



APPROBATION : 24/03/2022

MODIFICATION n°1 : 06/07/2023

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN
n°1 : 23/05/2024**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rapport de présentation
Tome 4 - Justification des choix

Sommaire

Sommaire	3
1- Introduction	7
2- Les perspectives de développement	9
2-1- Développement démographique	9
2-2- Développement économique	9
3- Habitat et développement urbain	11
3-1- Les modalités de production des logements	11
3-1-1- Le nombre de logements à produire	11
3-1-2- Les résidences secondaires devenant des résidences principales	12
3-1-3- La répartition des logements par commune	13
3-1-4- Le traitement de la vacance	15
3-1-5- Les logements neufs	17
3-1-6- Les logements sociaux	18
3-2- Les choix d'organisation territoriale du développement résidentiel	19
3-2-1- Le projet de territoire	19
3-2-2- Traduction opérationnelle	19
3-2-2-1- OAP de bourg	20
3-2-2-2- Zones UA	21
3-2-2-3- Zone UB	22
3-2-2-4- Zone UC	23
3-2-2-5- Zone UH	24
3-3- Une offre d'habitat diversifiée et abordable adaptée à la demande locale	24
3-3-1- Projet de territoire	24
3-3-2- Traduction opérationnelle	25
3-3-2-1- Zone AUr	25
3-3-2-2- Zone AU	26
3-3-2-3- OAP Aménagement	27
3-4- La réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé	28
3-4-1- Projet de territoire	28
3-4-2- Traduction opérationnelle	28
3-4-2-1- OAP renouvellement urbain	29
4- Economie, commerce et numérique	30
4-1- Les choix d'organisation territoriale du développement économique	30
4-1-1- Projet de territoire	30
4-1-2- Traduction opérationnelle	30
4-1-2-1- Zone 1U1z	36
4-1-2-2- Zone 2U1z	37
4-1-2-3- Zone U1s	38
4-1-2-4- Zone AUe	39
4-1-2-5- Les STECAL	39
4-2- Cadrage du développement commercial	42
4-2-1- Projet de territoire	42
4-2-2- Traduction opérationnelle	43
4-2-2-1- Zone Ulc	44
4-2-2-2- OAP Commerce et Artisanat	45
4-3- Soutien à l'économie touristique	46
4-3-1- Projet de territoire	46
4-3-2- Traduction opérationnelle	46
4-3-2-1- Zone Nt	47

4-4- Préservation du potentiel agronomique du territoire et valorisation des activités agricoles et sylvicoles	47
44-1-Projet de territoire	47
44-2-Traduction opérationnelle	48
44-2-1- Zone A	49
44-2-2- Zone N	51
4-5- Le choix de déploiement du très haut débit pour tous	52
45-1-Projet de territoire	52
45-2-Traduction opérationnelle	52
5- Equipements	54
5-1-Projet de territoire	54
5-2- La traduction opérationnelle	54
5-2-1- Zone UE	55
6- Transport et déplacements	56
6-1- Favoriser les alternatives à la voiture individuelle	56
6-1-1-Projet de territoire	56
6-1-2- La traduction opérationnelle en matière de déplacements	56
6-2- Favoriser l'utilisation des transports en commun pour les déplacements en s'appuyant sur les deux gares du territoire.	57
6-2-1-Projet de territoire	57
6-2-2-Traduction opérationnelle	57
6-2-2-1- OAP de quartier de gare	58
7- Environnement, climat, énergie	59
7-1- Préserver et relier les entités de valeur écologique sur le territoire	59
7-1-1-Projets de territoire	59
7-1-2-Traduction opérationnelle	60
7-1-2-1- Zone Nco	60
7-1-2-2- Les éléments ponctuels de la trame verte	62
7-2- Préserver et gérer la ressource en eau	63
7-2-1-Projets de territoire	63
7-2-2- Traduction opérationnelle	63
7-2-2-1- Les éléments ponctuels de la trame bleue	63
7-3- Prévenir les risques et nuisances	64
7-3-1-Projets de territoire	64
7-3-2-Traduction opérationnelle	64
7-3-3- Dérogation au titre de la loi Barnier – art. L111-8	66
7-3-3-1- Commune de Neaux	67
7-3-3-2- Commune de Neulise – ZA des Jacquins	75
7-3-3-3- Commune de Saint-Symphorien-de-Lay	100
7-4- S'engager dans la transition énergétique	109
7-4-1-Projets de territoire	109
7-4-2- Traduction opérationnelle	109
8- Paysages et patrimoine	110
8-1- Les paysages, vecteurs d'identité et de qualité du cadre de vie	110
8-1-1-Projet de territoire	110
8-1-2-Traduction opérationnelle	110
8-1-2-1- L'OAP RN7	111
8-1-2-2- Zone AP	112
8-2- Identifier, protéger et valoriser le patrimoine	114
8-2-1-Projet de territoire	114
8-2-2- Traduction opérationnelle	114
8-2-2-1- Les éléments de patrimoine	114
8-2-2-2- Les changements de destination	114

9- Limitation de la consommation d'espaces	117
9-1- Projet de territoire	117
9-2- Analyse des capacités constructives du PLUi	118
9-2-1- Méthodologie générale	118
9-2-2- Capacités en matière de logement	119
9-2-2-1- Première étape : travail à partir du tissu urbanisé du SCoT Loire centre	119
9-2-2-2- Deuxième étape : travail à partir des projets de bourg	123
9-2-2-3- Troisième étape : travail à partir des zonages	124
9-2-3- Capacités en matière d'économie et d'équipements	127
9-3- La consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	129
9-3-1- Analyse de la consommation foncière	129
9-3-2- Les dispositions règlementaires en faveur de la limitation de la consommation foncière	131
10- Annexes	133
10-1- Bilan des surfaces des zones du PLUi (en ha)	133
10-2- Repérage des capacités constructives sur les 16 bourgs de la CoPLER	135
10-3- Repérage des espaces comptabilisés dans la consommation pour l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 16 bourgs de la CoPLER	156
10-4- Projet de développement de l'entreprise FAVRICHON à ST Symphorien-de-Lay	176
10-5- Projet de tour panoramique du département à Neaux	184



1- Introduction

Ce tome s'attache à justifier l'ensemble des choix réalisés par la CoPLER dans ce projet de PLUi. Il est construit à partir des axes prioritaires du PADD dont il précise la déclinaison réglementaire via les outils opérationnels du PLUi (zonage, règlement, OAP).

Explication du PADD

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement menés sur le territoire de la CoPLER ont permis de mettre en exergue les grands enjeux d'aménagement et de développement du territoire intercommunal. Sur la base de ces enjeux, la définition des grandes orientations du PADD a été élaborée en co-construction avec les 16 communes qui composent le territoire et en étroite collaboration avec les services de l'Etat.

Ce travail collaboratif a permis de faire ressortir six axes prioritaires, déclinés en plusieurs orientations :

- Habitat et développement urbain,
- Economie, commerce et développement numérique,
- Transports et déplacements,
- Environnement, climat et énergie,
- Paysages et patrimoine,
- Consommation des espaces

Explication du zonage et du règlement

La délimitation du zonage et le règlement associé ont été élaborés en fonction de la morphologie du bâti et des objectifs de développement propre à chaque zone. Le règlement écrit est rédigé sous la forme antérieure à 2016 : le contenu du règlement n'est pas modernisé au regard des décrets n° 2015-1782 et n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. A noter cependant que les catégories de destination utilisées sont celles issues de la recodification du code de l'urbanisme afin d'être plus précis dans l'encadrement des destinations possibles.

Le règlement écrit est organisé en deux chapitres :

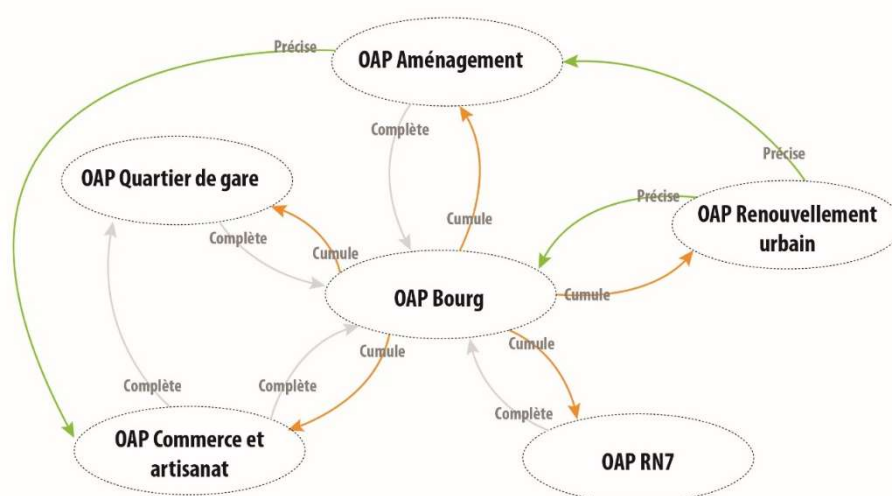
- Les dispositions communes au territoire constituent des règles applicables à l'ensemble du territoire.
 - o Elles traitent des règles applicables dans les prescriptions réglementaires complémentaires au zonage tels que les zones humides, les bandes inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau, la protection du patrimoine bâti, les alignements commerciaux à préserver.
 - o Elles contiennent des principes généraux réglementant chaque zone tels que les conditions d'accès, de recul par rapport aux routes départementales, de la desserte en réseau ..

- Elles fixent les cas dérogatoires aux principes généraux ou de chaque zone notamment pour l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Les règles propres à chacune des zones s'organisent en 15 articles
 - Elles définissent les occupations et utilisations du sols interdites ou admises sous conditions
 - Elles encadrent les constructions en termes d'implantations, de hauteur, d'emprise au sol, d'aspect extérieur, d'obligations de stationnement

Explication des OAP

Les OAP viennent conforter le zonage et le règlement sur des orientations plus qualitatives : 6 types d'OAP viennent ainsi se cumuler et se conforter suivant l'objectif assignée à chacune :

- **16 OAP de bourgs** pour guider l'aménagement des bourgs, dans l'objectif d'engager le réinvestissement de ces espaces et d'offrir une vision globale de la cohérence urbaine adaptée à chaque commune
- **20 OAP aménagements** pour encadrer le développement urbain sur les sites stratégiques constructibles des différentes communes
- **2 OAP de gare** pour encadrer et favoriser le développement urbain autour des deux gares du territoire.
- **1 OAP RN7** pour améliorer l'aménagement de l'axe RN7 dans les traversées des bourgs concernés
- **1 OAP renouvellement urbain** pour encadrer le renouvellement urbain des principaux sites en mutation sur le territoire de la Copler.
- **1 OAP Commerce et artisanat** pour préciser les objectifs d'aménagement en matière de commerce (*Code de l'Urbanisme : L151-6 ; L141-16 ; L141-17*).



2- Les perspectives de développement

Les perspectives de développement explicitent les ambitions politiques portées par la CoPLER en s'appuyant sur les projections démographiques et économiques présentées dans le Tome 1 du diagnostic.

2-1- Développement démographique

Le territoire de la CoPLER présente, depuis plusieurs années, une évolution démographique positive, portée principalement par un solde migratoire positif. L'EPCI souhaite maîtriser cet accroissement démographique.

Pour cela, l'une des orientations du PADD vise une progression de 0,5% par an de sa population, qui correspond à la poursuite de la modération de l'évolution constatée dans la dernière période (entre 2011 et 2016), qui, lui, a fait suite à une période de forte croissance (de +1% à +1,3% par an).

Comparée à la progression prévue pour cette période pour le département de la Loire (cf. prévision Omphale de l'INSEE), cette progression est légèrement supérieure (0,3%). Cependant, le département de la Loire, contrairement à la CoPLER, connaît, lui, depuis plusieurs années une croissance très faible, alors que la CoPLER connaît une dynamique très positive.

Cet objectif de développement démographique est donc cohérent avec les tendances d'évolution du territoire mais aussi modéré puisque la CoPLER reconduit la dynamique de développement démographique depuis 2010 (+0,5%), et non celle plus forte des années 2000 (environ +1%).

2-2- Développement économique

Le territoire de la CoPLER présente également, depuis plusieurs années, une dynamique économique positive tant au niveau de l'emploi total (+3% entre 2011 et 2016 selon l'INSEE) que du développement des entreprises (la Cotisation Foncière des Entreprises est en croissance moyenne de 5,8% par an depuis 2014).

Compte-tenu de ses caractéristiques industrielles et rurales, la CoPLER a été classée par l'Etat et la Région dans son programme « Territoires d'industrie » et retenue par l'Etat pour son programme « Petite Ville de Demain », qui permettront de poursuivre et renforcer la dynamique de développement économique du territoire.

A noter notamment, que le rebond industriel et la requalification de la friche du site Jalla à Régnay seront accompagnés financièrement et méthodologiquement par des partenaires financeurs.

De ce fait, en s'appuyant sur la dynamique économique actuelle et les outils de soutien dont elle va disposer, la CoPLER tend à conserver au territoire une vocation équilibrée entre le « territoire résidentiel » (accueil de population) et le « territoire d'emplois » (accueil d'entreprises et d'emploi), en maintenant une croissance de l'emploi proportionnelle à celui de la population.

Ainsi, l'hypothèse de la progression de l'emploi d'ici 2030 est cohérente puisqu'elle se situe entre les prévisions d'emploi « poursuite de la tendance » et le scénario « optimiste » tels que présentés dans le diagnostic. La progression d'emplois attendus dans les 10 ans à venir est d'environ 400 emplois supplémentaires, avec le maintien du ratio emplois/ actifs de 0,6 en lien à la progression démographique prévue de +0,5% par an.

La combinaison des objectifs de développement démographique et économique aboutit à recentrer l'urbanisation vers les secteurs proposant emplois et services, et ainsi à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.

3- Habitat et développement urbain

3-1- Les modalités de production des logements

3-1-1- Le nombre de logements à produire

Note de méthode : les estimations et la mise au point des cadrages chiffrés du PLUi en matière de logements, ont été réalisées à partir des données disponibles en 2017.

Pour rappel, l'ambition démographique retenue par les élus et inscrite au PADD est une croissance démographique de +0,5% par an, s'appuyant sur une progression réaliste et cohérente par rapport aux tendances passées. La traduction d'un nombre de logements à produire en lien avec l'ambition démographique inscrite au PADD, s'appuie sur deux évaluations, mises au point à partir des données disponibles en 2017 :

1- L'évaluation du « point de stabilité » : il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver le même nombre d'habitants. L'évaluation de ce nombre de logements est établie à partir de deux éléments :

- On constate que la taille des ménages diminue : elle est actuellement de 2,5 dans le territoire de la CoPLER, elle passerait dans 10 ans à 2,4 (-0,2 en 20 ans). Cette diminution est basée sur des prévisions au niveau national établies par l'INSEE. Les principaux facteurs de ce phénomène sont : le vieillissement de la population et la décohabitation. Le maintien du nombre d'habitants nécessite donc l'augmentation du nombre de logements pour prendre en compte cette augmentation du nombre de ménages à population constante.
- Le remplacement des logements qui sortent du parc (par destruction, abandon, transformation en annexe, etc.). Ce constat s'appuie sur l'analyse du nombre de logements entre deux périodes de recensement comparables. On constate sur le territoire de la CoPLER qu'environ 0,2% des logements du parc de résidences principales « sortent du parc » par an. Ce nombre de logements est donc à remplacer, pour maintenir le volume du parc de logements.

2- Les logements pour permettre l'accueil de la progression démographique : à partir de l'objectif d'une progression de +0,5% /an

- On considère que la totalité de cette progression est due à un apport migratoire, par conséquent il conviendra de produire des logements supplémentaires pour cette nouvelle population, à raison de 2.4 personnes par ménage et donc par logement à produire.

		0,5% de progression démo/an
Point de stabilité (à population constante)	<i>Nombre de logements pour le desserrement des ménages (passer de 2,5 à 2,4 personnes /ménage)</i>	+ 311 logements
	<i>Remplacement des logements sortant du parc (0,2% /an)</i>	+ 108 logements
Ambition démographique ou apport migratoire	<i>Nombre de logements pour les nouveaux ménages</i>	+292 logements
TOTAL		+711 logements, Soit 70 log/an

Le projet de PLUI de la CoPLER est donc établi avec un objectif de production de 70 logements par an. Pour réaliser ces 70 logements par an estimés nécessaires à la mise en œuvre du projet de la CoPLER dans son PLUI, trois types de production de logements sont ainsi mobilisés :

- Les résidences secondaires devenant des résidences principales
- Le traitement de la vacance
- Les logements neufs

3-12- Les résidences secondaires devenant des résidences principales

Le diagnostic a montré qu'en moyenne 3.4% des résidences secondaires étaient transformées chaque année en résidence principale sur le territoire de la CoPLER. Ce chiffre est issu du constat de la diminution constante du nombre de résidences secondaires dans chaque recensement.

Pour l'estimation de la production de logements dans le PLUI, cette tendance est reconduite et on considère que **13 logements par an seront produits par ce biais**. Il est à noter qu'en 2016 sont identifiées 416 résidences secondaires (cf. diagnostic), qui constituent un « stock » suffisant pour réaliser cette part de production (130 résidences secondaires devenant résidences principales en 10 ans).

Ces 13 logements/an sont retirés au volume global de production en logements, sans clef de répartition géographique, car ils concernent l'ensemble du territoire. Il reste donc **57 logements à produire par an et à répartir par commune**, entre le traitement de la vacance et la production neuve.

3-1-3- La répartition des logements par commune

Pour la répartition des 57 logements par an, le projet de PLUi s'attache à privilégier les communes les mieux dotés en emploi et équipements.

- 50% des logements à produire sont répartis au prorata du nombre d'emplois recensés par l'INSEE dans chacune des 16 communes.
- 50% des logements à produire sont répartis en fonction du niveau d'équipement de la commune fixé par l'INSEE, qui tient également compte du poids de population et de logements des communes.

Pour le niveau d'équipement, les communes sont ainsi classées en 3 catégories :

- pour les communes les plus équipées (pôles de proximité INSEE qui accueillent 55% de la pop CoPLER) : elles reçoivent 60% des 28,5 logements prévus (50% des 57 log/an) répartis au prorata du parc de logements dans sa catégorie,
 - *Régny, St Symphorien-de-Lay, Neulise, St Just-la-Pendue, St Victor-sur-Rhins*
- pour les moyennement équipées : elles reçoivent 20% des 28,5 log/an répartis au prorata du parc de logements dans sa catégorie
 - *Cordelle, Fourneaux, Lay,*
- pour les moins équipées : elles reçoivent 20% des 28,5 log/an répartis au prorata du parc de logements dans sa catégorie.
 - *Neaux, St Cyr de Favières, St Priest la Roche, Pradines, Croizet sur Gand, Machézal, Chirassimont.*

Ces objectifs de production de logements par commune sont ensuite répartis entre traitement de la vacances et production neuve.

Répartition des logements à produire par commune et par an

commune	répartition emploi/total 16 com	répartition 50% des 57log au prorata emploi	part des com dans leur catégorie équipements au prorata du nbre log	répartition 50% des 57 log/an en fonction équip services	répartition des 57log/an-50% emplois-50%équipservices
CHIRASSIMONT	2%	0,6	13%	0,7	1,3
CORDELLE	3%	0,9	40%	2,3	3,2
CROIZET-SUR-GAND	2%	0,6	8%	0,5	1,0
FOURNEAUX	5%	1,4	31%	1,7	3,1
LAY	5%	1,3	29%	1,7	3,0
MACHEZAL	2%	0,5	12%	0,7	1,2
NEAUX	3%	1,0	13%	0,8	1,7
NEULISE	17%	4,8	17%	2,8	7,6
PRADINES	4%	1,1	17%	1,0	2,0
REGNY	11%	3,1	22%	3,7	6,9
SAINT-CYR-DE-FAVIERES	4%	1,0	19%	1,1	2,1
SAINT-JUST-LA-PENDUE	16%	4,6	24%	4,0	8,6
SAINT-PRIEST-LA-ROCHE	1%	0,4	10%	0,6	1,0
SAINT-SYMPHORIEN-DE-LAY	18%	5,2	24%	4,1	9,3
SAINT-VICTOR-SUR-RHINS	6%	1,7	14%	2,4	4,1
VENDRANGES	1%	0,4	8%	0,4	0,9
TOTAL					57,9

3-1-4 Le traitement de la vacance

Le diagnostic a montré que le territoire était fortement touché par la vacance des logements, et ce plus spécialement dans les bourgs : environ 14 % du parc de logements est touché par la vacance, soit environ 880 logements vacants.

Pour inverser durablement cette tendance, la CoPLER s'est fixé comme objectif de ramener cette vacance à environ 6% du parc dans 20 ans, soit un taux de vacance jugée « normal » et nécessaire pour permettre une bonne rotation des occupants dans les logements. Cet objectif correspond à une sortie de vacance d'environ 300 logements d'ici 20 ans.

Pour atteindre cet objectif, dans le calendrier de mise en œuvre du PLUI (fixé à 10 ans), l'objectif est de traiter la moitié de cet objectif, **soit 170 logements à sortir de la vacance à inscrire au PLUI, soit 17 logements par an.**

Ces 17 logements vacants à traiter chaque année sont **répartis par bourg** en prenant en compte les réalités de la vacance dans chacun de ceux-ci. En effet, le traitement de la vacance est concentré dans les bourgs car c'est dans ceux-ci qu'elle est la plus conséquente en volume et pourcentage (72% de la vacance est située dans les bourgs) et son traitement est cohérent avec la volonté de recentrer l'urbanisation au plus proche des équipements, services, etc.

Pour poursuivre la mise en œuvre de l'objectif de recentrer l'urbanisation dans les bourgs les plus équipés et comptant le plus d'emplois, cet objectif de traitement de la vacance est décliné ainsi entre les 16 bourgs :

- **115 logements vacants – soit 67% des objectifs - seront traités dans les 5 bourgs de plus de 1000 habitants** (St Symphorien-de-Lay, Neulise, Régny, St Just la Pendue, St Victor sur Rhins). En effet, plus de 60% de la vacance aujourd'hui est située dans ces bourgs. Ils sont aussi les mieux équipés et ceux qui comptent le plus d'emplois, ce qui les rend plus attractifs pour les investisseurs et les futurs habitants. Cet objectif de traitement de la vacance est ensuite décliné par bourg au prorata de sa part dans la vacance du parc de logements des 5 bourgs.
- **55 logements vacants – soit 33% des objectifs - seront traités dans les 11 autres bourgs.** De la même façon, l'objectif est ensuite décliné pour chacun des bourgs au prorata de sa part dans la vacance du parc de logements des 11 bourgs.

○ Objectifs de traitement de la vacance par commune pour la durée du PLUI

Nom de la commune	nombre de log vacants dans le bourg MAJIC 2015	% de vacance du bourg / 11 villages	% de vacance du bourg / 5 com>1000 hab	objectif de traitement vacance / prorata bourg / 11 village	objectif de traitement vacance / prorata bourg / 5 com>1000 hab
Chirassimon t	32	15%		8	
Cordelle	23	11%		6	
Croizet-sur-Gand	14	7%		4	
Fourneaux	24	11%		6	
Lay	31	15%		8	
Machézal	9	4%		2	
Neaux	18	9%		5	
Neulise	70		16%		19
Pradines	14	7%		4	
Régny	171		40%		46*
Saint-Cyr-de-Favières	23	11%		6	
Saint-Just-la-Pendue	77		18%		21
Saint-Priest-la-Roche	12	6%		3	
Saint-Symphorien-de-Lay	77		18%		21
Saint-Victor-sur-Rhins	32		7%		8
Vendranges	10	5%		3	
Total	637			55	115

- Pour Régny : dans le traitement de la vacance, à noter qu'il est prévu de démolir une vingtaine de logements sans reconstruction, dans une logique de résorption de l'habitat insalubre

3-1-5- Les logements neufs

Pour atteindre l'objectif de 70 logements par an dans la mise en œuvre du PLUI, la production neuve représente près de **40 logements neufs par an à produire**. Il constitue le résultat des objectifs de logements par commune (57 logements) auquel est soustrait l'objectif de traitement de la vacance fixé pour chacune d'entre elles.

Commune	Nombre total de logements à produire	Dont nombre de logements issus du traitement de la vacance	Dont nombre de logements neuf à produire
CHIRASSIMONT	13	8	5
CORDELLE	32	6	26
CROIZET-SUR-GAND	10	4	6
FOURNEAUX	31	6	25
LAY	30	8	22
MACHEZAL	12	2	10
NEAUX	17	5	12
NEULISE	76	19	57
PRADINES	20	4	16
REGNY	69	46	23
SAINT-CYR-DE-FAVIERES	21	6	15
SAINT-JUST-LA-PENDUE	86	21	65
SAINT-PRIEST-LA-ROCHE	10	3	7
SAINT-SYMPHORIEN-DE-LAY	93	21	72
SAINT-VICTOR-SUR-RHINS	41	8	33
VENDRANGES	9	3	6
Total	570	170	400

3-1-6 Les logements sociaux

Pour les quatre principales communes, en cohérence avec les orientations du PADD, des objectifs de production de logements sociaux sont inscrits dans le PLUI au travers des OAP (Aménagement et Renouvellement Urbain). L'objectif est de maintenir la part de logements sociaux dans ces quatre communes en prenant en compte les capacités d'accueil du zonage de ces quatre communes.

Pour Neulise, le nombre de logements sociaux prévus dans les OAP-Aménagement, permet d'augmenter la part de logements sociaux dans le parc communal. Cette disposition est cohérente avec la progression de l'emploi attendue dans ce secteur, notamment avec la commercialisation prévue de la zone des Jacquins Ouest.

Communes	% actuel des logements sociaux dans le parc actuel	Nombre de logements à créer pour maintenir le % de logements sociaux dans les 4 principales communes	Nombre de logements sociaux encadrés par une OAP dans le PLUI
Neulise	10%	7 log	18 log
Régny	16%	13 log	13 log
St Just la Pendue	15%	14 log	14 log
St Symphorien-de-Lay	14%	13 log	13 log
Total			58 log

3-2- Les choix d'organisation territoriale du développement résidentiel

3-2-1- Le projet de territoire

Le PLUi favorise le renforcement des bourgs qui structurent le territoire aujourd'hui et permet ainsi un rapprochement entre les grandes fonctions que sont les services, les activités génératrices d'emplois et l'habitat, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme issues des lois en matière d'urbanisme (SRU, ENE, ALUR).

La CoPLER souhaite poursuivre un développement harmonieux de tout le territoire, tout en renforçant le lien entre les quatre plus importants villages du territoire. En effet, le diagnostic a mis en évidence l'importance de quatre communes : St-Symphorien-de-Lay, Neulise, Régny, St Just-la-Pendue, qui se distinguent par les caractéristiques suivantes :

- Elles sont dotées d'un certain nombre d'équipements de proximité : elles sont toutes les quatre « pôles de proximité » au sens de l'INSEE. De plus, pour ces quatre communes, leurs équipements sont même plus spécifiques et d'un rayonnement plus important, que le seule gamme « proximité » puisque qu'on recense un Hôpital local, un collège, des EHPAD, un arrêt TER, un supermarché, etc.
- Elles comptabilisent chacune sur leur territoire un certain nombre d'emplois. En effet, chacune de ces 4 communes compte 400 à 650 emplois (soit de 11 à 18% de l'emploi présent sur le territoire de l'EPCI), alors que les 12 autres comptabilisent chacune de 200 à 50 emplois.

Ces deux caractéristiques confèrent à ces quatre communes un rôle spécifique de centralités/polarités dans la structuration du territoire que les orientations du PADD visent à conforter.

3-2-2- Traduction opérationnelle

Le projet de PLUi tend à :

- **Polariser l'offre de logements** sur les 4 communes centralités : 55% des capacités de production de logements du zonage du PLUi (production neuve et traitement de la vacance) sont situés dans ces 4 communes.
- **Concentrer le développement sur les bourgs** : 0,53% du territoire en zones UA de centres bourgs denses et 1,34% en zones UB/UC/UH de tissus d'extension accolés aux bourgs. Seulement 2 hameaux « isolés » sont en zones UH (sur plus de 50 hameaux existants) à Régny et Saint Symphorien de Lay, le reste des constructions existantes étant en zone agricole ou naturelle.
- **Encadrer le développement urbain** avec des principes qualitatifs dans les OAP de bourg et un zonage/règlement adaptés à la morphologie et aux objectifs de chaque zone urbaine.

3-2-2-1-OAP de bourg

Les OAP constituent une déclinaison territorialisée des orientations du PADD, permettant de faire ressortir un projet de territoire appliqué à l'ensemble des communes, prenant en compte leurs spécificités. Elles ont pour objectifs de donner une vision globale des orientations à mettre en œuvre dans les années à venir pour concourir à la mise en œuvre du projet intercommunal.

Les OAP Bourg reprennent à la fois certains éléments portés au document graphique et bénéficiant d'une traduction réglementaire comme les parcs et jardins protégés, les éléments de patrimoine bâti protégés, les alignements d'arbres remarquables, ... Mais apportent en complément du règlement écrit des orientations qualitatives qui viennent préciser, conforter ou compléter les points réglementaires, dans le but de donner une vision d'ensemble à l'échelle des bourgs.

Contenu des OAP de bourg

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

Les OAP Bourg comportent une première partie de « **Principes généraux** » qui énoncent des orientations applicables à l'ensemble des bourgs en matière de :

- **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,**
- **Bonne intégration des constructions dans la pente.**

L'ensemble des nouveaux projets compris dans ces périmètres d'OAP devront être compatibles avec ces principes généraux. Cette première 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 le paragraphe sur la diversification des formes urbaines en montrant des opérations qui ont été réalisées dans d'autres territoires.

Les orientations sont ensuite déclinées par commune. Chaque commune bénéficie d'orientations en termes de :

- Introduction (contexte du bourg et principaux enjeux),
- Qualité paysagère et environnemental,
- Qualité urbaine et architecturale,
- Accessibilité et déplacements,
- Equipements, services et commerces.

Elles bénéficient également chacune d'un schéma d'aménagement.

Justification du périmètre de l'OAP

Les périmètres des OAP Bourg ont été délimités afin de prendre en compte l'intégralité du tissu urbanisé des bourgs ainsi que les secteurs d'aménagement projetés dans le cadre du PLUi. Elles s'appliquent donc sur le bourg ancien mais également sur toutes les extensions modernes de ces dernières années et sur les constructions futures. Les grandes orientations qui sont 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 Bourg 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.

3-2-2- Zones UA

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone UA correspond aux centres anciens des bourgs. Cette zone présente des caractéristiques morphologiques 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 bourgs.

Le secteur UA1 présente les mêmes caractéristiques bâties mais correspond au périmètre de centre bourg commerçant dans lequel doit être préservé et développé le commerce.

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

La zone UA a une vocation spécifique de mixité fonctionnelle : son occupation principale demeure l'habitat mais le règlement tend à permettre toutes les autres destinations qui sont compatibles avec la proximité résidentielle. Ainsi, peu de destinations sont interdites, seules sont proscrites, les exploitations agricoles et forestières qui n'ont aucune vocation à s'implanter dans des tissus urbains constitués. Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol qui pourraient présenter des sources de nuisances pour l'habitat :

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UA.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,

l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

Dans un objectif de recentrage et de préservation du tissu commercial, un sous-secteur UA1 a été créé dans lequel sont autorisées les nouvelles implantations commerciales. Les nouveaux commerces et services sont ainsi interdits en zone UA et doivent obligatoirement s'implanter dans le secteur UA1 dans un enjeu de revitalisation des bourgs.

La zone UA est une zone centrale, les règles inscrites au PLUi permettent donc une intensification douce de son tissu dans le respect des formes urbaines en :

- Définissant une hauteur maximale à 12 m pour les communes de Saint-Just-la-Pendue, Régny, Saint-Symphorien-de-Lay et Neulise qui sont les polarités à renforcer,
- Définissant une hauteur maximale à 9 m pour les autres communes dont la majorité des bâtiments du cœur historique sont en R+1+combles,
- Imposant une implantation des nouvelles constructions à l'alignement sur rue et sur au moins une des limites séparatives,
- En ne règlementant pas les articles relatifs aux caractéristiques des terrains et au coefficient d'emprise au sol.

3-2-2-3 Zone UB

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone UB correspond au quartier des Cités Jalla à Régny, anciennes cités ouvrières localisées face à l'usine Jalla. Ce secteur est caractérisé par un bâti totalement homogène et spécifique dans sa forme et son architecture, avec des logements individuels groupés implantés à l'alignement. Sa morphologie urbaine particulière et sa vocation résidentielle sont à préserver et nécessitent la mise en œuvre de règles spécifiques. Cette cité ouvrière constitue un patrimoine bâti remarquable et identitaire à l'échelle du territoire.

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

Afin de préserver la forme urbaine particulière de ce quartier, le règlement autorise uniquement la réhabilitation des constructions existantes pour un usage d'habitation ou de bureaux tout en la conditionnant au respect de l'architecture du site.

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des annexes aux habitations : dans ce cas, le règlement dicte des règles d'implantation identique aux formes urbaines en présence afin de ne pas dénaturer ce patrimoine bâti.

3-2-24 Zone UC

Caractéristique de la zone et motifs de délimitation :

La zone UC, correspond à des quartiers d'extension récents des bourgs caractérisés par un habitat composé principalement de maisons et de petits ensembles collectifs. Ils constituent des secteurs de densification opportuns autour des cœurs historiques. L'objectif est de maintenir la fonction résidentielle de ces secteurs, tout en permettant l'évolution des activités économiques et équipements existants.

Les constructions sont principalement implantées en recul des voiries et des limites séparatives.

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

Un des objectifs est de maintenir un cadre de vie de qualité. Le règlement veille donc à exclure les occupations du sol qui engendreraient des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement. La vocation de la zone étant principalement résidentielle, le règlement interdit dans cette zone les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces et activités de services.

Il limite les possibilités d'évolution des activités économiques existantes en autorisant une extension de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Afin de favoriser une densification douce de ces zones UC, le règlement du PLUi autorise des implantations bâties soit en limite avec les voiries soit à 5 mètres maximum des voiries. Cette règle permet à la fois d'optimiser le foncier en encadrant l'implantation de la construction sur la parcelle et à la fois de constituer un front urbain bâti structurant pour l'espace public. En limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite uniquement si la hauteur en limite est inférieure à 4 m ou si elles jouxtent un bâtiment déjà implanté sur limite. Cette règle est moins propice à la densification mais apparaît nécessaire dans le maintien du cadre de vie de ces secteurs, le recul permettant de ménager l'ensoleillement des fonds voisins.

A noter que sur la commune de Régny, un secteur de la zone UC fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet institué pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Ce secteur dispose d'une localisation stratégique, au cœur du tissu résidentiel, et des caractéristiques d'aménagement (espace en pente et boisé) nécessitant une réflexion plus poussée pour garantir un aménagement de qualité du secteur.

3-2-5- Zone UH

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

La zone UH correspond à des quartiers d'habitats individuels peu denses et de quelques hameaux fortement bâtis et déconnectés des bourgs. Ce sont des secteurs sans enjeux de développement et dans lesquels le développement résidentiel doit être limité, du fait de l'éloignement des centres bourgs et des contraintes environnementales. La fonction résidentielle y est à maintenir ainsi que l'évolution limitée des activités économiques existantes.

Les zones UH s'inscrivent généralement en continuité des zones UC et présentent des formes urbaines similaires. Leur distinction a été faite au regard de la densité bâtie qui est plus faible en zone UH qu'en zone UC, de leur éloignement au centre bourg et /ou d'infrastructures viaires faibles ne pouvant être des supports de développement.

A noter que les zones Uh n'ont pas fait l'objet d'un découpage parcellaire au plus près des habitations existantes. En effet, les jardins attenants aux constructions ont été inclus dans la zone Uh car ils constituent une même unité foncière, et des délaissés fonctionnels attenants aux habitations.

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

Les zones Uh constituent des secteurs excentrés, éloignés des commerces, équipements, des centres bourgs et qui ont une vocation principalement résidentielle. Le règlement limite donc les destinations autorisées à l'habitat et à l'extension limitée à 30% de leur surface de plancher des activités économiques existantes.

Ces secteurs n'ayant pas vocation à être densifiés, le règlement fixe un coefficient d'emprise au sol très faible de 0,2 (annexes comprises) et n'autorise pas l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou des limites séparatives. De plus, afin de maintenir et de renforcer le caractère aéré et végétalisé de ces secteurs, 40 % du terrain d'assiette doit également être perméable et de nouvelles plantations d'arbres doivent être mises en place lors de toute nouvelle construction.

3-3- Une offre d'habitat diversifiée et abordable adaptée à la demande locale

3-3-1- Projet de territoire

Cette orientation favorise une certaine mixité et diversité dans l'offre de logement, afin de répondre aux besoins des différents âges de vie de la population et aux situations économiques et sociales diversifiées.

Cette orientation s'attache également à favoriser une forte maîtrise de la consommation foncière, notamment en visant une certaine densité de logement.

3-3-2- Traduction opérationnelle

Le projet spatial porté par le PADD structure l'espace en maîtrisant l'étalement urbain par la priorité donnée à l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non à son extension.

Des secteurs de développement résidentiel stratégiques ont été identifiés par commune : soit dans le tissu urbain constitué, soit en greffe urbaine quand la commune ne disposait pas de capacités constructives suffisantes dans son tissu urbain.

Le PLUi hiérarchise ainsi l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs de développement via deux types de zones :

- Les zones Aur pour un développement à court et moyen terme
- Les zones AU pour un développement à long terme, ouvrable par révision du PLUi

Les zones Aur font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer leur aménagement en :

- Projetant des densités résidentielles plus importantes en fixant un nombre de logements minimum à atteindre, tels que fixées dans le PADD : 20 logements /ha pour les 4 polarités et 15 logements /ha pour les autres communes, avec un arrondi à l'entier supérieur.
- Programmant des formes urbaines plus denses et diversifiées qui permettent de mieux rationaliser l'utilisation du foncier et faciliter le parcours résidentiel.
- Prévoyant la création d'une part de logements sociaux afin de maintenir la part de celle-ci dans le parc de logements des 4 polarités et faciliter l'accès aux logements pour les plus modestes.
- Pour garantir l'atteinte des objectifs des OAP et le respect de leur cohérence d'ensemble, le règlement de la zone Aur impose l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble unique pour chaque zone Aur.

3-3-2-1- Zone AUr

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

Les zones Aur sont des secteurs de développement à vocation résidentielle, encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les OAP et le règlement.

Les zones Aur correspondent à des terrains agri-naturels, des espaces de jardins ou des friches. Elles se caractérisent par le fait que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

Ces nouveaux secteurs de développement urbain ont une vocation principale d'habitat. Toutes les autres destinations non compatibles avec la proximité résidentielle et les principes de développement de ces secteurs sont interdits tels que les exploitations agricoles ou forestières, l'hébergement hôtelier, l'industrie, les entrepôts, les commerces et les services. Des habitations existantes étant parfois déjà implantées sur ces zones, le règlement autorise leur extension et la création d'annexes du moment qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement d'ensemble futur prévu dans les OAP.

Le règlement donne des règles en matière d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (5 m maximum des voies) et par rapport aux limites séparatives ainsi que des règles de hauteur (9 m maximum).

Le règlement est complété par les OAP Aménagement et Bourg qui s'appliquent sur les zones Aur afin d'encadrer plus précisément l'aménagement global de ces espaces.

3-3-2-2- Zone AU

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

Les zones AU correspondent à des secteurs de développement à long terme à destination d'habitat : elles permettent de localiser les futurs secteurs de développement du territoire. Elles sont présentes sur des secteurs stratégiques des 4 polarités du territoire. Seules deux zones AU ont été maintenues sur deux villages, du fait d'une configuration spécifique afin de gérer des dents creuses importantes en cœur de bourg et soutenir dans la durée les équilibres sociodémographiques.

Elles nécessitent une révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation, comme précisé dans le PADD.

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

Des habitations existantes étant parfois déjà implantées sur ces zones, le règlement n'autorise donc que l'évolution des constructions existantes sous condition. Sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone et dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (piscine, garage ou abri pour véhicules, buanderie ...) à condition ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone et qu'elles soient dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage.

Lors de la révision du PLUi qui sera mise en œuvre pour permettre l'urbanisation de ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation devront être définies pour garantir une cohérence d'ensemble aux aménagements.

3-3-2-3 OAP Aménagement

Les OAP Aménagement offrent une vision globale de l'aménagement des secteurs stratégiques.

Elles reprennent par moment des éléments ayant une traduction réglementaire, tout en le complétant pour garantir la mise en œuvre de la règle dans le respect des spécificités du site (alignement par rapport aux voies, de gabarit de bâtiments, ...).

Elles donnent des orientations supplémentaires qui ne trouvent pas de traduction réglementaire notamment en matière de programmation, de qualité architecturale, d'insertion bioclimatique, ...

Contenu de l'OAP

Les OAP Aménagement disposent d'une partie « Principes généraux » qui s'appliquent à l'ensemble des 26 sites et qui donnent des orientations en matière de :

- Intégration de la trame verte aux projets de constructions et opérations d'aménagement : traitement des limites avec les espaces agri-naturels, préservation de la végétation existante, végétalisation des reculs par rapport aux voies, aménagements paysagers, ...
- Intégration des principes du bioclimatisme : orientation des bâtiments, ventilation naturelle, conception architecturale, développement des énergies renouvelables, ensoleillement hivernal et masques solaires estivaux, ...
- Intégration des paysagère des équipements solaires,
- Gestion des eaux pluviales,
- Gestion des déchets,
- Aménagements modes actifs,
- Gestion des stationnements.

Ensuite chaque site d'OAP est classé par commune et bénéficie d'un schéma d'aménagement et d'orientations propres qui traitent de :

- Programmation : nombre de logements minimum attendus, formes urbaines souhaitées, nombre de logements sociaux minimum attendus
- Qualité paysagère et environnementale
- Qualité urbaine et architecturale
- Accessibilité et déplacements

Toutes les OAP Aménagement sont également incluses dans les périmètres des OAP Bourg, les orientations de ces dernières doivent donc également être prises en compte dans les aménagements projetés sur les secteurs de développement.

Justification du périmètre de l'OAP

Dans 90% des cas, les périmètres d'OAP correspondent à des zones à urbaniser à court terme (Aur) et les 10% des autres cas correspondent à des secteurs identifiés comme stratégiques pour le développement communal par les élus pendant l'élaboration du projet.

Les périmètres peuvent inclure des espaces classés en zone naturelle qui participent à la mise en valeur du secteur et qui présentent un lien direct avec les espaces à aménager. Ils peuvent ponctuellement comporter des constructions ayant un rôle à jouer dans l'organisation globale du secteur.

Les périmètres ont été définis afin de prendre en compte les enjeux de développement, de maillage et d'intégration paysagère des futures constructions.

3-4 La réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé

3-4-1-Projet de territoire

Cette orientation favorise la réhabilitation du parc de logements anciens et la mobilisation du foncier disponible à l'intérieur des espaces construits des bourgs, afin de contribuer à la vitalité des centres bourgs, qui sont encore touchés par la vacance des logements anciens.

Cette orientation vise aussi à éviter l'éparpillement des constructions, afin de limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

3-4-2-Traduction opérationnelle

Le PLUi intègre des objectifs de traitement de la vacance dans sa production globale de logements, à hauteur de 170 logements à traiter à l'intérieur des bourgs, en les priorisant dans les 4 polarités principales.

Elles font l'objet d'objectifs de traitement de la vacance plus importants, s'inscrivant en cohérence avec leur sélection par l'Etat au dispositif « **Petite Ville de Demain** » dont l'un des axes prioritaires est le traitement de la vacance.

De plus, l'ensemble des bourgs font l'objet d'une OAP de bourg qui indique des objectifs d'aménagement propices à la réhabilitation et à l'attractivité résidentielle des bourgs.

Certains sites de renouvellement urbain prioritaires sont identifiés dans l'OAP de bourg et ont été intégrés dans une OAP Renouvellement Urbain spécifique répartis sur 6 communes (Croizet-sur-Gand, Neulise, Saint-Just-la-Pendue, Saint-Symphorien-de-Lay, Régny et Saint-Victor-sur-Rhins). Ils concernent à la fois la reconversion de bâtiments industriels et la

recomposition d'îlots d'habitat présentant une vacance importante dans les cœurs historiques des principaux bourgs.

3-4-2-1-OAP renouvellement urbain

Les OAP tendent à permettre une ré appropriation de ces bâtis en leur redonnant de l'aménité et en les rendant attractifs pour les ménages ou les entreprises d'aujourd'hui. Les OAP donnent ainsi des orientations en matière d'aménagement des espaces publics, de curetage d'îlot pour offrir des espaces verts et de stationnement de qualité. Leur rénovation permettra ainsi de préserver le patrimoine bâti historique et marqueurs de l'identité territoriale de la CoPLER en lui redonnant un nouvel usage.

Les orientations données sur l'espace public, les éléments bâtis à démolir, permettent de mettre en œuvre des orientations complémentaires aux règlements. Ces OAP identifient également des alignements bâtis à conserver qui viennent asseoir le règlement écrit qui dans ces secteurs imposent une implantation à l'alignement sur rue. Elles identifient des espaces verts, des alignements d'arbres, des murs, à préserver qui sont généralement déjà identifiés aux règlements graphique et écrit mais qui figurent dans l'OAP afin de donner une vision d'ensemble des aménagements projetés.

Contenu de l'OAP

Elles comportent une première partie énonçant les objectifs généraux de renouvellement urbain sur ces sites, une seconde partie spécifique pour des bâtiments industriels pouvant être reconvertis dans les années à venir et une troisième partie sur la recomposition d'îlots anciens spécifiques dans les communes citées précédemment.

Elles donnent des orientations en matière de curetage d'îlot, maintien d'alignement bâti, aménagement d'espaces verts et de respiration, aménagement d'espaces publics, ...

Justification du périmètre de l'OAP

Les périmètres ont été définis en croisant la densité de logements vacants avec l'état apparent du bâti, ce qui a permis de faire ressortir quelques îlots principalement situés dans les cœurs historiques présentant un fort enjeu de traitement de la vacance. Ils ont ensuite été croisés avec les objectifs communaux en matière de traitement de la vacance pour se concentrer sur les communes bénéficiant des objectifs les plus importants.

4- Economie, commerce et numérique

4-1- Les choix d'organisation territoriale du développement économique

4-1-1- Projet de territoire

Les activités économiques et les espaces les accueillant sont des composantes essentielles d'un aménagement cohérent de la CoPLER, de son attractivité et du maintien d'un tissu économique maillé sur l'ensemble du territoire, irrigant l'économie de proximité.

La CoPLER s'inscrit dans une politique volontariste de dynamisation économique : elle conduit différentes actions en matière de développement économique et vise à renforcer leur mise en cohérence à travers les outils du PLUI.

Elle souhaite coordonner l'offre foncière d'espaces à vocation économique afin de favoriser le développement et le maintien des activités présentes sur le territoire, mais aussi de créer les conditions propices à l'accueil de nouvelles entreprises.

