques en logements entrainant une consommation d'ENAF en enclave dans les tissus bâtis existants

	Logements en construction neuve au sein des OAP S	Logements en construction neuve hors OAP (foncier non bâti et densification de parcelles bâties)	TOTAL logements projetés sur la durée du PLUi	
Centralités Sud Loire	353	73	**426**	
Centralités intermédiaires	166	33	**199**	**68 %**
Centralités locales	191	11	**202**	
Autres communes	306	90	**396**	**32 %**
TOTAL	**1 016 (83%)**	**208 (17%)**	**1 223**	

Tableau 3 - Capacités théoriques en logements avec consommation d'ENAF en extension des tissus bâtis existants

	Logements en construction neuve au sein des OAP S	Logements en construction neuve hors OAP (foncier non bâti)	TOTAL logements projetés sur la durée du PLUi	
Centralités Sud Loire	30	10	**40**	
Centralités intermédiaires	207	15	**222**	**34 %**
Centralités locales	76	6	**82**	
Autres communes	607	59	**666**	**66 %**
TOTAL	**920 (91%)**	**90 (9%)**	**1010**	

Quelques écarts de nombre peuvent être constatés entre ces résultats et ceux présentés au § 5-3 en raison des arrondis successifs appliqués lors des calculs.

Bilan des capacités de mutation et de densification dans les tissus bâtis existants en vue de produire du foncier économique (artisanat, industrie …)

En amont du PLUi, une étude de gisements fonciers mobilisables dans les zones d'activités du territoire a été réalisée, afin d'optimiser l'offre disponible. L'étude a montré que le volume identifié n'est pas aisément disponible à court terme, car appartenant pour la majorité aux entreprises présentes sur les sites. Par ailleurs, très peu de friches économiques sont valorisables (moins de 4 ha).

Dans le cadre des travaux du PLUi, une analyse des capacités de densification des espaces bâtis économiques a également été conduite[26] (repérage des parcelles non bâties susceptibles de recevoir des constructions, et des parcelles bâties qui pourraient faire l'objet de division). Les résultats de cette analyse ont été croisés avec ceux de l'étude de gisements économiques mentionnée ci-dessus. Il en ressort :

- un potentiel de 25 ha de terrains non bâtis ;
- un potentiel de 72 ha de surfaces non bâties caractérisées comme ENAF, au sein des zones économiques existantes (soit en situation d'enclave, soit en situation d'extension contigüe) ;
- 76 parcelles bâties divisibles, de surface moyenne d'1 hectare.

Une partie de ce potentiel de densification est située dans des zones d'activités aménagées par le biais de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Des investissements ont été réalisés pour équiper les ZAC (voiries, réseaux), et il apparait cohérent de poursuivre et terminer l'aménagement de ces quartiers économiques.

Les ZAC « actives »[27] et en cours de commercialisation sont les suivantes :
ZAC Les Granges (Espace Emeraude)
ZAC Opéra Parc Les Plaines (Sury, Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez)
ZAC Champbayard (Boën)
ZAC La Gravoux (Saint-Bonnet, La Tourette, Luriecq)
ZAC Generret (Estivareilles)

-> 52 ha caractérisés comme ENAF sont situés dans ces ZAC économiques « actives ».

<u>Les besoins en foncier économique structurant à l'échelle du Sud Loire</u>

Le SCOT Sud Loire (projet arrêté) identifie un certain nombre de zones d'activités économiques structurantes pour l'ensemble de son territoire, dont l'aménagement participe à l'attractivité du Sud Loire. La contribution de Loire Forez agglomération à la réalisation de cet objectif repose sur 8 sites, tous existants, et dont il convient de poursuivre l'aménagement sur la base des orientations inscrites dans le SCOT Sud Loire :

- Les Granges Est (Espace Emeraude) ;
- Tournel (Espace Emeraude) ;
- Four à Chaux (Espace Emeraude) ;
- Croix Meyssant (Espace Emeraude) ;
- Crémérieux (Espace Emeraude) ;
- Champ de Mars (Espace Emeraude) ;
- Vaure et Survaure (Espace Emeraude) ;
- Opéra Parc Les Plaines.

[26] Cf. § 5-4 pour l'exposé de la méthode.
[27] La partie Ouest de la ZAC des Quarchons à Usson-en-Forez est remplie dès 2010. Les travaux de la partie Est n'ont pas débuté.

-> 86 ha caractérisés comme ENAF sont situés dans ces zones économiques de niveau SCOT Sud Loire :
- 41 ha en ZAC (voir ci-dessus) : Les Granges et Opéra Parc Les Plaines
- 45 ha sans procédure de ZAC.

-> 9 ha caractérisés comme ENAF sont situés dans des ZAE locales, et en procédure ZAC « actives »(Champbayard, La Gravoux, Generret).
-> 13 ha caractérisés comme ENAF sont situés dans des ZAE locales, et en procédure ZAC « inactives » (Les Quarchons, ZA Les plaines, …).

Les politiques publiques locales de développement économique seront mobilisées en articulation avec le PLUi pour concrétiser ce potentiel prioritaire à horizon 2041.
Il est à noter que les surfaces en ENAF ne sont pas comparables avec les surfaces qui seront finalement commercialisées, compte tenu des aménagements à réaliser (desserte, accès, espaces collectifs …).

La consommation d'ENAF projetée dans le PLUi :

Après avoir mobilisé les ressources immobilières et foncières dans les tissus bâtis existants (Cf. supra), par la densification et le renouvellement, il résulte que le PLUi prévoit une consommation d'ENAF limitée au cours de la période 2025-2041, afin de répondre aux besoins qui ne peuvent être accueillis dans les tissus existants.

La consommation d'ENAF projetée entre 2025 et 2041 intègre l'ensemble des espaces dont l'usage est naturel, agricole ou forestier[28] et qui sont concernés par un zonage « constructible » dans le PLUi :
- classement en zones U ou AU ;
- classement en STECAL ou emplacement réservé au sein des zones A et N.

2025-2041	Consommation d'ENAF dans les zones U et AU			Consommation d'ENAF dans les zones A et N		TOTAL
	pour l'économie	pour l'habitat	pour les équipements	dans les STECAL	générée par des emplacements réservés	
Centralités Sud Loire[29]	59 ha	23 ha	3 ha	2 ha	5 ha	**92 ha**
Centralités intermédiaires[30]	42 ha	24 ha	9 ha	4 ha	10 ha	**89 ha**
Centralités locales[31]	34 ha	15 ha	13 ha	2 ha	3 ha	**67 ha**
Autres communes	46 ha	62 ha	11 ha	34 ha	16 ha	**169 ha**
TOTAL	**181 ha**	**124 ha**	**36 ha**	**43 ha**	**34 ha**	**-**
	341 ha en zones U et AU			**77 ha en zones A et N**		**418 ha**

Rappel des objectifs du SCOT Sud Loire pour limiter la consommation d'ENAF (projet arrêté)

Objectif plafond de consommation d'ENAF entre 2025 et 2041 pour LFa : 278 ha
soit en moyenne 17 ha/an
Objectif pour la 1ère tranche de mise en œuvre du SCOT Sud Loire : 26,4 ha/an entre 2025 et 2031 (6 ans)

[28] Usage naturel, agricole ou forestier au sens du référentiel MOS©Urba4
[29] Montbrison, Savigneux
[30] Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal
[31] Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez

Objectif pour la 2ème tranche de mise en œuvre du SCOT Sud Loire : 12,0 ha/an entre 2031 et 2041 (10 ans)

La consommation d'ENAF projetée du PLUi est limitée à 418 hectares au cours de la période 2025-2041, soit un rythme moyen de 26 ha/an.

Elle est principalement localisée dans les 12 centralités du territoire, à hauteur de 59%, et le 1er motif de consommation d'ENAF sur l'ensemble de Loire Forez agglomération est le développement économique (43%), puis l'habitat (30%). Les équipements au sens large (en regroupant équipements en zones U et AU, STECAL et emplacements réservés) représentent une proportion de 27%, quasi équivalente à celle de la consommation pour l'habitat.

75% de la consommation d'ENAF projetée pour l'économie est située dans les centralités.
50% de la consommation prévue pour l'habitat est affectée aux centralités.
45% de la consommation d'ENAF pour les équipements au sens large est réservée aux centralités.

Le tissu bâti existant des communes du territoire concentre encore des enclaves dont l'usage actuel est agricole ou naturel :

- 22% de la consommation des zones U et AU (soit 74 ha sur 341 ha) se réalisera sur ces ENAF en enclave au sein des tissus bâtis existants, et donc sans générer d'étalement urbain « périphérique ». Ces enclaves seront surtout destinées à l'habitat (49 ha sur 74).

78% de la consommation des zones U et AU (soit 267 ha sur 341 ha) conduira à étendre les tissus existants. Ces extensions sont majoritairement destinées au développement économique (161 ha sur 267, soit 60%).

<u>La consommation d'ENAF par type de zones (U AU)</u>

Les zones U entrainent une consommation d'ENAF de 126 ha (essentiellement dans les zones économiques Ue).