Pour cela, elle vise donc :

- Le maintien de la diversité économique du territoire, tout en valorisant les atouts économiques de la CoPLER et les investissements déjà consentis par les collectivités, en matière de développement économique.
- Le rapprochement emplois-habitat-équipements tel qu'il est déjà présent dans le territoire, notamment pour conforter le dynamisme des bourgs qui accueillent tous des entreprises
- Une optimisation des potentiels fonciers existants : friches industrielles, foncier voisin des implantations actuelles (souvent propriété des entreprises concernées), foncier à vocation économique déjà aménagé.
- La proposition d'une offre foncière maillée sur son périmètre, adaptée aux vocations de chaque site : Une offre industrielle et d'artisanat de production, une offre artisanale, une offre commerciale de centre bourg et de zones.

4-1-2- Traduction opérationnelle

Les choix d'organisation territoriale du développement économique ont été définis à partir du contexte local et des réalités économiques existantes du territoire : ils tendent à favoriser le développement de l'emploi en s'appuyant sur les espaces déjà aménagés ou programmés, les entreprises et les sites existants et le tissu d'activité maillés sur tous les villages.

Cela se traduit par :

- une structuration de l'offre de foncier s'appuyant sur l'armature d'espaces économiques existants, chacun de ces espaces disposant d'un règlement particulier confortant sa vocation économique.

- Une remobilisation d'espaces déjà bâtis, actuellement en friches, telle que l'usine Jalla
- Une gradation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement à proximité des entreprises existantes (zones AUe) avec une approche par projet à ouvrir en fonction et au fur et à mesure des besoins en raisonnant à l'échelle des demandes des entreprises et de leur temporalité sur des espaces généralement de plus petites dimensions
- Le maintien d'une seule nouvelle zone économique (Les Jacquins) déjà aménagée (permis d'aménager accordé, réseaux réalisés et prête à commercialiser)

Ainsi, dans l'élaboration du PLUi, n'ont pas été retenus comme espaces de développement et zonés en tant qu'espaces économiques, les espaces économiques identifiés dans les documents d'urbanisme communaux non aménagés à ce jour (Saint Victor sur Rhins, St Just la Pendue, Pradines, Vendranges ..).

Le maintien de ces zones économiques engendrerait un accroissement de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels contraire à la politique de développement raisonnée de la CoPLER qui a fait l'objet d'une délibération spécifique du 04/07/2012. Par cette délibération de 2012, les élus de la CoPLER ont volontairement souhaité limiter la consommation foncière économique. Il a été décidé que l'achèvement du Parc des Jacquins serait la seule source de nouveau foncier en zone économique.

- **Le Parc des Jacquins** (est et ouest), en zone 1U1z

Cette zone d'intérêt stratégique pour l'ensemble de l'intercommunalité, est réservée à l'accueil d'activités économiques d'intérêt communautaire. Elle constitue la seule zone à vocation industrielle et d'artisanat de production du territoire depuis 25 ans.

Une stratégie de développement économique initiée dès 1992

La CoPLER a dès son origine souhaité créer une offre à vocation industrielle en aménagement en 1996 un parc d'activités intercommunal, le Parc d'activités des Jacquins, sur la commune de Neulise, aux portes de l'échangeur sud de la RN82 à 2x2 voies. L'aménagement de ce parc d'activités a été dès le départ prévu en 2 secteurs d'aménagement, Est et Ouest, et a à cet effet, fait l'objet d'une ZAD sur l'ensemble de son périmètre.

Aujourd'hui, le Parc des Jacquins Est est entièrement commercialisée, seules 2 parcelles de propriété privée, de 0,4 et 0,9 ha, restent à bâtir par les propriétaires, mais les projets sont aujourd'hui mis entre parenthèses. Il compte 18 PME/PMI et 400 emplois, soit un ratio de **40 emplois/ha, un bel exemple d'utilisation « efficace » de l'espace au service des habitants.** Tous les bâtiments sont occupés, y compris la pépinière de la CoPLER et l'hôtel d'entreprises de la CCI Lyon Métropole Saint Etienne Roanne.

Face à la constance des demandes d'implantation d'entreprises et afin d'anticiper une pénurie de terrains sur les Jacquins, la CoPLER a lancé en 2009 le projet d'aménagement du secteur

« Ouest », sur une réserve foncière de 11 ha de l'autre côté de l'échangeur actuel, et ce conformément à sa politique de développement économique engagée depuis 20 ans.

Suite à l'obtention de l'autorisation préfectorale loi sur l'eau et du Permis d'aménager, les travaux de viabilisation ont entièrement été réalisés en 2017, mais le PA a ensuite été annulé au Tribunal administratif, plusieurs mois après l'achèvement des travaux. Un nouveau permis d'aménager a été déposé en juillet 2020 et est actuellement en cours d'instruction.

Un projet concerté à une échelle territoriale plus large et intégré dans l'offre environnante

A noter que ce projet est en cohérence, de longue date, avec les autres politiques publiques conduites à l'échelle de l'arrondissement, départementale, régionale, nationale et européenne.

Dès l'origine, les deux secteurs Est et Ouest du Parc des Jacquins ont été intégrés dans le **schéma départemental des zones d'activités** et ont fait l'objet d'une labellisation « Qualité Loire » par le Conseil Général.

La commune et ce faisant le Parc a été inscrit en **zone d'Aide à Finalité Régionale AFR** (Cf. annexe) pour la période 2007/2013 puis 2014/2020. Ce zonage a été défini conjointement par le préfet de région et le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires, puis validé par la Commission Européenne. Seules 29 communes de la Loire et 11 de l'arrondissement de Roanne en bénéficient.

Au vu de sa situation en zone AFR, le Parc des Jacquins était par ailleurs inscrit au **schéma d'accueil économique régional**, et à ce titre était subventionné par la Région pour son aménagement.

Localement, ce projet d'extension s'est inscrit dans 2 études économiques conduites en 2009-2010 :

- à l'échelle du syndicat mixte Roannais Pays de Rhône-Alpes,
- à l'échelle du Contrat Territorial de Développement A89, anticipant alors les études du SCOT Loire Centre.

Dans ce cadre, l'intérêt et le positionnement du Parc des Jacquins ont été défini par rapport à :

- sa situation de « **porte d'entrée** » **du roannais** et plus largement de « seuil » entre Forez et Roannais.
- son **positionnement sur des PME-PMI de taille moyenne et créatrices d'emplois** (de 10 à 60 salariés, parcelles de 1ha en moyenne), qui ne trouvent pas forcément un lieu d'accueil sur les grandes zones du département.

A ce jour, les projets voisins ont d'ailleurs été abandonnées ou repoussés, c'est le cas de la ZAIN de Bas de Rhins et de Balbigny. Il ne reste que peu de foncier industriel disponible sur le roannais et le Forez, sur les ZA de Bonvert à Roanne et de Font de l'Or à Feurs.

L'intégration dans le PLUi

La zone des Jacquins est classée en zone 1U1z et fait l'objet d'une OAP-Aménagement afin d'encadrer sa programmation spécifique et de gérer les aspects qualitatifs de son aménagement. Ce site est une vitrine du territoire (très vue depuis la RN82), grande en surface et qui a fait l'objet d'études d'aménagement poussées, que la CoPLER a souhaité traduire dans une OAP.

La compensation des zones humides a été réalisée en concertation avec la DDT : l'arrêté d'autorisation environnementale du préfet a été obtenu et le secteur de compensation a été classé en zone A dans le PLUi, dans une logique de cohérence du zonage avec une prédominance des espaces agricoles alentours.

- **Les zones locales à vocation artisanales**, en zone 2U1z

Il s'agit de 5 zones d'activités locales déjà aménagées réparties sur 5 communes qui ont un rayonnement local et sont destinées à recevoir des activités à dominante artisanale. Seules les parcelles déjà viabilisées dans ces zones sont maintenues dans le PLUi, aucune extension ou nouvelle zone à vocation artisanale n'est prévue, priorisant l'accueil de projets dans les zones d'activités existantes.

Deux d'entre elles sont entièrement commercialisées, sur lesquelles les dispositions du règlement du PLUi gèrent les possibilités d'extension ou de réhabilitation des sites existants : la ZA Moulin Blanc à St Victor et la ZA Forestier à Régny.

Trois zones artisanales, sur lesquelles il reste quelques disponibilités foncières, gérées également par le règlement du PLUi : ZA Lafayette à Saint Symphorien de Lay, ZA La Bruyère à Neulise, ZA LA Plagne à St Cyr de Favières.

D'après le service économie de la CoPLER, plusieurs parcelles sont en cours de vente et/ou d'instruction d'autorisations d'urbanisme, ce qui devrait à court terme faire passer les ZA de la Plagne et de la Bruyère dans la catégorie des zones entièrement commercialisées.

- **Les sites d'activité économique diffus existants**

Cette catégorie correspond aux sites économiques existants dont la localisation est diffuse. De nombreux bâtiments industriels et artisanaux occupés sont en effet maillés sur l'ensemble du territoire. Il s'agit soit de sites individuels, soit de sites partagés. La plupart sont le fruit de la requalification d'anciens sites industriels déjà réhabilités et réinvestis grâce à l'appui initial de la collectivité. Il est primordial de permettre à ces entreprises de maintenir leur activité et de la développer sur place, afin de prévenir les friches de demain.

Trois dispositions sont ainsi prises dans le PLUI de la CoPLER pour permettre aux entreprises situées dans les bourgs de maintenir leur activité et de la développer sur place :

- **Le règlement des zones UA des bourgs permet la mixité** des fonctions et les activités y sont donc admises sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat (dans le fonctionnement, les accès, la volumétrie du bâti...).
- **La zone UIs** concernent des entreprises, situées dans les bourgs ou en continuité de celui-ci, disposant d'un bâti spécifique et dont les aménagements sont déjà adaptés à l'activité économique en question. La volumétrie des bâtiments d'activités de la zone UIs ne sont pas compatibles avec les règles de la zone UA. Le PLUI identifie par cette zone spécifique (Uis) le foncier occupé par cette entreprise et celui nécessaire à une extension future, pour les entreprises ayant un projet avéré d'extension.
 - o Parmi ces sites, l'entreprise Favrichon à St Symphorien de Lay dispose d'une surface conséquente pour son extension qui s'explique par un fort développement de son activité et le projet de réorganisation de ses sites de production et de logistique qui seront regroupés à St Symphorien-de-Lay (cf. annexe de ce tome).
 - o L'entreprise MSI (textile de luxe) implantée sur la même commune a également des besoins d'extensions de son site et a déposé un permis accordé en 2020.
- **La zone AUe** vient en complément des zones UIs pour maintenir un espace d'extension possible autour des entreprises existantes. Elle est ouvrable par modification afin de répondre au cas par cas à chaque projet, à leur échelle et leur temporalité. Ce zonage permet de rester compatible avec les rythmes de développement économique, d'anticiper les besoins des entreprises et de garantir que le foncier soit utilisé pour le développement de l'entreprise en place.

Communes	Uis/AUe	
	Industrie	Artisanat
Chirassimont	Stevtiss (2 sites)	
Croizet sur Gand	Tissage Volle, Tissage Recorbet	
Fourneaux	Hugo Tag, FCN textile	Site partagé La crenille, Agri ML
Lay	CFC	
Neaux	Mado Marcel	Carrosserie, Ex garage-voitures d'occasion
Pradines	Romer	
Régny	Friche Jalla (friche), Pothier	
St Just la Pendue	Imprimerie Chirat (2 sites)	Site Partagé ex Romagny, Site partagé ex Brescancin, Site partagé nord ex GBP (2 locaux), Entreprise de tissage au sud de Sfate et Combier, Centre de contrôle technique automobile

St Symphorien de Lay de Lay	Favrichon, Site MSI et Ailleurs	Métallerie Chaize
------------------------------------	---------------------------------	-------------------

- **Les entreprises et activités économiques isolées et situées en dehors des bourgs**

La CoPLER étant un territoire majoritairement rural, de multiples petites activités économiques, touristiques ou de loisirs se situent en dehors des espaces construits des bourgs : cet isolement se traduit dans le projet de PLUI par un classement en zone agricole ou naturel dont le règlement ne permet pas à ces activités d'évoluer – n'étant pas à destination d'habitation, agricole ou forestière. La CoPLER souhaite cependant maintenir ces activités existantes sur son territoire, permettre le développement maîtrisé d'activités nouvelles, tout en préservant les espaces agricoles et naturels alentours.

Pour cela, le projet de PLUI intègre 30 Secteurs de Taille et de Capacités Limitées afin de gérer et d'encadrer ces activités isolées. Les principes de sélection, de délimitation et de réglementation des STECAL tendent à assurer leur insertion dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole et naturel du territoire dans lequel elles s'inscrivent.

Ces STECAL correspondent à trois grands types de destination :

- 15 activités économiques artisanales et industrielles (maçonnerie, terrassement, réparation automobile, minoterie, fabrication de meubles, usine de traitement des boues ...)
- 11 activités touristiques (hébergement touristique de type gîte, camping, cabanes, sites touristiques du bord de Loire)
- 4 équipements sportifs et de loisirs (aires de jeux, aires de sports)
- **La friche industrielle de Jalla à Regny**, à requalifier et/ou reconverter avec un Périmètre d'Attente de projet

Ce site de l'ancienne usine Jalla est situé à l'est du bourg de Régny, au bord du Rhins, d'une surface d'environ 7 ha, dont 3,65 ha de bâtiments.

Ce site, en cessation d'activité depuis fin 2016 est toujours propriété du Groupe Descamps qui a fait l'objet un arrêté de dépollution en septembre 2018 arrivé ce jour à son terme, mais qui n'a été suivi d'aucune réalisation par l'entreprise. Un travail conduit sous l'autorité de la DREAL pour amener l'entreprise à remplir ses obligations est le préalable à toute acquisition et réalisation de travaux de requalification.

Parallèlement, une démarche de programmation urbaine est engagée sur le site, en discussions avec l'EPORA, ce projet comptant dans les priorités du plan de mandat du nouvel exécutif de la CoPLER, mais elle ne pourra aboutir qu'après application du principe pollueur payeur.

La requalification de ce site se présente comme complexe aux vues des contraintes : état du bâti, la pollution des sols, risques inondation ... Le projet d'aménagement envisagé sur ce secteur est en outre concerné par le règlement du PPRNPI de Rhins Trambouze.

Compte tenu de ces contraintes techniques, ce site est non disponible à court terme : une partie du site sera au mieux disponible à 3 ans et les acquisitions foncières ne pourront se faire qu'une fois la dépollution effectuée.

Dans le cadre du PLUi, la vocation économique du site reste confirmée par le zonage UIs. Afin de laisser le temps aux collectivités de mettre au point un projet pour la reconversion du site, il fait l'objet d'une servitude de projet au titre de l'article L. 151-41-5° du code de l'urbanisme qui est instituée pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Le site est également identifié dans l'OAP renouvellement urbain, comme friche industrielle, car participant de cette dynamique impulsée par le PLUI sur ce sujet.

A noter que l'ancienne friche du site de « Sfate et Combiér » à Saint-Just-la-Pendue est aujourd'hui réhabilitée et commercialisée depuis Janvier 2020, avec l'implantation d'un atelier de brassage, la création d'un restaurant et de locaux pour artisans.

- **L'offre commerciale**, développée dans la partie « Cadrage du développement commercial »

4-1-2-1-Zone 1Ulz

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

La zone 1Ulz correspond au secteur économique des Jacquins (Est et Ouest) situé sur la commune de Neulise. Cette zone d'activités économiques intercommunale est destinée principalement aux activités industrielles et artisanales de production. Ces zones ont été délimitées conformément au contour de la zone existante aux Jacquins Est et au permis d'aménager délivré sur les zones des Jacquins Ouest.

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

Le règlement a été construit en considérant le besoin de la continuité des règles pour les constructions de la partie Est des Jacquins mais aussi afin d'assurer une homogénéité entre les parties Est et Ouest.

Le règlement de la zone 1Ulz autorise uniquement les destinations suivantes afin de maintenir la vocation économique de la zone :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, et de services destinés aux activités industrielles et artisanales.

- Les installations classées à condition de ne présenter aucun risque pour le voisinage et de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone, afin de permettre l'accueil d'industries classées ICPE
- Les constructions, aménagement et extension de bâtiments à usage d'activités commerciales, dans la limite d'une surface de vente inférieure à 10% de la surface de production ;
- Les entrepôts directement liés aux activités existantes et autorisées sur la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés et existants sur la zone
- Les habitations ne sont autorisées qu'à des fins de gardiennage (dans une limite de 10%, intégrées au bâti existant et de 50m² maximum).

Le règlement donne des règles en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère des futurs bâtiments, notamment des règles de hauteur qui imposent une meilleure insertion paysagère des bâtiments grâce aux côtes altimétriques.

L'implantation des constructions intègre des distances d'éloignement par rapport à la RD et les modifications des articles 6/7 de la zone prévues dans la procédure de modification simplifiée de Mars 2020 du PLU de la commune de Neulise.

Le coefficient d'emprise au sol du secteur est encadré et limité à 70% de la surface du terrain afin de maintenir une trame verte interne à la zone cohérente avec les espaces agricoles et naturels alentours.

Le développement du secteur des Jacquins Ouest est également encadré par une OAP Aménagement qui donne des orientations en matière de :

- Qualité paysagère (conservation des boisements existants, traitement des limites public/privé, traitement paysager des reculs, ...)
- Qualité environnementale : gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation, plantation de haies champêtres, ...
- Qualité urbaine et architecturale : constitution d'un front urbain, intégration des aires de stockage,
- Accessibilité et déplacement : mutualisation des aires de stationnement, accès aux parcelles, ...

4-1-2-2- Zone 2U1z

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

La zone 2U1z correspond à l'ensemble des zones d'activités économiques aménagées existantes sur le territoire de la CoPLER. La vocation de cette zone est principalement tournée vers l'artisanat et l'industrie.

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

Le règlement autorise uniquement les destinations suivantes afin de conforter la vocation économique de ces zones :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles,
- Les constructions à usage d'activités commerciales dans la mesure où ils constituent des points de vente ou des showrooms des produits issus des activités industrielles ou artisanales présente sur la zone et dans la limite d'une surface de vente inférieure à 30% de la surface de production
- Les entrepôts directement liés aux activités existantes sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

Le règlement donne également des règles en termes d'intégration architecturale, paysagère et urbaine des constructions.

Les règles qui diffèrent entre la zone 1UIZ et la zone 2UIz résident principalement dans :

- La hauteur des constructions : 15m en 1UIz et 12m en 2 UIz,
- L'implantation par rapport aux voiries : 10m en 1UIz et à 5m en zone 2UIz.

4-1-2-3 Zone UIs

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

La zone UIs est dédiée aux entreprises existantes à proximité des centres bourgs afin de leur permettre d'évoluer. Il ne s'agit pas de zones économiques mais d'entreprises individuelles artisanales ou industrielles.

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

L'objectif est de permettre l'évolution de ces entreprises existantes tout en maintenant un cadre de vie de qualité pour les habitations situées à proximité. Le règlement veille donc à exclure les occupations du sol qui engendreraient des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement, en autorisant uniquement :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles sous condition d'être compatible avec le voisinage résidentiel et l'environnement et ne pas entraîner de nuisances graves ou de dangers,
- Les entrepôts directement liés aux activités existantes et autorisées sur la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

La hauteur des constructions est limitée à 12m.

Les règles d'implantation par rapport aux voiries et aux limites séparatives ne permettent pas une implantation à l'alignement mais imposent un recul minimum de 5m : il s'agit de

permettre le développement limité de l'existant mais pas l'implantation d'activités nouvelles sur ces espaces.

Ces entreprises étant situées à proximité immédiate du tissu urbain, l'intégration architecturale, paysagère et urbaine des constructions est règlementée de la même façon que dans les zones urbaines à vocation résidentielle, avec renvoi aux dispositions générales, afin de garantir une meilleure cohérence et intégration dans le tissu bâti adjacent.

4-1-24 Zone AUe

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

La zone AUe est un secteur de développement à vocation économique à moyen terme correspondant à des secteurs d'extension des entreprises existantes à proximité des centres bourgs afin de leur permettre d'évoluer. Ils sont destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification du PLUi, dans l'attente d'un projet de développement de l'entreprise. Ce zonage permet d'offrir une possibilité d'extension en étant en phase avec le temps de l'entreprise (le projet doit être sécurisé et activable en moins de 6 mois).

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

Ces espaces étant pour l'instant non bâtis, le règlement n'autorise aucune construction ou aménagement.

4-1-25 Les STECAL

Les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées en zone agricole ou naturelle : ils font l'objet d'un chapitre spécifique du règlement.

Principes de sélection des activités

De façon générale, ont été retenues des activités correspondant à trois grands types de destination permettant d'assurer la compatibilité avec le caractère des zones agricoles et naturelles :

- Des activités économiques touristiques de type hébergement et restauration
- Des équipements sportifs et de loisirs correspondant à des aires de jeux et de sports
- Des activités économiques artisanales et petites industries tels que des activités de production, construction ou de réparation

Pour les activités existantes, l'identification a été réalisée en s'appuyant sur les bases de données DIANE et Majic, conjuguée à un travail de concertation mené avec les élus locaux pour vérifier la présence et la localisation de chaque activité.

Pour les projets nouveaux, un travail de terrain a été mené par les élus locaux pour mettre en exergue les projets connus du territoire. Chaque projet a ainsi fait l'objet d'une fiche individuelle détaillée de renseignements afin de justifier du besoin de création du STECAL et de pouvoir réglementer précisément les constructions et aménagements possibles. Ce dossier de justification comprend :

- Description du contexte (lieu d'implantation, porteur de projet, situation juridique)
- Description du projet et nature des travaux (plan de situation, plan masse, plan des façades et des toitures, aspect extérieur)
- Justifications du besoin
- Calendrier de réalisation, budget et partenaires du projet

Principes de délimitation des STECAL

Pour les activités existantes, les périmètres des STECAL sont délimités sur les terrains déjà utilisés par l'activité en place, correspondant aux bâtiments existants ainsi qu'aux aménagements réalisés (exemple des parkings, espaces de stockage, des terrains de sports). Il n'y a donc pas de consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire pour ces activités existantes du fait de cette délimitation précise et restrictive du périmètre des STECAL au plus près de l'existant.

Pour les projets nouveaux, les périmètres des STECAL sont délimités sur la stricte emprise nécessaire aux projets de constructions tels que présentés par les pétitionnaires dans leur dossier de justification.

Principes de réglementation des STECAL

Tous les STECAL disposent de principes règlementaires communs afin d'encadrer :

- **La densification des sites** : les possibilités de constructions nouvelles sont limitées à 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sur le même principe d'extension des habitations existantes en zone A et N.
- **La dispersion des constructions** : l'implantation des nouvelles constructions doit se faire en priorité en continuité avec les bâtiments existants s'ils existent, et à défaut une distance maximale d'implantation a été fixée à 50m par rapport aux bâtiments existants, et ce toujours dans la limite du périmètre déjà resserré du STECAL.
- **L'insertion paysagère** : des règles particulières aux STECAL ont été édictées sur l'aspect extérieur des constructions, les principes voirie et de stationnement, ainsi que la gestion des espaces libres et des plantations.

L'objectif général de ces principes est de permettre une évolution encadrée de l'existant afin de limiter le mitage de l'espace et l'imperméabilisation des sols, tout en renforçant la végétalisation des sites et la prise en compte de leur environnement.

Au vu de la diversité des projets, des règles spécifiques ont ensuite été mises en place pour chaque STECAL concernant les occupations et utilisations du sol admises ainsi que la hauteur des constructions.

Bilan des STECAL

Au final, ce sont **33 STECAL** qui ont été identifiés sur le territoire, correspondant à 3 types de STECAL.

- 22 STECAL de droit commun

Ils concernent la quasi-totalité des activités existantes qui disposent d'un règlement unique. Les constructions nouvelles y sont autorisées uniquement si elles sont en lien et en complémentarité avec l'activité existante à la date d'approbation du PLUI : chaque STECAL est donc lié à une activité et une destination précise, dont la liste figure en annexe du règlement.

De même, la hauteur des constructions est limitée à celle de l'existant. Ces dispositions permettent de cadrer fermement le développement de chaque activité isolée : l'objectif étant de permettre une évolution mesurée mais pas l'implantation de nouvelles activités.

A noter que les STECAL inclus dans le périmètre de 300 m des bords de rives des plans d'eau de montagne font l'objet d'une réglementation spécifique issue des préconisations de l'étude paysagère de la commission des sites et des paysages. De même, les STECAL inclus en zone de montagne et donc soumis à la Loi Montagne ont un règlement imposant la continuité des constructions.

- 4 STECAL Tourisme

Ils concernent deux sites touristiques et économiques d'importance intercommunale liés à un patrimoine local particulier : le site du Château de la Roche à Saint Priest la Roche et le site du Viaduc à Saint Symphorien de Lay. Ces sites disposent d'un règlement adapté où sont autorisées les constructions nouvelles en lien avec la vocation touristique générale de la zone. Ces constructions peuvent s'implanter de façon libre à l'intérieur du périmètre du STECAL mais toujours dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol de la zone.

Ces dispositions permettent un peu plus de souplesse dans le développement de chaque zone, tout en limitant leur capacité de densification, au regard de l'importance de ces sites dans la stratégie de développement touristique intercommunale du territoire. Ces sites disposent en effet déjà d'activités de restauration et d'hébergement touristique : il s'agit ici de permettre l'implantation de projets nouveaux et une certaine diversification des activités afin de renforcer l'attractivité touristique de ces secteurs.

- 7 STECAL nouveaux projets

Ces nouveaux projets concernent :

5 sites existants ayant des besoins de développement importants de certaines activités existantes, ne rentrant pas dans le cadre général des STECAL de droit commun

- Le Domaine des Grands Cèdres à Cordelle avec la création d'un nouveau gîte (STECAL 2) et de nouvelles cabanes de type hébergement léger de loisirs (STECAL 3)
- Le transport du Gand à Croizet sur Gand avec la création d'un nouvel entrepôt servant d'abri pour le matériel (STECAL 9)
- Un marchand de bois à Pradines avec la création d'un nouvel entrepôt servant d'abri pour le matériel (STECAL 16)
- L'aire de jeux et de sports à St Just la Pendue avec la création d'un nouveau terrain de sport en synthétique et d'un parking, en continuité du site actuel (STECAL 20)

2 concernent des projets nouveaux souhaitant s'implanter sur le territoire :

- La création d'un entrepôt pour une activité de paysagiste à Pradines (STECAL 14)
- La création d'une activité de centrale à béton prêt à l'emploi sur la commune de Neulise (STECAL 35).

Chaque nouveau projet dispose d'un règlement adapté au regard des projets présentés par les pétitionnaires concernant les destinations des constructions, les surfaces et les hauteurs autorisées tels que formalisés dans leur dossier de justification.

Pour le cas particulier du Château de Changy: des règles supplémentaires et plus contraignantes concernant l'aspect extérieur des constructions ont été formalisées afin de préserver l'architecture et l'environnement qualitatif du site.

4-2- Cadrage du développement commercial

4-2-1- Projet de territoire

L'équipement commercial est l'une des composantes essentielles d'un aménagement cohérent de la CoPLER, de son attractivité et de son rayonnement. Il s'inscrit à ce titre dans une démarche de développement urbain durable et combine plusieurs natures d'enjeux :

- **Un enjeu de nature économique**

L'activité commerciale, dans toute sa diversité (indépendants, franchisés, enseignes nationales, association, groupement d'intérêt économique (GIE), société coopérative (SCOP), etc.), contribue à l'attractivité et au dynamisme du territoire, par la création d'emplois et de richesses non délocalisables, et à la régulation des prix par le jeu de la concurrence. Une offre commerciale diversifiée et équilibrée est la base d'une consommation adaptée aux besoins et attentes de la population, c'est un élément clef de l'économie du territoire avec l'investissement des entreprises.

- **Un enjeu en termes d'aménagement du territoire et d'environnement**

Il appartient à la collectivité de réguler et d'orienter le développement de l'appareil commercial afin d'éviter des effets déstructurant sur les villages et le tissu social. Les projets d'implantation commerciale doivent répondre à ce titre à des critères d'intégration urbaine, de polarisation et de limitation des déplacements automobiles qui, ensemble, participent à la qualité de vie offerte par le territoire.

L'orientation en matière de commerce vise à protéger le commerce de proximité car son maintien est favorable à un urbanisme des courtes distances, à la préservation de l'animation et l'attractivité des bourgs, et au maintien des services auprès des personnes les moins mobiles (personnes âgées).

L'orientation précise les dispositions déclinées dans le PLUI : un espace dans chaque centre bourg réservé aux commerces, deux espaces, localisés dans les communes principales, afin d'accueillir des commerces de type « périphériques ».

4-2-2- Traduction opérationnelle

L'OAP commerce et artisanat a pour vocation d'exposer de façon territorialisée la stratégie commerciale de la CoPLER, qui sont ensuite déclinées dans le zonage et le règlement. Pour cela, elle :

- Définit les localisations préférentielles des commerces en s'appuyant sur l'armature commerciale du territoire de la CoPLER et en prenant en compte les enjeux de revitalisation des centres bourgs et de limitation des déplacements automobiles,
- Permet une bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale de ces entités commerciales.

Le territoire fonde principalement sa stratégie d'accueil commercial sur **les locaux de centre bourg** afin de dynamiser les cœurs de villages. Ainsi, tous les centres bourgs sont désignés comme les espaces privilégiés pour recevoir tous les types de commerces au travers du périmètre restreint de la zone UA1 en dehors duquel les commerces nouveaux ne sont pas autorisés. Ce secteur UA1 correspond au tissu ancien dense du bourg, parfois réduit par rapport à la zone UA celle-ci était déjà un peu distendue : le choix a été fait de resserrer les possibilités de création de commerce sur les parties les plus centrales, notamment à Neulise, Fourneaux, et Neaux. Cette disposition vise à éviter tout éparpillement de l'offre commerciale car elle est très nuisible au maintien de l'offre souvent ténue des villages.

Pour le bourg de Neulise, une zone de protection des rez-de-chaussée commerciaux est instaurée autour de la Place des Flandres pour éviter que ces commerces ne mutent en logement ou garages. Ce bourg concentre ses commerces autour d'une seule place et il se combine au droit de préemption des commerces instauré sur le bourg. Ce dispositif n'a pas été étendu aux autres bourgs des principales communes car ceux-ci ne présentent pas la même concentration de commerces sur des linéaires aussi homogènes.

Pour répondre à la diversité des besoins, seules **deux zones à vocation commerciale** sont identifiées dans le PLUI : le secteur commercial existant de Lafayette à St Symphorien-de-Lay et le secteur de la gare de Régnny, dont la mixité économique est à renforcer sur ce secteur stratégique attenant au bourg. Elles sont destinées à l'accueil de projets qui ne sont pas possibles en centre bourg compte tenu de leurs contraintes techniques (taille de bâti nécessaire et/ou du flux de véhicules). La zone Ulc encadre notamment les surfaces minimums pour l'implantation du commerce de détail et d'artisans-commerçants plus conséquents qui ne peuvent trouver place dans le tissu des bourgs.

4-2-2-1-Zone Ulc

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

La zone Ulc correspond à un secteur de développement commercial majeur de Lafayette à St-Symphorien-de-Lay et au secteur de la gare de Régnny, dont l'activité commerciale est à conforter. Il s'agit des deux pôles commerciaux de périphérie identifiés sur le territoire en complémentarité avec les 16 bourgs.

Ces deux secteurs ont vocation à accueillir des commerces complémentaires à ceux des centres bourgs nécessitant une accessibilité plus forte comme des magasins d'ameublement, de jardinerie, de bricolage, ...

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

Afin de ne pas porter atteinte aux commerces de centre bourg et que ces secteurs s'inscrivent en complémentarité, le règlement encadre les destinations autorisées mais également les surfaces de vente. Seuls sont autorisés dans ces deux zones, les commerces de détail et artisan-commerçant à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300 m² et que le projet s'inscrive en cohérence avec les orientations de l'OAP commerce et artisanat.

Afin de permettre la densification de ces secteurs et donc une utilisation optimale du foncier dans ces deux zones, le règlement autorise aux nouvelles constructions de s'implanter en limite séparative et ne réglemente pas le coefficient d'emprise au sol.

Ces deux secteurs disposent d'une visibilité soit depuis des grands axes de circulation soit depuis la voie ferrée, l'intégration des nouvelles constructions constitue un enjeu primordial pour ces deux secteurs. Afin de répondre à cet enjeu, des principes réglementaires ont donc été fixés afin de garantir une qualité architecturale et paysagère de ces zones d'activités. Le règlement, dans son article 11, encadre ainsi l'aspect extérieur des constructions en donnant des règles sur :

- Les façades : homogénéité des ouvertures, emploi de matériaux naturels à faible impact écologique, choix des couleurs, intégration des enseignes dans la façade, ...
- Les toitures : nombre de pans, végétalisation des toitures terrasses, intégration des édifices techniques,
- Les clôtures : hauteur maximale, végétalisation, ...

De plus, une attention particulière est portée aux espaces de stationnement avec des règles de traitement paysager et de végétalisation renforcée afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur ces aménagements.

4-2-2- OAP Commerce et Artisanat

Le territoire de la CoPLER n'est pas couvert par un SCOT, le PLUi doit donc comporter au titre de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme une orientation d'aménagement et de programmation comportant des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

L'OAP Commerce et Artisanat s'inscrit dans un complément qualitatif des règlements écrits et graphiques du PLUi qui encadrent les secteurs dans lesquels sont admises les nouvelles implantations commerciales, à savoir les zones UA1 et UIc.

Elle fixe ainsi des orientations distinctes pour les commerces de centre bourg et les commerces situées dans les zones commerciales périphériques, en s'appuyant pour ces dernières sur la définition de l'ensemble commercial correspondant à la réunion de magasins distincts sur un site, par référence à la définition de l'article L. 752-3 du Code de commerce.

Elle mise ainsi sur l'intelligence collective et l'affirmation d'une gouvernance politique et technique forte pour garantir les grands équilibres territoriaux en matière de commerce tout en s'appuyant sur un règlement qui fixe un cadre clair : implantation circonscrite et polarisée des commerces.

Contenu de l'OAP

L'OAP commerce et artisanat donne les grandes orientations en matière de :

- Limitation de la consommation foncière,
- L'optimisation des espaces de stationnement,
- L'accessibilité par les modes actifs à ces commerces,
- Qualité architecturale et paysagère,
- Prise en compte des enjeux environnementaux : gestion des eaux pluviales, performances énergétiques, ...

Cette OAP se compose de :

- Une carte d'identification des sites à enjeux pour le développement commercial,
- Un chapitre sur les deux zones du territoire dédiées au commerce et à l'artisanat commerçant, lui-même composé de principes généraux s'appliquant aux deux zones et d'orientations spécifiques à chacune des deux zones, accompagnées de schémas d'aménagement,

- Un chapitre sur le commerce et l'artisanat commercial de centre bourg dont les orientations concernent les 16 centres bourgs du territoire ainsi que le hameau ancien de L'Hôpital-sur-Rhins.

Cette OAP est illustrée par des photographies qui sont données à titre indicatif et permettent de présenter des exemples d'aménagement réalisés sur d'autres territoires.

4-3- Soutien à l'économie touristique

4-3-1- Projet de territoire

Cette orientation vise à maintenir l'attractivité des principaux espaces liés aux activités touristiques. Pour cela, l'orientation favorise leur identification et leur protection en termes de paysage en limitant l'urbanisation autour et en préservant le caractère naturel des grands espaces dans lesquels ils s'inscrivent, afin qu'ils conservent tout leur attrait. C'est notamment le cas des gorges de la Loire (ou rives du plan d'eau de Villerest).

L'orientation favorise également un développement raisonné des capacités d'hébergement spécifique au milieu rural de la CoPLER et aux sites d'hébergement existants.

Enfin, cette orientation vise à valoriser les vues depuis les principaux axes de découverte du territoire, et plus spécialement depuis la RN7.

4-3-2- Traduction opérationnelle

La protection des principaux atouts du territoire en matière de tourisme se traduit par :

- L'identification des principaux sites touristiques est inscrite par des STECAL spécifiques, dont notamment ceux des sites situés dans les gorges de la Loire, ou à proximité (comme le Château de Changy). Ces dispositifs permettent de contrôler les extensions, et leur insertion paysagère et la qualité architecturale quand cela se justifie comme au Château de Changy. La protection des sites dans lesquels ils s'inscrivent se traduit notamment par des zonages N ou A dans les espaces les encadrant (gorges de la Loire, site de La Roche à St Symphorien-de-Lay). A noter également que la base nautique de Cordelle a été retenu comme site d'entraînement aviron en vue des Jeux Olympiques de 2024.
- L'intégration dans les OAP de bourg d'objectifs de développement touristique sur les communes concernées
- Le développement de l'hébergement touristiques adapté au caractère du territoire, se traduit notamment dans le règlement qui permet le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles dans la limite du volume existant, pour permettre le développement des hébergements à la ferme dans les zones agricoles.
- Le principal itinéraire de découverte du territoire est la RN7. Le PLUI recentre l'urbanisation autour des bourgs, évitant ainsi une urbanisation linéaire le long de la RN7 néfaste à la qualité des paysages perçus. De plus, certains espaces naturels ou

agricoles contribuant à la qualité des silhouettes des bourgs perçus depuis la RN7 ont été identifiés et protégés des constructions.

43-2-1- Zone Nt

Caractéristique de la zone et principes de délimitation

La zone Nt correspond à secteur de développement touristique sur lequel le département de la Loire porte un projet de création d'une tour d'observation panoramique en bois. Le dossier complet du projet figure en annexe de ce tome.

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

Le règlement de la zone Nt encadre les possibilités de construire au regard du projet présenté en termes de destination, d'emprise au sol et de hauteur maximale.

4-4- Préservation du potentiel agronomique du territoire et valorisation des activités agricoles et sylvicoles

4-4-1- Projet de territoire

Cette orientation vise à maintenir une activités agricole dynamique, support économique incontournable d'un territoire comme celui de la CoPLER, et garant d'une véritable pérennité des espaces agricoles, forestiers et naturels.

Pour cela, cette orientation vise à pérenniser l'activité agricole sur le territoire de la CoPLER en favorisant des conditions propices au développement des structures des exploitations :

- Le foncier : La protection stricte des espaces à valeur agronomique, irrigués ou ayant bénéficié d'investissement spécifiques.
- La lisibilité à long terme sur le devenir des parcelles à proximité des bâtiments d'exploitations
- Les bâtis : protection des sièges d'exploitation, des principales installations par rapport au tiers et éviter leur changement de destination.
- La lutte contre le mitage de l'espace agricole en évitant la construction de logements pour des tiers ou le changement des destinations d'anciens bâtis agricoles trop proches d'exploitation.
- Favoriser la diversification économique : agro-tourisme, commercialisation et valorisation directe de produits à la ferme, production d'énergie renouvelable.

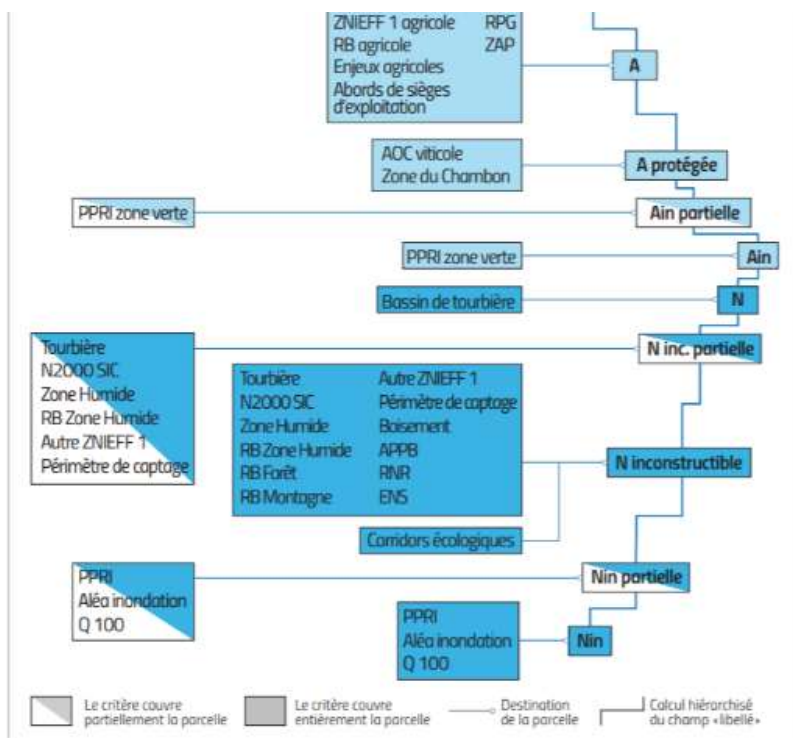
4-4-2-Traduction opérationnelle

Cette orientation se traduit principalement par :

- des choix de développement urbains plus économes en foncier
- un zonage agricole ou naturel prédominant et dédié au développement des activités agricoles et forestières
- l'intégration en annexe du PLUi des règlements de boisements pour les communes qui en disposaient

Pour rappel, la méthodologie de délimitation des zones agricoles et naturelles s'est appuyée sur plusieurs étapes et données :

- Un renseignement multicritères automatique à la parcelle avec un croisement des bases de données naturalistes, agricoles et des risques
- Un arbre de décision créant une hiérarchisation des zonages en fonction de leur niveau de contrainte pressentie
- Un travail de terrain pour ensuite adapter manuellement le zonage aux réalités de l'occupation des sols



4421-Zone A

Caractéristique de la zone :

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 groupes d'habitations sont également implantés dans la zone A.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **un secteur Ap** : secteur agricole d'intérêt paysager majeur à préserver, dont les justifications sont abordées dans la partie « Paysages et Patrimoine » de ce tome
- **un secteur Am** : secteur agricole situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne.

La zone A est également concernée par le périmètre de protection autour des rives des plans d'eau de montagne (retenue du barrage de Villerest), figurant au plan de zonage. Les possibilités de constructions sur ce secteur figurent dans les dispositions générales du règlement, et prévalent sur les dispositions de la zone A, à l'exception des quatre STECAL ayant fait l'objet d'une étude de discontinuité.

Motifs et principes de délimitation de la zone A :

Deux diagnostics agricoles ont été réalisés par epures et la CA42 : bien que les données du RGA soient de 2010, le PLUi s'appuie surtout sur des données à jour issues de l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2017 qui a permis d'identifier les enjeux agricoles du territoire. La zone A intègre notamment :

- Les parcelles agricoles déclarées à la PAC complétées par les parcelles agricoles à enjeux identifiées dans le diagnostic agricole
- Les sièges et bâtiments d'exploitation identifiés dans le diagnostic agricole, avec le maintien d'un périmètre minimum de 100m autour

Outre les parcelles et constructions à usage agricole, elle englobe également des groupes d'habitations existants (habitations isolées, tissus bâtis constitués), ainsi que des activités économiques isolées.

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

La zone agricole A a une vocation spécifique et restrictive : les occupations et utilisations du sol qui n'y sont pas expressément autorisées par le règlement y sont interdites. L'objectif étant de préserver les espaces agricoles tout en assurant le développement des activités agricoles.

Ainsi, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives agricoles

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussement nécessaires aux activités autorisées, ce qui incluent les retenues collinaires
- Les installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics, à l'exception des panneaux photovoltaïques au sol dans les conditions fixées par la Charte du foncier agricole
- L'évolution des espaces bâtis dans certaines conditions

Pour les activités agricoles :

L'implantation des nouvelles constructions agricoles est encadrée en s'appuyant sur les principes fixés dans la Charte du Foncier Agricole de la Loire.

Des règles spécifiques concernant l'aspect extérieur des constructions ont été mises en place afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions agricoles, en s'appuyant sur les préconisations issues du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Rhône (« Paysage et bâtiments agricole – Guide à l'usage des agriculteurs »).

Concernant les activités de tourisme à la ferme, elles sont autorisées uniquement par aménagement du bâti patrimonial existant. Ces activités constituent un supplément de revenus pour les agriculteurs mais ne doivent pas prendre le pas sur l'activité agricole. Le règlement cadre donc fortement les possibilités de développement de cette activité, qui sinon rentrent dans le cadre d'un STECAL et constituent une activité touristique professionnelle à part entière.

Concernant les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs, des critères d'appréciation du lien entre l'habitation et l'activité agricole ont été inclus, sur la base de la Charte du foncier agricole dans la Loire.

Pour l'évolution des habitations existantes

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et disposer d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin d'encadrer ces possibilités d'évolution, le règlement des zones agricoles et naturelles a utilisé les critères de réglementation fixés par la CDPENAF :

- Les extensions sont limitées en termes de surfaces maximales (250 m²), doivent être proportionnelles à la taille initiale du bâtiment et ne doivent pas conduire à la création de logement supplémentaire ;
- Les annexes sont limitées en termes de surfaces maximales (50 m² hors bassin des piscines), de morphologie (hauteur, niveau) et de possibilités d'implantation à proximité des bâtiments existants (moins de 20m) afin de modérer le mitage de l'espace.

Pour le secteur Am, le règlement limite les possibilités de construire aux exceptions du principe d'extension de l'urbanisation en continuité tels que fixé par les articles L122-5 à L122-11 du code de l'urbanisme. Pour les activités agricoles, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole par une exploitation agricole, ainsi que les habitations nécessaires aux exploitations et les activités de tourisme à la ferme par aménagement des bâtiments existants. La Loi Montagne n'autorise ni les constructions pour les CUMA, ni les constructions pour la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production.

442-2-Zone N

Caractéristique de la zone :

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 groupes d'habitations existantes sont également implantés dans la zone N.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **un secteur Nco** : espace naturel et forestier d'intérêt majeur identifié comme support de continuité écologique, dont les justifications sont abordées dans la partie « Environnement, climat, énergie » de ce tome
- **un secteur Nm** : secteur naturel et forestier situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne

La zone N est également concernée par le périmètre de protection autour des rives des plans d'eau de montagne (retenue du barrage de Villerest), figurant au plan de zonage. Les possibilités de constructions sur ce secteur figurent dans les dispositions générales du règlement, et prévalent sur les dispositions de la zone A, à l'exception des quatre STECAL ayant fait l'objet d'une étude de discontinuité.

Motifs et principes de délimitation de la zone N :

L'Etat Initial de l'environnement a permis d'identifier précisément les éléments de la trame verte et bleue du territoire (réservoirs et corridors de biodiversité), ainsi que les zonages de protection, de gestion ou d'inventaires existants.

La zone N intègre notamment :

- Le Site Natura 2000 d'Importance Communautaire (SIC) des milieux aquatiques et alluviaux de la Loire,
- Le Site Natura 2000 de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des Gorges de la Loire Aval,
- Les Espaces Naturels Sensibles,
- Les ZNIEFF de type 1,
- Les espaces boisés de plus de 5000 m² en dehors des espaces bâtis.

Outre les espaces naturels, elle englobe également des groupes d'habitations existants (habitations isolées, tissus bâtis constitués), ainsi que des activités économiques isolées.

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

La zone naturelle N a une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement y sont interdits. L'objectif étant de préserver les espaces naturels tout en assurant le développement des activités forestières.

Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière, les installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics à l'exception des panneaux photovoltaïques au sol dans les conditions fixées par la Charte du foncier agricole, et l'évolution des espaces bâtis sous certaines conditions.

Pour l'évolution des habitations existantes

Les bâtiments d'habitation existants dans les zones A et N peuvent faire l'objet d'extensions et disposer d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin d'encadrer ces possibilités d'évolution, le règlement des zones agricoles et naturelles a utilisé les critères de réglementation fixés par la CDPENAF :

- Les extensions sont limitées en termes de surfaces maximales (250 m²), doivent être proportionnelles à la taille initiale du bâtiment et ne doivent pas conduire à la création de logement supplémentaire ;
- Les annexes sont limitées en termes de surfaces maximales (50 m² hors bassin des piscines), de morphologie (hauteur, niveau) et de possibilités d'implantation à proximité des bâtiments existants (moins de 20m) afin de modérer le mitage de l'espace

Pour le secteur Nm, le règlement limite les possibilités de construire aux exceptions du principe d'extension de l'urbanisation en continuité tels que fixé par les articles L122-5 à L122-11 du code de l'urbanisme.


4-5- Le choix de déploiement du très haut débit pour tous

4-5-1- Projet de territoire

Cette orientation vise à soutenir le développement de l'utilisation des technologies de l'information et des communication (TIC) qui accompagneront les mutations en cours dans l'organisation du travail. Cela est à la fois favorable au maintien de l'emploi dans le territoire mais participe également à réduire le nombre de déplacements individuels pour accéder à des services ou des informations, contribuant ainsi à la baisse de la production des GES.

4-5-2- Traduction opérationnelle

La CoPLER souhaitait équiper l'ensemble de son territoire en THD à court terme : Le THD est, dès à présent, déployé et opérationnel sur l'ensemble du territoire. L'ensemble des zones du PLUi autorise ainsi les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les conditions de



raccordement aux différents réseaux sont encadrées par les dispositions générales du règlement.

5- Equipements

5-1- Projet de territoire

La CoPLER souhaite maintenir une offre adaptée aux besoins en services en maintenant ses équipements existants et situant les nouveaux équipements au plus près de la population concernée.

Les équipements existants sont des facteurs de vitalité et d'attractivité des centres bourgs. Ce maintien passe par une vision collective de leur fonctionnement et leurs usages afin d'éviter la création d'équipements supplémentaires.

La création d'équipement implique de les réaliser au plus près de la population visée afin d'éviter les déplacements en VP, ou, suivant le rayonnement de l'équipement, dans l'un des quatre pôles afin de renforcer leur rôle dans le territoire. En matière de « création », plusieurs sites sont identifiés, dont notamment :

- Un site à St Just la Pendue, au nord-ouest du bourg, qui doit accueillir un centre de secours du SDIS (actuellement situé à l'intérieur du bourg avec des problèmes de sécurité et de fonctionnement).
- Un site à St Just la Pendue, au sud du stade actuel, pour la création d'un terrain de sport synthétique et d'une zone de stationnement attenante
- Un site à Cordelle (vers le cimetière) qui est également prévu pour la construction d'un centre de secours du SDIS.
- Un site à Neulise qui correspond au projet de création de stationnements nécessaires au fonctionnement du théâtre qui sera prochainement rouvert (à l'ouest de la salle des fêtes).
- Un site à Vendranges qui correspond à l'ancienne plateforme de la DDE liée aux travaux routiers de la RN82 sur laquelle il est projeté d'installer une plateforme de broyage des déchets verts (équipement géré par la CoPLER). Celle-ci apportera un nouveau service au plus proche des habitants pour les communes de Cordelle, St Cyr de Favières, St Priest la Roche et Vendranges.
- Un site à St Symphorien-de-Lay, situé à l'Est du stade, correspondant à des projets de nouveaux terrains de sport.
- Un site à Régnv destiné au déplacement de l'EHPAD actuel vers un espace plus adéquat en en cœur de bourg.

Enfin, il s'agit de favoriser une conception des équipements neufs, ou leur réhabilitation ou extension, en respect des principes de développement durable afin que les collectivités contribuent activement à la baisse de la production des Gaz à Effet de Serre (GES) et participent à la nécessaire évolution dans le domaine du développement durable.

5-2- La traduction opérationnelle

Le projet du PLUI est principalement de gérer l'existant et permettre leur adaptation, voire leur extension si nécessaire.

- Pour les équipements dans les bourgs, avec une architecture et des volumes compatibles avec le règlement de la zone urbaine mixte, les équipements ne sont pas distingués.
- Pour les équipements avec une volumétrie spécifique (salles des fêtes, de sports) situés dans les bourgs ou en continuité de ceux-ci, un zonage UE spécifique avec un règlement adapté permettra de gérer les projets d'amélioration ou d'adaptation des sites.
- Pour les sites séparés de l'urbanisation, ils sont identifiés par un STECAL spécifique qui est réduit à un périmètre des installations actuelles et permet une extension limitée de celles-ci dans ce périmètre.

5-2-1-Zone UE

Caractéristique de la zone et principes de délimitation :

Cette zone correspond aux secteurs de loisirs ou d'équipements en zone agglomérée ou à proximité immédiate, dont il s'agit de conforter les équipements collectifs. Elles accueillent principalement des équipements sportifs ou des équipements scolaires existants ou à créer.

Le contour des zones UE a été délimité en intégrant les équipements et leurs abords (stationnements, espaces verts (plateforme de compostage, centres de secours, espaces publics pour des équipements existants).

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

Afin de répondre à la vocation de la zone qui est d'accueillir les équipements publics, le règlement encadre les destinations qui sont autorisées, à savoir « les activités et équipements d'intérêt collectif et services publics notamment :

- Les équipements sportifs,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ».

Le règlement de la zone UE fait principalement des renvois aux dispositions générales et émet peu de dispositions spécifiques. Les règles de la zone UE ont pour objectif d'accompagner et de faciliter le fonctionnement actuel et futur des équipements du territoire en tenant compte de la variété des morphologies et des bâtiments concernés.

Compte tenu de la forme urbaine souvent spécifique des équipements publics ou d'intérêt collectif et de leur architecture adaptée à leur fonction et à leur représentation, les règles déterminant habituellement les volumes bâtis et leur rapport au terrain sont davantage édictées comme un cadre minimum que comme un déterminant précis d'une forme urbaine particulière.

6- Transport et déplacements

6-1- Favoriser les alternatives à la voiture individuelle

6-1-1- Projet de territoire

Dans un territoire comme celui de la CoPLER, très fortement dépendant des déplacements en voiture particulière car sans offre de transports collectifs conséquente, l'objectif principal est de valoriser au mieux l'offre de TC et de travailler à la mise en œuvre, ou la valorisation, de toutes les alternatives à la voiture particulière pour les différents trajets.

Cette orientation vise à favoriser les aménagements qui par leur qualité et leur sécurité inciteront les habitants ou usagers à préférer les déplacements en modes actifs plutôt que l'usage de la VP pour leur déplacement quotidien de courte distance. Il s'agit pour cela de relier dans chaque village par ces aménagements, les espaces de développement avec le centre bourg, les principaux espaces de rencontres (commerces, services, équipements) des centres bourgs, de relier si possible les espaces économiques et le bourg le plus proche.

Cette orientation vise également à favoriser la pratique du covoiturage sur l'ensemble du territoire en identifiant les stationnements à la journée utilisables pour du covoiturage et contribuant à l'animation des centres bourgs.

6-1-2- La traduction opérationnelle en matière de déplacements

Le projet de PLUi a ainsi mis en place :

- Les **OAP de bourgs** qui concernent les 16 villages (+ le secteur de L'Hôpital-sur-Rhins) : elles précisent les cheminements modes actifs à aménager ou améliorer pour développer cette pratique et identifient également certains parkings à aménager pour favoriser le covoiturage. Ce dernier se pratique principalement sur les places des villages, contribuant ainsi à la fréquentation de ceux-ci.
- Une **localisation des secteurs d'urbanisation** au plus près des bourgs existants, qui concentrent les commerces, services et équipements, afin de limiter les distances de déplacements quotidiens. La desserte de ces secteurs via des cheminements modes actifs reliés au bourg est précisée dans les OAP de bourgs et ces principes sont également repris dans les OAP aménagements.
- **Des emplacements réservés** qui participent à la mise en œuvre de la politique intercommunale d'aménagement des espaces publics : développement de cheminements modes actifs, élargissement de voirie et aménagement de nouveaux espaces de stationnement.
- Des **obligations règlementaires dans les Dispositions générales en matière de :**
 - **stationnement vélo**, en imposant la construction de garages à vélo pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements et les bureaux.
 - **bornes de recharge électrique**, en conformité avec la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM).

6-2- Favoriser l'utilisation des transports en commun pour les déplacements en s'appuyant sur les deux gares du territoire.

6-2-1- Projet de territoire

Cette orientation vise à favoriser :

- Une accessibilité accrue aux deux gares et plus spécialement en modes actifs depuis les centres bourgs et les principaux équipements
- Favoriser une densification des constructions et des activités aux abords des deux gares afin d'accroître le potentiel de personnes intéressées par l'usage de ce type d'alternative à la VP.

6-2-2- Traduction opérationnelle

Pour favoriser l'utilisation des TER (principale offre de Transport en Commun du territoire), L'OAP quartier de gare définit des orientations et principes qui doivent être pris en compte lors des aménagements futurs aux abords des deux gares du territoire : Régny et Saint-Victor-sur-Rhins. Elle a pour objectif d'améliorer l'attractivité du mode de transport train en renforçant le nombre potentiel de client. Pour cela, elle promeut :

- Une **meilleure accessibilité en modes actifs**, en précisant – en lien avec les OAP de bourgs - les principes d'accès modes actifs à aménager et sécuriser pour favoriser la fréquentation de la gare et du TER.
- Une **densification accrue des logements** autour des deux gares, avec des densités supérieures de 10 logement/ha par rapport à la densité attendue sur chaque commune. Elle identifie le foncier vierge valorisable mais aussi les sites bâtis à réhabiliter proche des gares – en lien avec les OAP Renouvellement Urbain.
- Une **amélioration de la qualité des espaces publics** autour de ces gare, pour favoriser le partage de l'espace apaisé entre les piétons et les voitures (stationnement, voirie..)
- Un **développement des activités de services et commerces** autour de la gare de Régny, afin de contribuer à améliorer sa fréquentation.

62-21-OAP de quartier de gare

L'OAP gare donne principalement des orientations en termes d'aménagement des espaces publics, d'aménagement de connexions par les modes actifs, de préservation des éléments naturels remarquables, de valorisation du bâti vacant qui sont des éléments complémentaires au règlement écrit. Les espaces verts et de nature identifiés dans l'OAP sont inscrits en zone naturelle au document graphique afin de garantir leur préservation.

Contenu de l'OAP

L'OAP quartier de gare est structurée de la manière suivante :

- Une première partie qui décline les principes généraux s'appliquant aux deux quartiers de gare de Régnny et Saint Victor sur Rhins. Elles donnent notamment des orientations en termes de valorisation des espaces urbains non bâtis, de mobilisation des bâtiments vacants, de structuration des espaces publics, d'amélioration de l'accessibilité à la gare.
- Une seconde partie qui décline des orientations spécifiques à l'échelle du quartier de gare de Saint-Victor-sur-Rhins.
- Une troisième partie qui décline des orientations spécifiques à l'échelle du quartier de gare de Régnny.

Les parties 2 et 3 sont composées d'une partie écrite et d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Cette OAP est également illustrée de photos qui n'ont pas de portée réglementaire mais qui permettent de montrer des exemples de réalisations qualitatives dans d'autres communes.

Justification du périmètre de l'OAP

Les OAP quartier de gare sont des OAP thématiques qui ne bénéficient pas d'un périmètre porté au document graphique. Les OAP portent sur les abords des deux gares du territoire et s'inscrivent en complémentarité avec l'OAP commerce et artisanat et les OAP Bourg.

7- Environnement, climat, énergie

L'état initial de l'environnement a permis de faire ressortir les grands enjeux du territoire en matière d'environnement, le projet de territoire doit notamment permettre de :

- Préserver les espaces naturels remarquables du territoire (massifs forestiers de l'Aubépin, massifs forestiers des crêts de Neaux, pelouses sèches de Naconne, zones humides, ...), les milieux relais (abords des cours d'eau, landes sèches, haies bocagères, ...) et les continuités écologiques entre ces milieux.
- Mettre en adéquation la croissance démographique avec les capacités de traitements des stations d'épuration et le potentiel d'absorption des milieux récepteurs.
- Préserver les puits de carbone du territoire (zones humides, forêts, prairies).
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments : réhabilitation et formes urbaines.
- Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire.
- Limiter l'exposition de la population aux risques, nuisances et aléas présents sur le territoire : inondation, minier, nuisances sonores, retrait gonflement des argiles, ...

Le PADD du PLUi de la CoPLER s'appuie sur ces grands enjeux pour définir les objectifs et orientations à l'échelle du territoire pour les dix prochaines années.

7-1- Préserver et relier les entités de valeur écologique sur le territoire

7-1-1- Projets de territoire

Dans cette orientation, le PADD vise à assurer la préservation des espaces naturels remarquables du territoire (site Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type1, zones humides, ...) et le maintien des fonctionnalités écologiques.

Il s'agit également de renforcer et d'intégrer la nature dans les bourgs et milieux construits car malgré l'omniprésence de la nature aux abords des espaces bâtis, le PADD cherche à répondre aux enjeux du réchauffement climatique en développant les espaces verts urbains.

Afin d'intégrer au mieux ces enjeux, en plus des secteurs déjà connus pour leur intérêt écologique, il a été défini à l'échelle du territoire une trame verte et bleue réalisée au regard des articles L 371-1 à 6 du code de l'environnement qui précisent les composantes de la TVB et R 371-16 à 21 qui précisent les définitions de la TVB et ses objectifs.

La traduction de la TVB, la prise en compte des zonages naturalistes existants et des trames vertes urbaines au sein du PLUi s'inscrivent pleinement en réponse à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme qui inscrit la préservation de la biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques parmi les objectifs des documents d'urbanisme.

7-1-2- Traduction opérationnelle

Les pièces réglementaires répondent à ces orientations de préservation, renforcement de la fonctionnalité écologique du territoire au travers :

- Un **zonage Nco et règlement adapté** pour l'ensemble des corridors écologiques du territoire avec une attention particulière portée à la continuité et à la largeur de leur périmètre.
- D'un **recentrage de l'urbanisation** dans les tissus urbains constitués, en dent creuse et en renouvellement urbain, afin de lutter contre le mitage des espaces agri-naturels tout en maintenant les coupures d'urbanisation existantes entre les secteurs bâtis,
- D'un **encadrement des trames vertes urbaines** à préserver ou créer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le devenir de l'ensemble des bourgs et secteurs de développement.
- D'une protection des **éléments constitutifs de la Trame verte et bleue** du territoire titre de l'art. 151-23 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.

7-1-2-1- Zone Nco

Caractéristique de la zone :

La **zone Nco** correspond à des espaces naturels et forestiers d'intérêt écologique majeur identifiés comme supports de continuité écologique. Elle couvre des secteurs assurant une fonction de continuité écologique à l'échelle locale.

Motifs et principes de délimitation de la zone Nco :

L'Etat Initial de l'environnement a permis d'identifier précisément les éléments de la trame verte et bleue du territoire (réservoirs et corridors de biodiversité), ainsi que les zonages de protection, de gestion ou d'inventaires existants.

Le sous-secteur Nco correspond à la traduction de l'étude TVB qui avait été menée à l'échelle de l'ancien périmètre du projet de SCOT Loire Centre. La délimitation des corridors écologiques est issue d'une modélisation du déplacement potentiel de la faune au sein de quatre sous-trames (milieux forestiers, milieux agro-pastoraux, milieux ouverts semi-naturels et milieux humides et aquatiques). Le croisement des enjeux sur ces quatre milieux a permis de faire ressortir les corridors écologiques locaux reliant les réservoirs de biodiversité.



Vallon humide identifié en corridor écologique local dans la TVB de la CoPLER et classé en Nco entre Chirassimont et Machézal



La zone NCo intègre également :

- Un secteur d'intérêt géologique majeur pour le territoire : le géosite des orgues rhyolitiques de Saint Victor sur Rhins, labellisé UNESCO. Ce site appartenant au Geopark Beaujolais nécessite une protection du fait de sa richesse géologique exceptionnelle.
- Un secteur d'intérêt écologique important : le bassin versant de la Tourbières de Valorges, situé sur la commune de Machézal, identifié par le Conservatoire des Espaces Naturels.

Cas particuliers des bâtiments d'exploitation agricole impactés par le périmètre d'un corridor écologique :

Lorsqu'un bâtiment d'exploitation agricole se situait dans ou à proximité immédiate d'un corridor écologique identifié dans le diagnostic environnemental, une délimitation fine des espaces concernés a été effectuée pour concilier les enjeux agricoles et environnementaux.

L'objectif étant de maintenir l'inconstructibilité et la largeur des corridors écologiques (Nco), tout en préservant des espaces de développement suffisants autour des bâtiments agricoles (périmètre de 100m).

Chaque point de conflits a donc fait l'objet d'un travail partenarial entre la Chambre d'Agriculture de la Loire, epures et la DDT pour une proposition de zonage adaptée au cas par cas (environ une vingtaine d'exploitations concernées). Le redécoupage s'est appuyé sur une localisation précise des éléments supports de corridors (ripisylves des cours d'eau, haies, espaces boisés).

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

Dans la zone Nco, l'objectif majeur est de préserver ces espaces en y limitant de manière plus restreinte la constructibilité, pour des raisons de protection des corridors écologiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

de l'évolution très limitée des quelques habitations existantes sur ces espaces : une trentaine de bâtiments d'habitations sont inclus en zone Nco, sans possibilité d'adapter le zonage. Même si le nombre d'habitations concernées est faible, les possibilités d'évolution sont plus restrictives que celles fixées en zone N afin de limiter l'impact sur l'environnement : la surface maximum d'extension est réduite à 200m² (contre 250 en zone A) et la surface des annexes est réduite à 30m² (contre 50m² en zone A).

- Des constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du numérique (réseaux secs et humides)

7-1-2-2- Les éléments ponctuels de la trame verte

Près de 230 km de haies et alignements d'arbres font l'objet d'une protection surfacique particulière. Elles correspondent :

- Aux haies isolées localisées à proximité immédiate des corridors écologiques ou incluses dans la zone Natura 2000
- Aux haies localisées aux abords des bourgs et villes été identifiés lors de visites terrain comme constituant des marqueurs du grand paysage ou mettant en valeur des propriétés, du bâti ancien ou accompagnant des voiries.

L'objectif est de les préserver car ils participent à la qualité des lieux et constituent également des supports d'accueil pour la faune locale. Le règlement interdit donc l'abattage et l'arrachage de ces arbres sauf cas particuliers fixés par le code de l'environnement. Dans ce cas, il impose une mesure de compensation et donc de replantation à proximité du site et dans les mêmes proportions afin de maintenir le couvert boisé sur ces espaces nécessaires au déplacement des espèces et au développement de la biodiversité.

De même, près de **90 ha de pelouses sèches** ont été identifiées par le Conservatoire des Espaces Naturels de Rhône-Alpes en 2017. Elles sont constituées d'une végétation herbacée et rase qui abrite une riche variété faunistique et floristique et possèdent un rôle paysager important. Ces milieux exceptionnels et d'intérêt écologique majeur doivent donc être protégés et entretenus pour conserver leur intérêt patrimonial. Elles font l'objet d'une prescription surfacique afin d'assurer leur préservation, qui interdit toutes nouvelles constructions, imperméabilisation des sols et travaux d'affouillements et d'exhaussement.

7-2- Préserver et gérer la ressource en eau

7-2-1- Projets de territoire

Afin de préserver la qualité et la quantité de cette ressource essentielle du territoire, cette orientation vise à :

- Protéger les milieux naturels liés à l'eau car essentiels pour la qualité de celle-ci,
- Améliorer la gestion des eaux pluviales pour améliorer le fonctionnement des systèmes d'assainissements, donc la qualité de l'eau.
- Veiller à la cohérence entre le développement du territoire (habitat, équipements, économie) et la ressource en eau potable, afin de ne pas épuiser celle-ci.
- Améliorer la gestion des eaux usées afin d'améliorer la qualité de l'eau (améliorer la capacité d'assainissement de toutes les installations le nécessitant) et dimensionner l'urbanisation aux capacités des équipements

7-2-2- Traduction opérationnelle

Les pièces règlementaires répondent à ces orientations de préservation et gestion de la ressource en eau au travers :

- De la protection des **éléments de la trame bleue** : cours d'eau et leurs ripisylves, zones humides
- D'une **étude de l'adéquation besoins/ressources** en eau potable et en assainissement, détaillées dans les annexes sanitaires du PLUi
- De la mise en œuvre d'une **trame assainissement au titre du 151-31** sur 6 communes du territoire (Croizet-sur-Gand, Hôpital sur Rhins à St Cyr de Favières, Neaux, Saint-Symphorien de Lay, Saint-Victor-sur-Rhins et Machezal). Ces communes sont identifiées avec une insuffisance des réseaux et/ou des systèmes d'assainissement collectif ne permettant pas la desserte de nouvelles constructions. Le règlement interdit la délivrance des autorisations d'urbanisation jusqu'à la réception des travaux de mise aux normes du système d'assainissement concerné.

7-2-2-1- Les éléments ponctuels de la trame bleue

Des bandes ou des emprises inconstructibles sont délimitées au plan de zonage du PLU autour :

- **Plus de 1300 ha de cours d'eau permanents ou intermittents**, identifiés sur la base du référentiel tronçons cours d'eau » de l'IGN, sur lesquels une bande tampon d'une largeur de 25 m de part et d'autre du cours d'eau a été appliquée
- **Plus de 600 ha de zones humides connues**, issues de quatre sources de données différentes : le relevé départemental des zones humides de plus de 1ha, l'étude SYRRTA (Syndicat Mixte Rhins Rhodon Trambouzan et Affluents), l'étude SOBERCO en charge de l'évaluation environnementale du PLUi et l'étude CESAME/CEN Rhône Alpes.

Il s'agit de préserver ces espaces qui jouent un rôle dans la gestion de l'eau et permettre de maintenir un « espace de respiration » pour les cours d'eau (prévention de l'érosion des berges). Ainsi, le règlement interdit toute imperméabilisation et assèchement de ces espaces, mais également tous travaux susceptibles de porter atteinte au libre écoulement des eaux, à la qualité et à la fonctionnalité écologique de ces milieux.

Cas particulier des retenues collinaires et points d'eau destinés à l'abreuvement : ces équipements agricoles sont parfois identifiés avec cette trame de protection des zones humides. Bien qu'elle n'empêche pas leur utilisation pour un usage agricole, le règlement a été complété pour bien permettre l'entretien de ces espaces par les exploitations agricoles (curage) tout en encadrant leur développement pour préserver l'environnement spécifique de ces zones humides (pas d'augmentation de surface ou de volume).

7-3- Prévenir les risques et nuisances

7-3-1- Projets de territoire

Le territoire de la CoPLER est concerné par certains risques (inondation, pollution industrielle de certains sites, minier) et cette orientation vise à préserver la population de ceux-ci, soit par une application stricte de la réglementation lorsqu'elle existe, soit en évitant d'accroître la population qui serait concernée par ces risques.

Les nuisances sont principalement liées aux axes routiers. Cette orientation vise à organiser un développement qui prenne en compte ces nuisances, en évitant de créer en dehors des bourgs de nouveaux espaces de construction autour de ces voies, et en organisant le bâti dans les espaces à l'intérieur des bourgs pour protéger les riverains de ces nuisances. Enfin, de permettre la mise en œuvre des protections phoniques.

7-3-2- Traduction opérationnelle

Le territoire intercommunal est impacté par plusieurs risques majeurs que le projet de PLUi prend en compte à plusieurs niveaux.

En matière de risque inondation,

Le PPRNPi du bassin du Rhins et de la Trambouze figure dans la liste et sur le plan des servitudes. Il fait également l'objet d'une annexe du PLU et son emprise est portée au règlement graphique à titre informatif.

Les aléas inondation connus du fleuve Loire sont portés au document graphique du PLUi. 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.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est favorisée par les dispositions générales du règlement et les OAP qui imposent l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces de stationnement et une plus forte végétalisation des espaces extérieurs

Les OAP Renouveau Urbain font mention du risque inondation sur les communes concernées : Regny et Saint Victor sur Rhins.

Une meilleure gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration est privilégiée via les dispositions générales du règlement ;

En matière de risques miniers,

Le PLUi identifie toutes les zones de risques ou d'aléas connues afin que les usagers du territoire puissent en prendre connaissance,

Les secteurs impactés par des aléas miniers connus sont portés au document graphique du PLUi et concernent les communes de Fourneaux, Lay, Saint-Symphorien-de-Lay et Regny. Ces emprises constituent un porté à connaissance des risques potentiels mais nécessitent d'être affinés par des études de sols en amont de tout aménagement.

Le règlement stipule que toute autorisation d'urbanisme doit démontrer que la prévention des risques a bien été prise en compte dans le projet de construction et doit faire l'objet d'une consultation de la cellule risque de la DDT pour avis avant autorisation.

Le règlement comporte dans ses annexes des cartes de localisation des différents phénomènes (tassement, effondrement, ...) et de leur niveau d'aléa ainsi qu'un tableau de prescriptions suivant les aménagements projetés.

En matière de risque retrait-gonflement argiles,

Les dispositions générales du règlement rappellent l'arrêté ministériel définissant les zones impactées par les mouvements de terrains et les règles constructives pour les aléas moyens/forts. En annexe du PLUi, figurent les prescriptions nécessaires pour limiter les effets de cet aléa.

En matière de risques liés à la présence d'équipements d'intérêt collectif (transport de gaz naturel, lignes électriques aériennes ou souterraines)

Les dispositions générales du règlement rappellent les servitudes liées à ces risques (I1, I3 et I4).

Elles sont mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique en annexe du PLUi. Pour la servitude liée au transport de gaz naturel, figurent également les fiches de préconisations fournies par GRT gaz.

Le règlement des différentes zones du PLU permet l'évolution de ces équipements en autorisant les aménagements et travaux liés à ces équipements d'intérêt collectif.

En matière de risque radon,

Les dispositions générales du règlement rappellent l'arrêté délimitant les zones à potentiel radon et celui relatif aux informations et recommandations sanitaires.

En matière de nuisances,

Le PLU limite les zones constructibles aux abords des grandes voies de circulation routière et des voies ferrées, pour protéger les futurs habitants de ces nuisances. Aux abords des RN82 et RN7, aucun développement n'est prévu en dehors des bourgs existants et du hameau du Picard. Des cas dérogatoires à la marge de recul par rapport à l'axe des départementales sont présentés et justifiés dans ce dossier.

Un traitement spécifique a été accordé aux bourgs situés le long de la RN7 avec la mise en place d'une OAP RN7 afin de permettre une meilleure intégration urbaine de cette infrastructure majeure du territoire dans son environnement bâti.

En annexe du PLU, figurent les cartes des zones impactées par des nuisances sonores et les arrêtés relatifs au classement des voies.

7-3-3- Dérogation au titre de la loi Barnier – art. L111-8

Rappel du cadre juridique :

L'article L111-6 du Code de l'urbanisme issu de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « Barnier », instaure le long des voies et en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité qui s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations ;
- 75 mètres pour les routes à grande circulation.

Les dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, permettent toutefois d'écarter cette inconstructibilité et de fixer des règles d'implantation différentes lorsque le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cet article vise à promouvoir une urbanisation de qualité dans ces sites, généralement situés en entrée de ville, par la réalisation d'une étude qui justifie que les exigences de l'article L.111-8, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages l'a bien été par le projet.

Application territoriale selon les orientations du PADD

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, certains secteurs du territoire métropolitain ont fait l'objet d'études spécifiques afin notamment de fixer des règles d'implantations définies au cas par cas en fonction des enjeux identifiés en matière de nuisances, de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et de paysages.

La présente partie a donc pour objet de justifier les règles d'implantation dérogatoires aux dispositions de l'article L.111-6, en présentant les conclusions des études menées sur les secteurs objet de projet urbain et situés le long d'axes soumis à la loi Barnier.

Cette dérogation concerne trois secteurs situés le long d'axes soumis à la Loi Barnier. Les infrastructures concernées sur le territoire de la CoPLER sont :

- A89
- RN7, RN82
- RD9.3

7-3-3-1- Commune de Neaux

Le bourg de Neaux est implanté au sommet d'une colline, sur la RN7, et regroupé en trois noyaux d'urbanisation : le Bourg, le Faubourg et la Croix.

Le bourg est divisé du nord au sud par la Route Nationale, et d'est en ouest par de larges espaces vides séparant ces noyaux.

La commune de Neaux projette de conforter le bourg en favorisant l'urbanisation des espaces interstitiels. Celle-ci entre dans le cadre des dispositions de l'amendement Dupont de la loi Barnier, insérées dans le Code de l'Urbanisme à l'article L. 111.1.4. Les dents creuses sont alors concernées par une bande inconstructible de 75 m à partir de l'axe de la RN7.

Eléments de diagnostic

L'aire d'étude est située au cœur du bourg, de part et d'autre de la RN7.

Dérogation Loi Barnier Neaux

PLU COPLER



Le site d'étude repose sur des formations du Viséen (fin de l'aire primaire, Carbonifère). L'essentiel des terrains en place est composé de tufs communs traversés de filons de granite orientés dans le sens des failles (sud-est / nord-ouest). Des roches issues du volcanisme (trachy-andésites), alternent avec des roches sédimentaires (grès, schistes).

Le relief s'organise selon la direction des failles (nord-sud) au sud de la commune. Au nord, où est implanté le bourg, les vallées s'orientent est-ouest.

La topographie du site de l'étude est plane au Nord de la RN 7 et se creuse au Sud en direction des carrières : un talweg se dessine, les terrains sont plus humides.

Le secteur d'étude est vierge de toute construction et est actuellement pâturé. La partie Sud du site est traversée par une haie vive qui suit le talweg.

Le secteur d'étude était déjà constructible dans les précédents documents d'urbanisme (POS de 1987 et 2001) et avait fait l'objet d'une dérogation au titre de la Loi Barnier. Le secteur était alors de taille plus importante (4 ha) mais une partie de ce site a déjà été urbanisé et n'est donc pas repris dans l'objet de la dérogation.

Paysage bâti

> Le paysage bâti



Le paysage bâti se caractérise par des ruelles étroites, des dégagements de places (placette de l'ancienne Mairie, ornée de tilleuls).



Le point fort de NEAUX se révèle être l'église et la placette où les éléments bâtis s'intègrent les uns aux autres (églises, murets, granges et bâtisses) et sont soulignés par la végétation (massifs discrets, hortensias).



Patrimoine monumental du village : l'église Ste Marguerite, des XI^{ème} et XII^{ème} siècles, restaurée et agrandie de 1731 à 1825.



Le patrimoine bâti de la Commune est aussi caractérisé par les constructions industrielles (toiture à sedscheds autrefois, bardage métallique aujourd'hui).

Les matériaux de construction locaux sont :
- pour la toiture : les tuiles rouge terre cuite.



Inspiration des formes architecturales locales (mitoyenneté, deux niveaux, pente de toiture faible).



Tuiles romanes autrefois, plus souvent plates et mécaniques aujourd'hui.

- pour les parements : le tuf gris, le granite rose, la brique et le calcaire jaune (dans une moindre mesure). On remarque quelques utilisations du mâchefer.



Parement le plus courant : les moellons de tuf et de granite.

Paysage le long de la RN7

La RN7, encaissée vers le nœud de l'Hôpital-sur-Rhins et de la Cote Maréchal, s'élève vers le versant de la vallée du Gand pour bénéficier d'une situation en balcon sur les « Montagnes du Matin ».

L'habitat s'est autrefois groupé le long de la route (Burnichon, Faubourg, la Croix). Récemment, l'habitat a mité les abords vers la Vivre et au sortir de la Croix. Ces extensions sont très mesurées car l'habitat a généralement fui la route et prolongé les noyaux d'urbanisation anciens en s'éloignant de l'axe. Le paysage reste en équilibre, sauf au niveau de la Vivre.

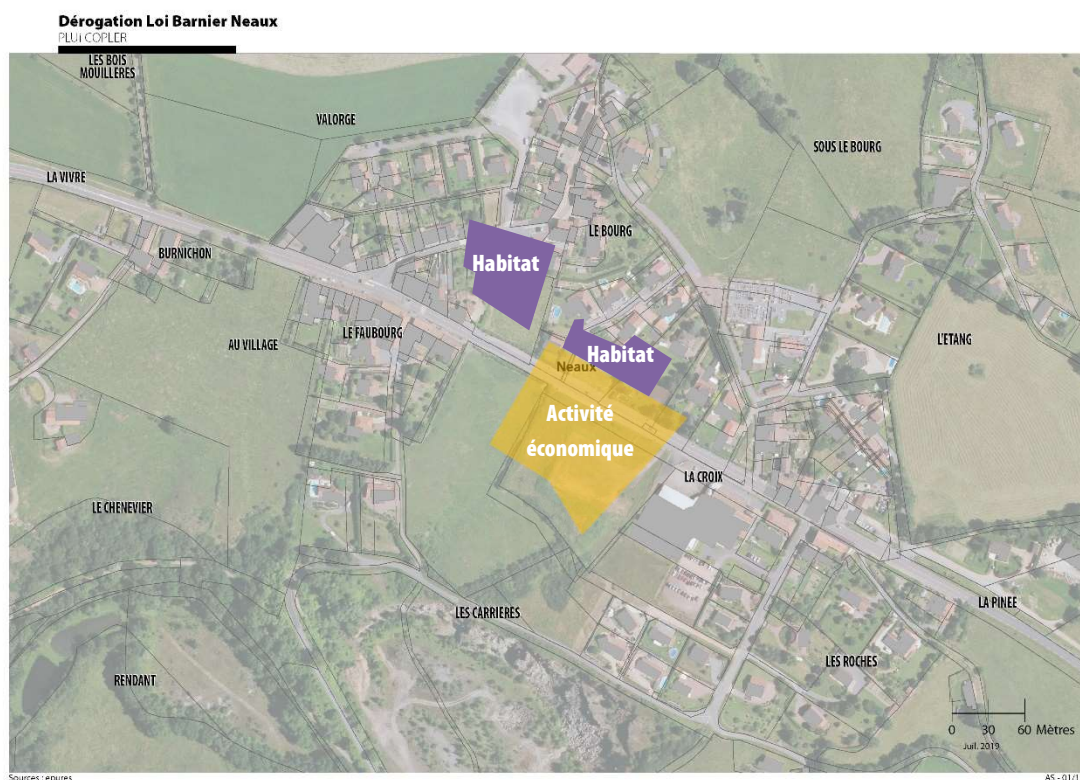


Bâti dans la traversée de bourg de Neaux

Récapitulatif des contraintes et des atouts du site

- Dent creuse au Sud et au Nord de la RN7
- Site longé par la RN7
- Topographie importante, amorce d'un talweg au sud.
- Site vierge de toute construction
- Tènement projeté pour la densification du village au POS
- Traversée routière, rapide et dangereuse du village pour rejoindre le bourg
- Site relié au réseau public d'assainissement
- Rupture d'un front bâti homogène
- Rupture des plantations d'alignement
- Ouverture remarquable sur le vieux bourg

Description du projet



Au nord de la RN7, les terrains à l'Ouest sont destinés à accueillir de l'habitat dans un objectif de renforcement du bourg de Neaux. La parcelle fait l'objet d'une OAP Aménagement détaillée ci-dessous.

Et les deux autres parcelles à l'Est correspondent à un lot à bâtir de lotissement et à un fond de jardin susceptibles d'accueillir de nouvelles maisons.

La partie au Sud de la RN7 destinée aux activités économiques accueille déjà une plateforme (terrassement) qui a été réalisée par l'entreprise existante située à l'Est de la parcelle. Il s'agit d'une réserve foncière constituée par l'entreprise afin de prévoir ses évolutions futures.



Schéma figurant dans l'OAP-aménagement de Neaux

Justification du projet

Prise en compte des nuisances

La présence de la RN7 entraîne des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air à ses abords. Les abords immédiats sont identifiés comme une zone de dépassement des seuils réglementaires cumulés air/bruit.

Dérogation Loi Barnier Neaux



Zone de dépassement des seuils règlementaires cumulés air/bruit (en orange)

Afin de protéger les futures constructions de ces nuisances, les OAP qui s'appliquent sur ces secteurs prévoient que les nouvelles constructions soient implantées en recul de la RN 7, environ 25 m, ce qui correspond à la limite de la zone de dépassement des seuils réglementaires.

La végétation existante le long de la RN 7 sera préservée afin de maintenir un filtre visuel entre les nouvelles constructions et la RN7.

Prise en compte de la sécurité

Aucun nouvel accès sur la RN 7 n'est projeté. L'accès à la zone économique se fera depuis l'entreprise existante. L'accès à la zone d'habitat se fera depuis la place centrale du bourg. Les deux parcelles isolées bénéficient déjà d'accès depuis la route de la croix.

Prise en compte de la qualité architecturale

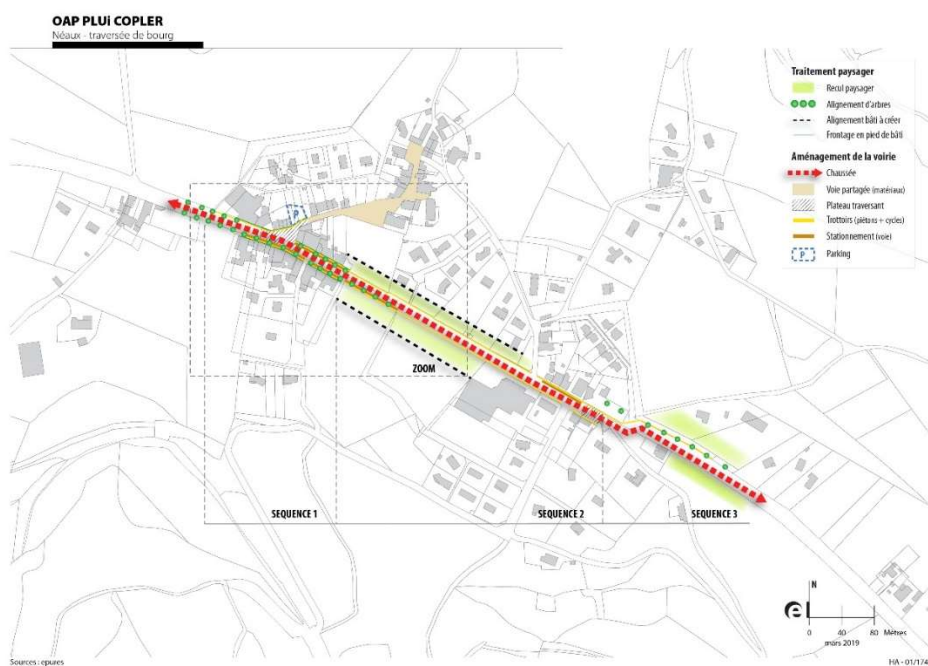
Dans le cadre de l'aménagement de ces différents secteurs, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des projets qui viendront s'y implanter. Toutes les façades d'une construction qui seront vues depuis l'espace public, y compris celles situées le long de la RN7, devront bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et être traitées avec la

même qualité de finition que les façades principales. Les espaces de jardins et arrières des futures constructions seront paysagés et traités avec soin. Le règlement du PLUi encadre la qualité architecturale des futures constructions dans son article 11.

Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

Le maintien de la végétation existante qui constitue aujourd'hui un filtre paysager aux abords immédiats de la RN7 permettra de garantir une intégration paysagère des nouvelles constructions. L'implantation des constructions en recul par rapport à la RN7, notamment sur la partie Sud qui est en pente permettra d'atténuer la visibilité de ses constructions et de préserver les vues sur le grand paysage depuis la RN7. Les OAP précisent également que le recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager qui accompagnera et intégrera les nouvelles constructions.

D'autre part et de manière transversale, en réponse à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi met en place une OAP RN7 qui donne des orientations pour améliorer l'intégration de la RN7 dans la traversée de bourg afin d'apaiser la circulation et la rendre plus urbaine et moins routière, limiter la vitesse, créer une continuité végétale, ménager des espaces piétons, ...



En conclusion, au vu du projet urbain décrit précédemment, et à la prise en compte des 5 critères, la marge de recul par rapport à l'axe de la RN7 est définie à 25 mètres et inscrite au règlement graphique.

7-3-2- Commune de Neulise – ZA des Jacquins

Soucieuse d'améliorer les conditions d'accueil pour toutes les entreprises susceptibles de s'implanter ou de se développer sur son territoire, la CoPLER a décidé d'aménager des zones d'activités intercommunales.

Au début des années 90, elle a tout d'abord porté son choix sur un premier espace à vocation économiques de 14 hectares environ, situé sur la commune de Neulise au lieu-dit « Les Jacquins » et aux portes de l'échangeur Sud de la RN 82 à 2 x 2 voies.

Aujourd'hui 13 entreprises se sont implantées produisant 250 emplois dont Atelier Métallurgique Industriel, Crystal, Duarig, JBM Menuiserie, La Source, Macopat,... Une résidence d'entreprises a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CoPLER.

En prévision de l'arrivée de l'A89 et pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations d'entreprises, la CoPLER s'est rendue propriétaire d'une réserve foncière de 11,55 hectares située de l'autre côté de la RN 82. Cette réserve foncière correspond au secteur Ouest du Parc d'activités Economique « Les Jacquins » à Neulise, secteur Ouest objet de la présente étude. Cette réserve foncière est séparée, en bordure Est, du futur tronçon de la RN82 à 2x2 voies, qui sera construit jusqu'à l'échangeur autoroutier de Balbigny, par la RD1082 reliant Neulise à Balbigny.

La commune de Neulise est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 Juillet 2013. Une procédure de modification simplifiée du PLU est en cours de réalisation.

Le projet de Parc d'activités économiques « Les Jacquins Ouest » est en conformité avec le PLU et la modification en cours.

Les parcelles concernées par ce projet sont classées en zone AUEi, zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, réservée à l'accueil d'activités économiques (industrie, artisanat, services...) d'intérêt communautaire.

Le site sera donc longé par des infrastructures routières de grandes circulations induisant des marges de recul incompatibles avec l'aménagement de la zone d'activité projetée. L'évolution des distances d'implantation du bâti imposées par les marges de recul ne peut être permise que par dérogation à la loi Barnier.

Eléments de diagnostic

Localisation du site des Jacquins Ouest

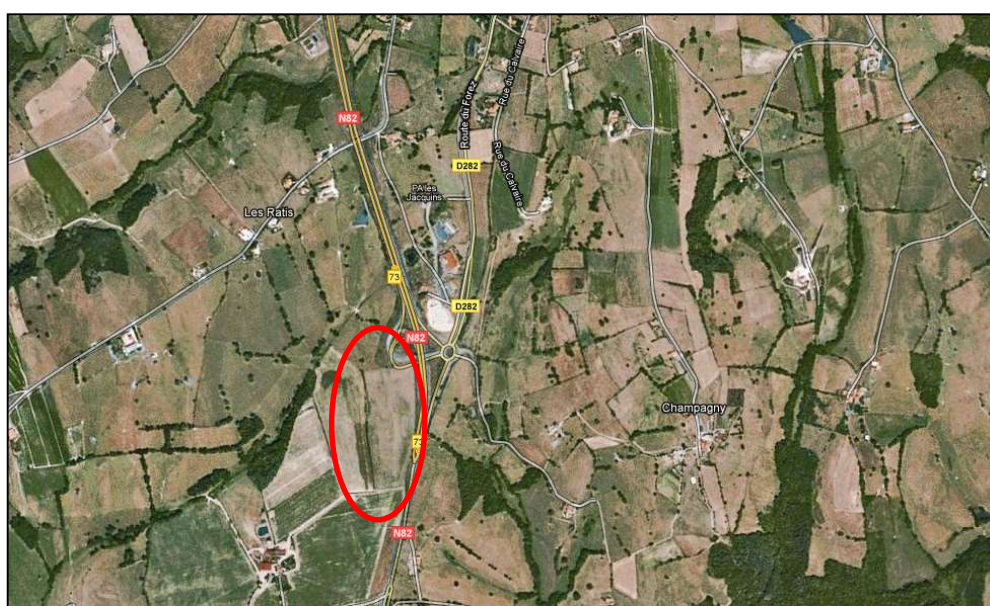
L'emplacement du secteur du parc d'activités économiques « Les Jacquins Ouest » se trouve :

- En totalité sur la commune de Neulise,
- Dans la moitié Nord du département de la Loire,
- Au Sud du territoire communal,
- A l'Ouest de l'actuelle RN 82

Elle jouxte le tracé de la future RD 1082 qui la sépare du futur tronçon de la RN 82 aménagé à 2x2 voies.

La commune appartient au canton du Coteau et à l'arrondissement de Roanne et se situe à une cinquantaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'Agglomération lyonnaise.

La superficie concernée par le projet est d'environ 11,55 hectares.



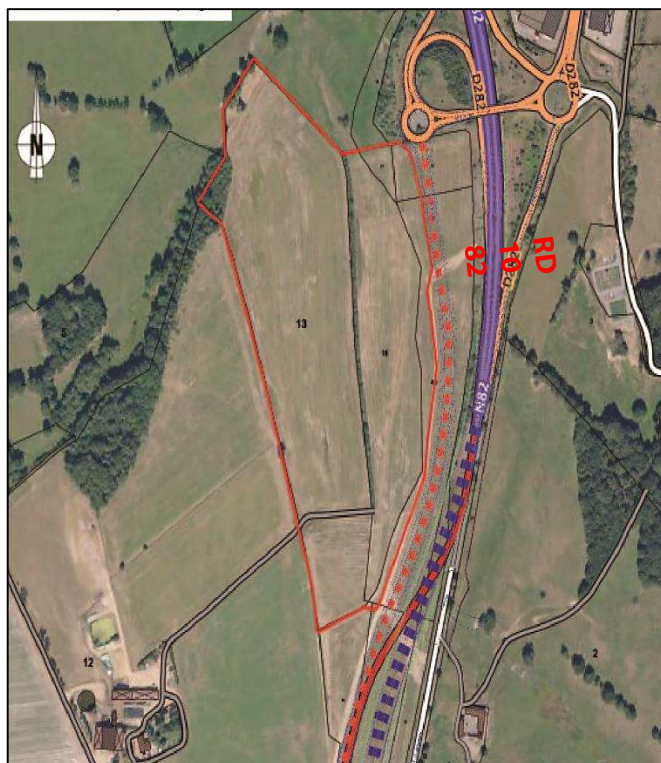
Tènement d'implantation des Jacquins Ouest (fond : source Géoportail)

Références cadastrales

L'emprise du site porte sur les parcelles numéro 11 et 13 section YD, ainsi que le surplus de terrain appartenant à l'Etat, le long de la voie de rétablissement de la liaison entre Neulise et Balbigny (RD1082).



Photographie aérienne du site – CoPLER – CCI / Réserve foncière « secteur Ouest » teinté en bleu et rose



Périmètre du projet

Occupation actuelle du site

Le projet s'inscrit dans un contexte rural. Le tènement concerné a aujourd'hui une vocation principale d'espace agricole. Le site est longé à l'est par des infrastructures routières d'importance variable (RD puis RN).

Du fait de l'exploitation agricole des terres à vocation de culture, la présence d'une végétation arborée et arbustive est limitée sur le site.