Les zones AU indicées ouvertes à l'urbanisation génèrent une consommation d'ENAF de 154 ha (dont 55% dans les zones économiques AUe).

Les zones AU non ouvertes à l'urbanisation projettent une consommation d'ENAF de 57 ha (majoritairement pour l'habitat).

2025-2041

Consommation d'ENAF dans les zones U et AU

	pour l'économie			pour l'habitat			pour les équipements		
	Ue	AUe	AU	U…[32]	AUm AUr	AU	UL	AUL	AU
TOTAL	84 ha	84 ha	13 ha	26 ha	57 ha	41 ha	20 ha	12 ha	4 ha
341 ha	**181 ha**			**124 ha**			**36 ha**		

[32] Up1, Up2, U1, U2, U3, Ugv, Ui, Uhh, Uhc, Uhpav

2025-2041 — **Consommation d'ENAF dans les zones U et AU**

	pour l'économie			pour l'habitat			pour les équipements			
	Ue	AUe	AU	U…[33]	AUm AUr	AU	UL	AUL	AU	
Centralités Sud Loire[34]	34 ha	24 ha	2 ha	9 ha	5 ha	10 ha	3 ha	0	0	**87**
Centralités intermédiaires[35]	28 ha	10 ha	4 ha	3 ha	10 ha	12 ha	6 ha	3 ha	1 ha	**77**
Centralités locales[36]	5 ha	29 ha	0	2 ha	6 ha	6 ha	4 ha	8 ha	0	**60**
Autres communes	17 ha	21 ha	7 ha	12 ha	36 ha	13 ha	7 ha	1 ha	3 ha	**117**
TOTAL	**84 ha**	**84 ha**	**13 ha**	**26 ha**	**57 ha**	**41 ha**	**20 ha**	**12 ha**	**4 ha**	**341**
		181 ha			**124 ha**			**36 ha**		**341 ha**

Focus sur la consommation d'ENAF destinée au développement économique

La consommation d'ENAF pour le développement économique (181 ha) est majoritairement localisée en extension (161 ha), et à hauteur de 11% en enclave dans les tissus existants.

Une partie de la consommation d'ENAF pour l'économie est prévue dans des zones AU non ouvertes à l'urbanisation, à hauteur de 12 ha et en extension. Cela concerne les sites suivants :

- développement d'une nouvelle zone d'activités économiques à Apinac ;
- extension de l'espace Emeraude à Montbrison ;
- confortement des zones d'activités de Boën-sur-Lignon, Châtelneuf, L'Hôpital-le-Grand, Noirétable, Pralong et Saint-Cyprien.

Sur 181 ha de consommation d'ENAF destinés au développement économique :

- 41 ha sont inclus dans des ZAE de niveau SCOT Sud Loire et en procédure ZAC ;
- 45 ha sont situés dans des périmètres de ZAE de niveau SCOT Sud Loire, sans procédure ZAC
- 9 ha sont situés dans des ZAE de niveau local, avec procédure de ZAC « active » (ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021) ;
- Soit un total de 95 ha.

On peut identifier cette consommation d'ENAF comme prioritaire, puisqu'elle permet de mettre en œuvre les orientations du SCOT Sud Loire d'une part, et de rentabiliser les coûts d'aménagement des ZAC dont les travaux ont démarré d'autre part.

En cohérence avec l'orientation 1-3 du PADD (*renforcer et diversifier l'offre économique de proximité*), le PLUi projette une consommation d'ENAF supplémentaire de 86 ha pour les besoins locaux, répartis pour moitié dans des centralités et pour moitié dans des communes non-centralités.

La consommation d'ENAF pour le développement économique est orientée :

- à 47% vers les besoins structurants de niveau SCOT Sud Loire (86 ha)
- à 53% vers les besoins économiques locaux.

[33] Up1, Up2, U1, U2, U3, Ugv, Ui, Uhh, Uhc, Uhpav
[34] Montbrison, Savigneux
[35] Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal
[36] Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez

En mettant de côté la consommation d'ENAF pour les ZAE de niveau SCOT, le PLUi prévoit une consommation globale d'ENAF de 332 ha[37], dont 29% est fléché vers les besoins économiques locaux *(rappel : le pourcentage minimal inscrit dans le projet de SCOT Sud Loire est de 25%)*.

Focus sur la consommation d'ENAF destinée aux équipements

Une consommation d'ENAF de 2,8 ha est prévue pour un équipement structurant de niveau SCOT Sud Loire (hôpital local à Saint-Bonnet-le-Château).

6-4-7- La maîtrise de l'étalement urbain

(liens avec les axes 1, 2, 3 et 4 du PADD)

Au terme de la démarche d'élaboration du PLUi, la maîtrise de l'étalement urbain se traduit par :

- La mobilisation de capacités de densification dans les tissus bâtis existants, avec la délimitation de nombreux périmètres d'OAP pour garantir une utilisation optimisée de l'espace ;

- Un objectif de consommation d'ENAF limité à 418 ha (y compris STECAL et ER), et ajusté pour répondre aux besoins en logements et en foncier économique ne pouvant être satisfaits dans les tissus constitués :
    - 18% de cette consommation d'ENAF projetée est située à l'intérieur des tissus bâtis et ne contribuera pas à générer un étalement périphérique ;
    - 59% de la consommation d'ENAF projetée est positionnée dans les centralités, de manière à conforter l'armature territoriale.

- Une consommation d'ENAF projetée qui est centrée sur les villes et les bourgs :

  0,4% de la consommation globale projetée (soit 1,5 ha d'ENAF) est prévue pour des hameaux, dans 11 communes (zones Uhh et Uhc). La majorité de cette consommation est située à l'intérieur du tissu des hameaux (0,9 ha), et 0,6 ha en extension. Pour 3 communes (Cervières, Marols et Montarcher), le choix a été fait de permettre l'extension de hameaux afin de préserver le caractère patrimonial remarquable du cœur bâti de la commune.

6-4-8- Caractéristiques de la consommation d'ENAF projetée par rapport à la période 2011-2021

La consommation d'ENAF projetée dans le PLUi (en zones U, AU, STECAL et ER) est comparée à la consommation d'ENAF de la période de référence de la Loi Climat et Résilience (2011-2021).

[37] 418 ha moins 86 ha

LFa	Consommation d'ENAF passée observée (2011-2021)	Consommation d'ENAF projetée dans le PLUi (2025-2041)
Rythme annuel	54 ha/an	26 ha/an
Part de la consommation destinée à l'économie	17%	43%
Part de la consommation destinée à l'habitat	64%	30%
Part de la consommation dans les 12 centralités[38]	42%	59%

En rythme annuel, la consommation d'ENAF projetée dans le PLUi entre 2025 et 2041 est deux fois moindre que la consommation d'ENAF constatée au cours des 10 années qui précèdent la Loi Climat et Résilience.

Outre cette réduction, le PLUi prévoit une destination radicalement différente de la consommation d'ENAF projetée :

- en cohérence avec les orientations du PADD (axe 1), c'est le développement économique qui motive prioritairement la consommation d'ENAF à horizon 2041, à hauteur de 43%, contre 17% dans la décennie 2011-2021 ;
- la part de la consommation d'ENAF pour l'habitat est revue à la baisse : elle passe de 64% dans la décennie 2011-2021 à 30% dans le projet de PLUi.

Par ailleurs, la consommation d'ENAF projetée dans le PLUi est réorientée vers les centralités (de 42% à 59%), celles-ci assurant l'accueil des besoins structurants du territoire, à la fois dans leurs tissus existants (plus étendus que ceux des communes non-centralités) et en consommant des ENAF, en priorité pour le développement économique (55% de la consommation d'ENAF des centralités est fléchée vers l'économie).

La consommation d'ENAF projetée par niveau de centralité, comparée à la période 2011-2021

- Pour la centralité Sud Loire, le 1er motif de consommation d'ENAF devient le développement économique (64%), devant l'habitat, puis les équipements au sens large. *Au cours de la décennie 2011-2021, c'est l'habitat qui était le 1er motif de consommation d'ENAF.*

- Pour les 5 centralités intermédiaires, le 1er motif de consommation projetée est le développement économique (47%) ; les parts de consommation pour l'habitat et pour les équipements au sens large sont équivalentes (27% et 26%). *La répartition était différente entre 2011 et 2021, avec une consommation de 54% pour l'habitat.*