Contexte paysager et naturel

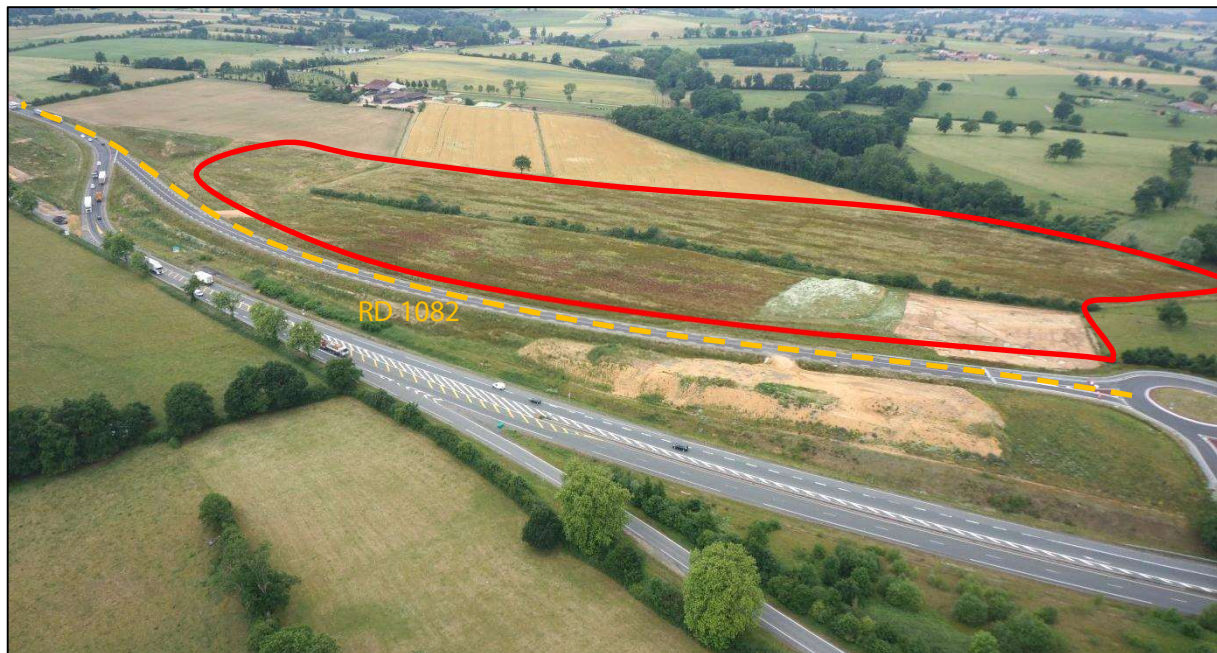
La zone des Jacquins est située dans la partie nord du département de la Loire, sur la commune de Neulise, au sud-est de Roanne. Le territoire communal s'inscrit sur un secteur de plateau à la jonction entre plusieurs entités : plaine du Forez, plaine du Roannais, gorges de la Loire, piémonts du beaujolais. Ce secteur atypique est communément appelé le seuil de Neulise.

Au sein d'un environnement agricole, à l'urbanisation éclatée, le site présente des variations de relief évoluant entre 460 et 480m d'altitude. L'agriculture occupant fortement l'espace, le paysage apparaît ainsi ouvert. La présence des infrastructures de déplacement marque fortement les lieux, en particulier la RN 82 et la RD 1082 (relief naturel modifié, dimensions de l'axe...).

La zone des Jacquins Est existante se situe au Nord-Est du projet. Cette zone se situe en surplomb de la RN 82 et elle est partiellement masquée par un rideau de végétation arbustive et arborée.



Vue aérienne du site des Jacquins Ouest depuis le Sud



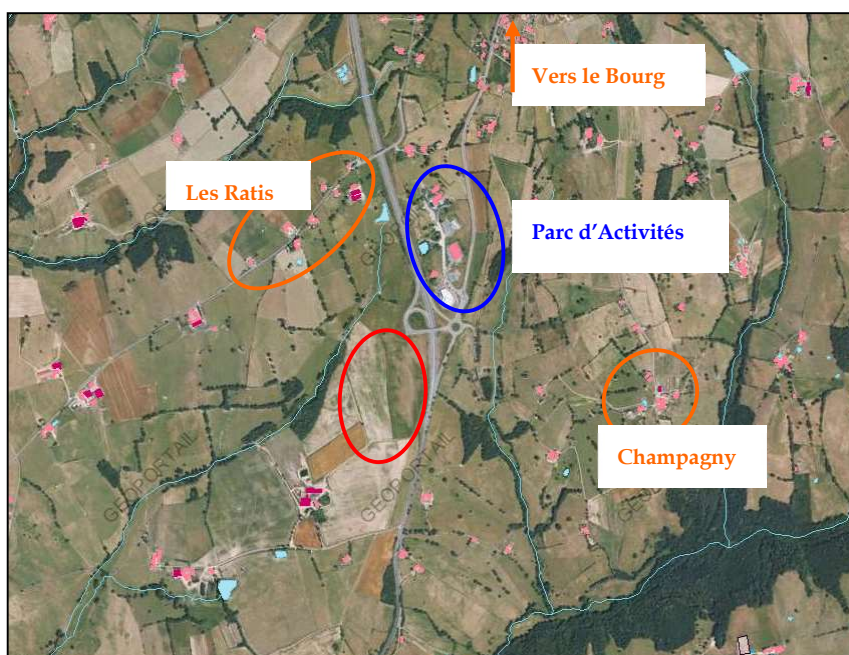
Vue aérienne du site des Jacquins Ouest depuis l'Est



Secteur des Jacquins Est : une zone intégralement occupée

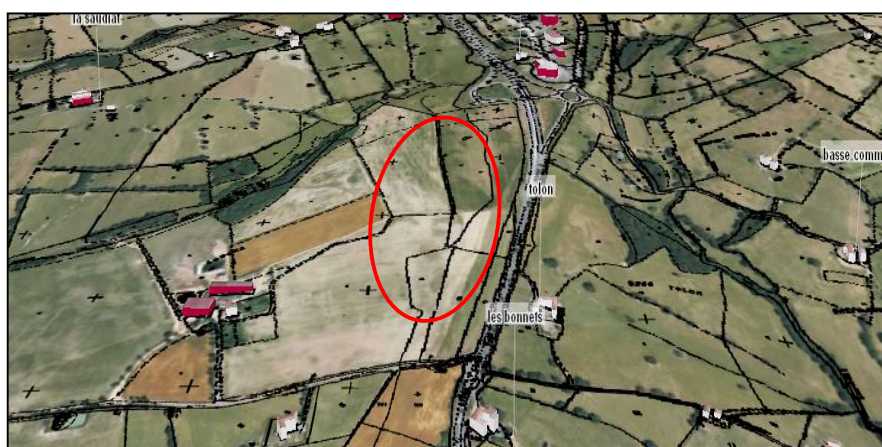
La zone est éloignée de la partie agglomérée de la commune de Neulise. Le Parc d'Activités Economiques « Les Jacquins » est situé au sud du Bourg de Neulise. Deux hameaux importants se trouvent à proximité : Les Ratis au nord-ouest et Champagny à l'est.

L'urbanisation du hameau les Ratis est linéaire, tandis que Champagny est organisé de façon dense, autour d'un centre.



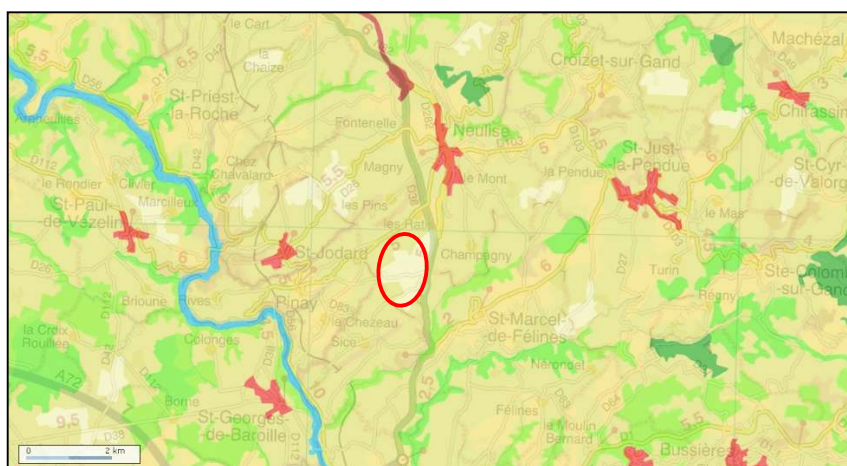
Urbanisation (fond : source Géoportail)

De nombreuses fermes sont disséminées sur le territoire agricole qui accueille la zone.



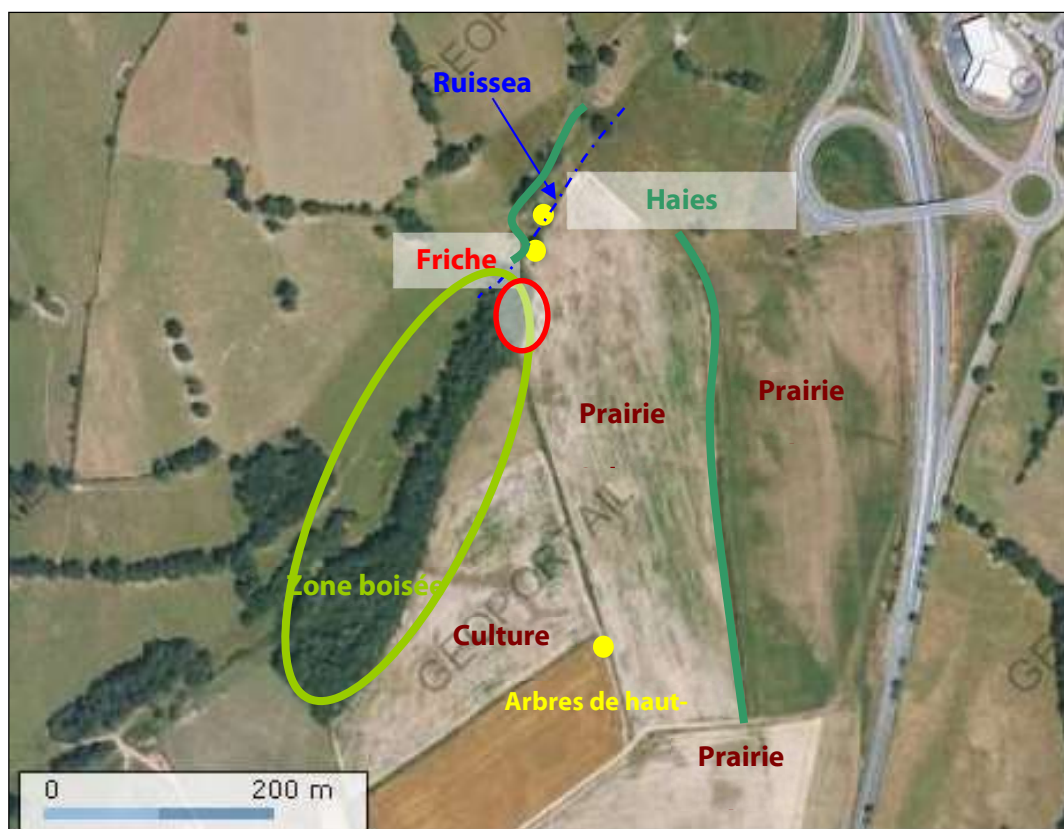
Urbanisation (fond : source Géoportail)

L'occupation du sol est essentiellement agricole (espace agricole représenté en jaune) à proximité de la zone d'étude. Les espaces boisés (en vert) sont localisés à proximité des cours d'eau. Le secteur étudié est situé sur une zone de cultures (en blanc).



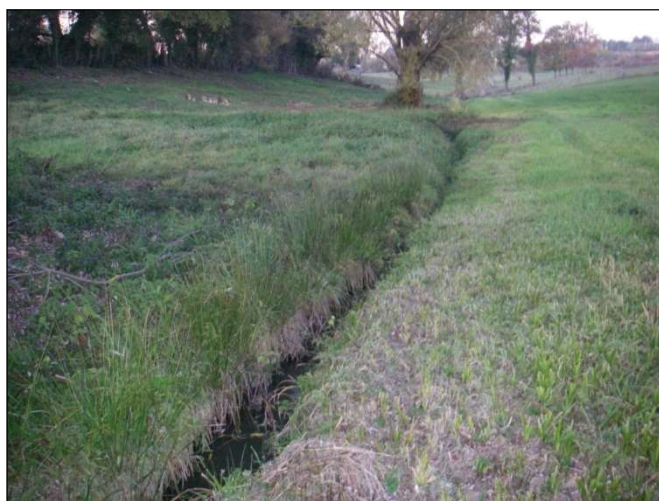
Occupation du sol (fond : source Géoportail)

Les terrains de la zone d'étude s'inscrivent dans un environnement rural caractérisé par des terrains agricoles utilisés en prairies d'élevage, et en cultures à moindre mesure, découpés par un bocage constitué de haies de grands arbres et de bosquets. Une friche se situe sur la partie nord de la zone, en limite du boisement.



Au droit de la zone du projet, l'occupation du sol est caractérisée par les éléments suivants :

- des prairies de fauche (ou cultures selon les rotations) qui occupent la majeure partie des terrains concernés par le projet,
- des arbres de haut-jet : saule blanc (*Salix alba*), chêne (*Quercus sp.*), frêne (*Fraxinus excelsior*), que l'on retrouve ponctuellement en limite des terres agricoles,
- une haie bocagère arborée qui clôture le site du projet au Nord et qui est composée de frênes (*Fraxinus excelsior*), lierre commun (*Hedera helix*), noisetiers (*Corylus avellana*), aubépines (*Crataegus monogyna*), houx commun (*Ilex aquifolium*), ronces (*Rubus sp.*), chênes (*Quercus sp.*), orties (*Urtica dioica*),
- un secteur en friche au Nord-ouest du site qui est constitué de ronces (*Rubus sp.*), chênes (*Quercus sp.*), orties (*Urtica dioica*), noisetiers (*Corylus avellana*), genêts à balais (*Cytisus scoparius*), sureaux noir (*Sambucus nigra*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), viornes lantane (*Viburnum lantana*), troènes (*Ligustrum vulgare*), aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*), et d'arbres morts,
- une haie bocagère arborée et arbustive, au centre du secteur d'étude, séparant deux parcelles agricoles, est composée de ronces (*Rubus sp.*), chênes (*Quercus sp.*), orties (*Urtica dioica*), noisetiers (*Corylus avellana*), sureaux noir (*Sambucus nigra*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), viornes lantane (*Viburnum lantana*), troènes (*Ligustrum vulgare*), *Prunus sp.*, charmes communs (*Carpinus betulus*), saules marsault (*Salix caprea*), peupliers tremble (*Populus tremula*), aubépines (*Crataegus monogyna*), églantiers (*Rosa sp.*), rosiers rugueux (*Rosa rugosa*), néfliers commun (*Mespilus germanica*),...
- un petit ruisseau, le ruisseau du Coup, qui s'écoule au nord du secteur d'étude, en fond de vallon, et qui est accompagné d'une végétation caractéristique de milieu humide, avec les espèces suivantes : jonc épars (*Juncus effusus*), massette (*Thypha sp.*), carex (*Carex sp.*).



Ruisseau du Coup

Visibilité du site depuis la RN 82 et la RD 1082

Le site s'étend le long des voies reliant Neulise à Balbigny sur un linéaire d'environ 550 m.

Depuis la Route Nationale n°82 actuelle, le tènement est peu perceptible : un merlon dissimule la zone. Le pont sur la RN 82 permet d'apercevoir une partie de la zone, délimitée par quelques haies et boisements plus ou moins denses.

Suite aux aménagements des nouvelles voies, le site sera très peu perceptible depuis son environnement proche. Il ne sera plus visible que depuis la RN 82 du fait de l'aménagement de la RD 1082 en surplomb de la 2x2 voies (surplomb d'environ 3m).

Les seuls points de vue possibles seront localisés au niveau de l'échangeur de la RN 82 et le long de la RD 1082 reliant Balbigny à Neulise.

Au regard du relief local, les perceptions lointaines sur le site sont limitées. Elles se concentrent :

- A l'Ouest de la zone depuis la RD 38 et un chemin rural à proximité de la RD reliant Neulise à Balbigny,
- A l'Est depuis la RD 282 au niveau de la zone des Jacquins Est.

Le terrain est une prairie bordée de prairies agricoles, il s'appuie sur une haie arborée imposante en limite nord-ouest du projet.

Illustrations des perceptions sur la zone des Jacquins Ouest :



Vue depuis le pont sur la RN82



Vue depuis la bretelle de sortie de la RN82



Vue depuis la bretelle de sortie de la RN82, après le pont



Vue d'ensemble depuis l'échangeur avec la RN 82



Vue depuis la bretelle de sortie de la RN82



Vue depuis la RN82



Vue depuis le chemin rural à proximité de la route départementale liant Neulise à Balbigny



Vue du terrain depuis la Route départementale n°38



Vue du terrain depuis la zone des Jacquins Est

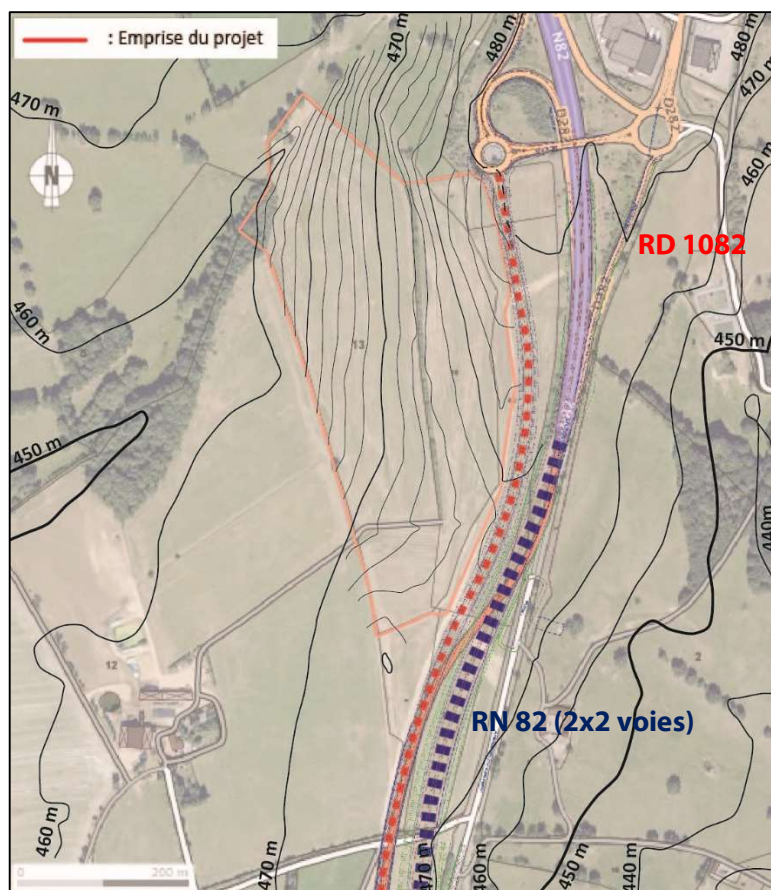
Topographie

La topographie du site étudié est caractérisée par des terrains peu vallonnés, situés entre 460 et 480 mètres d'altitude. Le terrain est une prairie, exposée plein ouest avec une pente moyenne est-ouest de 7 %. Il est entouré d'un paysage plus vallonné offrant des points de vue variés et quelques panoramas.

La zone est proche du ruisseau *Le Coup* (à l'Ouest) et du ruisseau de *Signaubert* (à l'Est de la RN 82).



Topographie et hydrographie (fond : source Géoportail)



Topographie principale

Description du projet

Les choix retenus pour l'aménagement du site poursuivent l'objectif de proposer un projet qui assure la meilleure insertion du bâti, qui limite les facteurs d'insécurité routière, les nuisances et qui favorise un cadre de vie de qualité.

LE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Sur le secteur des Jacquins Ouest, le projet d'aménagement d'une zone dédiée aux activités économiques repose sur l'aménagement d'un seul tenant du tènement bordant la RD 1082 rétablissant la liaison entre Neulise et Balbigny.

Ce dernier s'inscrit dans la bande des 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RD1082 au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Le projet présente l'avantage de pouvoir bénéficier d'une desserte viaire directe à partir de la RD1082 et de la proximité de l'échangeur de Neulise avec la RN 82 (2x2 voies).

Le positionnement économique de la zone des Jacquins Ouest est précisément identifié par les élus de la CoPLER pour accueillir des activités économiques artisanales ou industrielles sur des tènements variant de 7 000 à 13 000 m², dans la continuité des unités installées sur les premières tranches. Comme les tranches précédentes, l'aménagement de la zone poursuit l'objectif d'une inscription en tant que zone labellisée du département de la Loire.

La volonté des élus est également d'offrir dans la continuité des tranches précédentes un aménagement aéré, paysagé, inséré naturellement dans son environnement.

La zone d'activités des Jacquins Ouest constituera demain la porte d'entrée Sud du territoire de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône. Le quart sud-est de la zone se situant au niveau de la Route Nationale, la volonté des élus est non seulement de concevoir un ensemble économique paysager profitant d'une vitrine, mais également de pouvoir travailler au-delà de l'emprise de la zone d'activités pour limiter l'impact paysager des infrastructures routières existantes et futures.

Le principe d'aménagement retenu pour la conception de la zone d'activités des Jacquins Ouest s'appuie sur les trois éléments fondamentaux suivants :

- poursuivre l'aménagement de la zone des Jacquins dans les caractéristiques des premières tranches ;
- concevoir un aménagement de qualité pour marquer la porte d'entrée sur le territoire de la CoPLER ;
- définir un aménagement interne de qualité sobre et économe.

L'accès et la desserte

Le développement des infrastructures de la zone d'activités s'appuie sur la nouvelle Route Départementale 1082, itinéraire de substitution reliant Neulise à Balbigny. Cette orientation a été préférée à une connexion directe au giratoire de l'échangeur pour limiter le volume et l'impact des terrassements nécessaires.

La desserte de la zone est donc imaginée à partir de la RD1082 en un seul point.

La RD1082 présente un gabarit suffisant pour permettre la circulation de poids lourds induite par l'implantation d'activités économiques.

La chaussée de la voie de desserte interne de la zone des Jacquins Ouest sera aménagée de telle sorte de pouvoir accueillir la circulation de véhicules de grandes dimensions.

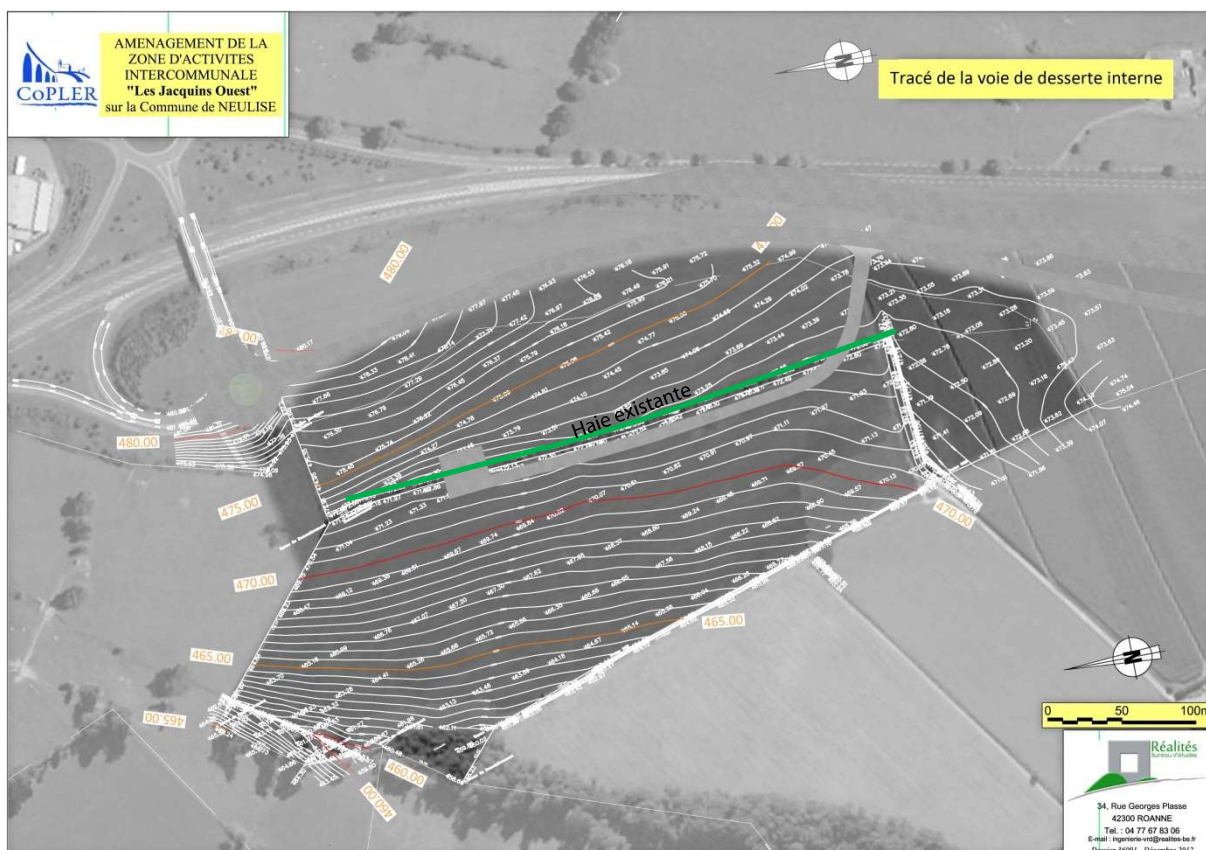
De plus, le tracé de cette voie s'appuie sur l'existence et le maintien de la seule haie arbustive existante sur l'emprise du secteur.

Le traitement des voiries

L'aménagement interne de la zone se veut de qualité sobre et économe. Il s'appuie sur la création d'une voie permettant de desservir les terrains.

Cette voie devra suivre le terrain naturel de manière à limiter les terrassements.

Son tracé est proposé en plan de manière à se rapprocher des courbes naturelles du terrain suivies par la haie bocagère existante.



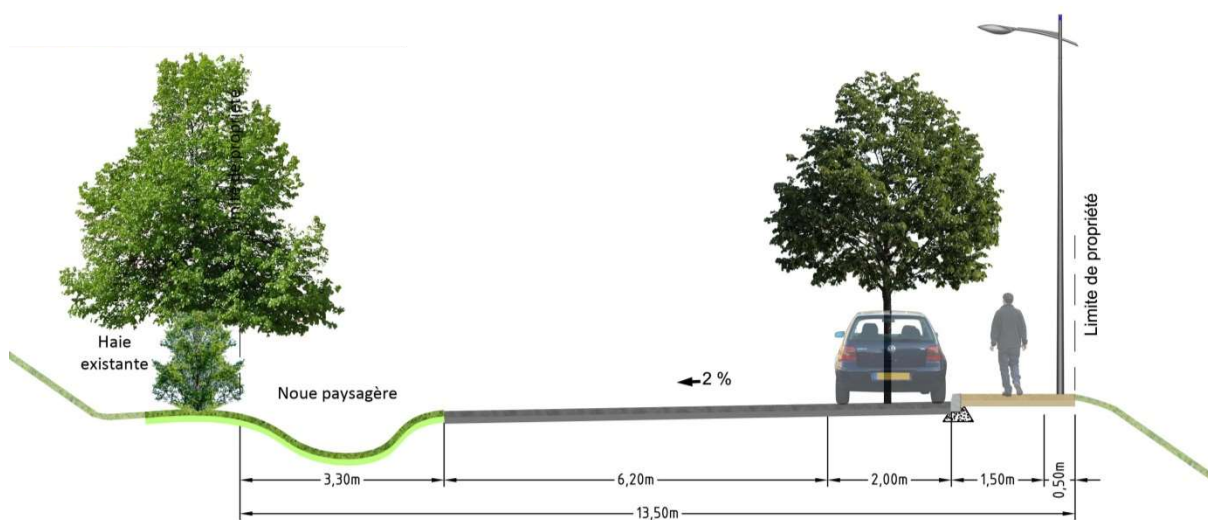
La voie pénétrante dans la zone possèdera un profil de 13,50 mètres intégrant une circulation piétonne et modes doux de 1,50 mètre dissociée de la voie routière double sens de 6,20 mètres.

Une bande de stationnements ombragés de 2,00 mètres marquera la séparation entre la voie et la circulation piétonne.

Une noue paysagère de 3,30 mètres appuyée sur la haie existante récoltera les eaux pluviales ruisselant de la voie.

La végétalisation des abords de l'axe sera traitée sur les emprises privées.

Au regard de la nature de la voie de desserte, de la vitesse limitée des véhicules et du trafic potentiel qui reste raisonnable, il a été pris le parti de différencier uniquement les cheminements piétons des autres types de circulation. Les cheminements des cyclistes se feront sur chaussée.



Profil en travers type de la voie de desserte de la zone

Une aire de retournement est positionnée à l'extrémité Nord de cette voie.

Au 250ème mètre environ, un parc de stationnement sera aménagé pour 40 places de véhicules légers.

35 places de stationnement sont également créées, intégrées le long de la voie de desserte de la zone.

Un cheminement modes doux sera créé en limite des lots côté ouest de la zone afin de donner accès aux bassins de rétention et à la station de traitement des eaux usées. Il permet également de relier l'échangeur de la RN 82 et la zone d'activités en limite Nord de l'opération.

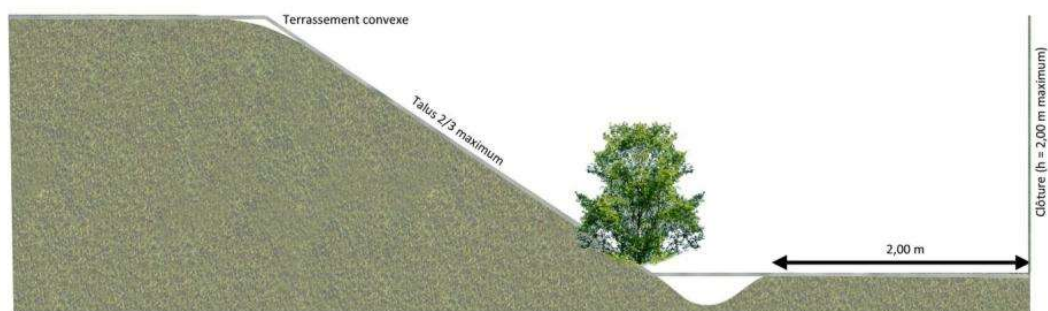
Le volume d'eaux pluviales à traiter pour l'intégralité de la zone représente un ensemble de 4 000 m³. Les eaux pluviales seront gérées par la noue pour les eaux de voiries et par des bassins de rétention pour les lots qui seront positionnés en partie basse de la zone et réalisé sous forme linéaire pour s'intégrer au mieux à la pente du terrain.

Le terrassement des plateformes

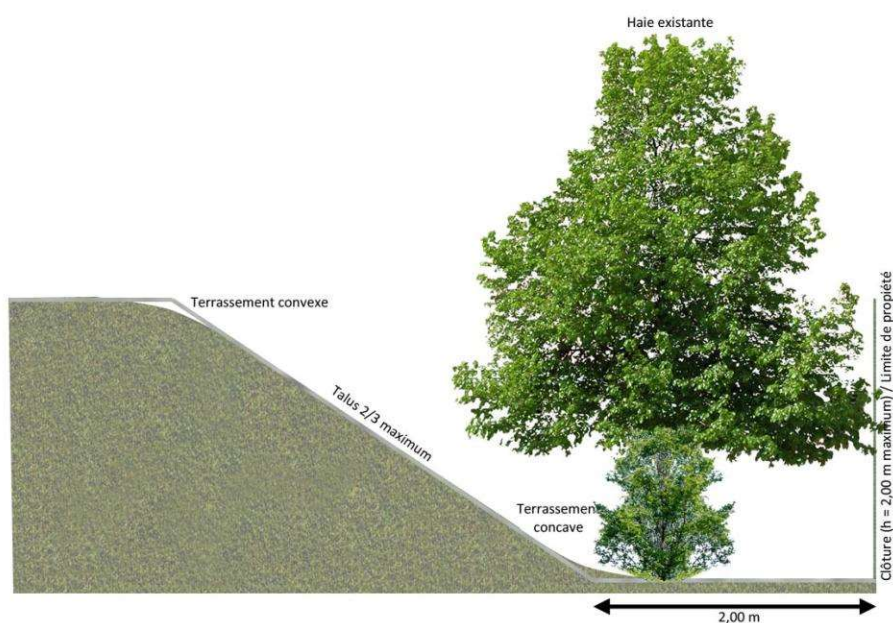
La pente naturelle du terrain oblige à réaliser des plateformes pour l'implantation des bâtiments, des dépôts et des parkings.

Ces plateformes, définies par les limites de lots, seront modelées suivant la géométrie générale du site, c'est-à-dire en suivant les courbes de niveau du terrain naturel. De cette manière, les volumes de terrassement seront également limités.

Les talus bordant les plateformes devront être modelés selon des formes « naturelles » (profil convexe/concave).



Principe de terrassement des talus à l'Ouest de la route départementale



Principe de terrassement des talus des lots à l'est de la voie de desserte interne

Le bâti et son implantation

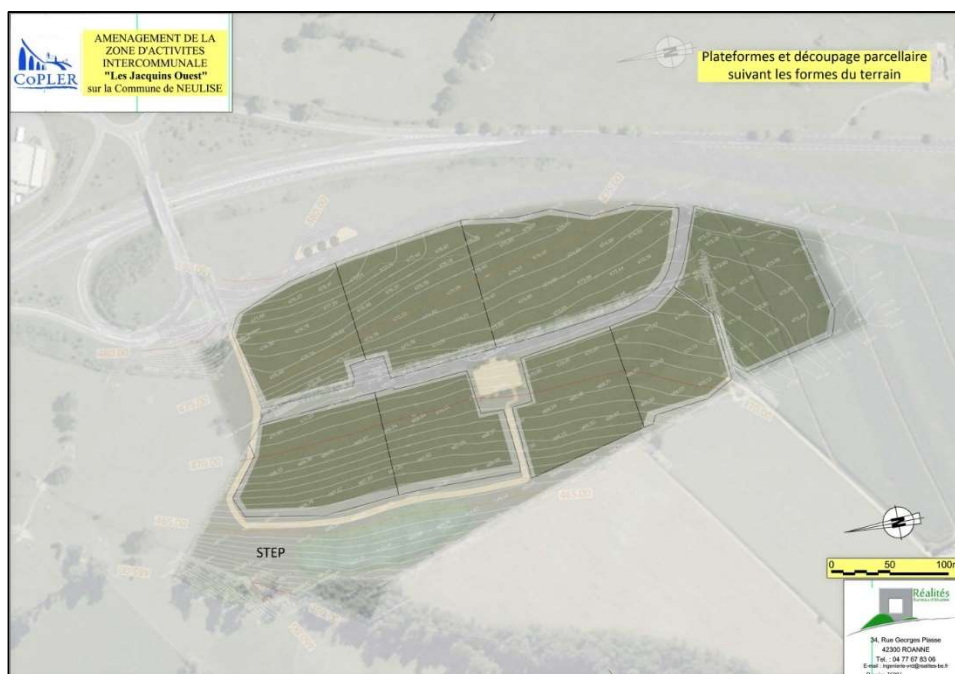
L'aménagement de la voie de desserte interne étant de direction nord sud, l'implantation des bâtiments sera privilégiée sur un axe est ouest afin de privilégier une exposition au sud et profiter ainsi de l'apport énergétique solaire maximal.

Des règles ont été définies dans la charte paysagère de la zone. Elles ont pour but d'harmoniser les lots de la zone d'activités en ordonnant les implantations et l'aspect des bâtiments :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5,00 m à l'intérieur de la zone et à 10,00 m si la limite séparative constitue une limite extérieure de la zone.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

- Emprise au sol : Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7.





- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant au faîtiage des toitures.

La hauteur absolue maximale des bâtiments est fixée à 15,00 m.

Les hauteurs des bâtiments sont d'autre part limitées par des côtes altimétriques à ne pas dépasser. Ces côtes sont les suivantes :

- 490 m sur le secteur nord-est,
- 487 m sur le secteur sud,
- 486 m sur le secteur nord-ouest.

Le bâti sera implanté de telle manière à proposer un front bâti de qualité en bordure de la route départementale.

Un retrait minimal de 20 m sera imposé par rapport à l'axe de la RD1082, de façon à permettre l'intégration du bâti dans son environnement notamment par une végétalisation des abords de la route départementale.

Ces recommandations sont traduites dans le règlement du PLU de la zone concernée.

Les matériaux et la palette chromatique

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitage doivent être parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en termes de perception lointaine. La couleur des toitures sera de la couleur principale des matériaux utilisés en façade.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

La couleur blanche pour les toitures est interdite.

Les teintes conseillées pour les bardages sont les suivantes : couleur bois naturel, nuances de gris moyen, nuances de gris vert.

Les enduits utilisés devront eux être proches des teintes proposées pour les bardages, à savoir dans les gammes de gris, gris vert.

Les couleurs vives noires, blanches et ivoires sont interdites sauf pour des éléments ponctuels et particuliers de l'architecture (auvent, signalisations...).

Ces recommandations sont traduites dans le règlement du PLU de la zone concernée. Elles visent à garantir la meilleure intégration possible du bâti dans son environnement, à favoriser la sobriété et la simplicité du bâti.

Les plantations

La conception paysagère de la zone s'articule sur plusieurs axes :

- Inscrire le développement de la zone dans son environnement en limitant au mieux l'impact paysager,
- Limiter l'impact paysager de la création de la zone en créant un espace boisé dense en périphérie Sud et Ouest de la zone,
- Lier les différents espaces boisés créés en imaginant une continuité en limite Nord de la zone.

Les aménagements paysagers devront favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activité dans le paysage environnant. Les limites d'urbanisation seront traitées pour permettre d'assurer la transition avec les espaces limitrophes.

Les plantations seront en accord avec le cadre environnant, en particulier avec la forme de la trame végétale dans l'espace agricole (haies arborées et arbustives discontinues, bosquets).

Des plantations seront réalisées entre la RN 82 et la RD 1082 afin de dissimuler l'aire de covoiturage et la route départementale en surplomb de la zone d'activités.

Ces plantations mettront la route départementale au second plan du paysage en recentrant la RN 82 au sein du paysage général perçu par les usagers.

Le tènement de développement de la zone est en pente de direction principale est-ouest, un boisement dense sera réalisé en limite sud afin de créer des écrans boisés pour dissimuler l'impact des bâtiments. Ce boisement sera poursuivi en limite ouest en s'appuyant sur l'alignement et la constitution des haies arborées existantes au nord de la zone.

Elles assureront la transition entre la zone d'activités et l'espace agricole sous formes d'alignements rappelant les haies et sous formes de regroupements rappelant les bosquets.

La voie de desserte interne sera accompagnée par des plantations d'alignement afin de créer un espace public interne possédant une structure paysagère forte.

A l'ouest de la voie, ces plantations accompagneront la bande de stationnement et marqueront la séparation entre la voie et la circulation modes doux.

A l'est de la voie, elles renforceront la haie existante qui sera soulignée par la plantation d'arbres.

A l'intérieur des lots, des haies arbustives matérialiseront les limites et accompagneront les espaces de stationnement. Ces haies rappelleront la trame bocagère du paysage environnant. Elles pourront être complétées par la plantation d'arbres.

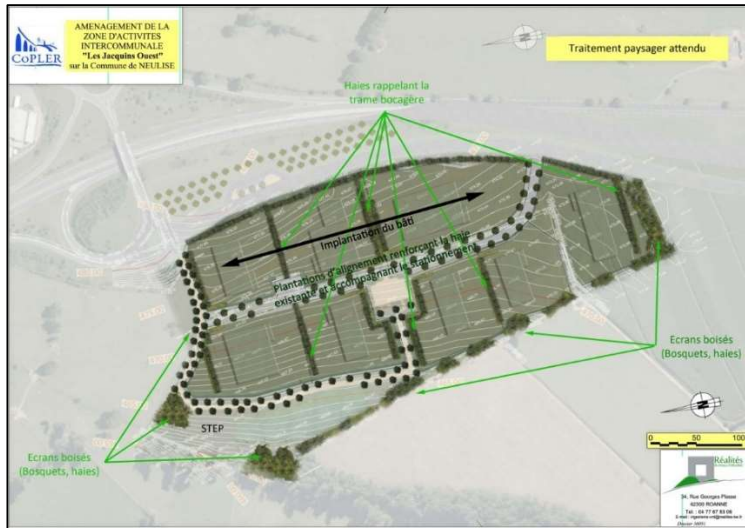
La plantation d'arbres sur les espaces de stationnement des véhicules légers permettra de structurer l'espace et de faciliter la lecture par l'utilisateur. Ces alignements offriront un ombrage permettant de limiter le réchauffement des surfaces en enrobé. Les essences pourront être variées pour ne pas apparaître monotones.

Le choix des végétaux est axé sur des essences facilitant l'intégration paysagère de la zone d'activités dans le paysage environnant. Des essences d'arbres et d'arbustes rappelant les haies bocagères du paysage agricole ont été définies dans la charte paysagère de la zone tel que l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore, le Saule blanc, le Saule marsault, l'Eglantier, le Noisetier, le Néflier, le Sureau, la Charmille.

L'alignement d'arbres le long de la voie de desserte interne et les talus seront accompagnés de prairies fleuries composées notamment de vivaces dont la floraison s'étale de juin à octobre. Ces prairies éviteront la création de grands espaces engazonnés demandant un entretien régulier. L'entretien se limitera à une fauche en fin d'automne à laisser sur place.

Il est à noter que les plantations d'essences de résineux de quelques formes que ce soit sont proscrites ainsi que celles d'essences de feuillus persistants habituellement utilisés en haies taillées (Laurier, Thuyas...).

A l'intérieur des lots, les zones de massifs devront être limitées et plantées avec des essences s'harmonisant avec l'ambiance paysagère de la zone. Exemples d'essences pouvant être plantées : Cornouiller (*Cornus mas*), Eglantier (*Rosa canina*), Lavande (*Lavandula*), Sauge (*Salvia*)...

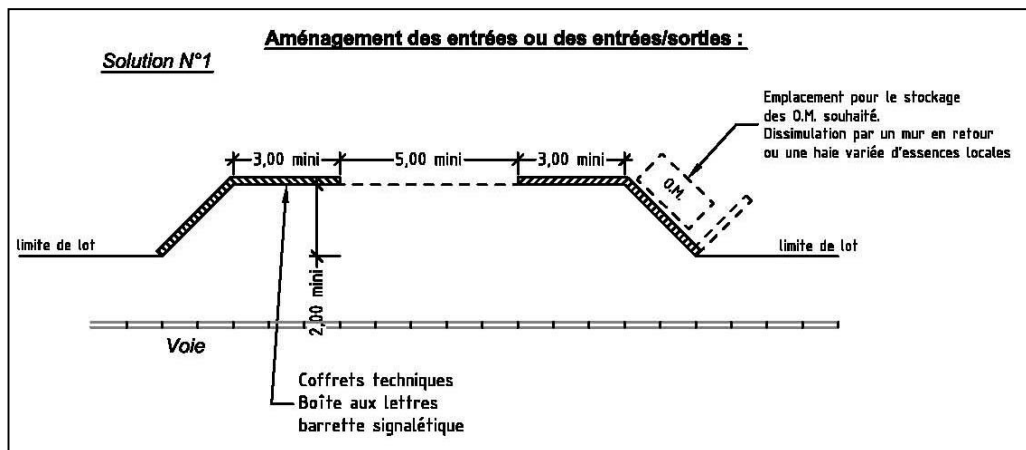


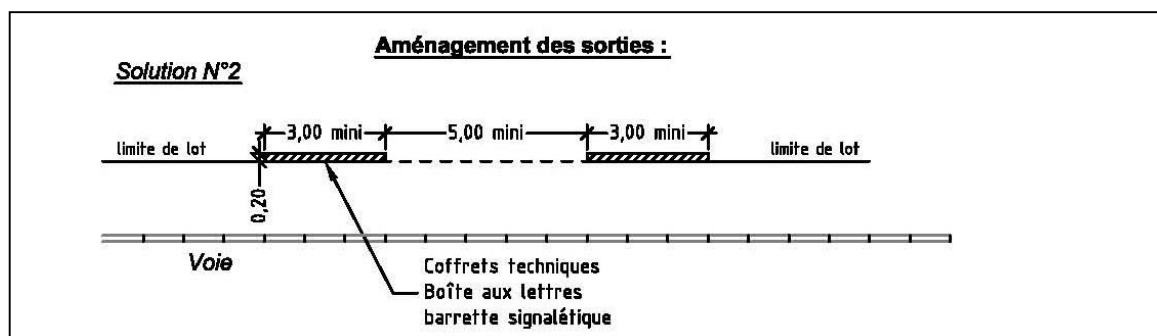
Les clôtures

En cas de réalisation d'une clôture, seules les clôtures grillagées vertes (RAL 6005), dont la hauteur totale n'excède pas 2,00 m, sont admises.

- sur limites séparatives : elles seront éventuellement doublées d'une haie basse composée d'essences locales et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement,
- sur voie publique : elles seront éventuellement doublées d'une haie basse composée d'essences locales.

A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété (voir croquis en annexe) destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres, et à masquer les stockages de conteneurs poubelles. Les murs auront une hauteur de 2,00 m avec couverture.





Les nouvelles modalités d'application des distances de recul

L'article L.111-8. du Code de l'Urbanisme énonce que les dispositions relatives à l'inconstructibilité ne s'appliquent pas si les règles qui concernent ces zones contenues dans le PLU, ont été justifiées et motivées au regard d'un certain nombre de critères.

Le parti d'aménagement retenu satisfait à ces exigences et permet une bonne intégration des futures constructions, prenant en compte la diminution des marges de recul.

Vis-à-vis de la RD 1082, le nouveau recul est de 20 m depuis l'axe de la route départementale au lieu de 75 et 100 m vis-à-vis de la RN 82 au droit du site du projet.

La mise en conformité avec les objectifs de la loi Barnier

L'aménagement projeté de la zone des Jacquins Ouest s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L.111-8. du Code l'Urbanisme.

Les nuisances

Le développement de l'urbanisation à vocation économique sur le site des Jacquins Ouest engendrera une hausse du trafic à ses abords.

Le développement des infrastructures de la zone d'activités s'appuie sur la nouvelle Route Départementale 1082 de substitution reliant Neulise à Balbigny. Cette orientation a été préférée à une connexion directe au giratoire de l'échangeur pour limiter le volume et l'impact des terrassements nécessaires.

La desserte de la zone est donc imaginée à partir de la RD1082 en un seul point afin de faciliter les conditions d'accès et la gestion des flux. Les nuisances routières par rapport à la RD1082 en seront limitées.

Par ailleurs, le risque de nuisances acoustiques liées à l'implantation d'entreprises sur la zone est limité. En effet, même s'il s'agit d'entreprises du secteur d'activités économiques artisanales ou industrielles engendrant des flux de poids-lourds et de véhicules légers, les

bâtiments et leurs abords seront implantés dans un environnement proche des infrastructures viaires présentant un trafic important.

En outre, le site se caractérise par un environnement où il n'y a pas d'habitations proches (espace agricole).

A noter qu'au regard de la vocation de la zone, les activités fonctionneront de manière privilégiée en période diurne, n'occasionnant ainsi pas de nuisances sonores pendant la nuit.

La sécurité

La thématique de la sécurité s'appuie grandement sur la problématique des modalités de circulation et des conditions d'accès aux abords du site.

Dans ce cadre, le développement de la zone des Jacquins Ouest impactera à la marge le fonctionnement de la RD1082. La desserte du site se fera par un accès unique depuis la RD 1082 implanté sur une portion viaire bénéficiant d'une bonne visibilité. Aucun autre point de connexion n'est prévu quel que soit le développement de la zone.

Par ailleurs, l'accès des entreprises sur la voie de desserte interne de la zone est projeté à l'écart de l'intersection avec la RD1082. Cette disposition permet de limiter l'arrêt de véhicules à proximité de l'intersection.

La qualité de l'urbanisme et des paysages

Dans le cadre des prescriptions intégrées au PLU de la commune de Neulise et de la charte paysagère de la future zone, des mesures en faveur de la protection des paysages et de la qualité de l'urbanisme ont été présentées.

La RD 1082 longe en surplomb le site de la zone des Jacquins Ouest sur sa longueur Est, la séparant de la RN 82 (future 2x2 voies se situant en contrebas).

Pour rappel, la conception de la zone a été élaborée de manière à intégrer le site dans son environnement en limitant les mouvements de terrains et en s'appuyant sur les trames arborées et arbustives existantes. Ces trames seront renforcées et complétées par des plantations d'arbres et arbustes d'essences locales.

Bilan

Il peut être dérogé à l'inconstructibilité des 100 et des 75 m par rapport à l'axe de la RN 82 dans la mesure où :

- la RD1082 est aménagée pour recevoir le nouveau trafic lié à l'activité de la zone,
- les échanges entre les entrées et sorties sur la RN 82 (future 2x2 voies) sont gérés de manière sécurisée par une bretelle d'échange intégrant un giratoire donnant accès à la RD 1082,

- les échanges entre les entrées et sorties sur la RD 1082 sont gérés en seul point, limitant les problèmes de sécurité liés aux entrées et sorties des véhicules dans la zone,
- il existe dans le PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation et des règles permettant de respecter un recul minimum par rapport aux voies et de présenter une qualité architecturale permettant de s'intégrer au paysage environnant.

En conclusion de cette étude, il peut être affirmé que le parti d'aménagement privilégié de la zone des Jacquins Ouest a un impact limité vis-à-vis de la RD1082.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la route à 20 m intègre la prise en compte des problématiques de nuisances, de sécurité, de qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.

7-3-3-3 Commune de Saint-Symphorien-de-Lay

Le bourg de Saint-Symphorien-de-Lay est implanté au sommet d'une colline, sur la RN7, et s'est développé selon deux logiques d'urbanisation : autour de l'église à l'écart de la route, et le long de la RN7.

La commune de Saint-Symphorien-de-Lay a réalisé des travaux relatifs à l'aménagement d'une Zone d'Activité au lieu-dit « Lafayette ». Celle-ci entre dans le cadre des dispositions de l'amendement Dupont de la loi Barnier, insérées dans le Code de l'Urbanisme à l'article L.111-8.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si les règles concernant ces zones, contenues dans le PLUi, sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone de la Lafayette est alors concernée par une bande inconstructible de 75 m à partir de l'axe de la RN7. Des parcelles non bâties sont encore disponibles dans cette emprise.

Il est donc nécessaire de prévoir dans le dossier de PLUi les différentes dispositions indispensables au respect de la loi Barnier et du Code l'Urbanisme pour l'aménagement du site.

Eléments de diagnostic

L'aire d'étude est située au cœur du bourg. Elle s'étend sur 7 ha, est cernée par le chemin rural dit de Lafayette, la RD80 en provenance de Lay, et traversée par l'ancienne RN7.

Dérogation Loi Barnier Saint-Symphorien-de-Lay

PLU COPLER



La commune de Saint-Symphorien de Lay repose sur des formations du Viséen (fin de l'ère primaire, Carbonifère). L'essentiel des terrains en place est composé de tufs communs et de tuf Picard, traversés de filons de granite. Le site d'étude repose sur les tufs communs.

Le relief s'organise selon la direction des failles nord-ouest/sud-est. Le bourg est posé au sommet d'un interfluve, entre le Gand et le ruisseau de l'Eglantes. Le site de l'étude s'élève à 439 m d'altitude au croisement RD80/RN7, puis descend en direction du nord. La pente s'accroît en un talus vers l'ancienne RN7. Un sillon se creuse en travers de la zone et rejoint la mare près de l'ancienne ferme de Lafayette.

Le secteur d'étude était déjà constructible dans les précédents documents d'urbanisme (POS de 1986 et 2001) et avait fait l'objet d'une dérogation au titre de la Loi Barnier. De nouvelles constructions ont été construites depuis le POS de 2001 et il ne reste que quelques parcelles encore disponibles dans la zone de Lafayette.

Servitudes d'utilité publique

Dans le périmètre des monuments historiques, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après l'accord express du Ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instaurant la zone de protection.

Dans la zone de protection contre les perturbations, sont interdites la production et la propagation de toutes perturbations radioélectriques susceptibles de nuire au fonctionnement du centre de réception (situé dans le clocher de l'église).

Analyse paysagère communale

La commune s'inscrit dans le paysage des Monts du Lyonnais, paysage collinaire complexe, aux formes douces et reposantes, paysage de contrastes de formes, de couleurs, de matières où le réseau hydrographique tient une grande place ne serait-ce que par ses ripisylves serpentantes en bas des vallons.

En effet, la commune compte de nombreux étangs (étang de Lespinasse, plan d'eau de la Roche, ...), et est traversée ou longée par plusieurs cours d'eau (La Goutte du Désert, l'Eglantes, l'Ecoron, affluents du Gand, et le Rhins) d'orientation est-ouest, descendant les pentes des franges des Monts du Lyonnais en direction de la plaine de la Loire.

Les bois et les prairies définissent l'essentiel de l'utilisation du sol. On distingue quelques grands bois (Bois Châtain, Bois des Tannières, le bois vers Marigny, le bois vers Chez Vigot et le bois vers l'usine d'incinération). Mais une multitude de bosquets se répartissent aussi sur le territoire.

L'activité d'élevage se traduit par une occupation sous forme de prairies. L'abandon de certaines terres en pente (nord de Ronfin) produit de la friche et du taillis.

Sur le territoire de la commune, l'habitat s'organise selon deux formes :

- L'habitat groupé sous la forme du bourg d'une part. Le bâti y est serré, dans ses quartiers anciens, mais devient lâche dans les extensions. Celles-ci se présentent soit le long de la RN7, le long de la partie élevée du relief (la Croix de Fer), soit elles dévalent les pentes (le Clos Beauséjour ou le long de la route en direction de Saint-Just-la-Pendue).
- L'habitat individuel qui s'est développé plus récemment de manière anarchique en continuité des espaces bâtis historiques.

Le village est resté relativement compact et tourné sur la route. La commune compte aussi quelques hameaux, mais au groupement lâche : Thélis, Montcizor, Ronfin, Monceau. Un hameau a connu une extension récente avec le développement d'habitat individuel au Picard.

La commune est caractérisée également par l'habitat de forme dispersée. Le nombre de lieux-dits est très important. Ils sont espacés d'environ 600 m les uns des autres.

De nombreux points de vue sur les itinéraires permettent de découvrir et de situer l'implantation linéaire du village le long de la RN7, en contraste de Lay qui présente une forme concentrique.

Deux infrastructures ont transpercé ce paysage :

- La ligne de chemin de fer dont il ne reste que des ouvrages d'art d'une grande valeur paysagère et dont on sent les prouesses d'intégration.
- La RN7 dont les recalibrages constituent des plaies dans le paysage au regard des traces initiales (alignements d'arbres), elle se met dans toutes les situations de creux et belvédère, alors que les autres itinéraires convergents ont épousé les formes du relief.

Analyse paysagère le long de la RN7

> Le paysage le long de la R.N. 7 et de la traversée



Encaissée vers le noeud de l'Hôpital-sur-Rhins, la R.N. 7 s'élève sur le versant de la vallée du Gand pour bénéficier d'une situation de balcon sur les Montagnes du Matin.



L'ancienne R.N. 7 emprunte un tracé sinueux en balcon sur le versant de la vallée de l'Ecoron (au Nord), tandis que la nouvelle R.N. 7 se réapproprie presque le tracé de la route Napoléon (à droite sur la photo).



En déblai, la R.N. 7 sur le sommet du relief ne laisse percevoir aucun paysage.



Passé le sommet, le Bourg de St-Symphorien-de-Lay s'entr'aperçoit. Le bosquet à gauche protège les vues sur le site de la Z.A. Lafayette. Sans cela, l'impact de bâtiments industriels (gros volumes) en ligne de crête, serait trop important.



Point fort de l'entrée de ville de St-SYMPHORIEN-de-Lay : le dégagement sur la silhouette de Lay. Au premier plan : le site de la Z.A..



Les petites formations végétales entre la route et la pépinière ne structurent pas l'entrée de ville, elles sont anecdotiques.
De plus, une aire de pique-nique sur ce site n'est pas judicieusement implantée.



Points forts : - le double alignement de platanes le long du chemin du champ de Foire ;
- les 4 platanes à l'entrée de la traversée du Bourg (résidu des alignements caractéristiques de la route nationale)
- la glissière en bois, effet soigné, « village » et non routier.

Du fait de l'étroitesse de la chaussée et de la densité du bâti, l'entrée du Bourg ne fait aujourd'hui aucun doute pour l'observateur : elle se situe à l'entrée de la rue et non pas au niveau du panneau d'entrée d'agglomération.



Point noir : des voitures au premier plan.
Points forts : - un platane isolé, signal de l'entrée de la Z.A.
- le double alignement de platanes le long de l'ancienne R.N. 7 qui traverse la Z.A. (à droite sur la photo).



En effet, le paysage bâti perçu à la hauteur du panneau d'entrée reste confus.
La lisibilité de ce paysage est notamment l'objet de cette étude.

Analyse paysagère du site

Le modelé du site est une légère pente orientée vers le nord, s'accroissant en un talus vers l'ancienne RN7, et creusée par un sillon en travers de la zone.

Le secteur d'étude s'inscrit dans un site d'habitat diffus. L'entrée du bourg n'est pas lisible jusqu'au resserrement de la chaussée. Le secteur est isolé du reste du bourg par de larges axes routiers (RN7 et RD80).

La présence du végétal est très importante : prairies omniprésentes, grands alignements d'arbres le long de l'ancienne RN7, bouquets de grands arbres au sein de la zone (frênes), haies du bocage.

Les bâtiments déjà construits sur la zone revêtent un aspect classique de bâtiments d'activités présentant peu de qualité architecturale.



Récapitulatif des contraintes et des atouts du site

- Accès sécurisés au niveau du cimetière, du funérarium et du carrefour RD80/RN7
- Périmètres des monuments historiques
- Petit bosquet protégeant les vues depuis la RN7 sur la partie élevée du site de la ZA
- Belle échappée visuelle depuis la RN7 sur Lay
- Platane comme signal d'entrée de la ZA
- Double alignement de platanes le long de la desserte interne, structurant le paysage de la zone
- Entrée de ville confuse au niveau du panneau d'entrée d'agglomération.
- Isolement de la ZA du reste du bourg par de larges axes routiers
- Alignements de platanes caractéristiques de l'accompagnement végétal local (le long du chemin du Champ de Foire, le long de la RN7 dans le bourg, le long de l'ancienne RN7)
- Glissières en bois, effet soigné
- Une absence de cheminements piétons dans la zone d'activité

Description du projet

Dérogation Loi Barnier Saint-Symphorien-de-Lay
PLU COPLER



La partie est du site est destinée à accueillir des activités commerciales en complément des enseignes déjà installée. La partie Ouest est destinée à accueillir des activités économiques de type industriel ou artisanal, en complément des activités déjà en place.

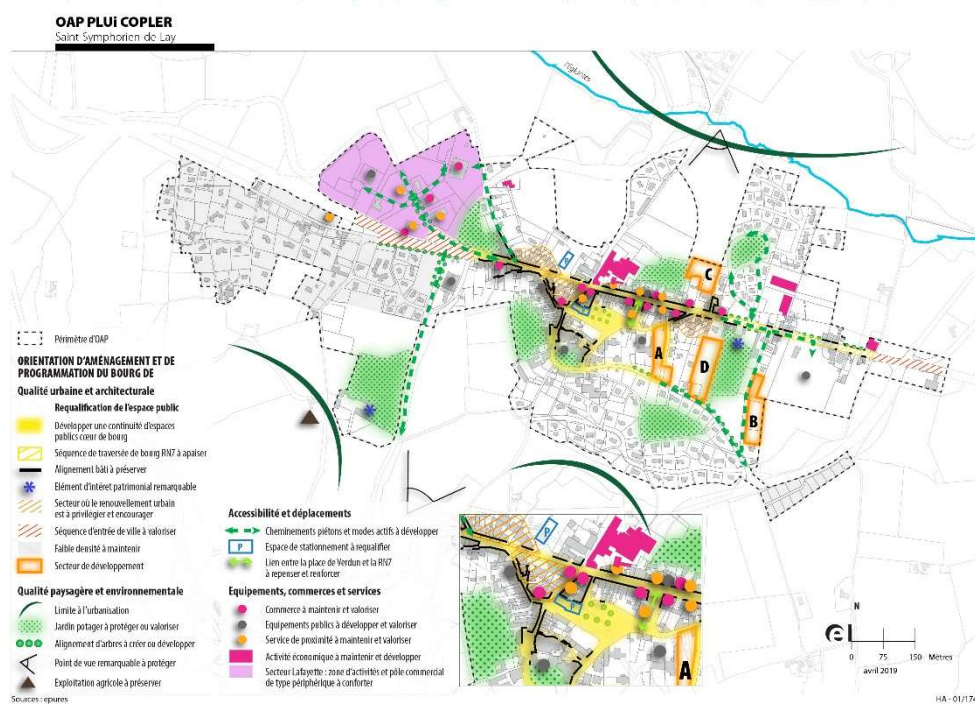
Les accès aux différentes parcelles sont déjà existants ainsi que la desserte en réseau au sein de la zone d'activités.

Plusieurs OAP permettent d'encadrer le développement futur du secteur :

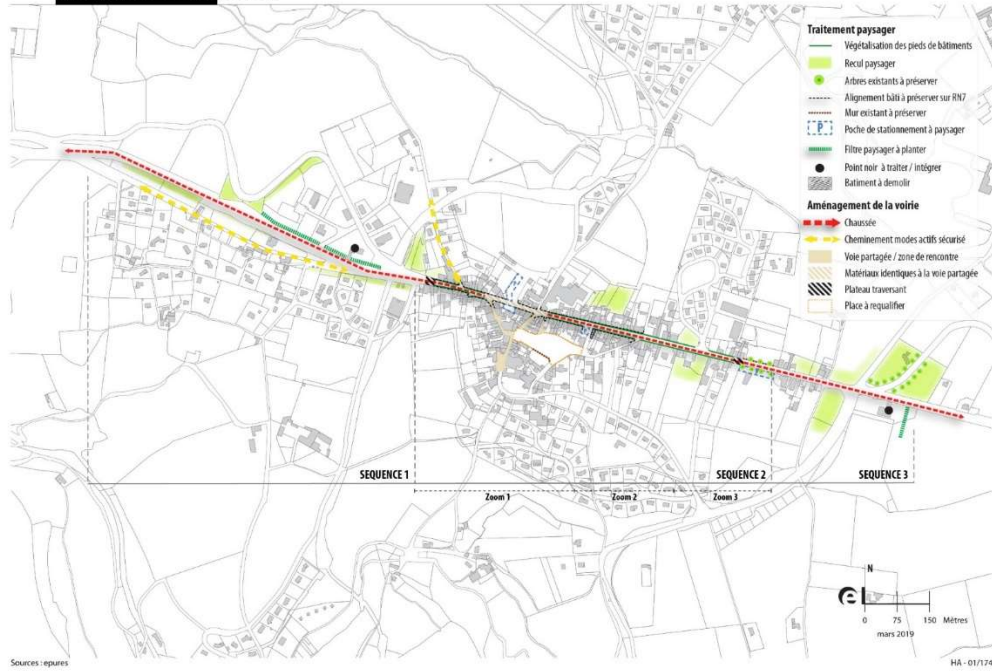
- OAP RN 7,
- OAP Bourg Saint-Symphorien-de-Lay,
- OAP Commerce et artisanat.

L'objectif principal est de permettre le comblement des parcelles encore disponibles en garantissant une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine des futures constructions.

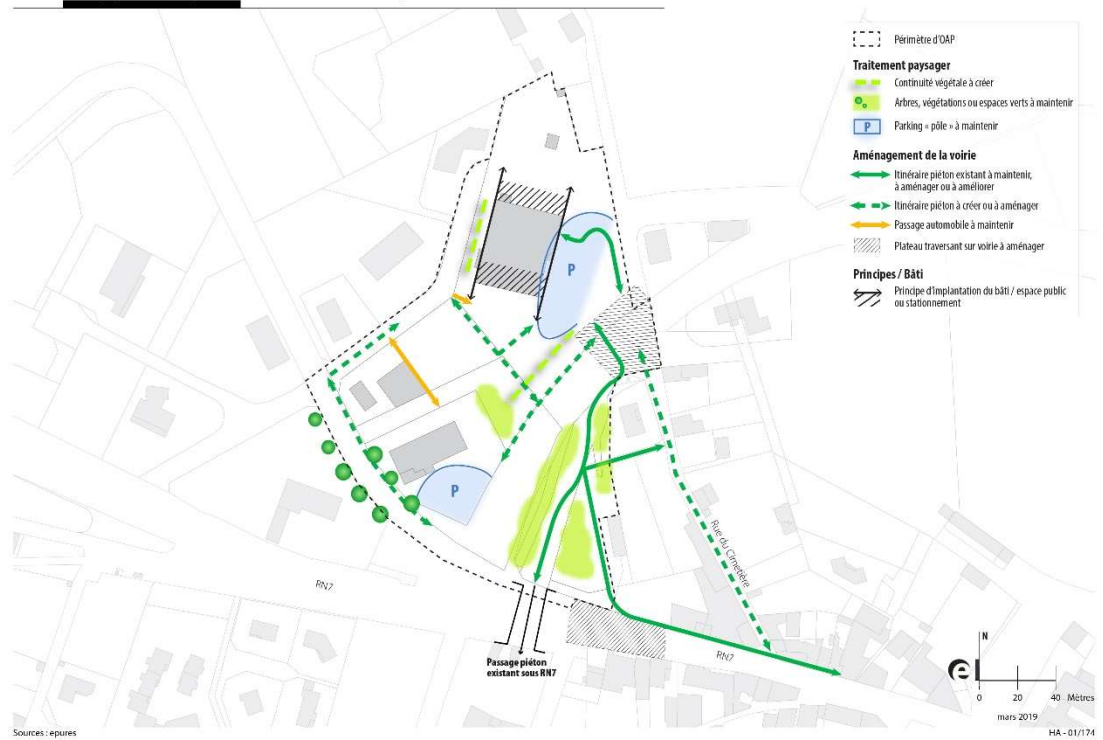
Principes graphiques des OAP :



OAP PLUI COPLER
Saint-Symphorien-de-Lay - Traversée de bourg



OAP PLUI COPLER
Saint-Symphorien-de-Lay - Commerces et Artisanat - Zone La Fayette



Justification du projet

Prise en compte des nuisances

La présence de la RN7 entraîne des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air à ses abords. Afin de protéger les futures constructions de ces nuisances, elles seront édifiées à une distance minimale de 25 m par rapport à l'alignement, en cohérence avec la construction déjà existante (entreprise de lutte contre les nuisibles).

Prise en compte de la sécurité

Aucun nouvel accès sur la RN 7 n'est projeté. Les accès à la zone économique existent déjà et permettent une desserte optimale de l'ensemble des parcelles encore disponibles. L'aménagement d'un plateau traversant sur la RN7 en entrée de ville de Saint-Symphorien permettra également d'apaiser les vitesses de circulation aux abords de la zone économique.

Prise en compte de la qualité architecturale

Dans le cadre de l'aménagement des parcelles restantes, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des projets qui viendront s'y implanter. Toutes les façades d'une construction qui seront vues depuis l'espace public, y compris celles situées le long de la RN7, devront bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et être traitées avec la même qualité de finition que les façades principales. Les espaces de stockage des futures constructions ne devront pas être visibles depuis les espaces publics et les espaces libres ainsi que les espaces de stationnement seront paysager et traités avec soin. Le règlement du PLUi encadre la qualité architecturale des futures constructions dans son article 11.

Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

Le maintien de la végétation existante qui constitue aujourd'hui un filtre paysager aux abords immédiats de la RN7 permettra de garantir une intégration paysagère des nouvelles constructions. L'implantation des constructions en recul par rapport à la RN7 permettra d'atténuer la visibilité de ces constructions. La bande de 25m de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager qui accompagnera et intégrera les nouvelles constructions.

Les platanes existants aux abords de l'ancienne RN7 qui constitue une voie de desserte de la zone économique seront maintenus. Ils participent à la fois à la qualité paysagère de la zone mais sont également visibles de loin et structurent donc le paysage d'entrée de ville de la commune. Le petit boisement situé à l'ouest de la zone économique sera également préservé afin de maintenir l'aspect vert et champêtre de l'entrée de ville.

Le règlement encadre les possibilités d'implantation des futures entreprises par rapport aux voies et permettra ainsi de constituer un front urbain bâti.

En conclusion, au vu du projet urbain décrit précédemment, aux constructions déjà existantes, et à la prise en compte des 5 critères, la marge de recul par rapport à l'axe de la RN7 est définie à 35 mètres et inscrite au règlement graphique.

7-4 S'engager dans la transition énergétique

7-4-1-Projets de territoire

Pour s'engager dans la transition énergétique, la CoPLER a inscrit dans le PADD du PLUi des orientations qui visent à réduire l'émission de GES, notamment :

- Par une organisation rapprochant emplois/équipements/ services,
- En favorisant les modes alternatifs à la VP : favoriser l'usage du TER (autour des 2 gares), développer les itinéraires en modes actifs pour les petits trajets quotidiens, favoriser le covoiturage par l'identification d'espaces dédiés dans les bourgs.
- En améliorant les performances thermiques des bâtiments : application des normes pour les constructions nouvelles et incitation à la réhabilitation des logements anciens dans les bourgs.
- En encourageant la production d'énergie renouvelable

7-4-2-Traduction opérationnelle

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 encadre :

- L'implantation de constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, dont celles concourant à la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble du territoire. A noter que dans les zones A et N,
 - Les installations photovoltaïques au sol disposent de règlement spécifique puisqu'elles y sont interdites sauf sur des sols pollués ou stériles, dans un souci de protection des espaces agri-naturels
 - Aucun zonage spécifique pour le développement éolien n'a été mis en place mais ce dispositif est permis et encadré par les règles de ces zones, et a peu d'enjeux sur le territoire car il existe très peu de gisements éoliens à l'exception du secteur de Machézal.
- 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 :

- Intégrant des principes d'insertion bioclimatique des nouvelles constructions dans les OAP
- Mettant en place une OAP renouvellement urbain qui permettra d'améliorer la performance énergétique des bâtis anciens concernés en cas de réhabilitation,
- Favorisant la compacité du bâti par le développement dans les OAP de formes urbaines plus denses,
- Renforçant l'urbanisation dans les polarités du territoire et dans les centres bourgs de l'ensemble des communes pour limiter les besoins en déplacement.

8- Paysages et patrimoine

8-1- Les paysages, vecteurs d'identité et de qualité du cadre de vie

8-1-1- Projet de territoire

Le territoire de la CoPLER présente des paysages et des éléments de patrimoine intéressants que l'EPCI entend protéger et valoriser dans son PLUI. Pour cela, le PADD comprend des orientations qui visent :

- A identifier et protéger certaines spécificités naturelles ou construites par l'homme (rives de la Loire, haies de bocage, mares, silhouette de certains bourgs).
- A fixer des principes d'aménagement des entrées de village le long de l'axe le plus fréquenté du territoire (RN7) et veiller à conserver un caractère rural des autres villages.
- Préserver les paysages et les silhouettes des bourgs perçus depuis la RN7, car axe principal de découverte du territoire et donc porteurs d'une image et d'une identité de celui-ci.

8-1-2- Traduction opérationnelle

Le projet de PLUI contribue à la préservation des paysages en :

- Fixant des principes d'intégration dans la pente dans les dispositions générales du règlement
- Réalisant une OAP RN7 définissant des séquences paysagères sur les bourgs traversés par cet axe structurant, afin de permettre une meilleure intégration urbaine de cette infrastructure dans son environnement bâti afin de redonner de l'aménité à ces espaces.
- Etablissant un périmètre de protection de 300m autour des Gorges de la Loire : seuls les secteurs sites notamment touristiques peuvent s'y développer. Ils ont fait l'objet d'une étude paysagère spécifique, avec un règlement particulier issus des préconisations de la commission des sites et des paysages.
- Préservant des parcs et jardins dans les tissus urbains des bourgs, qui permettent la mise en valeur du patrimoine bâti 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. Le règlement limite donc leur constructibilité en préservant le caractère végétalisé de ces espaces et ne permettant qu'une construction légère d'une surface de plancher de 8m² (correspondant à un petit cabanon de jardin).
- Définissant des secteurs paysagers à enjeux, préservés par une zone Ap inconstructible, à proximité de la RN7 ou de silhouettes de bourg.

8-1-2-1- L'OAP RN7

L'OAP RN7 définit des orientations et principes qui doivent être pris en compte lors des aménagements futurs sur et aux abords de cette voie de circulation. Ainsi tout projet de construction ou d'aménagement doit participer à la mise en œuvre des objectifs et orientations définis dans cette OAP sans les contredire ou les remettre en cause.

L'OAP RN7 a pour objectif de permettre une meilleure intégration urbaine de cette infrastructure majeure du territoire dans son environnement bâti afin de redonner de l'aménité à ces espaces.

Contenu de l'OAP

L'OAP porte principalement sur le ré aménagement des espaces publics. Elle dispose également de différentes orientations qui traitent des thématiques suivantes :

- Améliorer la qualité des espaces publics (prise en compte des différents usages, matériaux) et leur accompagnement paysager (alignement d'arbres, recul paysager, frontage),
- Préserver la qualité paysagère et champêtre des entrées de ville,
- Maintenir les alignements bâtis historiques et créer une unité paysagère le long de la RN7,
- Aménager des cheminements piétons sécurisés et offrir des emprises confortables le long de la RN7,
- Réaliser des aménagements pour réduire la vitesse sur cette voie.

L'OAP RN7 est structurée de la manière suivante :

- Une première partie qui décline les principes généraux s'appliquant aux trois communes (Fourneaux, Neaux et Saint-Symphorien-de-Lay) dont l'urbanisation est traversée ou longée par la RN7. Elle donne notamment des orientations en termes de préservation des entrées de bourg et de maintien des écrans paysagers existants.
- Une seconde partie qui décline des orientations spécifiques à l'échelle de la commune de Neaux.
- Une troisième partie qui décline des orientations spécifiques à la commune de Saint-Symphorien-de-Lay.

Les parties 2 et 3 sont composées d'une partie écrite, d'un schéma d'aménagement d'ensemble et de zooms sur des séquences spécifiques. Cette OAP est également illustrée de photos qui n'ont pas de portée réglementaire mais qui permettent de montrer des exemples de réalisations qualitatives dans d'autres communes.

Des coupes de principe ont également été réalisées sur la RN7 dans sa traversée des bourgs de Neaux et Saint-Symphorien-de-Lay, elles disposent également d'une portée purement illustrative.

Justification du périmètre de l'OAP

La RN 7 traverse quatre communes du territoire de la CoPLER. L'OAP se concentre principalement sur les communes dont l'urbanisation est traversée par la RN7. Les parties agraires naturelles traversées n'ont pas été prises en compte dans le périmètre de l'OAP.

Au sein des communes de Neaux et de Saint-Symphorien-de-Lay, les portions de RN7 qui sont concernées par l'OAP ne comportent que les secteurs urbains et leurs abords immédiats.

Chaque périmètre est décomposé en séquences qui ont été déterminées au regard de leurs caractéristiques propres : emprises de la voie et des espaces publics, formes urbaines et caractéristiques du bâti (hauteur, implantation par rapport à la voie), structure paysagère.

8-1-2-2- Zone AP

Motifs et principes de délimitation de la zone agricole inconstructible :

Le sous-secteur Ap est un secteur agricole d'intérêt paysager majeur à préserver. Ces espaces sont peu nombreux et ont été délimités précisément : ils concernent les espaces très visibles depuis les grands axes (RN7) et constitutifs des silhouettes ou des abords qualitatifs de certains bourgs.

4 communes sont concernées par ce sous-secteur Ap sur une superficie totale de 73 ha soit 0.4 % des espaces agricoles protégés en zone agricole au PLUi.

Lay et St Symphorien-de-Lay :



Les espaces agricoles entre Lay et le hameau du Picard (St Symphorien) et l'alignement de platanes de l'ancienne RN7, perçus depuis la RN7 d'aujourd'hui.

Objectifs : Préservation de l'espace agricole, du parc du domaine de la Verpillère, de l'alignement de platanes le long de l'ancienne RN7, des coupures paysagères entre les communes de Lay et Saint-Symphorien-de-Lay.

Fourneaux :



Objectifs : Maintenir le premier plan paysager et les vues depuis la route d'accès au cœur historique de Fourneaux. Préserver le vallon humide de toutes constructions.

Saint Just la Pendue :



Objectifs : Maintenir les points de vue sur le grand paysage depuis la route permis par les ruptures topographiques

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

L'objectif majeur étant de préserver ces espaces en y limitant de manière plus restreinte la constructibilité, pour des raisons de protection du paysage. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de l'évolution très limitée des quelques habitations existantes sur ces espaces. Les conditions d'extensions et de création d'annexes sont plus restrictives que celles fixées en zone A : la surface maximum d'extension est réduite à 200m² (contre 250 en zone A) et la surface des annexes est réduit à 30m² (contre 50m² en zone A).

8-2- Identifier, protéger et valoriser le patrimoine

8-2-1- Projet de territoire

Afin de protéger le cadre de vie et le caractère du territoire de la CoPLER, qui sont des vecteurs de son attractivité, cette orientation vise à protéger le patrimoine historique reconnu, et également à identifier (art.L.151-19 du CU) le patrimoine rural non reconnu, voire plus modeste mais qui caractérise de nombreux bourgs : lavoirs, maisons de maître et leur parc, alignements d'arbres accompagnant un espace public, etc.

8-2-2- Traduction opérationnelle

Le PLUi identifie et protège les éléments structurants des bourgs dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment certains éléments bâtis à préserver. A noter que pour le bourg de Regny, ayant fait l'objet d'études dans le cadre de réflexions sur la création d'une AVAP, aujourd'hui abandonnée, seuls les bâtiments identifiés, dans le cadre du diagnostic de l'ex AVAP, en catégorie C1 ont été intégrés comme bâtis à préserver dans l'OAP de bourg.

Ils protègent également les éléments patrimoniaux remarquables ou permet leur réhabilitation pour de nouveaux usages.

8-2-2-1- Les éléments de patrimoine

Plusieurs éléments ont également été préservés au titre de l'art. 151-19 et font l'objet d'une protection au document graphique au regard de leur importance écologique et paysagère.

Ces éléments d'intérêt patrimonial concernent des sites bâtis d'intérêt architecturale et du petit patrimoine (lavoirs, bascule, chapelle, etc.) : ils sont énumérés de façon exhaustive dans une liste en annexe du règlement qui en précise les caractéristiques. L'objectif est de cadrer les travaux et aménagements susceptibles d'impacter de manière irréversible ces éléments : leur démolition est interdite et les travaux de rénovation encadrés afin de pas dénaturer leur caractère patrimonial.

8-2-2-2- Les changements de destination

Le PLUi autorise le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant une valeur architecturale/patrimoniale dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole et dans la limite du volume existant.

L'identification de ces bâtiments s'est faite en cohérence avec les orientations du PADD et ne consiste pas en un recensement exhaustif de tous les anciens bâtiments agricoles. La Maitrise d'Ouvrage du PLUi a conduit un recensement par enquête auprès des communes sur la base de critères validés au préalable. Ainsi, des critères cumulatifs et homogènes d'identification des bâtiments pouvant changer de destination ont été établis, reprenant ceux de la doctrine de la CDPENAF de la Loire.

- **Description précise du bâtiment**
 - Clos et couvert assurés : toits et murs en place
 - Qualité architecturale : matériau principal avec un caractère patrimonial
 - Plus d'usage dans le bâtiment : occupation actuelle vacante
 - Photo

- **Bâtiment desservi par les réseaux**
 - Desserte collective en eau potable
 - Raccordement à l'électricité sans nécessité de renforcement ou d'extension du réseau à la charge de la collectivité
 - Conditions d'accès faciles et sécurisées : voirie de 4m de large minimum pour la défense incendie

- **Bâtiment ne portant pas atteinte à l'activité agricole**
 - Bâtiments agricoles en activité à plus de 100m
 - Plus de retour possible à un usage agricole

Un examen conjoint entre la CoPLER et epures a été effectué pour sélectionner les bâtiments au regard du respect des critères demandés.

Un travail précis des impacts agricoles a également été mené auprès de la Chambre d'Agriculture de la Loire, afin de vérifier la localisation de certains bâtiments agricoles, le fait qu'ils soient ou non toujours en activité et la possibilité d'une réutilisation pour une activité agricole.

Chaque bâtiment fait donc l'objet d'une fiche individuelle de renseignements sur l'ensemble de ces critères. La liste exhaustive d'identification des bâtiments figure en annexe du règlement du PLUi : ils ne sont pas reportés sur le plan de zonage par souci de lisibilité et du fait de modifications pouvant advenir.

66 bâtiments ont été identifiés dans la cadre de l'élaboration du PLUI, puis 14 de plus dans le cadre de la procédure de modification du PLUI approuvée le 6 juillet 2023, soit un total de 80 bâtiments. Ces bâtiments peuvent changer de destination, avec des disparités communales :

- 59 concernent l'extension d'un logement existant dans une construction attenante sans création de nouveau logement,
- 21 concernent la création d'un nouveau logement au sein d'un hameau comprenant déjà des logements non agricoles.

Communes	Bâtiments identifiés	Autorisation extension existant	Autorisation création nouveau logement
Chirassimont	10	8	2
Cordelle	5		5
Croizet sur Gand	1		1
Fourneaux	1		1
Lay	0		
Machézal	5	1	4
Neaux	0		
Neulise	4	3	1
Pradines	4	2	2
Regny	21	21	
St Cyr de Favières	0		
St Just la Pendue	5	4	1
St Priest la Roche	10	9	1
St Symphorien de Lay	5	3	2
St Victor sur Rhins	5	4	1
Vendranges	4	4	
TOTAL	80	59	21

Mis à jour à la suite de la modification du PLUI du 6 juillet 2023

9- Limitation de la consommation d'espaces

9-1- Projet de territoire

Le projet de PLUI de la CoPLER, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, inscrit le développement de son territoire dans une logique de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit de faire mieux avec moins et d'encourager à l'efficacité foncière.

Pour cela, l'ensemble des orientations du PADD concourent à cet objectif et plus spécialement le recentrage de l'urbanisation sur les centres bourgs, l'encouragement au renouvellement, les objectifs de densité pour les nouvelles opérations de logements, des dispositions réglementaires favorables à une optimisation du foncier pour tous les usages (habitat et économie).

De plus, les zones d'urbanisation future (AU strictes) sont identifiées dans le PADD, qui, lui, fixe des critères cumulatifs pour l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, uniquement dans le cadre d'une procédure de révision du PLUI. Ces critères cumulatifs visent à donner la priorité au traitement de la vacance et à la mobilisation du foncier situé dans les espaces urbanisés, avant d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU.

Les objectifs de consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers pour l'urbanisation sont le résultat attendu de l'application de l'ensemble des orientations du PADD. Il démontre un objectif de vraie réduction de cette consommation par rapport au passé. En effet, le diagnostic a montré que sur les 10 dernières années cette consommation était conséquente avec environ 170 hectares au total tous usages confondus.

L'objectif fixé par le PADD est donc de réduire de plus de la moitié cette consommation dans les 10 années d'application du PLUI. Cet objectif sera atteint car cette consommation foncière est étroitement liée aux types de documents d'urbanisme qui encadrent l'urbanisation. Or, jusqu'à une période très récente, 9 communes sur 16 ne disposaient que de cartes communales, voire étaient gérées directement par le RNU, et 2 communes disposaient de POS très largement sur dimensionnés –devenus caduques fin 2020.

L'application d'un PLUI, qui intègre toutes les dispositions récentes de la Loi qui concourent à une consommation foncière très modérée, sera le garant le plus puissant pour atteindre l'objectif fixé.

9-2- Analyse des capacités constructives du PLUi

9-2-1- Méthodologie générale

Le PLUi s'inscrit dans une logique d'optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant pour répondre en priorité aux besoins en logements et activités dans les espaces déjà urbanisés des bourgs, avant d'analyser une extension en continuité du tissu existant sur les espaces agri-naturels pour répondre aux objectifs de développement restants.

Pour cela, une méthode a été mise en place afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ces espaces bâtis correspondent en priorité aux centres bourgs des 16 communes – où le développement urbain est priorisé – mais également à certains hameaux de taille importante et situés à proximité des bourgs.

Pour les capacités de mutation des espaces bâtis, le renouvellement urbain correspond au processus de rénovation et remise sur le marché de logements vacants (par démolition/reconstruction, ou réhabilitation) : ces objectifs ont été intégrés dès le départ aux modalités de production de logements définis pour la CoPLER. Ils sont détaillés de façon précise pour chaque commune dans la partie 2-4 de ce rapport.

Pour les capacités de densification des espaces bâtis, deux possibilités ont été identifiées

- **Les parcelles non bâties** : parcelles non construites pouvant être valorisées par des constructions neuves.
- **Les parcelles divisibles** : parcelles déjà construites disposant d'une superficie et caractéristiques physiques et d'accès permettant d'accueillir de nouvelles constructions.

Cette démarche d'analyse des capacités de densification a été menée tout au long de l'élaboration du PLUi afin d'identifier et d'optimiser au mieux le potentiel disponible dans le tissu urbain existant.

- En phase diagnostic
- En phase de pré-zonage et zonage, en tenant compte des constructions nouvelles, des autres usages pressentis, des orientations de développement de chaque bourg en fonction de ses contraintes spécifiques (environnement, paysage, etc.)
- En phase arrêt du projet de PLUi, en mettant en évidence les parcelles non mobilisables du fait d'autres usages arrêtés dans le projet de PLUi (protections environnementale et paysagère, emplacements réservés, zone naturelle...).

9-2-2- Capacités en matière de logement

9-2-2-1- Première étape : travail à partir du tissu urbanisé du SCoT Loire centre

Une première définition du tissu urbanisé s'est basée sur la définition issue du DOO du Scot Loire Centre : ce document n'est certes pas juridiquement applicable sur le territoire de la CoPLER mais a servi de premier cadre de référence. :

« Le tissu urbanisé est formé par l'ensemble des parcelles bâties du bourg et des hameaux importants, pouvant inclure des parcelles non bâties à condition que les constructions soient à moins de 100m les unes des autres. Est considérée comme parcelle bâtie toute parcelle sur laquelle est implantée une construction isolée d'une emprise au sol de plus de 20m². »



Application à St Symphorien de Lay

→ Cette définition appliquée à des villages de la CoPLER, urbanisés de façon très distendue pour certains, aboutit à un périmètre très vaste (périmètre en rouge), incluant notamment de grandes enclaves agricoles ou naturelles et des parcelles en périphérie construites de façon très minime mais présentant une surface importante « hors bourg » et de nature agricole (pré ou labours).

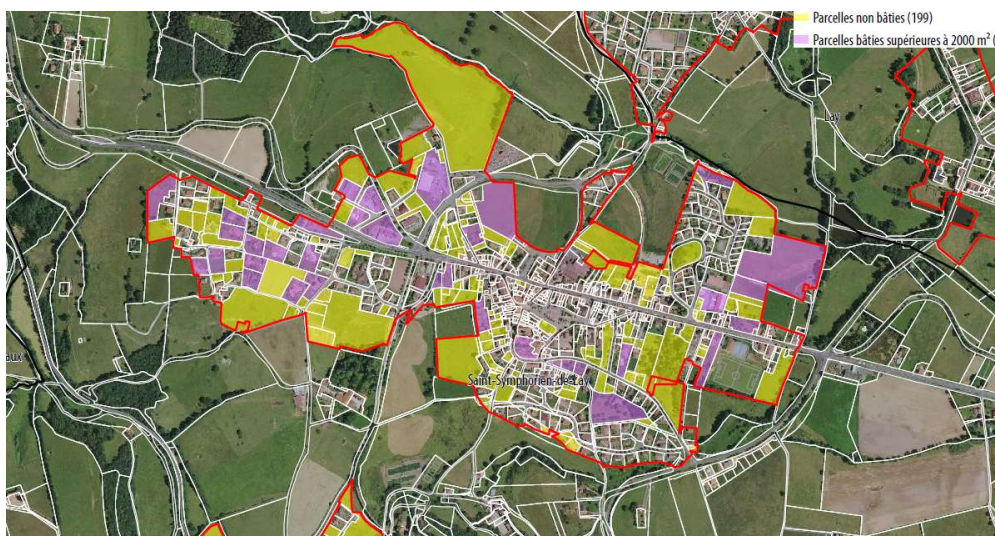
Dans un premier temps, sur la base de ce périmètre et des plans cadastraux des communes, un premier traitement cartographique a été effectué pour identifier :

- les parcelles non bâties, sans limite de surface
- les parcelles bâties pouvant théoriquement être concernées par des divisions parcellaires.

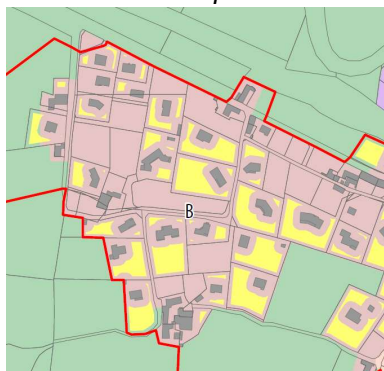
Pour ces dernières, une pondération du seuil de sélection a été réalisée en fonction des caractéristiques des communes :

- Superficie supérieure ou égale à 2000m² pour les communes de St Symphorien de Lay, Neulise, St Just-la-Pendue, Régny et St Victor sur Rhins
- Superficie supérieure ou égale à 3000m² pour les autres communes

De plus, une zone tampon de 8 m autour des bâtiments existants a été appliquée afin d'identifier les parcelles dont l'implantation des constructions existantes ou la forme ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions



Identification des parcelles libres et des parcelles divisibles : application à St Symphorien-de-Lay



Exemple d'application de la zone tampon de 8 m

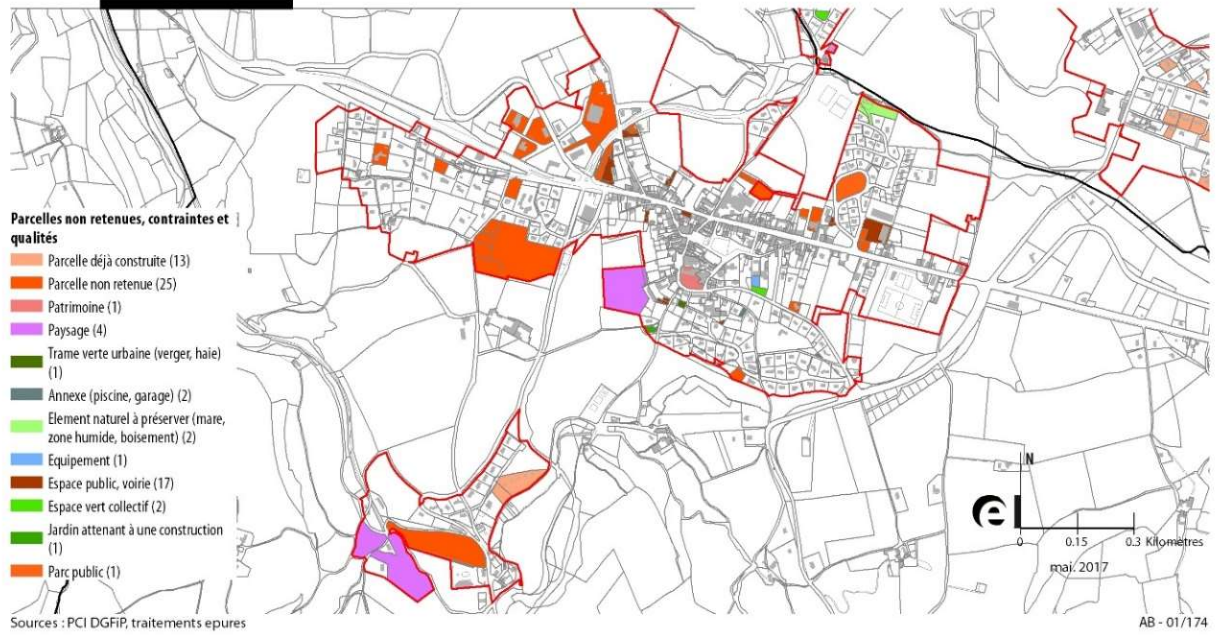
Dans un second temps, par le biais de l'examen des photos aériennes et un travail de terrain détaillé, l'analyse des parcelles identifiées a pu être affinée. Il s'agissait notamment de ne pas comptabiliser les parcelles non mobilisables :

- Parcelles de petites tailles (superficie inférieure à 300 m²) ou sans accès
- Parcelles dont la forme ou la topographie ne permettent pas de nouvelles constructions
- Parcelles correspondant à des voies cadastrées, délaissés de voie, espaces verts collectifs ou parking public
- Parcelles avec des contraintes d'inconstructibilité (inondation, éléments naturels à préserver).

Ainsi, **les résultats obtenus ont montré une capacité brute très importante en surface dans ce périmètre**, allant de 28 ha à St Cyr-de-Favières à 7,5 ha à Fourneaux ou Vendranges, pour un total de plus de 250 ha.

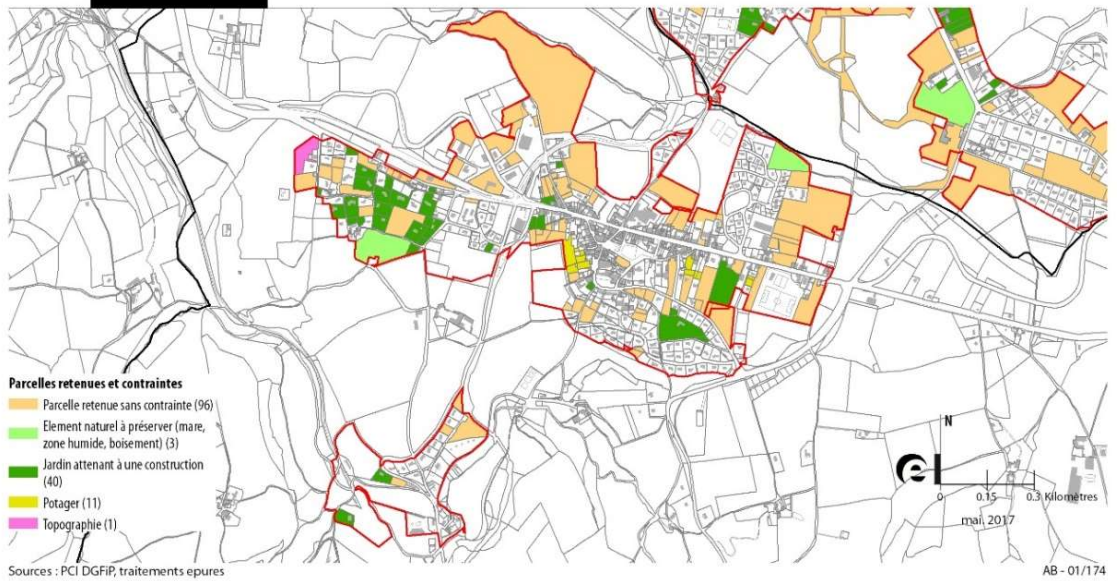
Cette première approche, qui a fait ressortir un foncier pléthorique (dont une partie est constituée de prés) sans lien aux besoins identifiés, **n'a finalement pas été opérante** pour orienter les discussions avec les communes et l'EPCI sur la mobilisation du foncier à l'intérieur du tissu urbain pour préserver l'espace agricole et naturel. La méthode a donc du évoluer.

Capacités foncières COPLER



Exemple du bourg de St Symphorien-de-Lay : identification des parcelles non retenues

Capacités foncières COPLER



Exemple du bourg de St Symphorien-de-Lay de l'identification des parcelles mobilisables pour l'urbanisation.

92-2- Deuxième étape : travail à partir des projets de bourg

Comme la plupart des communes de la CoPLER n'avaient pas de pratique de la construction d'un PLU et de la réflexion l'accompagnant sur le sujet du foncier à l'intérieur de l'espace construit, **la méthode a été réorientée pour faire comprendre le lien entre le volume de logements attendus, la manière de les produire, les caractéristiques urbaines de chaque bourg et le foncier mobilisable à l'intérieur du tissu urbain.**

Les éléments suivants ont ainsi été croisés sur chaque bourg :

- Les objectifs de production de logements, comprenant l'objectif de traitement de la vacance propre à chaque bourg
- L'identification des parcelles mobilisables pour l'urbanisation (expliquée précédemment)
- L'analyse du fonctionnement du bourg mettant en évidence les ruptures et continuités physiques, les distances, les sensibilités environnementales et/ou paysagères, les éléments de centralité à conforter, etc. Cette analyse s'est conclue par des éléments faisant « projet de bourg » pour chacun d'entre eux.
- Une définition du tissu urbain resserré autour des parcelles construites identifiées dans la tache urbaine issue de SPOT THEMA 2015.

Cette démarche de croisement a permis de dessiner un « pré-zonage » définissant l'enveloppe constructible et les grandes destinations (habitat ou mixte, équipements, activités économiques espaces naturels) en mobilisant en priorité le foncier disponible dans l'espace construit du bourg mais sans préjuger des outils règlementaires qui seraient mis en œuvre. Cette seconde approche a permis de mettre en évidence que **plus des trois quarts des objectifs de production de logement pouvaient être réalisés par une mobilisation du foncier à l'intérieur du tissu urbain, et par le traitement de la vacance.**



Exemple de schéma « projet de bourg » sur Saint Symphorien de Lay

92-23-Troisième étape : travail à partir des zonages

Cette étape de pré-zonage a été suivie de la mise au point du zonage et du règlement. Le règlement et les OAP ont affiné les intentions esquissées dans le travail de pré-zonage. L'ensemble a fait l'objet de nombreux échanges entre les communes et l'EPCI, pour aboutir au projet de PLUI présenté dans ce dossier.

L'identification des capacités dans le zonage du PLUI s'est appuyée sur la méthode définie précédemment.

- Cette identification a permis de comptabiliser environ **47,5 ha de capacités de développement résidentiel** réparties de la façon suivante :
 - Environ **22,3 ha** de parcelles non construites « libres » dans les zones à vocation habitat (UA, UC, UH).
 - Environ **12,9 ha** de parcelles non construites et couvertes par une OAP (OAP aménagement ou OAP-gare) dont **1,2 ha** dans les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UC, UH) et **11,7 ha** dans les zones d'extension future à vocation résidentielle (Aur)
 - Environ **12,3 ha** de surfaces de parcelles divisibles (UC, UH, UA)

- **Plus de 55% de ces surfaces sont situés dans le tissu aggloméré existant**, établi à partir de la tache urbaine de Spot Thema 2015

A noter que les zones AU « pures », c'est-à-dire sans indice, n'ont pas été comptabilisées dans les capacités car le PADD interdit l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, en dehors d'une procédure de révision complète du PLUI de la CoPLER.

- Les cartographies de localisation des parcelles identifiées comme capacités figurent en annexe de ce tome.

A partir de ce recensement, **une quantification du potentiel constructible du zonage en nombre de logements** a été menée en fonction des caractéristiques des parcelles (taille, encadrement réglementaire) et de leur localisation (polarité ou non) : ces données impactant la densité attendue sur ces secteurs mais aussi la possibilité de mobiliser ces tènements sur la durée du PLUI

Pour les parcelles émiettées (parcelles divisibles, parcelles libres hors secteur d'OAP) : ces parcelles étant fortement dispersées avec de multiples propriétaires, le PLUI n'a pas d'outil réglementaire pour encadrer leur densité et une obligation de mise en vente pour débloquer le développement de ces secteurs.

Ainsi, le nombre de logement attendu varie suivant la taille de la parcelle (inférieure ou supérieure à 3000m²) et un coefficient de rétention foncière est appliqué suivant la situation juridique de la parcelle (propriétaire privé ou lotissement). Ce coefficient de rétention est un taux moyen appliqué à l'ensemble des communes de la CoPLER, sur des secteurs sans enjeux de développement, dans un contexte de communes rurales, peu soumises à la pression foncière.

- Pour les divisions parcellaires : comptabilisation d'un logement par parcelle avec application d'un coefficient de rétention foncière de 40%.
- Pour les parcelles libres < 3000m2 hors lotissement : comptabilisation d'un logement par parcelle avec application d'un coefficient de rétention foncière de 40%.
- Pour les parcelles libres > 3000m2,
 - Situées dans une polarité (St Symphorien-de-Lay, Régny, Neulise, St Just-la-Pendue) : application de l'objectif de densité de 20 log/ha et d'un coefficient de rétention de 40%.
 - Situées hors polarité : application de l'objectif de densité de 15 log/ha et d'un coefficient de rétention de 40%.
- Pour les parcelles libres incluses dans lotissement autorisé ou déjà réalisé : : comptabilisation d'un logement par lot restant, sans rétention foncière

Pour les parcelles libres étant intégrées dans un secteur de projet (périmètre d'OAP du PLUi, autorisation d'urbanisme connue ou en cours ..): ces parcelles font l'objet d'un projet d'ensemble et sont des opérations structurantes pour le développement de la commune, sur lesquelles les collectivités vont s'attacher à faire sortir ces opérations :

- La capacité constructive s'appuie sur la densité attendue suivant la polarité de la commune (20 ou 15 logements/ha) calculée sur la base de la surface aménageable du secteur (périmètre total de l'OAP moins la surface déjà bâtie ou réservée pour un espace vert), avec un arrondi à l'entier supérieur.
 - Pour les secteurs d'OAP, le coefficient de rétention foncière est réduit à 20%, compte-tenu de la difficulté attendue pour leur aménagement (secteurs avec multipropriétaires, procédure de permis d'aménager etc...).
 - Pour les autres secteurs de projets déjà prévus, aucun coefficient de rétention n'a été appliqué.
- Cette quantification du potentiel constructible du zonage en nombre de logements a permis de comptabiliser environ **400 logements neufs possible dans les capacités du zonage du PLUi**, s'inscrivant en cohérence avec les objectifs initiaux fixés. Le tableau ci-après précise le détail des potentiels de logement par commune.
- A noter que sur les 400 logements prévus en construction neuve,
- **Plus de la moitié (202 – 51%) sont prévus dans les 4 polarités du territoire** (Neulise, Regny, St Just la Pendue, Saint Symphorien de Lay) participant ainsi d'une polarisation de l'offre en direction des communes les mieux dotées en emplois, services et équipements.
 - **Près de la moitié (190 – 48%) sont encadrés par des OAP**, ce qui signifie que ces logements seront maîtrisés en termes de forme et d'économie du foncier, avec un nombre minimum de logements attendus par secteur conforme aux densités souhaités dans le PADD

Nombre potentiel de logements dans les capacités identifiées avec prise en compte de rétention foncière						
	Nombre de logements issus de parcelles libres et divisibles	Nombre de logements issus de lots libres en lotissement	Nombre de logements issus des OAP	Total nombre de logements en production neuve	Objectif de traitement de la vacance	Total des capacités de production de logements
Commune						
Chirassimont	1,2	10	0	11,2	8	19,2
Cordelle	9,6	9	6,4	25	6	31
Croizet sur Gand	1,2	4	1,6	6,8	4	10,8
Fourneaux	3	6	12	21	6	27
Lay	4,2	18	0	22,2	8	30,2
Machézal	1,8	1	4	6,8	2	8,8
Neaux	4,2	0	5,6	9,8	5	14,8
Neulise	11,4	1	42,4	54,8	19	73,8
Pradines	2,4	3	0	5,4	4	9,4
Regny	3,6	24	12	39,6	46	85,6
St Cyr de Favières	4,8	17	0	21,8	6	27,8
St Just la Pendue	11,4	7	35,2	53,6	21	74,6
St Priest la Roche	1,8	6	7,2	15	3	18
St Symphorien de Lay	17,4	13	23,2	53,6	21	74,6
St Victor sur Rhins	1,2	4	37,6	42,8	8	50,8
Vendranges	1,2	2	3,2	6,4	3	9,4
Total	80,4	125	190,4	395,8	170	565,8

9-2-3- Capacités en matière d'économie et d'équipements

En matière d'économie et d'équipements, la même recherche de foncier disponible a été conduite. L'analyse des capacités du projet de PLUi a ainsi identifié :

Pour les capacités à vocation d'équipements, environ **10 ha de parcelles libres à destination d'équipements** situées soit en zone UE, soit dans des STECAL lorsqu'ils étaient isolés en zone A/N. Ces terrains correspondent à des projets portés par les collectivités et justifiés dans la partie « Equipements » de ce tome. Plus de 40% de ces surfaces se situent dans le tissu aggloméré existant défini par SPoT Thema.

Pour les capacités à vocation économique, environ **28,4 ha de parcelles libres à destination économique** situés dans les différentes zones à vocation économique du territoire :

- **22,5 ha d'espaces libres dans les zones urbaines à vocation économique** (zones 1Uiz, 2Uiz, Uic, Uis) et STECAL nouveaux projets, dont 12,3 ha pour la zone 1Uiz des Jacquins
- **5,9 ha de zones d'extension future à vocation économique dans les zones AUe** (qui ne seront ouvertes à l'urbanisation que par procédure de modification et au cas par cas)

Plus de 22% de ces surfaces se situent dans le tissu aggloméré existant, notamment du fait de la surface importante liée à la zone des Jacquins de Neulise, située en dehors du TAE. Les autres espaces sont quant à eux jointifs de zones d'activités (industrielles ou commerciales) et d'entreprises déjà existantes.

De plus, le PLUI prévoit également la commercialisation ou la réhabilitation d'environ 4000m² de bâtiments économiques actuellement vacants. Le relevé des bâtiments vacants présenté dans le tableau ci-après a été effectué par la CoPLER en concertation avec la DDT. Ces surfaces sont disponibles immédiatement pour l'accueil de projets artisanaux, avec une surface moyenne de 240 m².

A noter que le site Jalla de Regny (environ 36 500 m²) sera quant à lui disponible sous 3 à 10 ans en fonction du délai de dépollution par le Groupe Descamps propriétaire et des phasages de réhabilitation.

Liste des bâtiments économiques vacants - Décembre 2020 - CoPLER							
Commune	Nom du bâtiment	Superficie totale bâtiment	Disponibilité en m2	Superficie terrain	Adresse	Contact	Date de vacance
FOURNEAUX	Local/Bureaux	300M2	300	Parking	A la Crenille Zone industrielle à 10mn des sorties d'autoroutes.	P 07 62 89 41 90	2020
REGNY	Bâtiment d'entrée du Site Conté Le Forestier	750 m ² loi Carrez sur 3 niveaux (sous-sol 107 m ² , RDC 238 m ² et 2 étages plus combles 240 m ² chacun).	750	parking public de la ZAE	ZAE Le Forestier	Pierre Dugelay 09 75 35 17 49 ou 06 80 12 00 16 dugelay.pierre@wanadoo.fr	> 10 ans
ST JUST LA PENDUE	Bâtiment Brescancin	1 atelier mitoyen de 180 m ² + 1 atelier de 300m2 sur un bâtiment partagé de 1200m ² .	180	6000m ² (1500m ² en revêtement bitume)	Centre bourg, Avenue du 8 mai, accès semi remorques ok	J-Pierre Brescancin 04 77 64 68 52 / 06 72 99 85 07	2019
ST JUST LA PENDUE	Tissages Magnin	1 atelier 318m ² sur 2 niveaux (plein pied +ss-sol)	318	courrette de 60 m ²	centre du village en pleine zone d'habitation 200 rue Bel air	Roland Magnin 04 77 63 21 75	>10 ans
ST JUST LA PENDUE	GBP production	Entrepôts de 517m2 (3 bureaux, 2 wc/Lavabos, 1 atelier, 1 entrepôt non chauffée) et système d'alarme.	517	Accès facile.	rue des écoles	Pascale et Alain Garmier 06 12 51 29 09	2020
ST JUST LA PENDUE	ex local DDE	Locaux tertiaires sur 2 étages (150 m ² x2) sur 4514 m ² de terrain en partie arboré	300	4514 m ²	Rue de l'Etang	Département de la Loire (Service technique)	>1 an
ST SYMPHORIEN DE LAY	Box Mickaël Lièvre	Dépôt avec électricité, alarme et parking	100	100M2	Le Bourg	Mickaël Lièvre 06 13 77 21 57	2020
ST VICTOR SUR RHINS	Tissages Passot	<u>Lot n°1</u> : 1500 m ² de locaux tertiaires (bureaux et espaces show room et réunion) dont 500 m ² de stockage (sur 2 niveaux)	1500	cour et parking arboré	Centre Bourg, le long de la RD, accès semi remorques	Mir Longin Jean 06 07 83 80 52 ou 04 74 89 40 08 evelyne.longin@gmail.com	>10 ans
		TOTAL	3965	m²			
		dont vacance > 1 an	3048	m ²			
		dont vacance <1 an	917	m ²			

9-3- La consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

9-3-1- Analyse de la consommation foncière

L'analyse de la consommation d'espaces consiste à identifier les parcelles agri-naturelles incluses en zones urbaines du projet de PLU.

Les « **parcelles agri-naturelles** » ont été définies comme des parcelles libres non bâties ayant soit une dominante boisée et végétalisée, soit étant utilisée pour un usage agricole, en s'appuyant sur leur déclaration à la PAC (RPG de 2017). Les parcelles correspondant à des divisions parcellaires ou aux jardins attenants à des maisons existantes dans le tissu urbain n'ont pas été comptabilisées dans la consommation d'espace. Une vérification de l'état actuel des parcelles a été effectuée au travers de la vue aérienne et d'un travail collaboratif avec les élus afin de vérifier les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un aménagement ou d'une construction, non visibles sur le cadastre. Il est à noter que certains espaces ont été comptabilisés dans la consommation des espaces agricoles et naturels, mais pas dans les capacités constructibles pour des raisons de topographie, d'accès...etc.

Les **zones urbaines** du projet de PLU se réfèrent aux tissus urbains existants dans les bourgs et les zones d'activités (zones urbaines) ainsi que les secteurs de développement de l'urbanisation (zones à urbaniser). Ce tissu urbain existant a été délimité en s'appuyant sur la tâche urbaine issue de SPOT Thema (2015) ainsi que sur le travail préalable effectué lors de l'analyse des capacités de densification des espaces bâtis. Cette dernière a permis de démontrer l'existence d'un potentiel de densification d'espaces libres urbains conséquent, mais insuffisant pour répondre aux objectifs de croissance définis dans le PADD. La consommation d'espaces concerne donc à la fois les parcelles mobilisées dans le cadre de la densification du tissu existant, ainsi que les secteurs d'extension de l'urbanisation en continuité du tissu existant.

Plusieurs cas particuliers ne sont pas inclus dans ce calcul :

- Les zones AU strictes correspondant à une urbanisation sur le long terme, puisqu'elles ne sont pas constructibles dans l'échéance du PLU.
 - Les espaces agri-naturels déjà protégés par un surzonage correspondant aux vergers, jardins et parcs en milieu urbain ayant un intérêt paysager, puisque seule une construction de 8m² maximum est autorisée.
 - Les STECAL isolés correspondant aux activités existantes puisque le périmètre est délimité sur le site déjà utilisé par l'activité en place : seuls les STECAL correspondant à de nouveaux projets sur des espaces agri-naturels ont été comptabilisés en se basant sur les surfaces autorisées par STECAL dans le règlement du PLU.
- Les cartographies de localisation des parcelles identifiées comme consommation d'espace figurent en annexe de ce tome.

Au final, le projet de PLU conduit à une consommation d'espaces agri-naturels de **82ha** pour répondre à l'ensemble des besoins du territoire :

- **24,6 ha sont à destination principale d'habitat**, soit 30% de la consommation d'espaces dans les zones Ua, Ub, Uc, Uh.
- **11,3 ha correspondent aux secteurs d'extension future de l'urbanisation à vocation d'habitat (AUr)**, soit 14% de la consommation d'espaces
- **20,6 ha sont à destination économique** soit 25 % de la consommation d'espaces dans les zones 1Uiz, 2Uiz, Uis, Uic. A noter que plus de la moitié de la consommation (environ 12ha) est liée à la zone d'extension des Jacquins de Neulise déjà aménagée.
- **5,9 ha correspondent aux secteurs d'extension future de l'urbanisation à vocation économique (AUe)**, ouvrables à l'urbanisation uniquement par modification du PLUi, soit 7% de la consommation d'espaces
- **6,8 ha correspondent aux zones à vocation principale d'équipements (UE)**, soit 8 % de la consommation, liés aux projets présentés dans la partie Equipements de ce tome.
- **12,8 ha (16%) correspondent à de la consommation en zone agricole ou naturelle du PLUi** liés soit à des emplacements réservés notamment prévus pour la réalisation de grands cheminements modes actifs traversant le territoire de plusieurs communes, soit à des STECAL prévus pour de nouveaux projets tels que présentés dans la partie Economie de ce tome.

Consommation d'espaces par vocation dans le projet de PLUi	En Ha	En % de la conso totale
Zone urbaine à vocation d'habitat (UA, UC, UH)	24,6	30
Zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUr)	11,3	14
Zone à vocation économique (1Uiz, 2Uiz, Uic, Uis)	20,6	25
Zone à urbaniser à vocation économique (AUe)	5,9	7
Zone d'équipements (UE)	6,8	8
Zone agricole et naturelle (emplacement réservé, STECAL nouveaux projets)	12,8	16
TOTAL	82,0	100

Consommation d'espaces agri-naturels dans le projet de PLUi	Surfaces en ha	<i>en % du total de consommation</i>
Chirassimont	2,5	3,1
Cordelle	5,3	6,5
Croizet-sur-Gand	0,8	1,0
Fourneaux	3,3	4,0
Lay	2,5	3,1
Machézal	0,5	0,6
Neaux	2,3	2,8
Neulise	25,8	31,5
Pradines	1,2	1,5
Régny	6,0	7,3
Saint-Cyr-de-Favières	2,5	3,0
Saint-Just-la-Pendue	12,8	15,6
Saint-Priest-la-Roche	1,9	2,3
Saint-Symphorien-de-Lay	11,2	13,7
Saint-Victor-sur-Rhins	2,8	3,4
Vendranges	0,8	0,9
TOTAL	82,0	100,0

9-3-2- Les dispositions réglementaires en faveur de la limitation de la consommation foncière

Pour agir sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers, le PLUi de la CoPLER a tout d'abord renforcé la **protection de ces espaces** via un zonage dédié limitant la constructibilité et ciblant les occupations du sol autorisées. Le classement de la majorité des terres exploitées, des boisements et des espaces naturels avec des zonages agricoles et naturels permet ainsi leur protection.

- Les zones agricoles et naturelles représentent 97,5% de la superficie de la CoPLER

Le PLUi a ensuite permis un **recentrage des zones urbaines et à urbaniser**, désormais concentrées sur les centres bourgs et délimitées en continuité du bâti existant. Cela a conduit à resserrer au maximum l'enveloppe de l'espace urbanisé et stopper la consommation foncière potentielle en continuité de l'urbanisation dispersée. De même, la limitation des secteurs urbains déconnectés des bourgs avec un classement de l'habitat isolé, des groupements d'habitations et des petits hameaux en zone agricole ou naturelle permet de limiter le mitage de ces espaces, participant d'une meilleure protection des espaces agri-naturels.

- Les zones urbaines représentent 2,4% de la superficie de la CoPLER
- Les zones à urbaniser représentent 0,1% de la superficie de la CoPLER

Ainsi, par rapport aux **documents d'urbanisme actuellement en vigueur** sur le territoire, le projet de PLUi se traduit par une forte diminution des surfaces des zones urbaines et à urbaniser, et une augmentation des surfaces des zones agricoles et naturelles, participant grandement à la maîtrise de la consommation foncière.

Zones	Documents d'urbanisme communaux actuels	Projet PLUI CoPLER	Evolutions
A, Ap, N Nco	24 128ha	24 508 ha	+380ha
U	804 ha	600 ha	-204 ha
AU et AU indice	206 ha	30 ha	-176 ha

Enfin, au regard de la consommation foncière passée entre 2005 et 2015, le PLUi s'inscrit dans une logique de **forte réduction de la consommation d'espaces**. Il diminue de plus de la moitié cette consommation passée, en passant de 170 ha à 82 ha prévus dans le PLUi.

10- Annexes

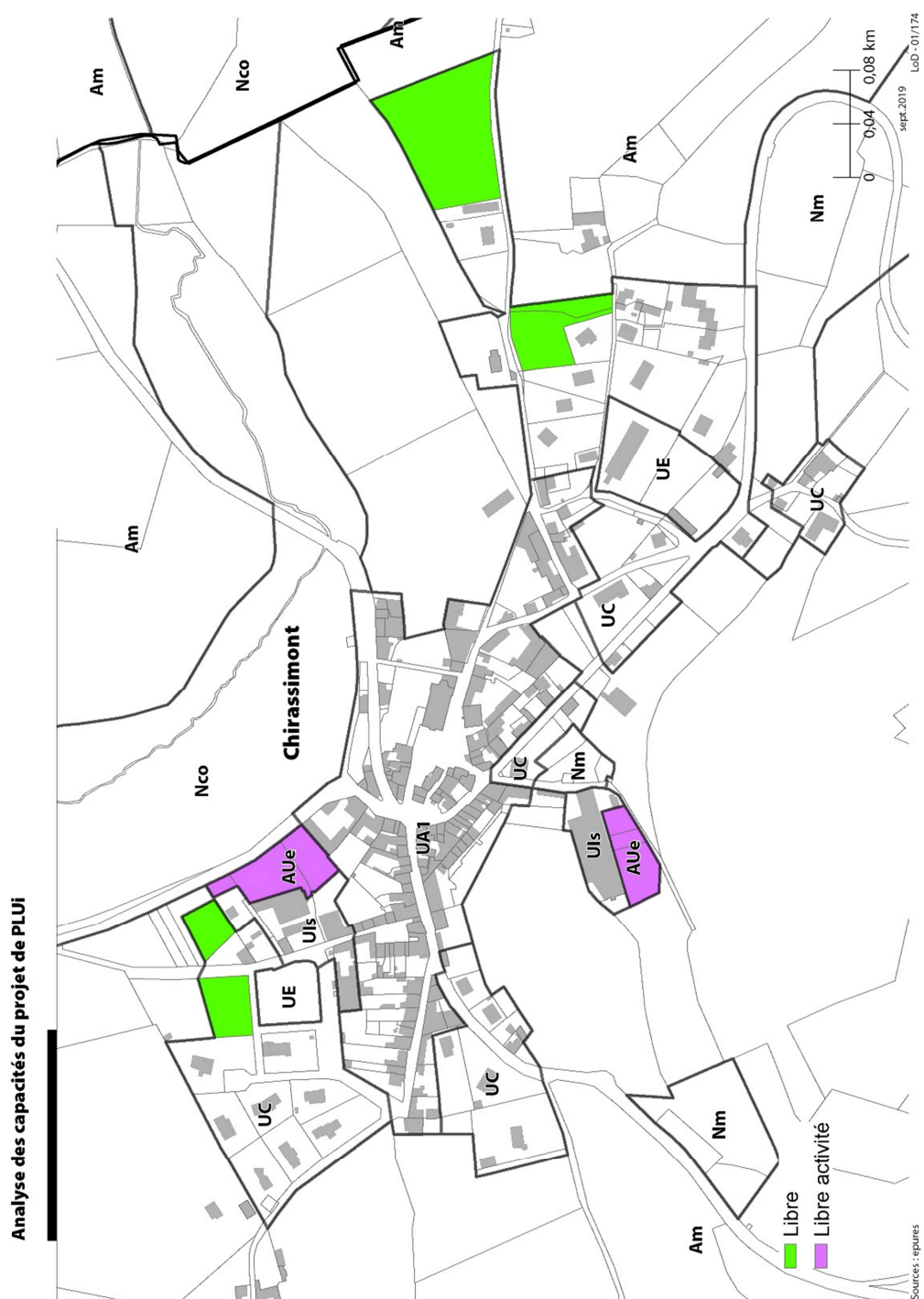
10-1- Bilan des surfaces des zones du PLUi (en ha)

Commune	1Uiz	2Uiz	UA	UA1	UB	UC	UE	Uh	Uic	Uis	Total général
Chirassimont				4,69		7,84	0,83			0,73	14,08
Cordelle				4,55		7,40	4,67	10,15			26,78
Croizet-sur-Gand				2,28		2,65	1,66	5,41		1,18	13,17
Fourneaux			2,23	6,02		12,85	0,79	2,01		2,41	26,31
Lay			1,43	6,69		22,26	0,66			0,45	31,49
Machézal				4,58		2,81					7,39
Neaux			0,56	3,30		13,83	0,75			1,19	19,64
Neulise	27,12	8,61	8,10	10,01		28,30	3,94				86,07
Pradines				3,91		22,44	0,74			0,67	27,76
Régny		1,86	0,39	10,78	3,85	25,80	9,01	7,89	0,72	8,49	68,79
Saint-Cyr-de-Favières		2,59		5,44		15,67	4,07	17,72			45,48
Saint-Just-la-Pendue				27,01		14,26	9,10	12,55		8,33	71,26
Saint-Priest-la-Roche				2,90		5,18	0,90	1,32			10,31
Saint-Symphorien-de-Lay		3,78		14,08		28,83	4,81	22,22	2,30	7,55	83,38
Saint-Victor-sur-Rhins		6,56		11,89		30,83	1,24	5,64			56,17
Vendranges				3,17		6,26	1,43	1,19			12,05
Total général	27,12	23,40	12,71	121,28	3,85	247,21	44,59	86,12	3,03	31,00	600,12

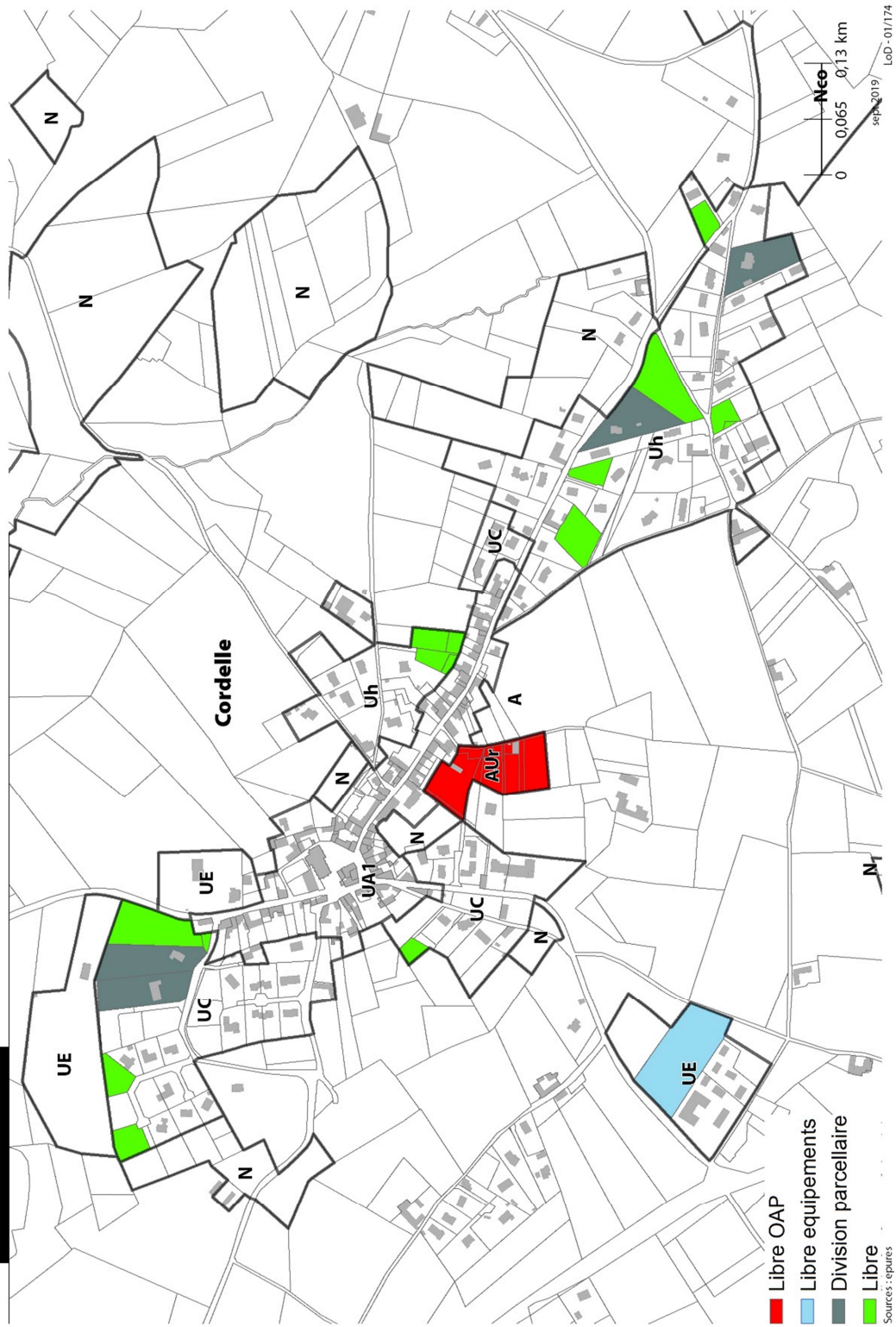
commune	A	Am	Ap	N	Nco	Nm	Nt	Total général
Chirassimont		832,70			68,03	152,88		1053,61
Cordelle	1648,79			831,12	165,74			2645,64
Croizet-sur-Gand	421,02			39,76	122,15			582,94
Fourneaux	877,42		12,83	178,46	154,55			1223,28
Lay	972,96		20,89	93,42	149,98			1237,25
Machézal		881,86			244,05	269,75		1395,67
Neaux	913,51			289,11	519,58		1,23	1723,44
Neulise	1910,33			72,39	228,03			2210,75
Pradines	931,13			71,79	120,87			1123,79
Régny	960,32			233,69	114,90			1308,91
Saint-Cyr-de-Favières	1018,88			152,40	209,30			1380,58
Saint-Just-la-Pendue	1427,41		10,65	232,83	245,83			1916,72
Saint-Priest-la-Roche	994,71			272,54	80,87			1348,12
Saint-Symphorien-de-Lay	2282,94		28,61	220,10	644,78			3176,44
Saint-Victor-sur-Rhins		886,47			0,20	197,38		1084,05
Vendranges	795,95			244,28	56,64			1096,87
Total général	15155,37	2601,03	72,99	2931,90	3125,51	620,01	1,23	24508,04

commune	AU	AUe	AUr	Total général
Chirassimont		0,46		0,46
Cordelle			0,78	0,78
Croizet-sur-Gand		0,21	0,14	0,35
Fourneaux		1,63	0,88	2,51
Lay		0,27		0,27
Machézal	0,51		0,29	0,80
Neaux		1,40	0,45	1,85
Neulise	2,04	0,63	2,08	4,76
Pradines	4,89	0,22		5,11
Régny	0,39	0,66	0,74	1,79
Saint-Just-la-Pendue	2,39	0,42	2,56	5,37
Saint-Priest-la-Roche			0,55	0,55
Saint-Symphorien-de-Lay	2,58		1,42	3,99
Saint-Victor-sur-Rhins			1,58	1,58
Vendranges			0,27	0,27
Total général	12,80	5,90	11,73	30,43

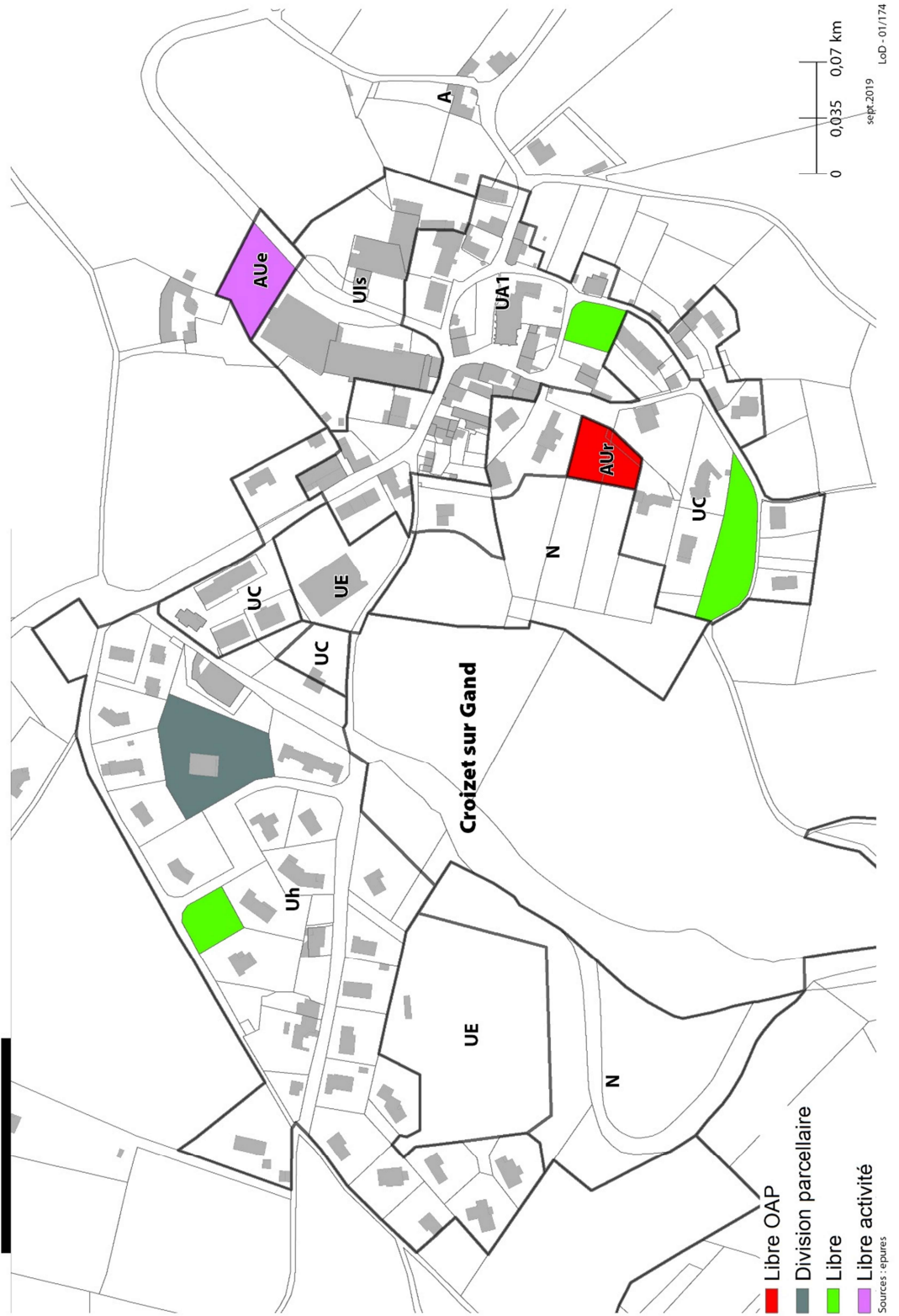
102- Repérage des capacités constructives sur les 16 bourgs de la CoPLER



Analyse des capacités du projet de PLUi



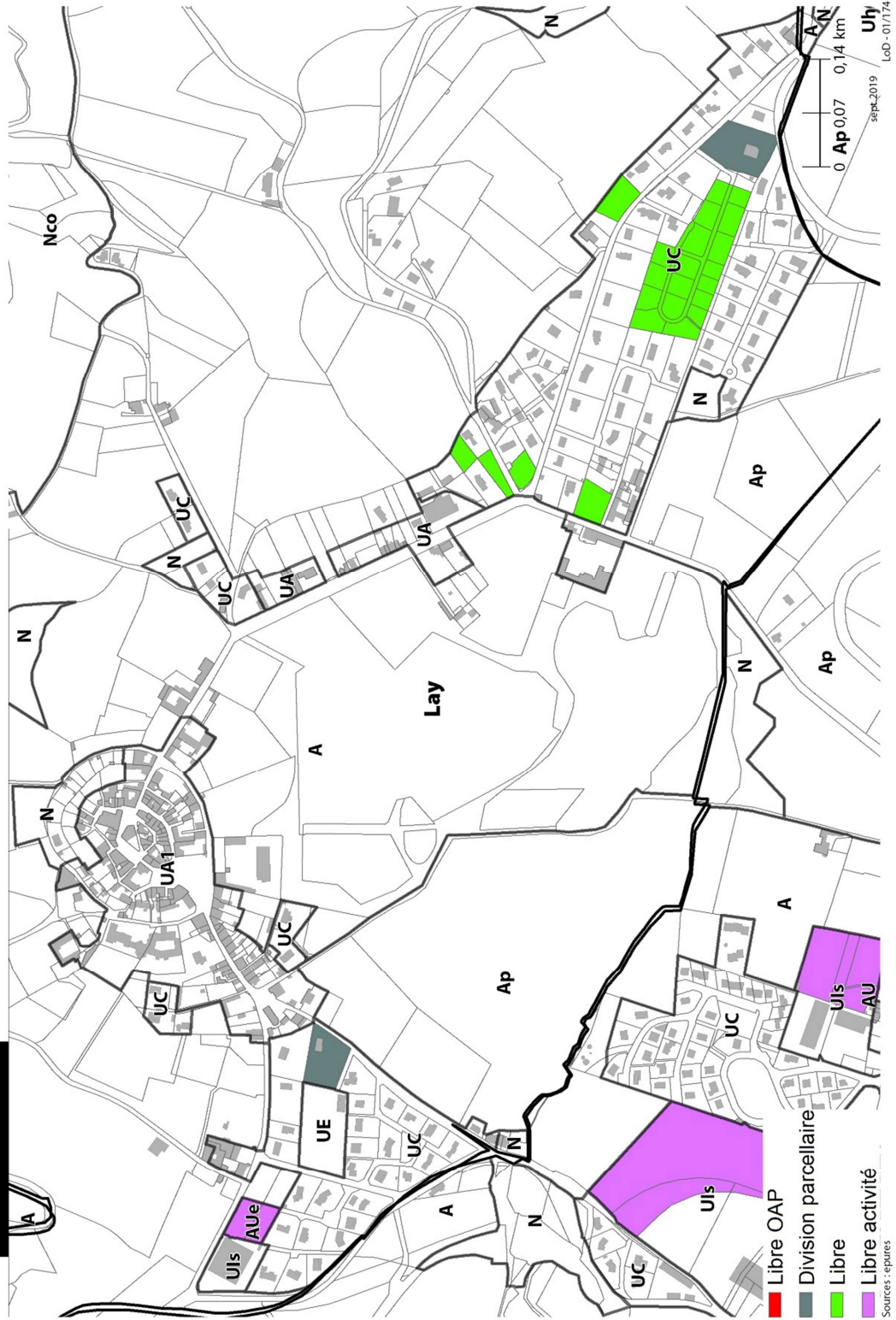
Analyse des capacités du projet de PLUi



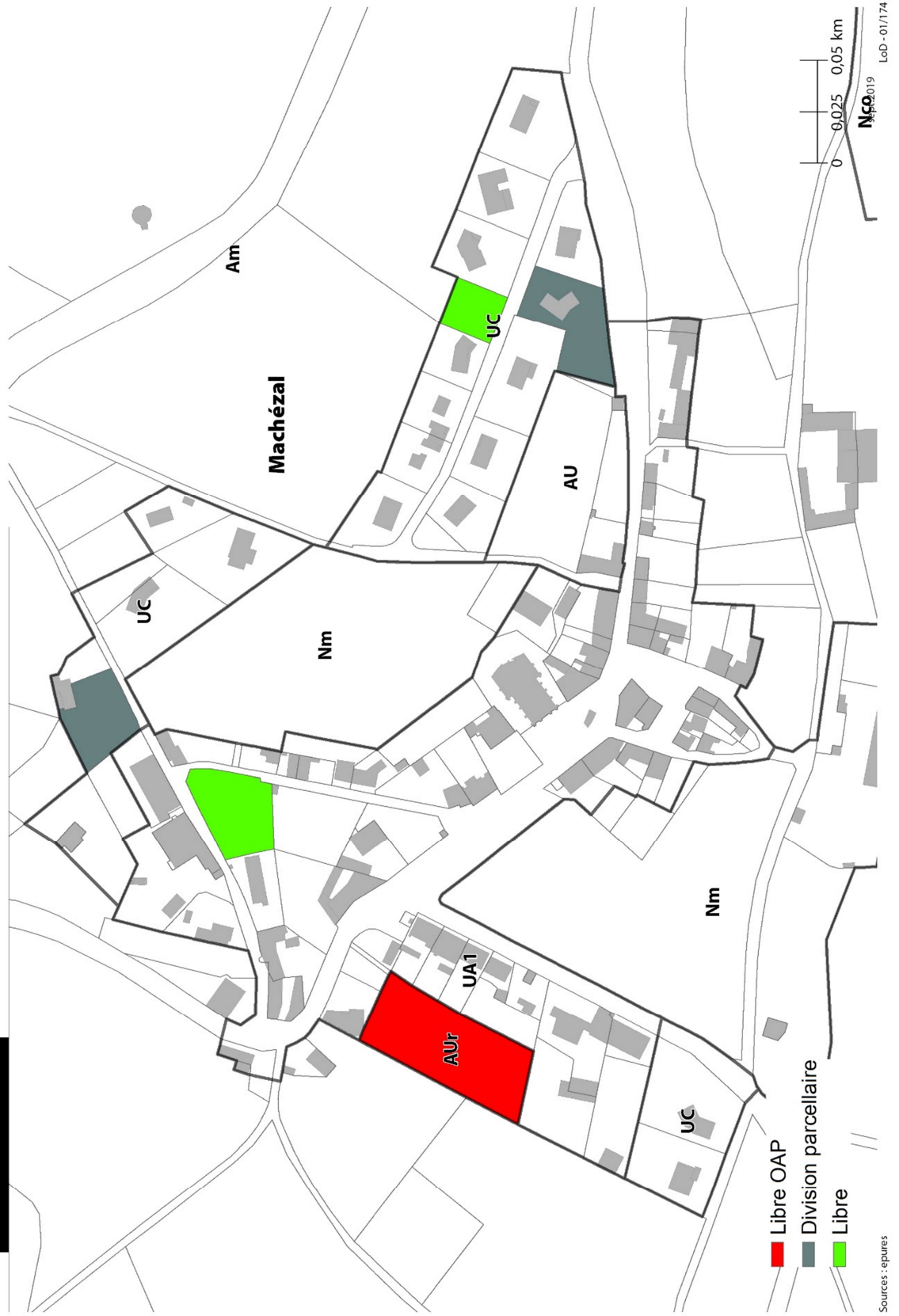
Analyse des capacités du projet de PLUi



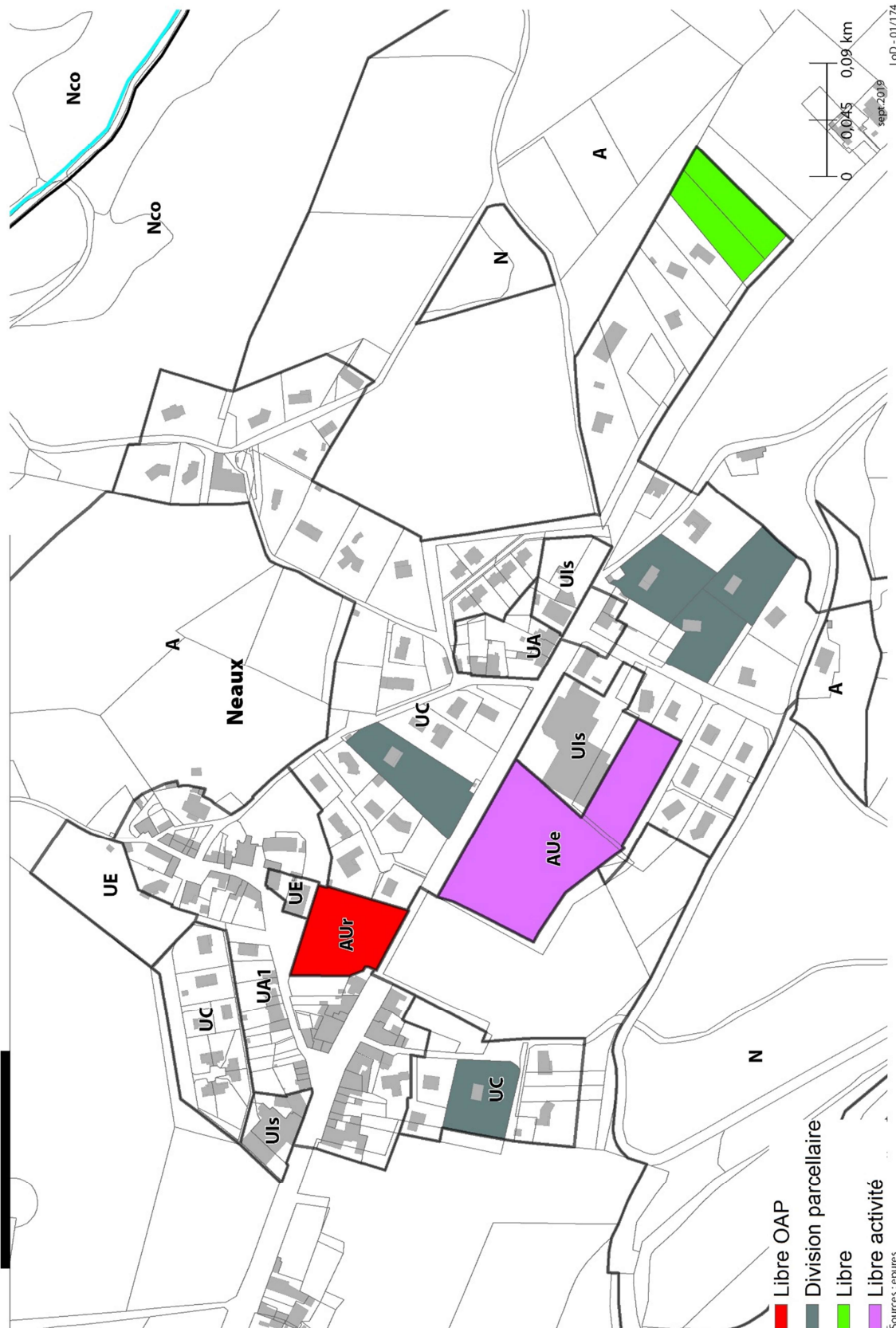
Analyse des capacités du projet de PLUi



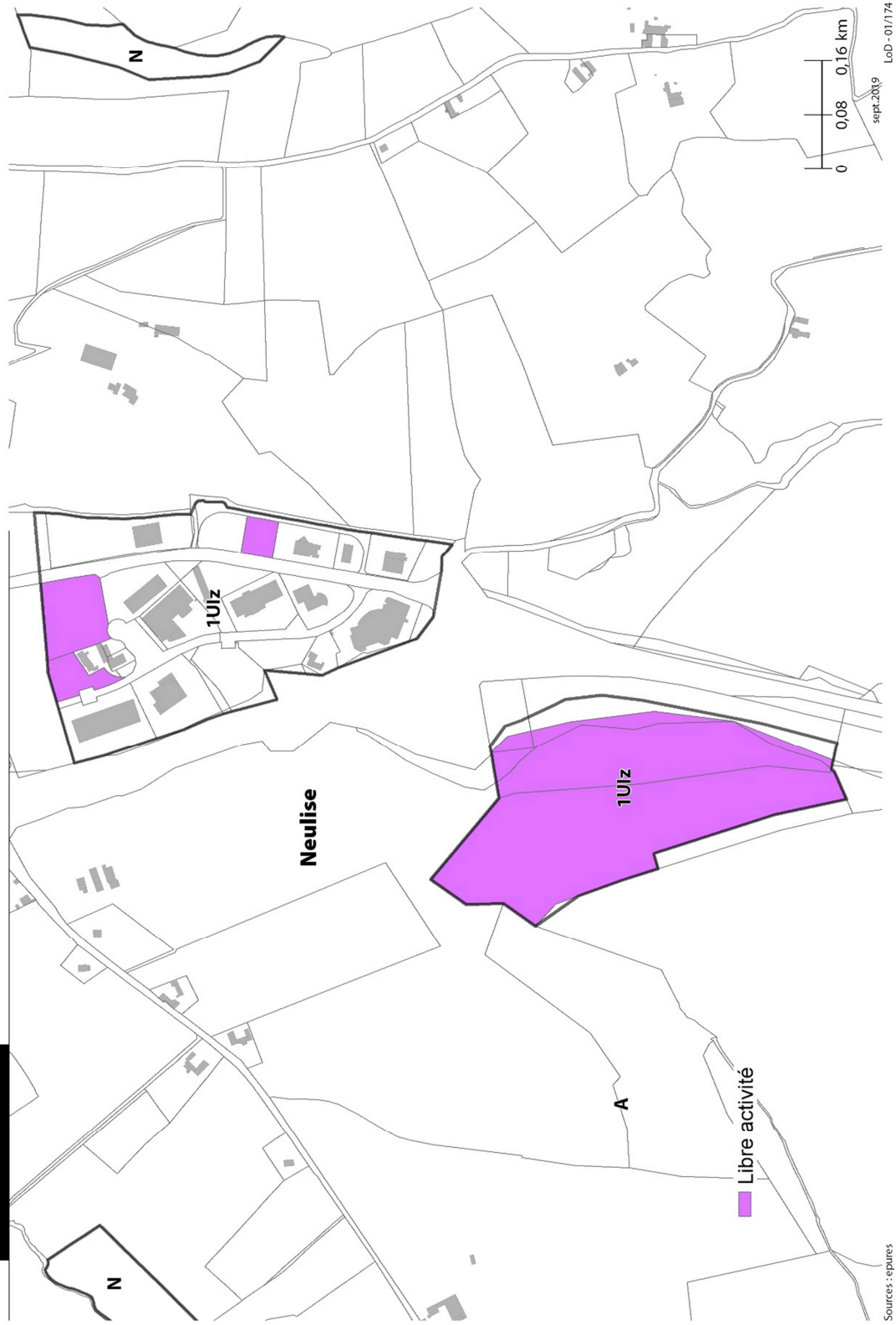
Analyse des capacités du projet de PLUi



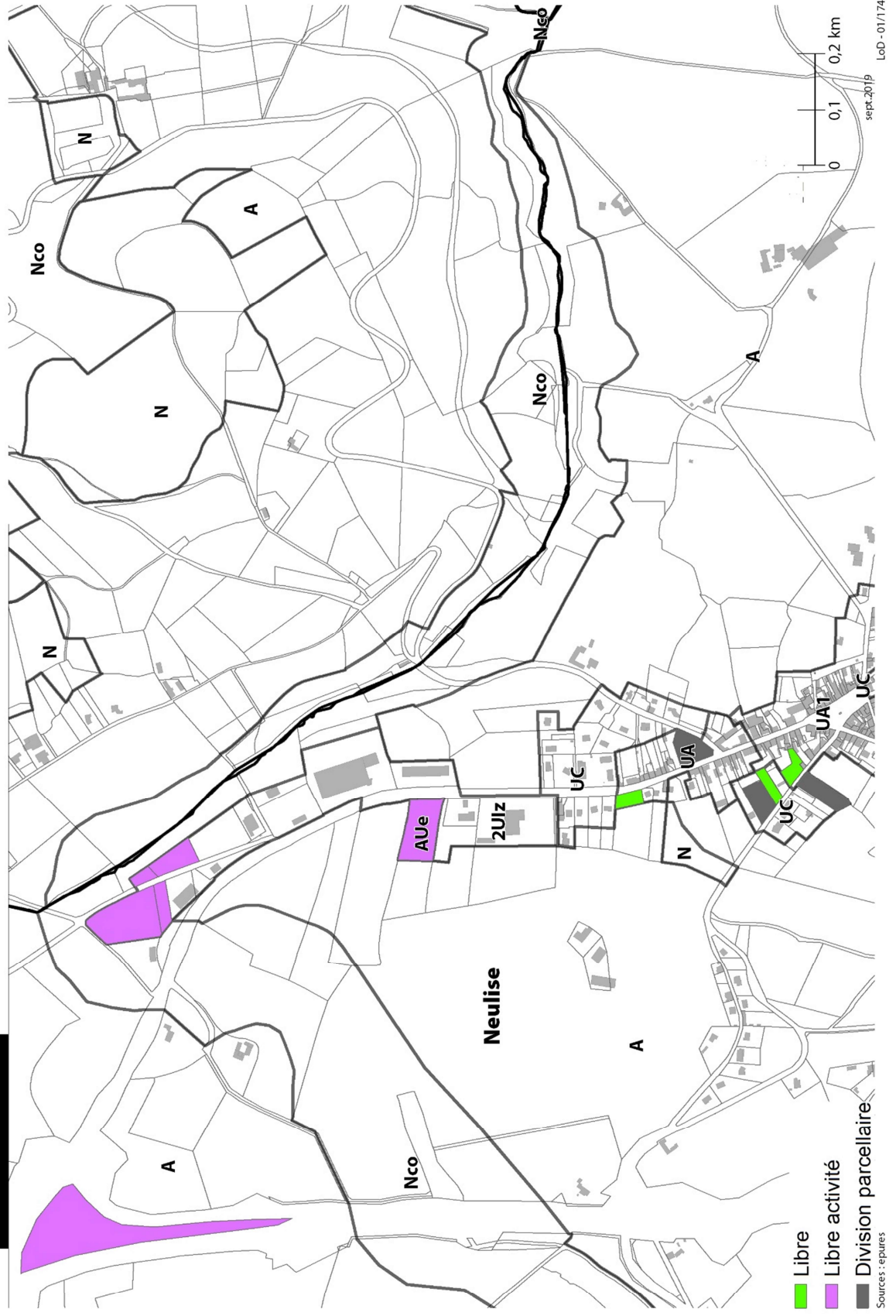
Analyse des capacités du projet de PLUi



Analyse des capacités du projet de PLUi



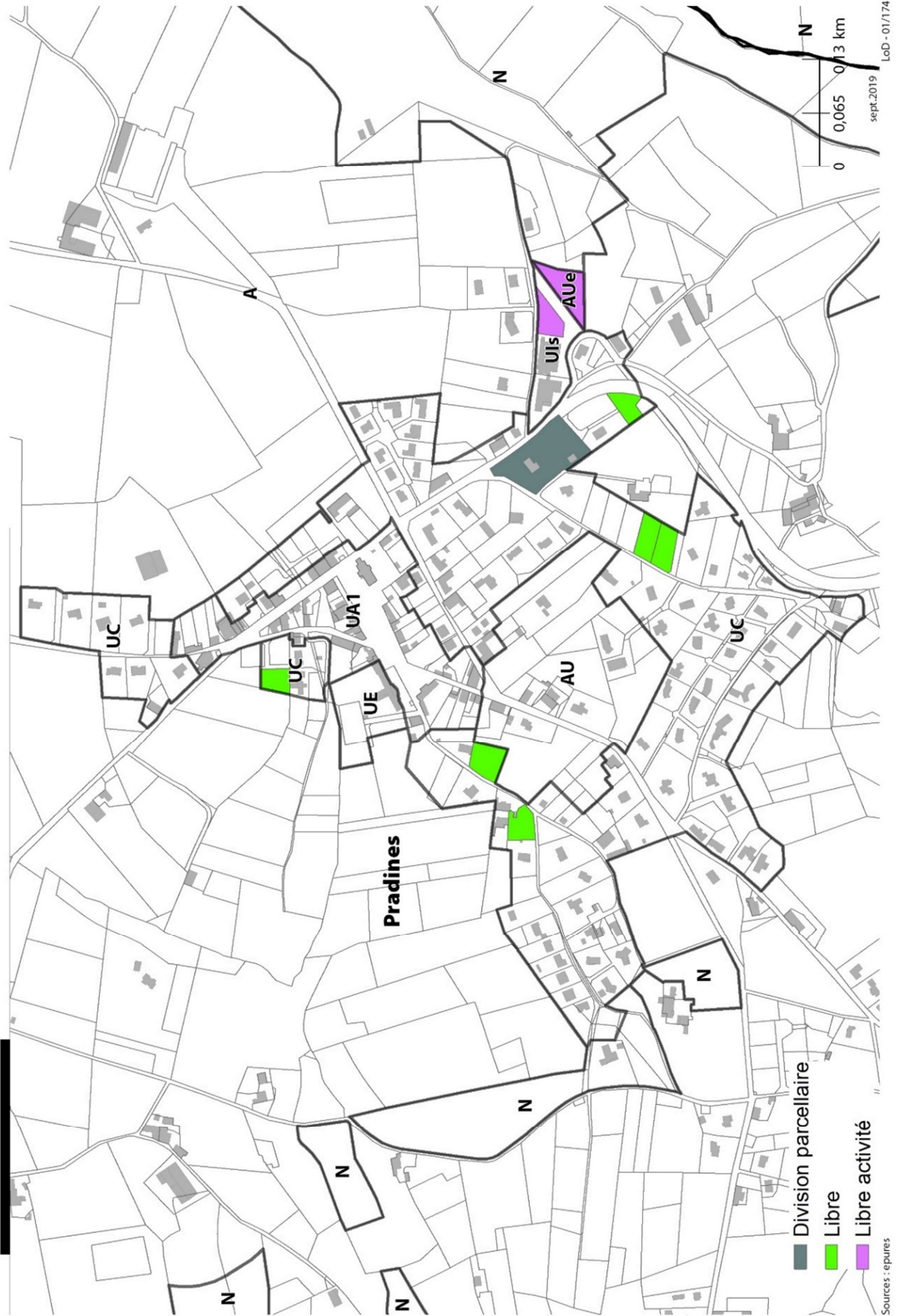
Analyse des capacités du projet de PLUi



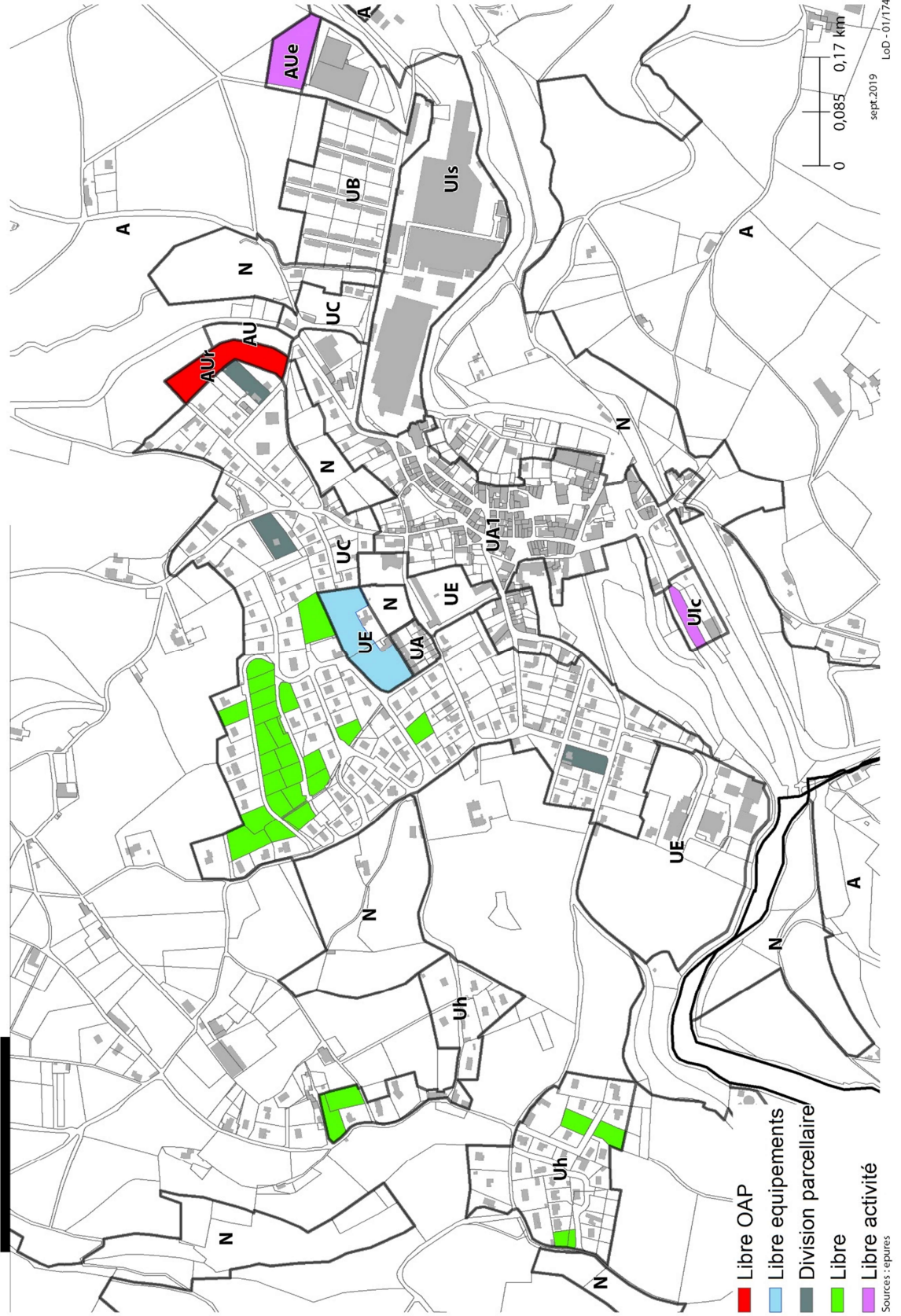
Analyse des capacités du projet de PLUi



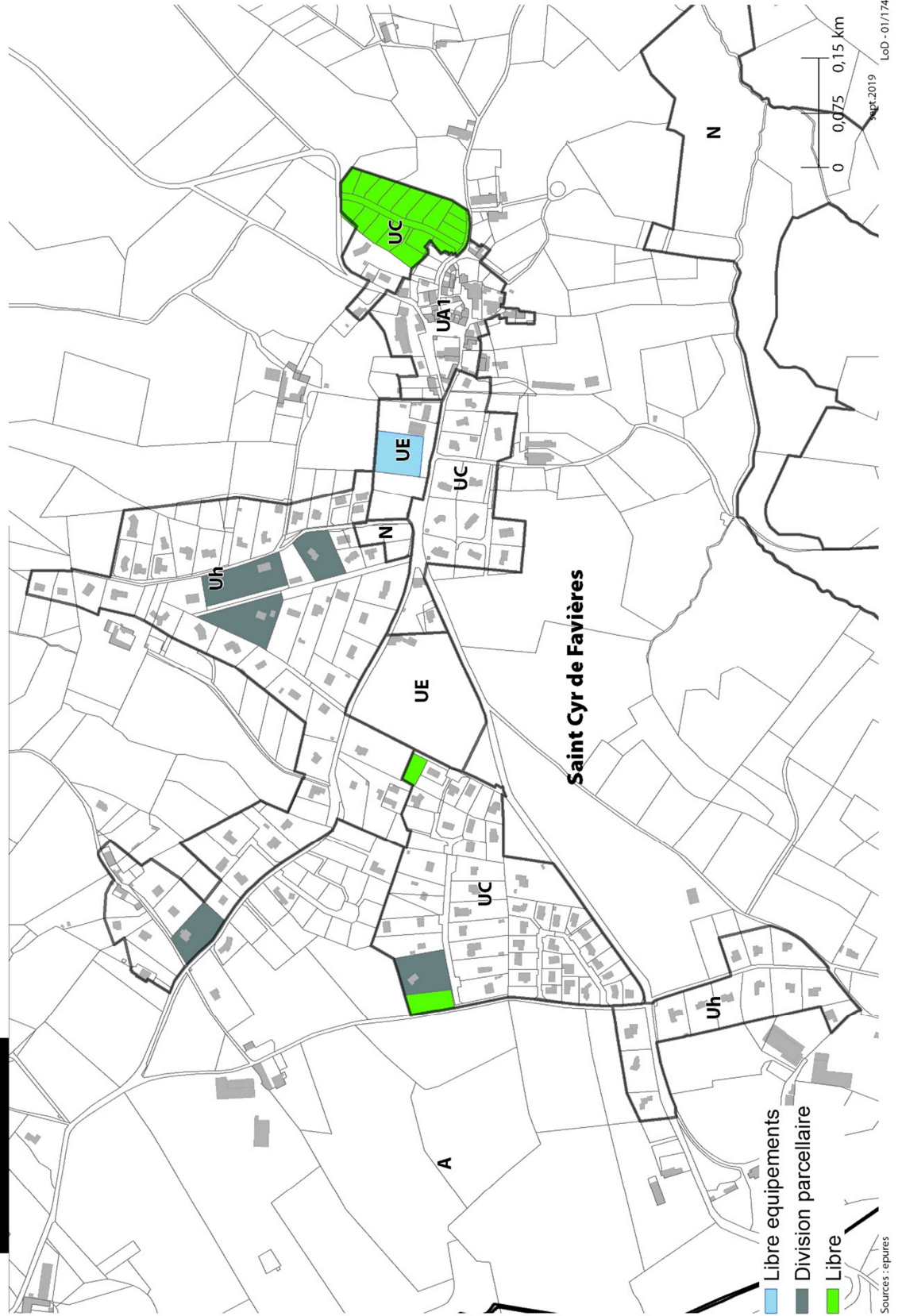
Analyse des capacités du projet de PLUi



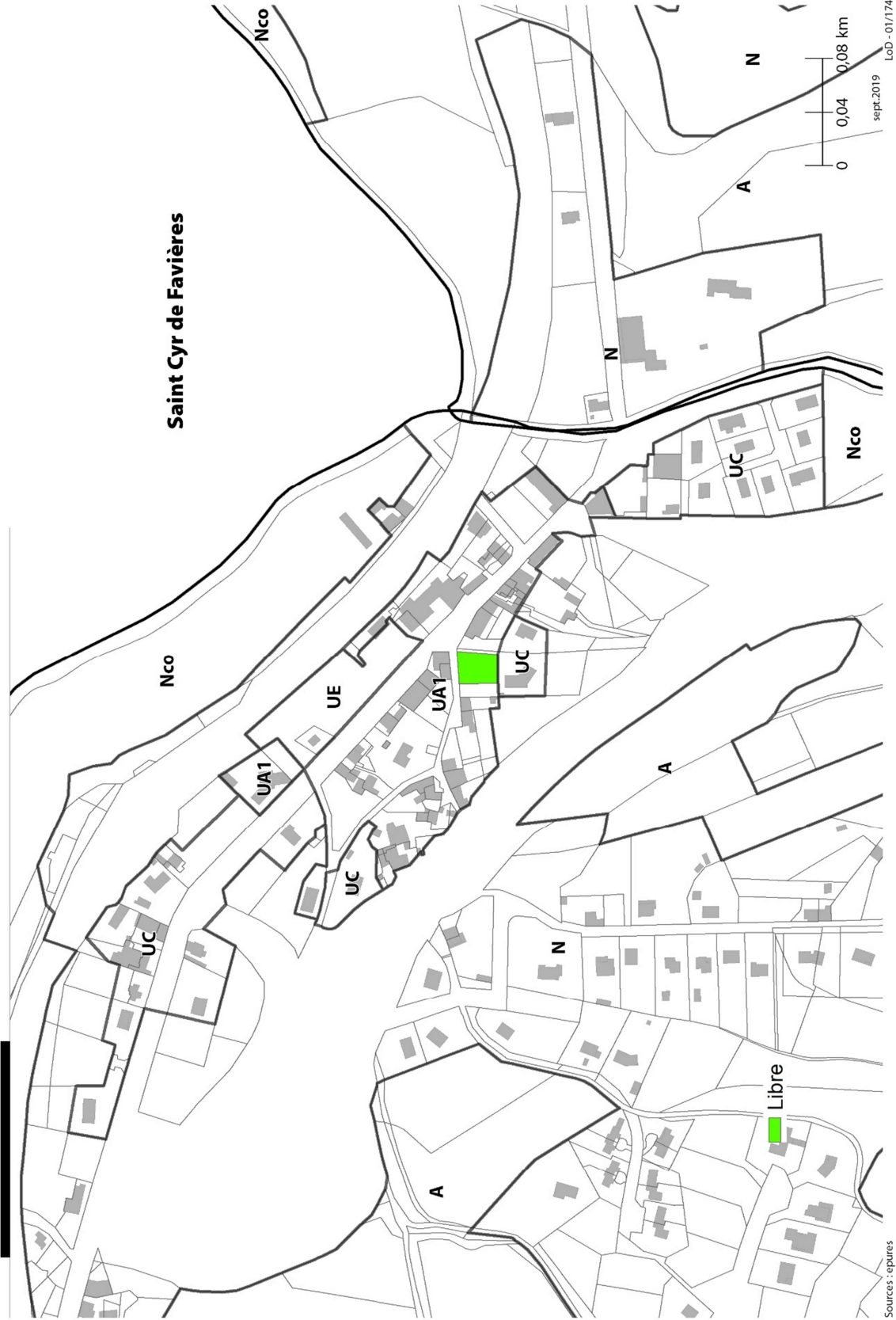
Analyse des capacités du projet de PLUi



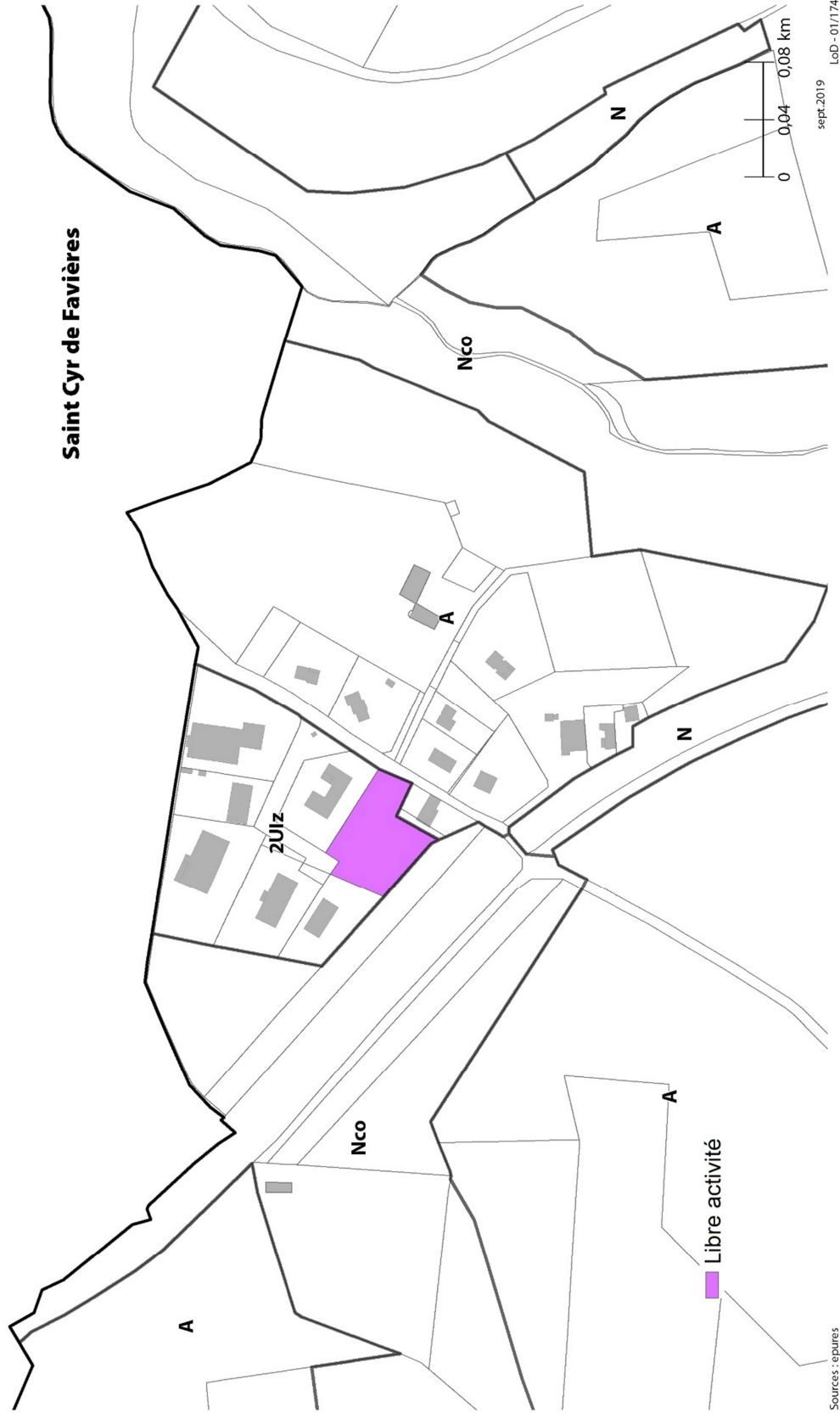
Analyse des capacités du projet de PLUi



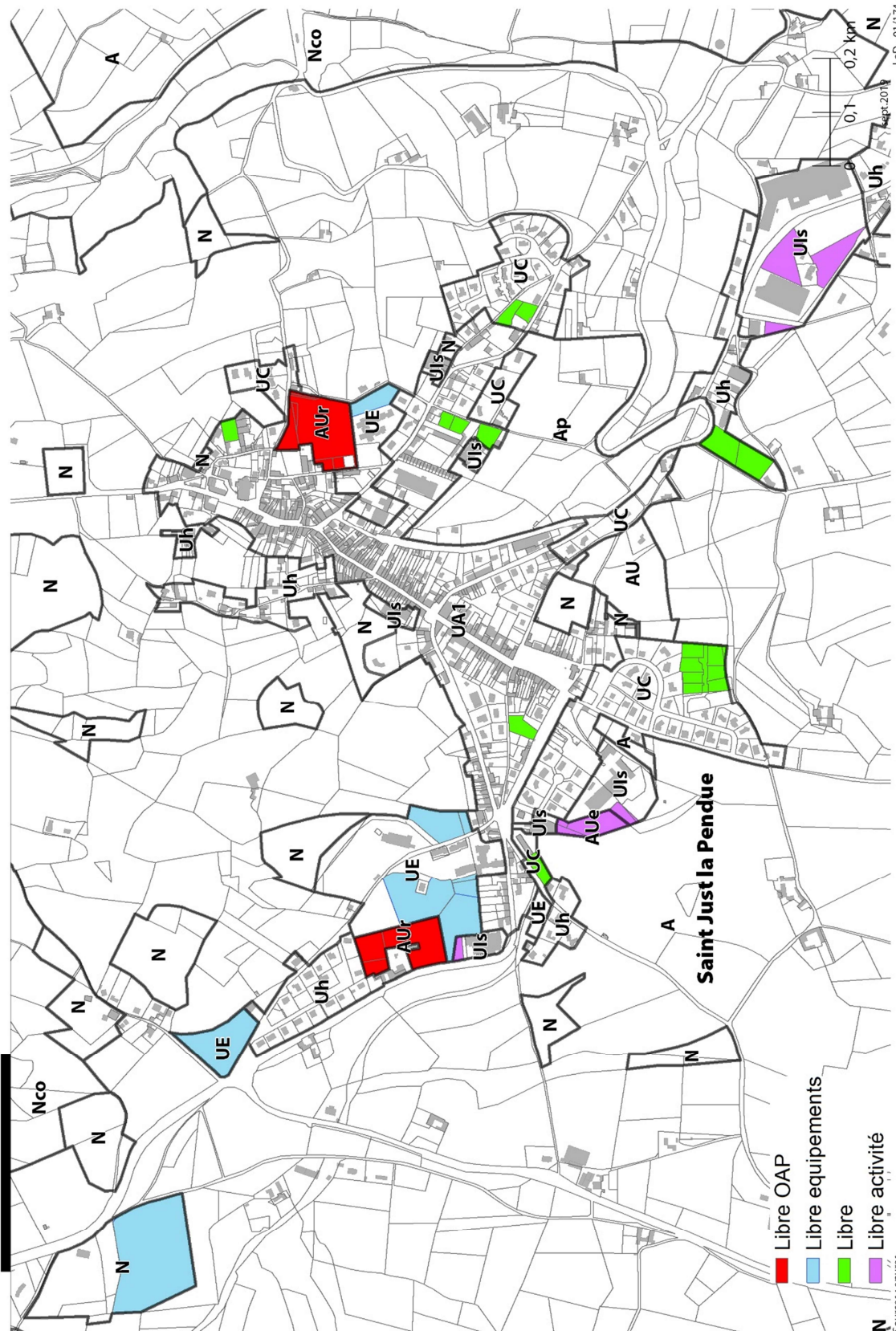
Analyse des capacités du projet de PLUi



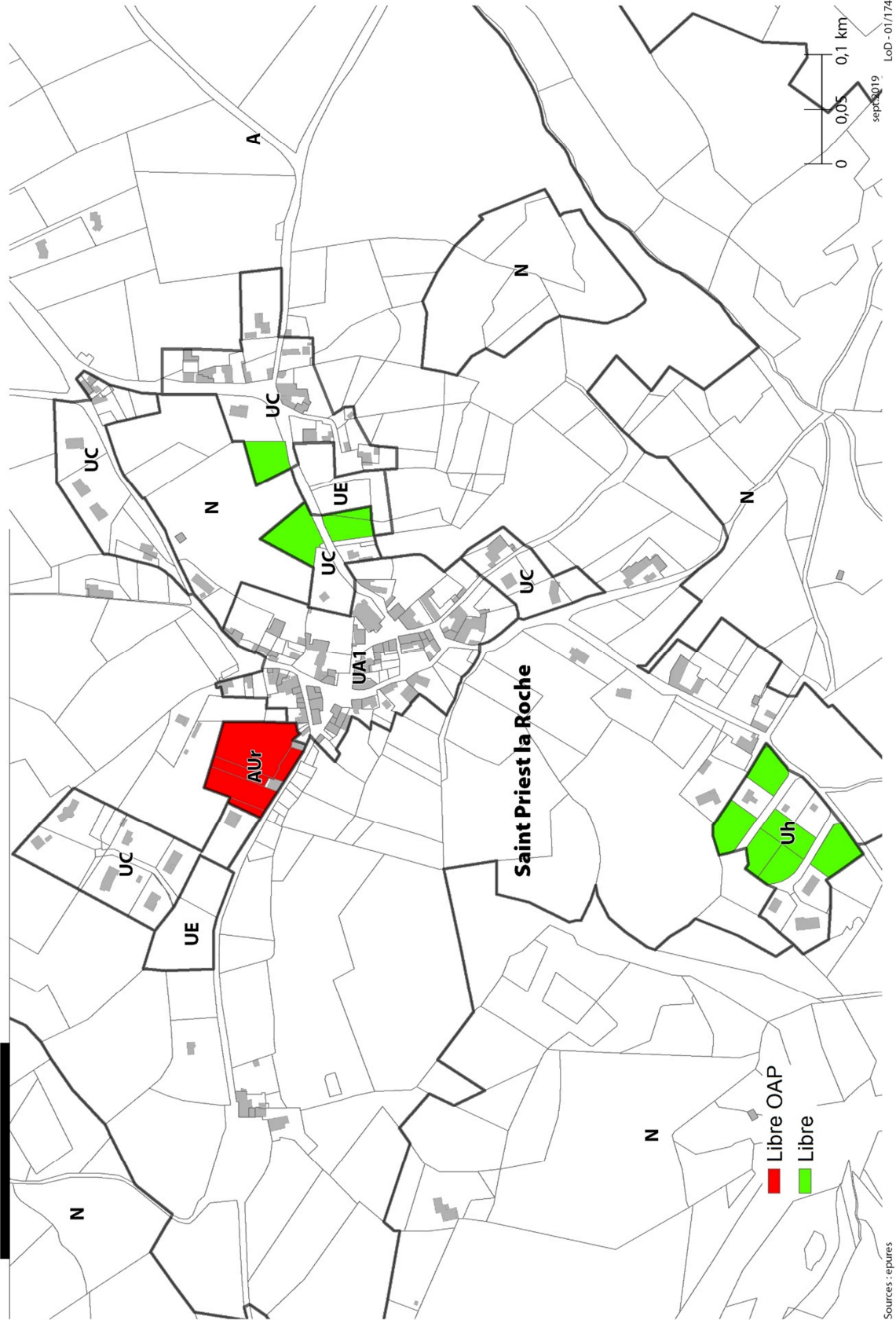
Analyse des capacités du projet de PLUi



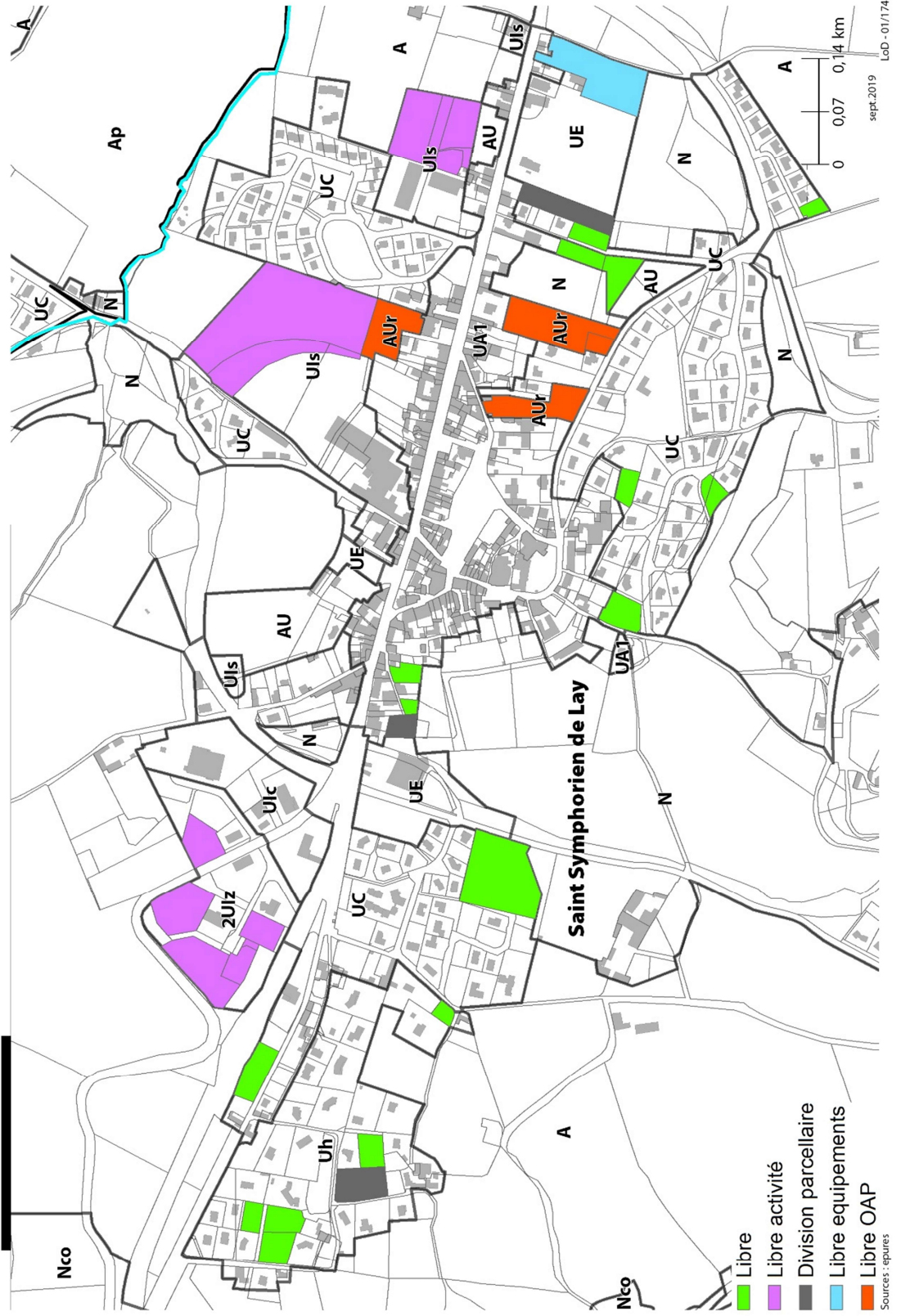
Analyse des capacités du projet de PLUi



Analyse des capacités du projet de PLUi



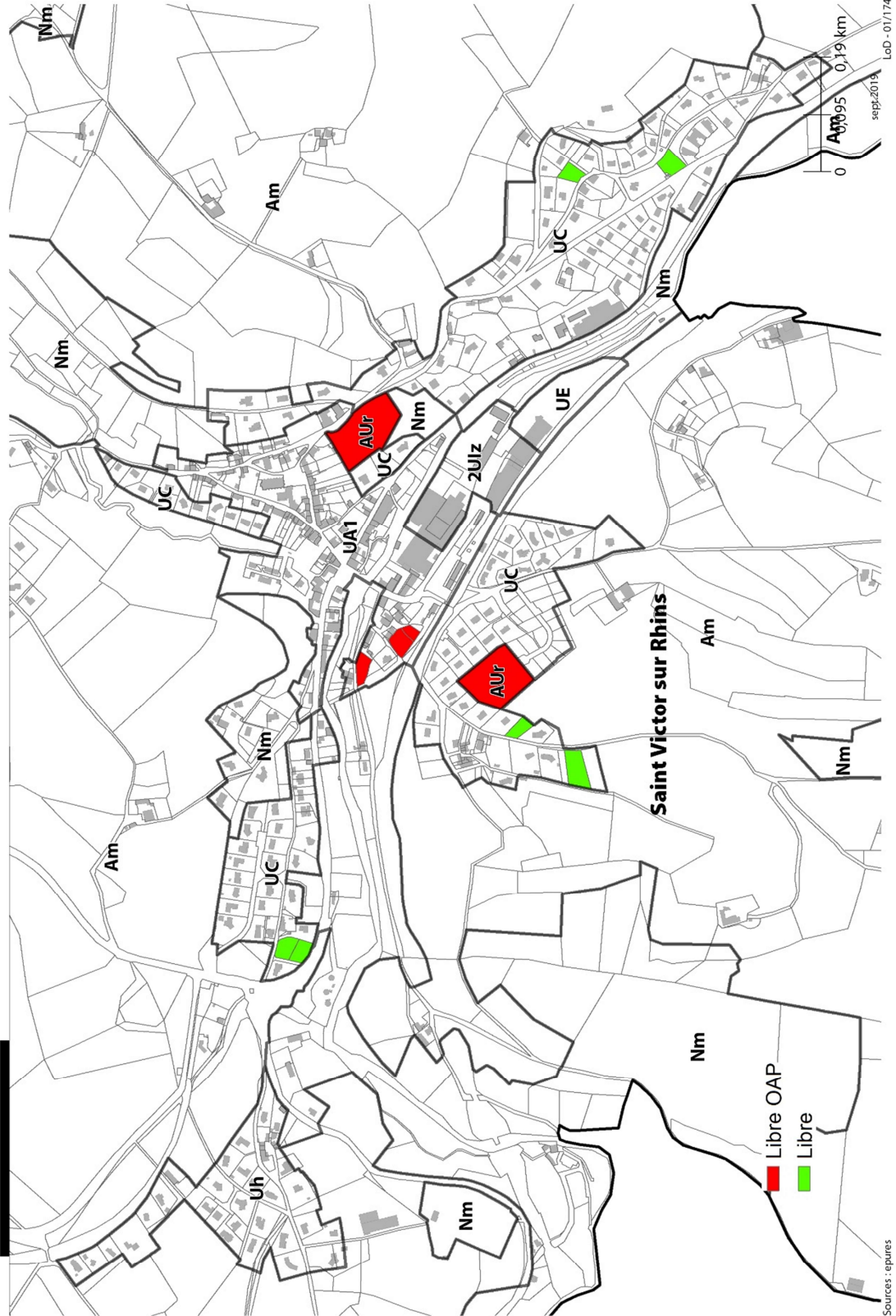
Analyse des capacités du projet de PLUi



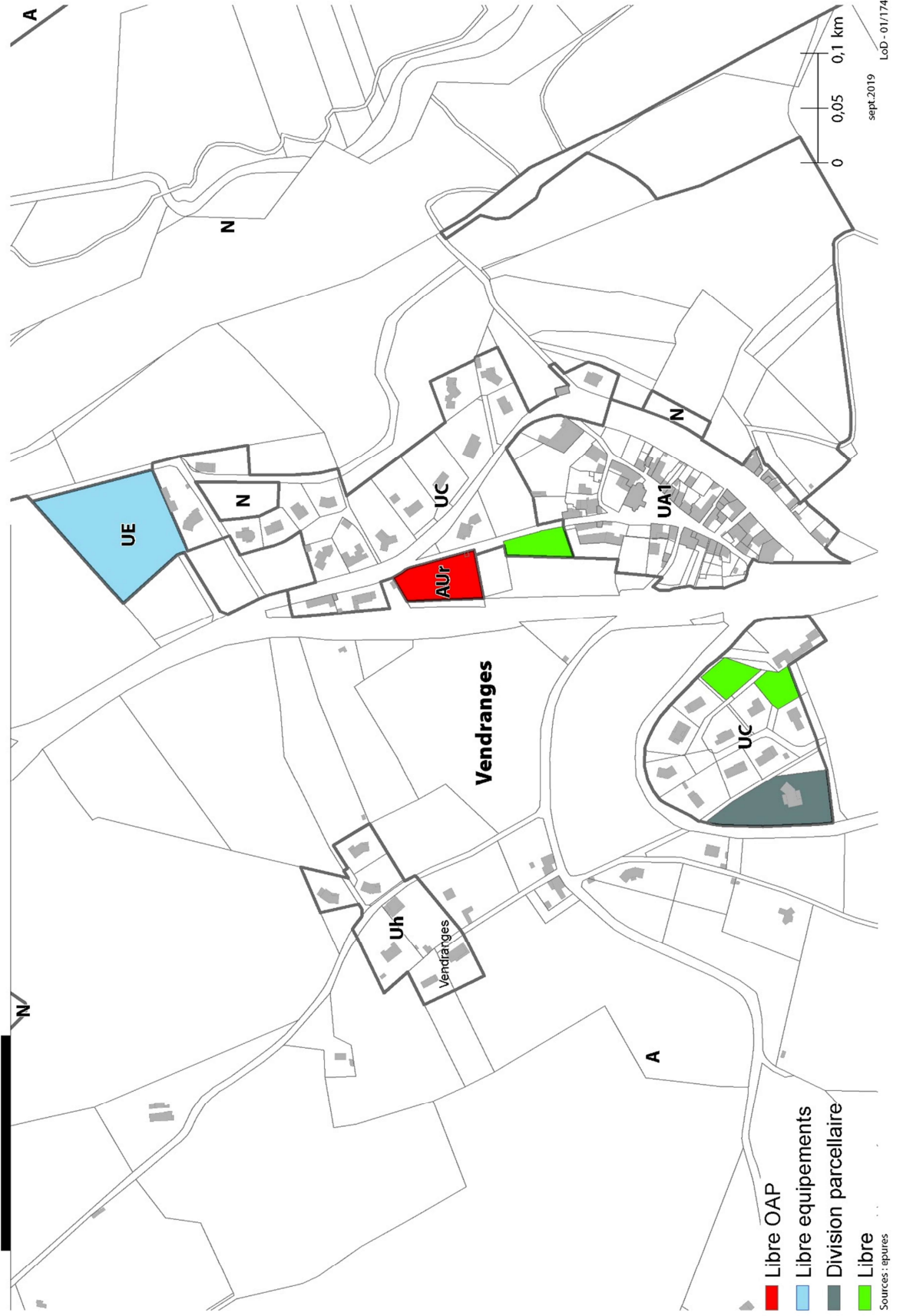
Analyse des capacités du projet de PLUi



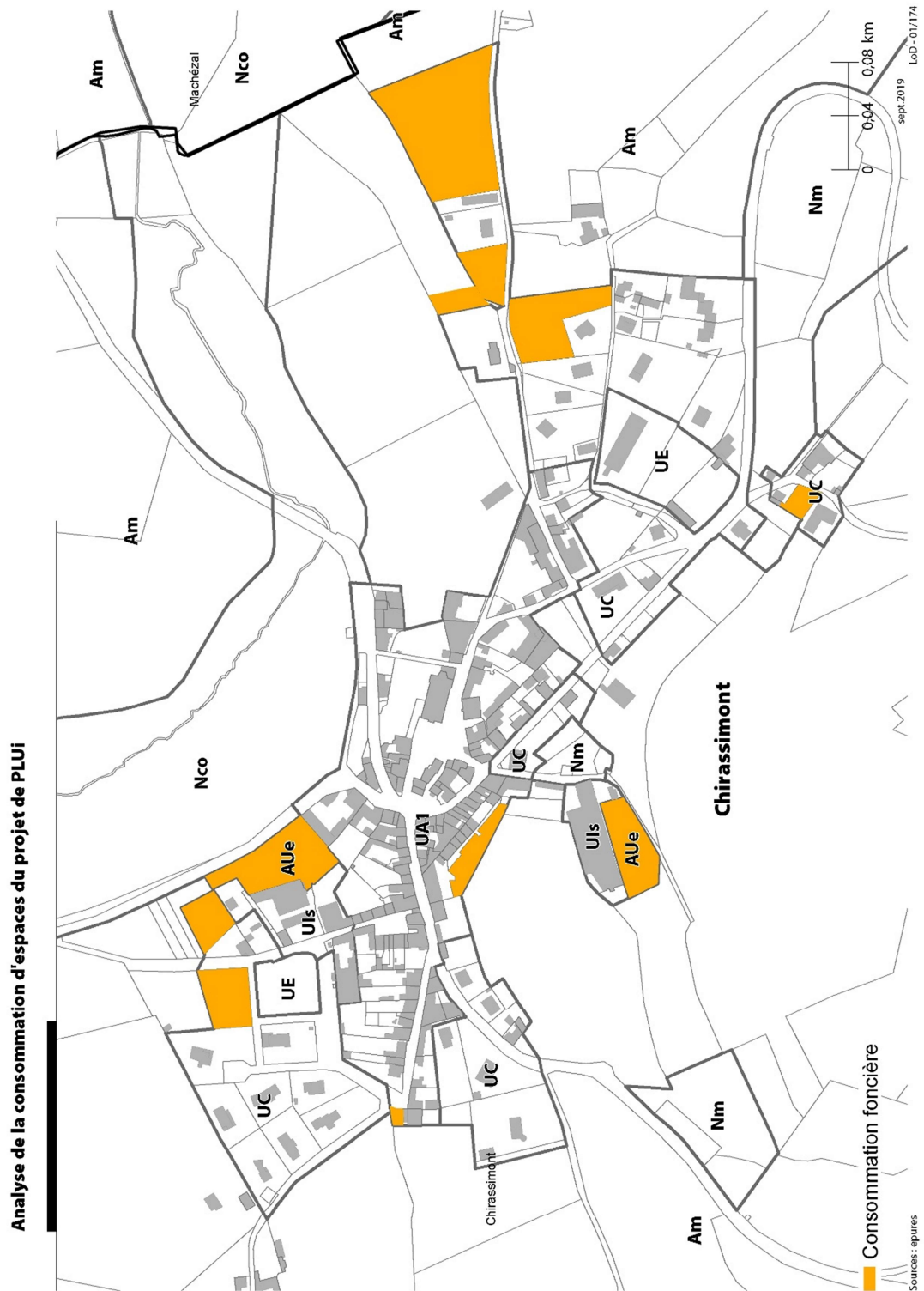
Analyse des capacités du projet de PLUi



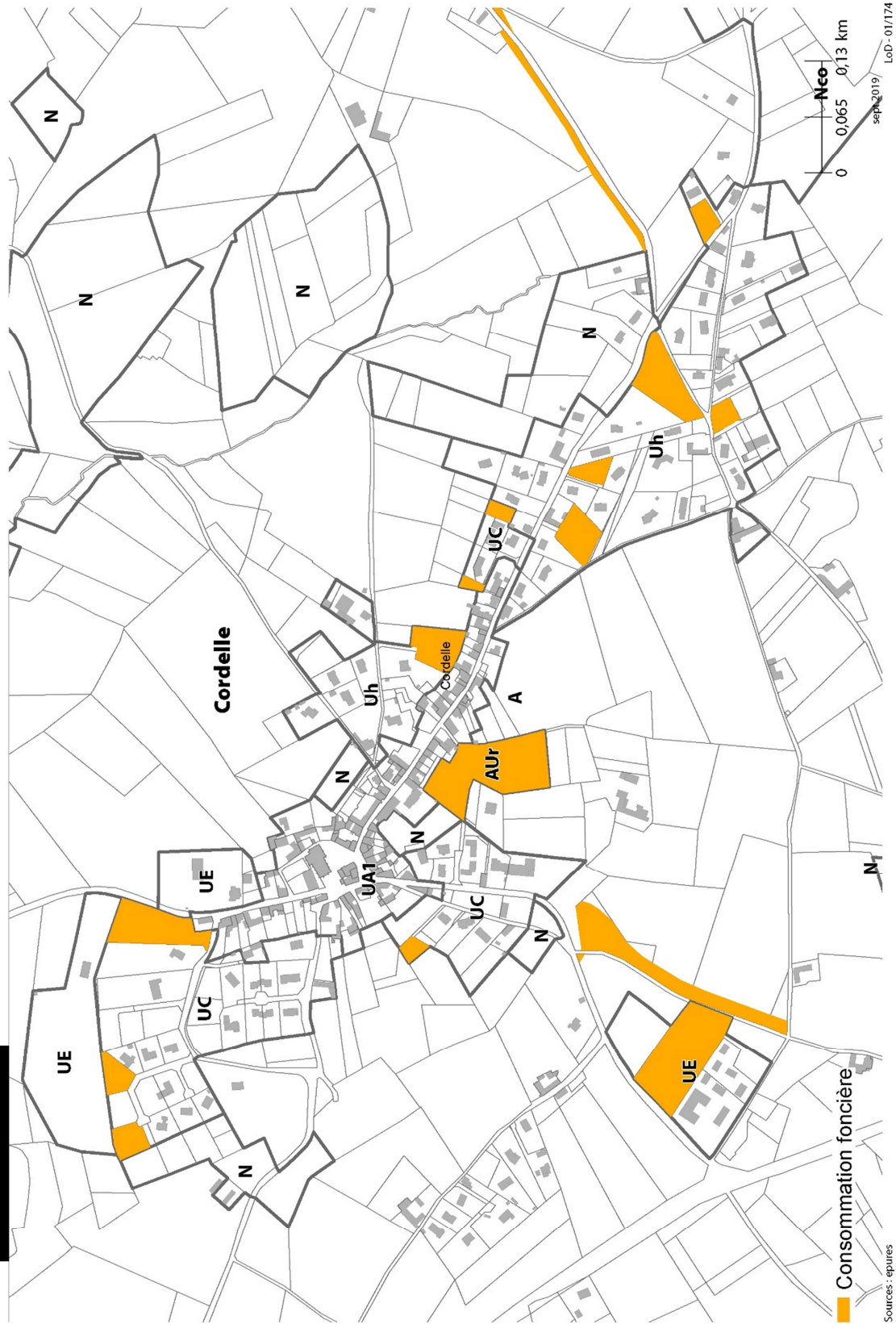
Analyse des capacités du projet de PLUi



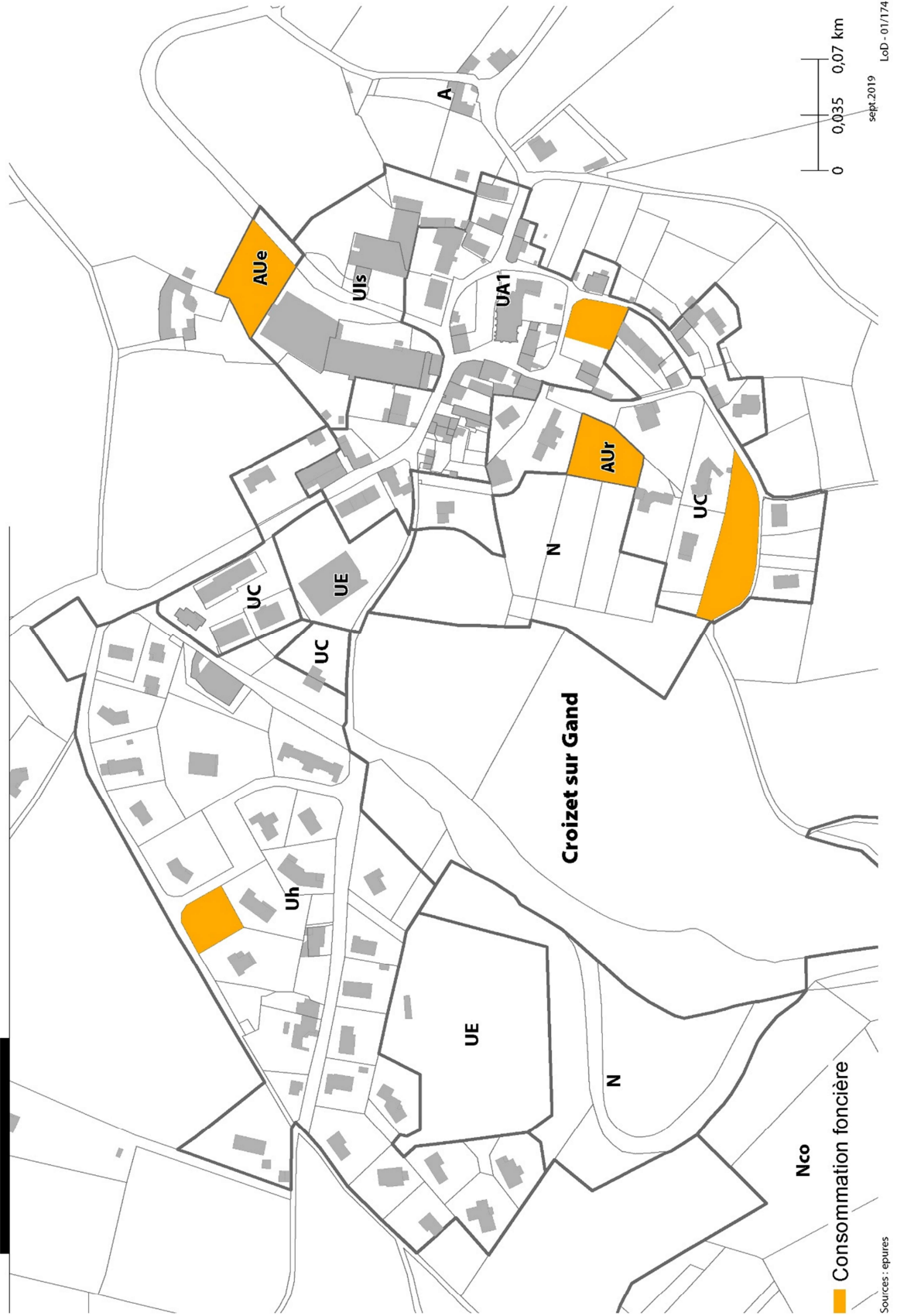
103- Repérage des espaces comptabilisés dans la consommation pour l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 16 bourgs de la CoPLER



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUI



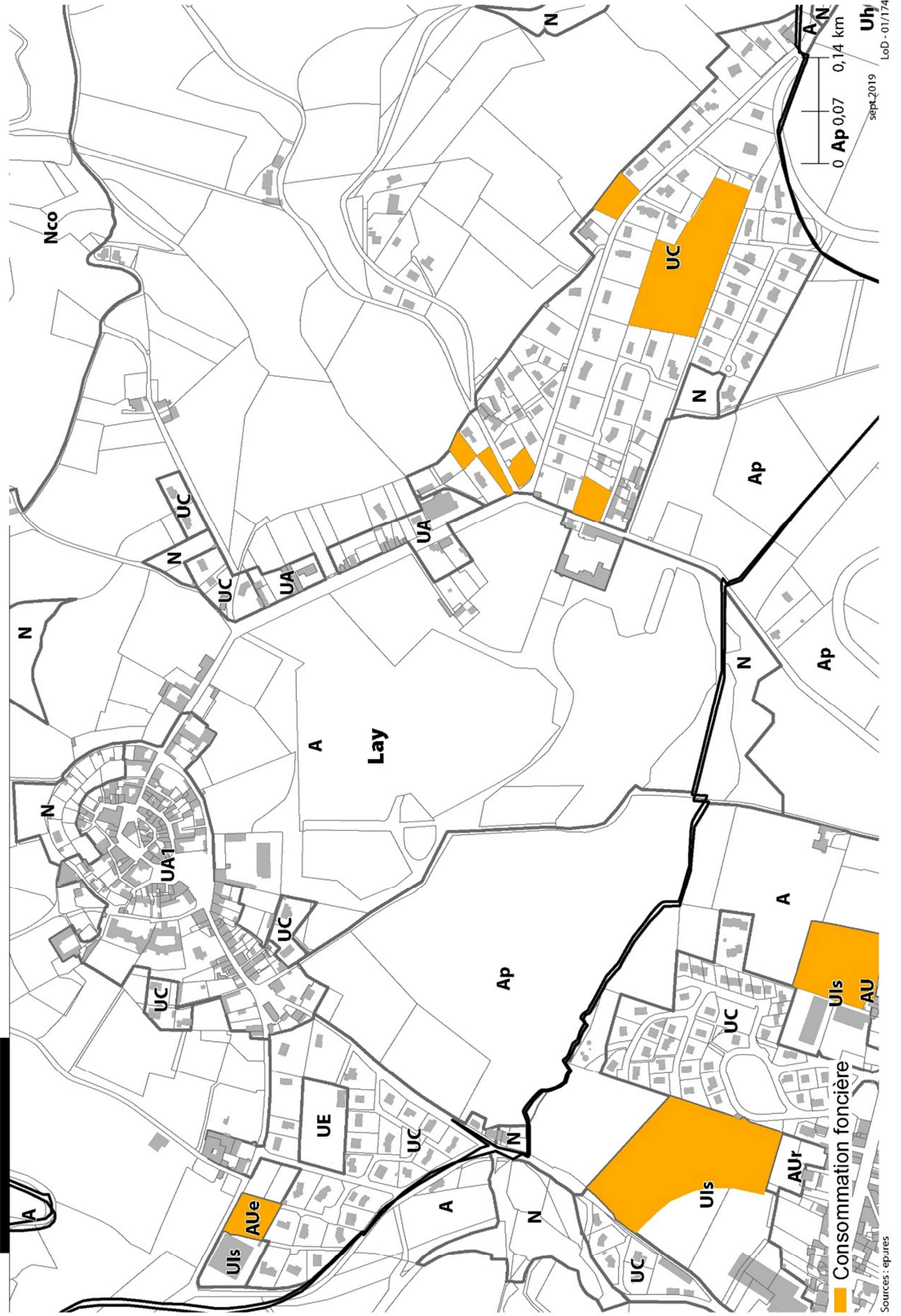
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



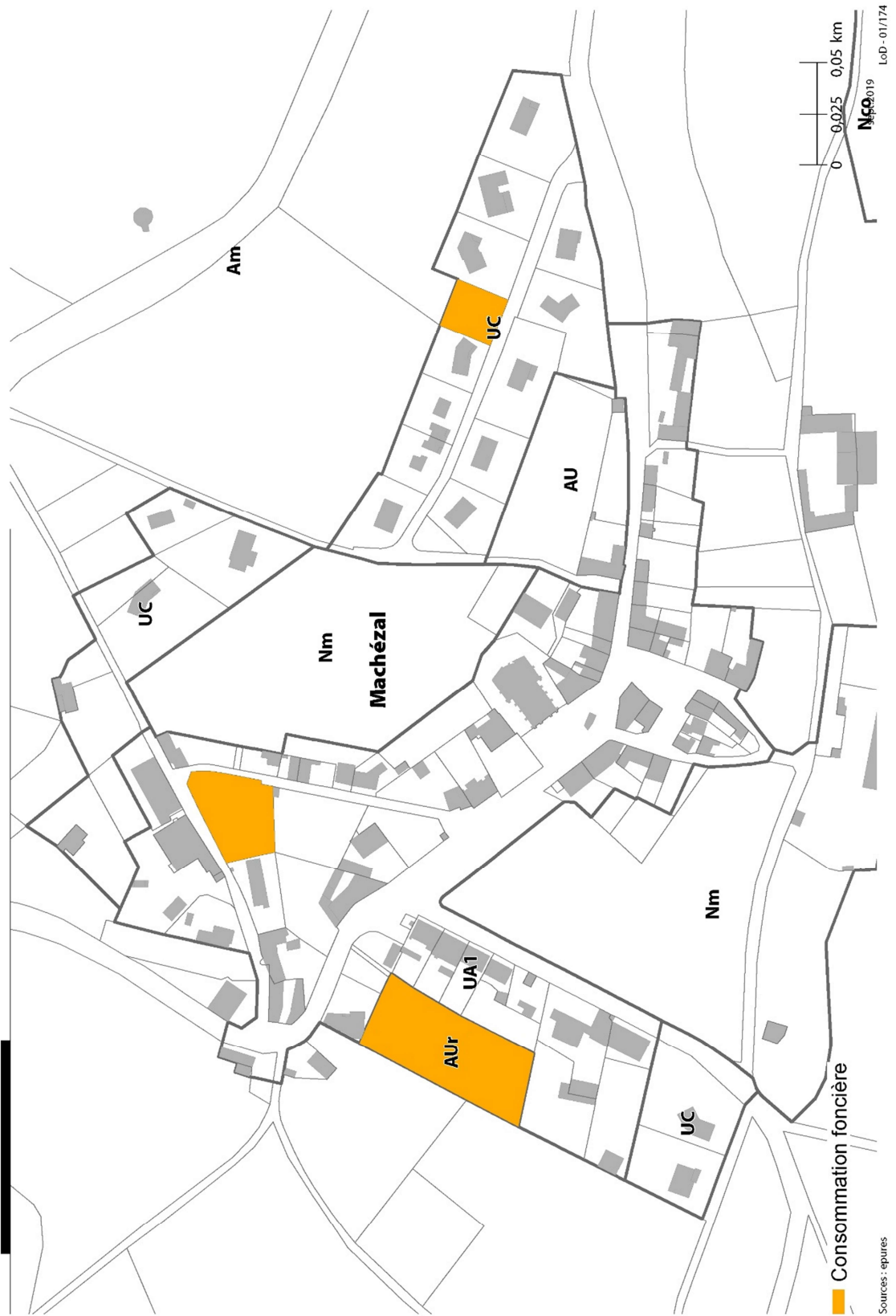
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



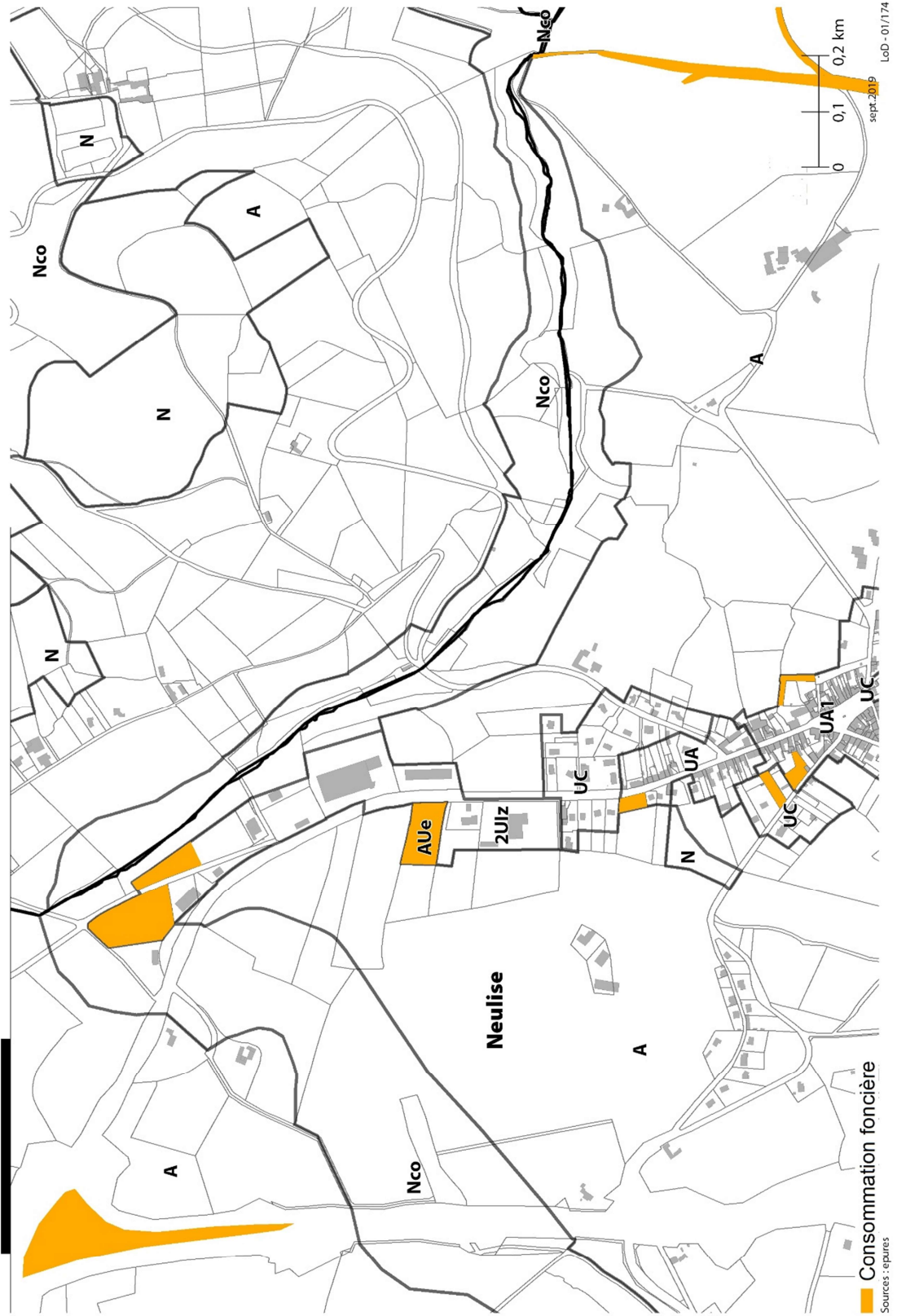
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



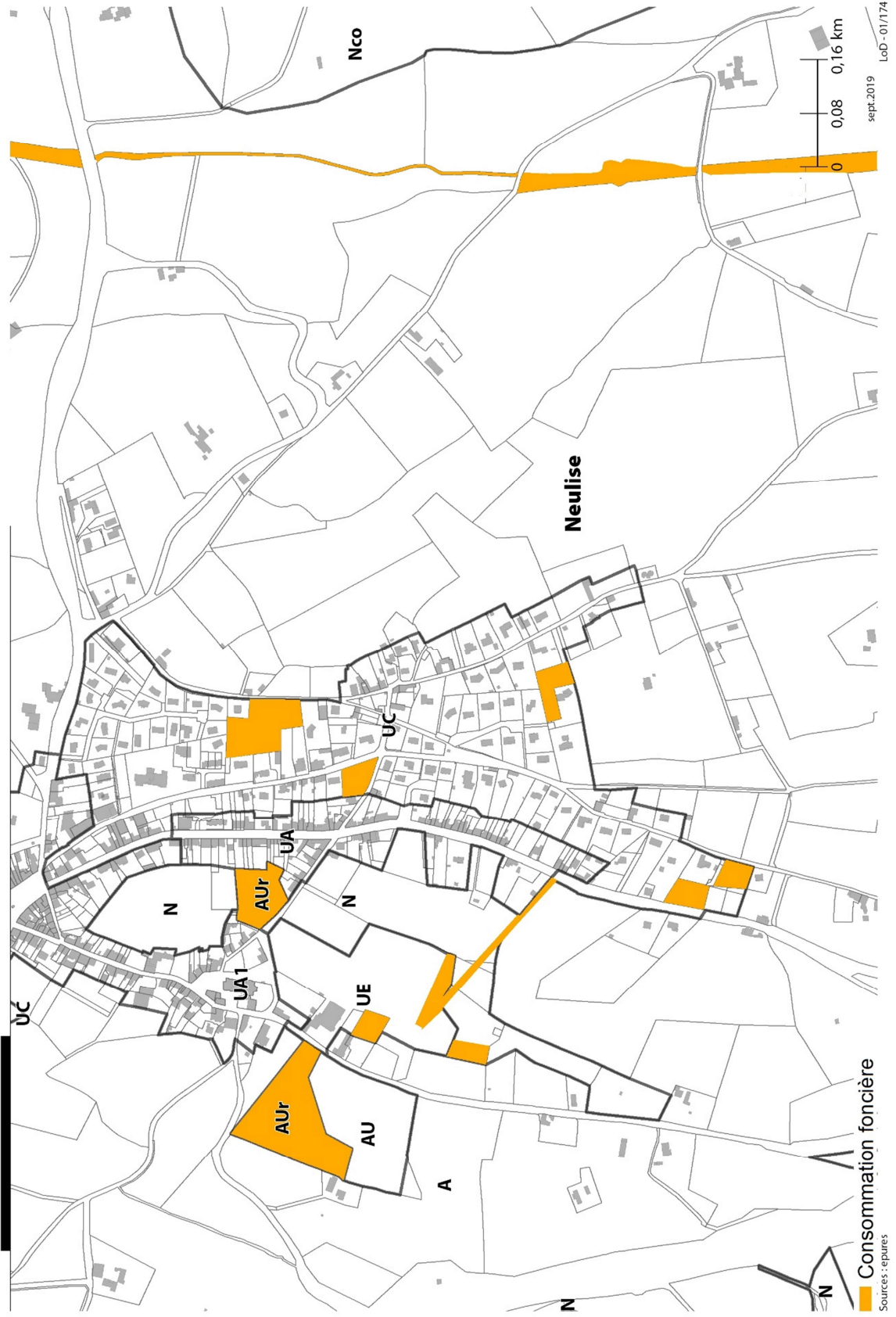
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



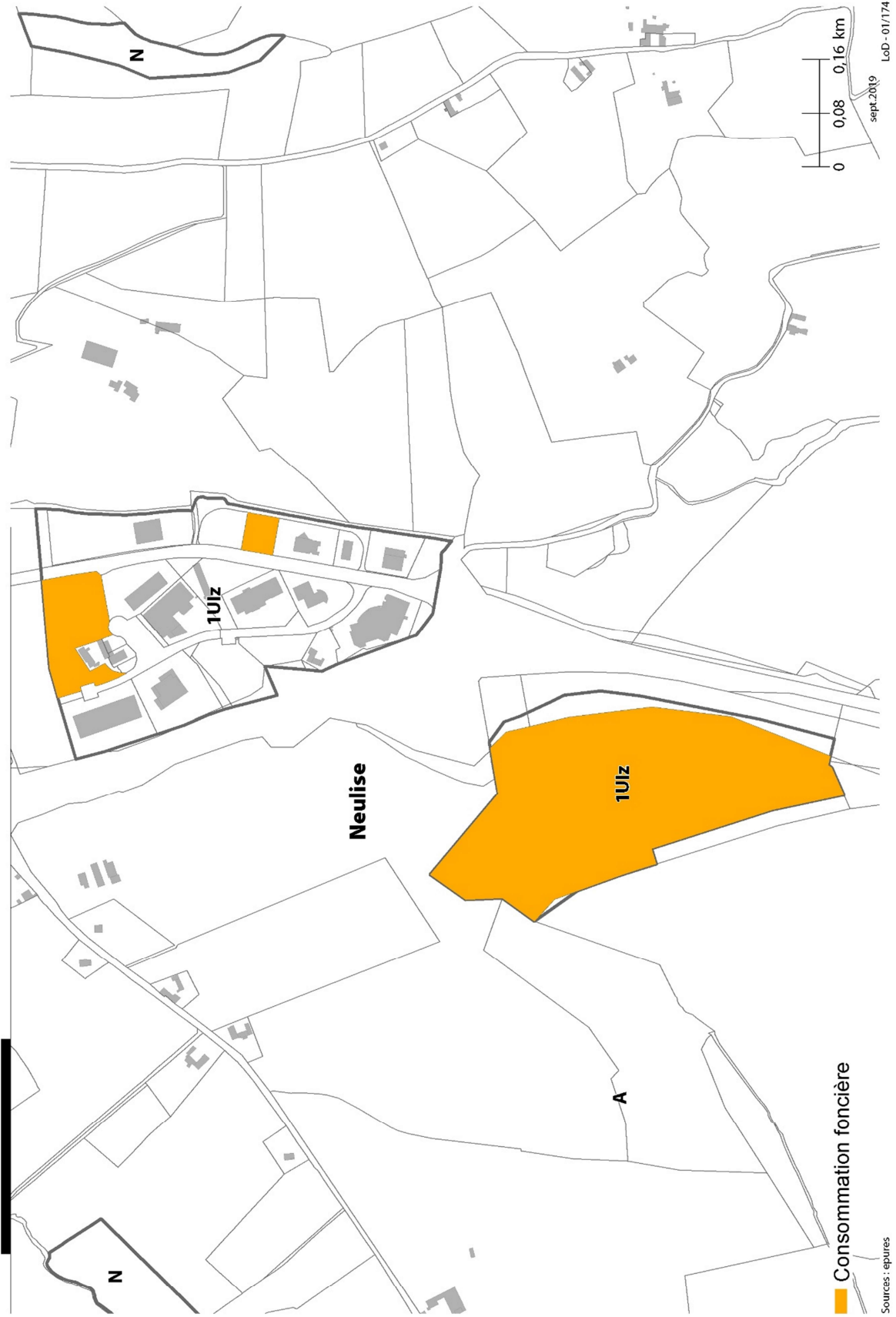
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



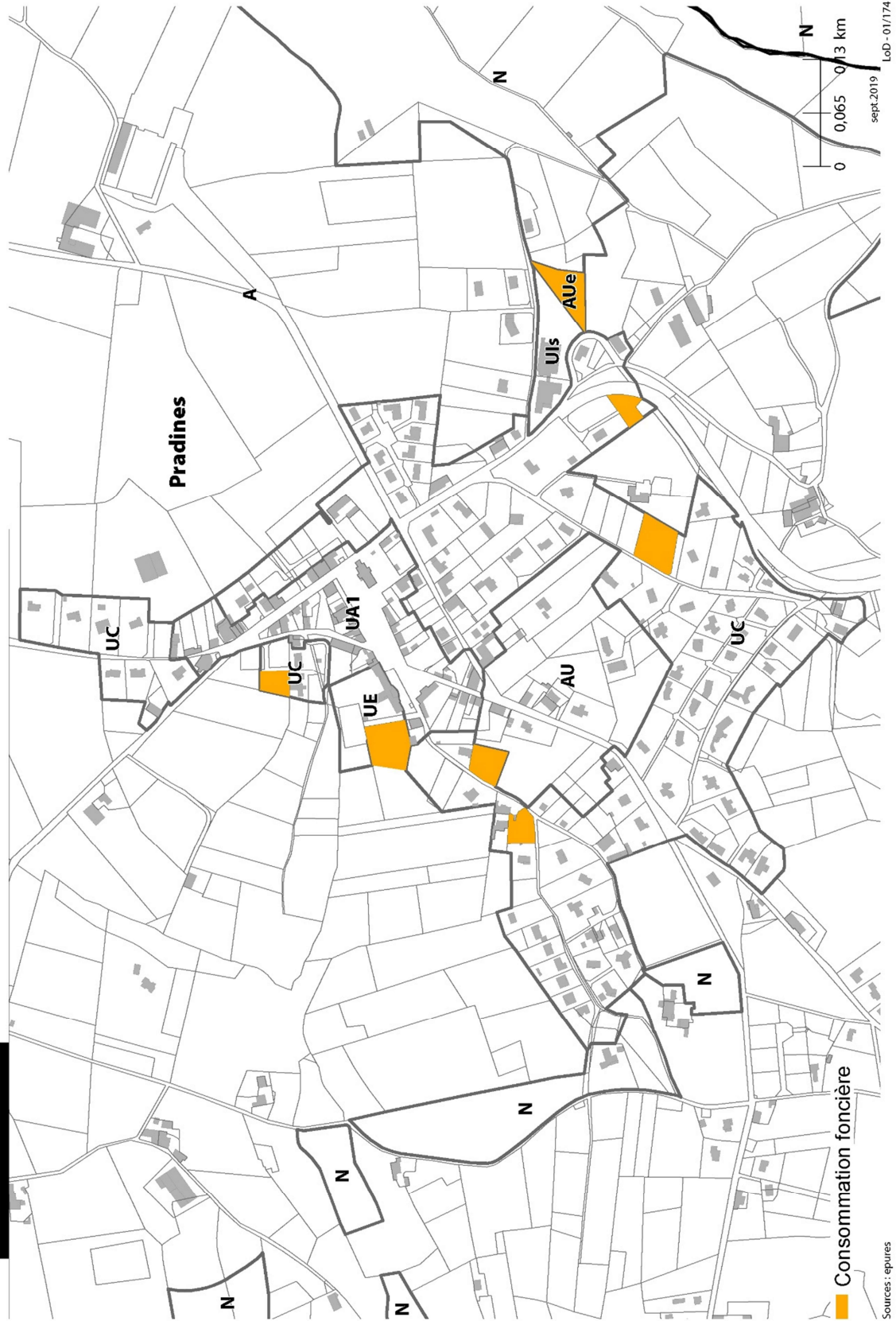
Consommation foncière
Sources : epures

sept.2019
LoD-01/174

Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi

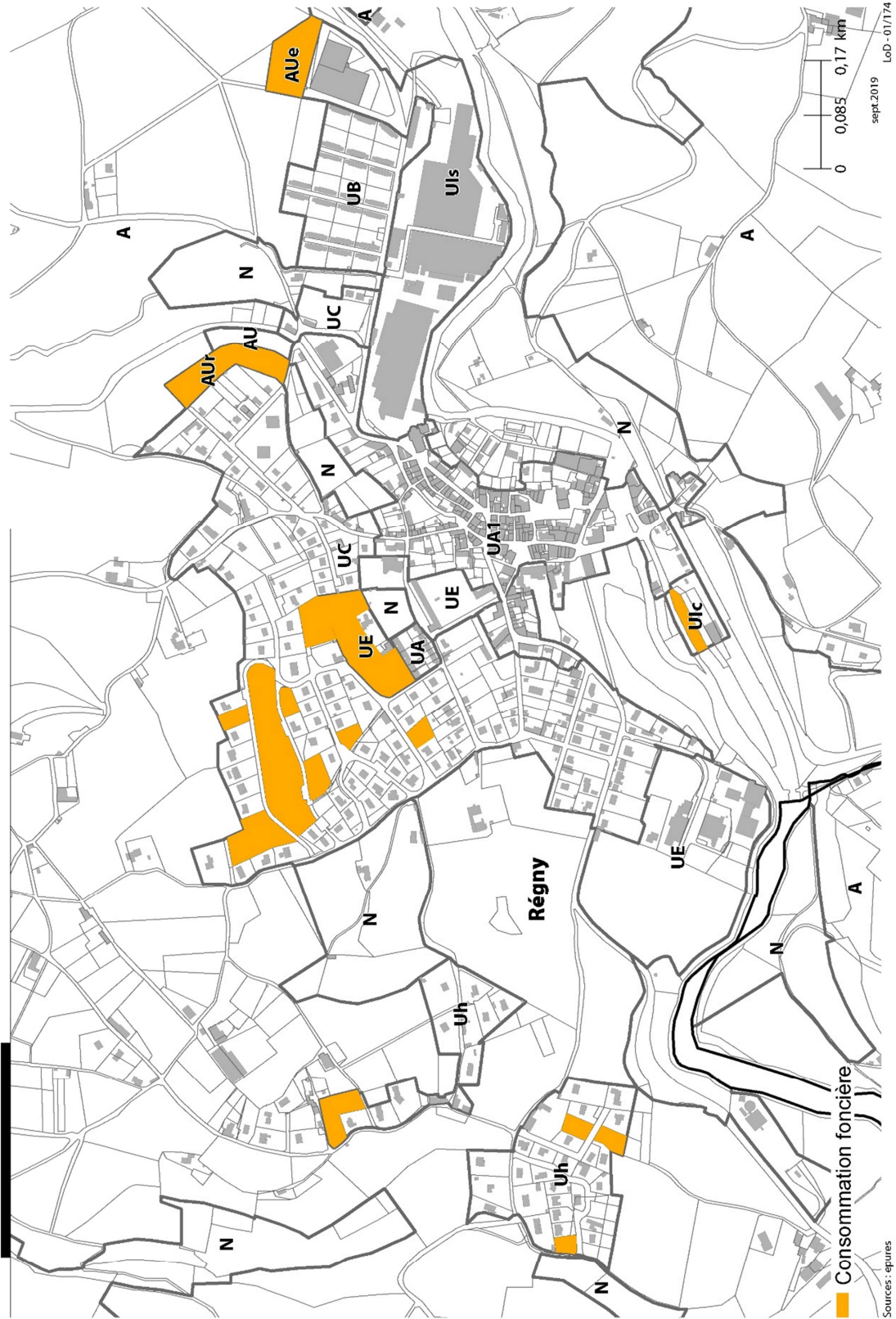


Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi

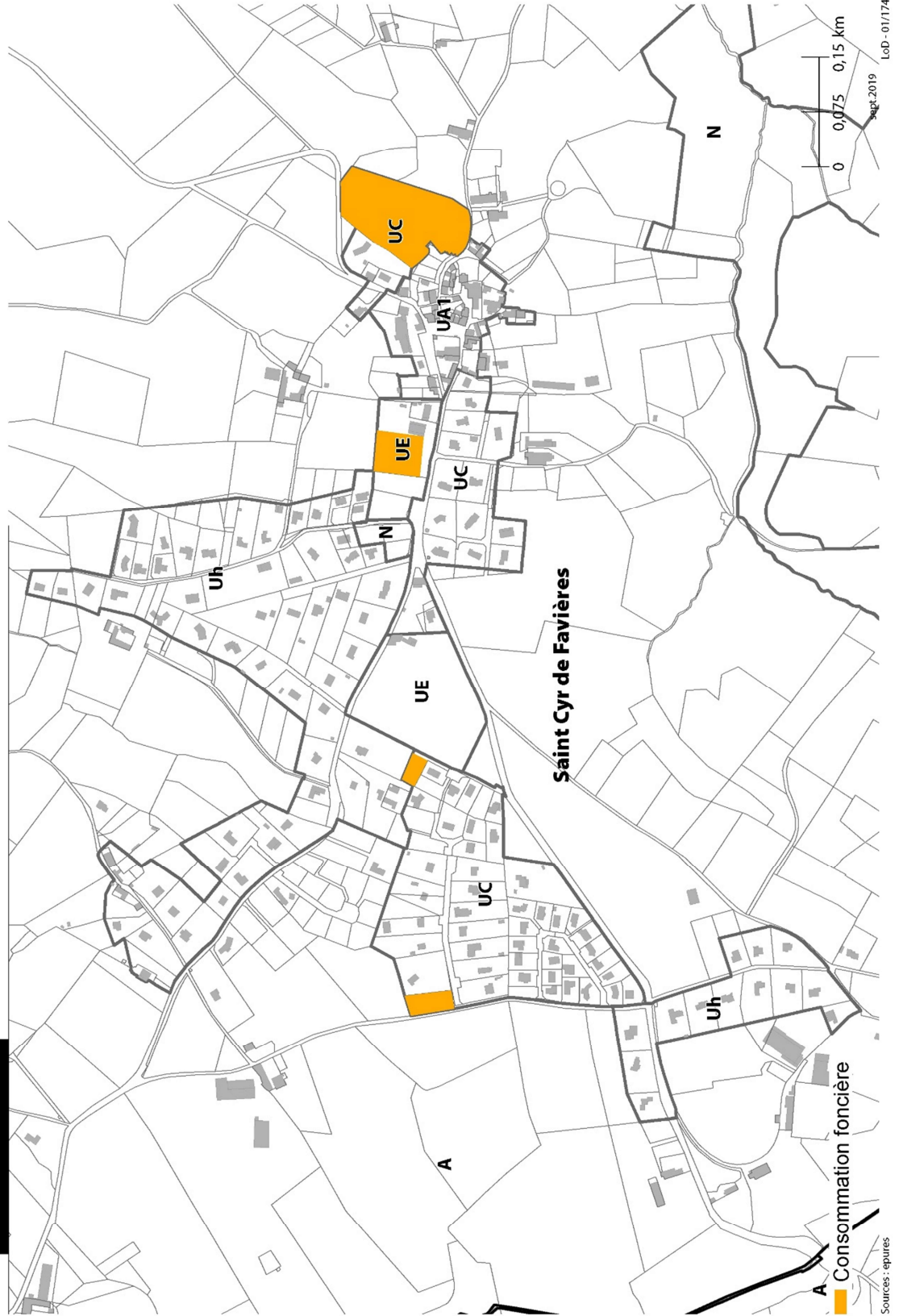


Sources : epures

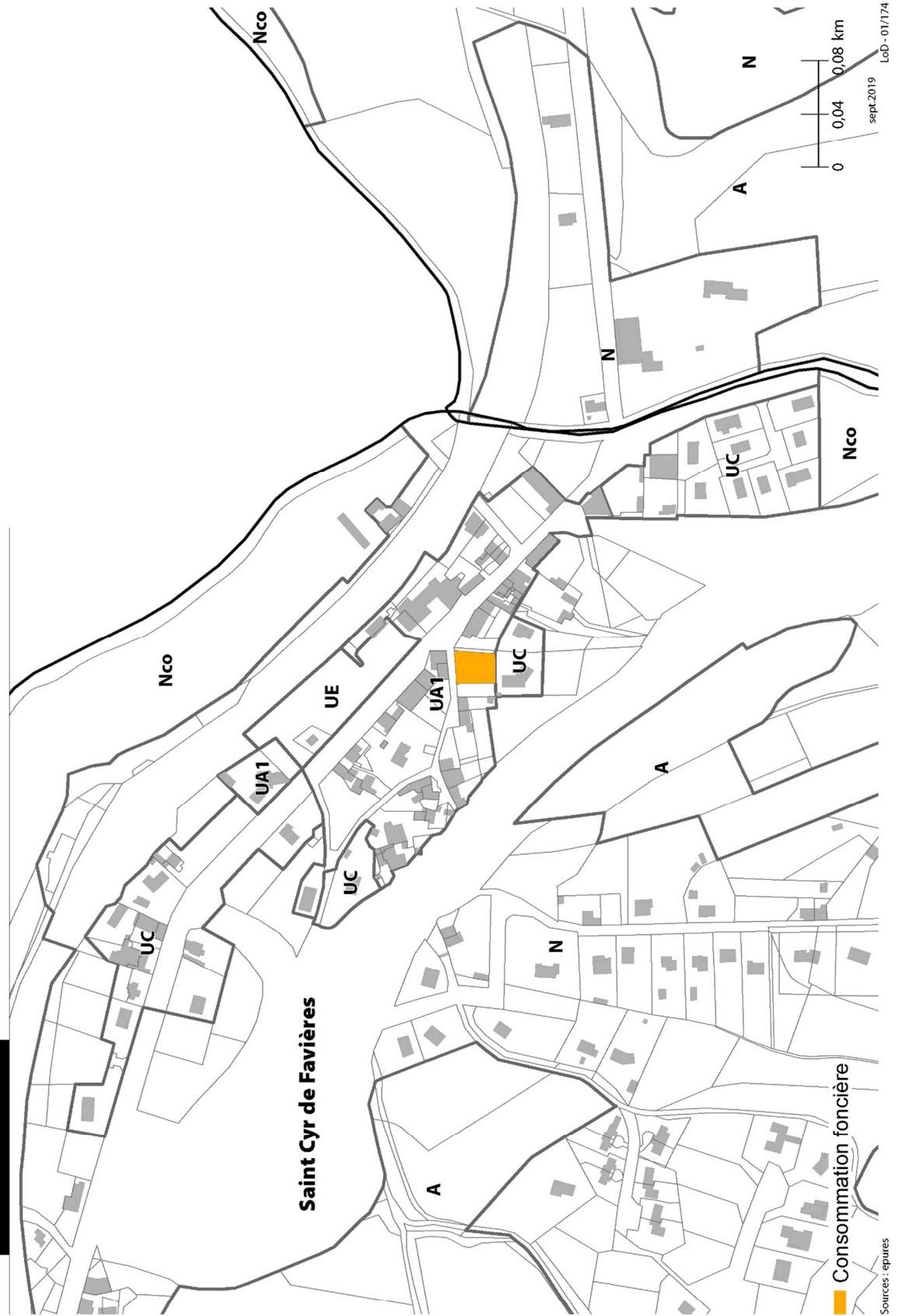
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



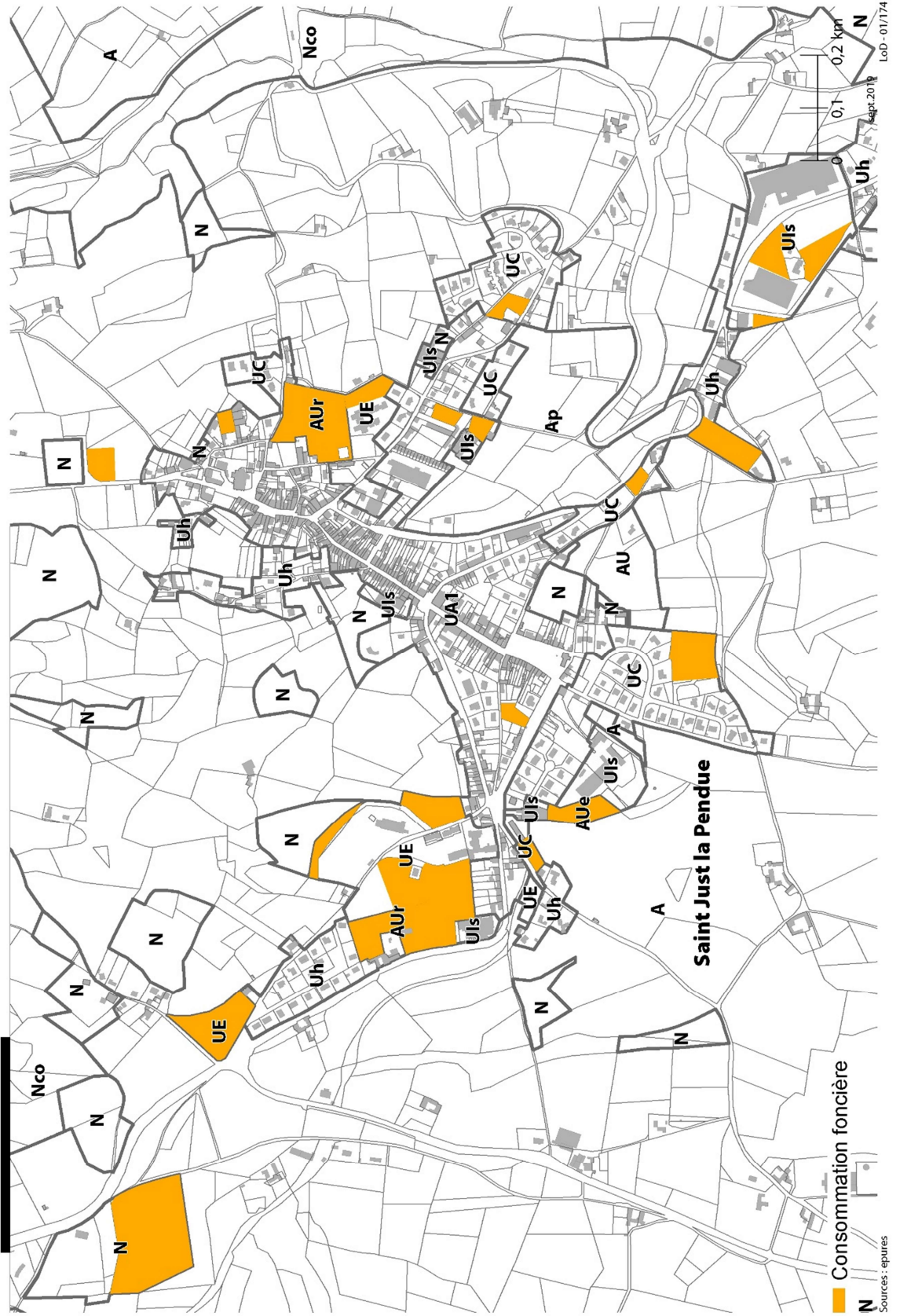
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi