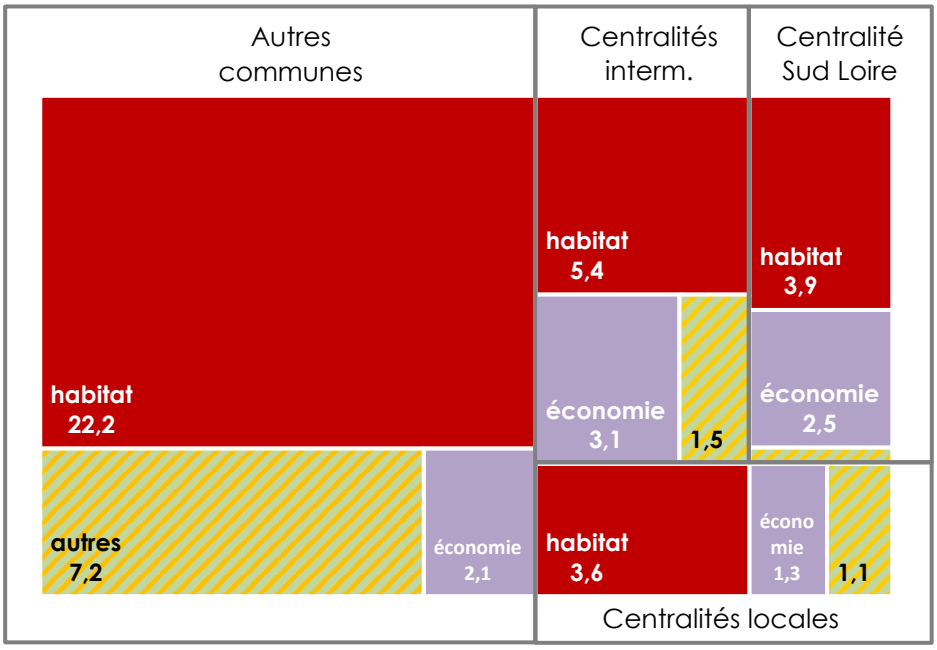
- Pour les 5 centralités locales, le 1er motif de consommation projetée est également le développement économique (53%) ; les équipements au sens large représentent le 2e motif de consommation (26%), devant le développement résidentiel (21%). *Entre 2011 et 2021, le motif majoritaire de la consommation d'ENAF était l'habitat (60%).*

- Pour les « autres communes » : les communes non-centralités sont le seul groupe de communes pour lequel le 1er motif de consommation est l'habitat dans le projet de PLUi (37%). Viennent ensuite les équipements au sens large (36%), puis le développement économique

[38] Montbrison, Savigneux, Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Saint-Just Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Bonson, Chalmazel-Jeansagnière, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Usson-en-Forez

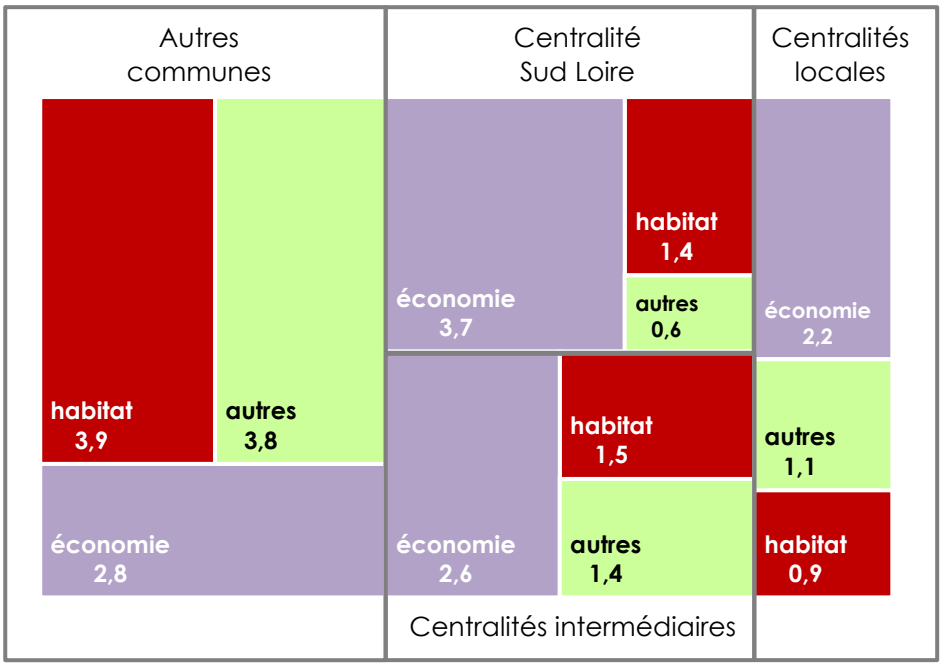
(27%). *Au cours de la décennie de référence, l'habitat occupait une place dominante dans la consommation d'ENAF, à hauteur de 70%.*

Le passé : consommation d'ENAF constatée entre 2011 et 2021 (en ha/an, MOS©Urba4)



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

Le PLUi : consommation d'ENAF projetée entre 2025 et 2041 (en ha/an)



Consommation d'ENAF pour équipements, STECAL et emplacements réservés

Loire Forez Agglo



epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens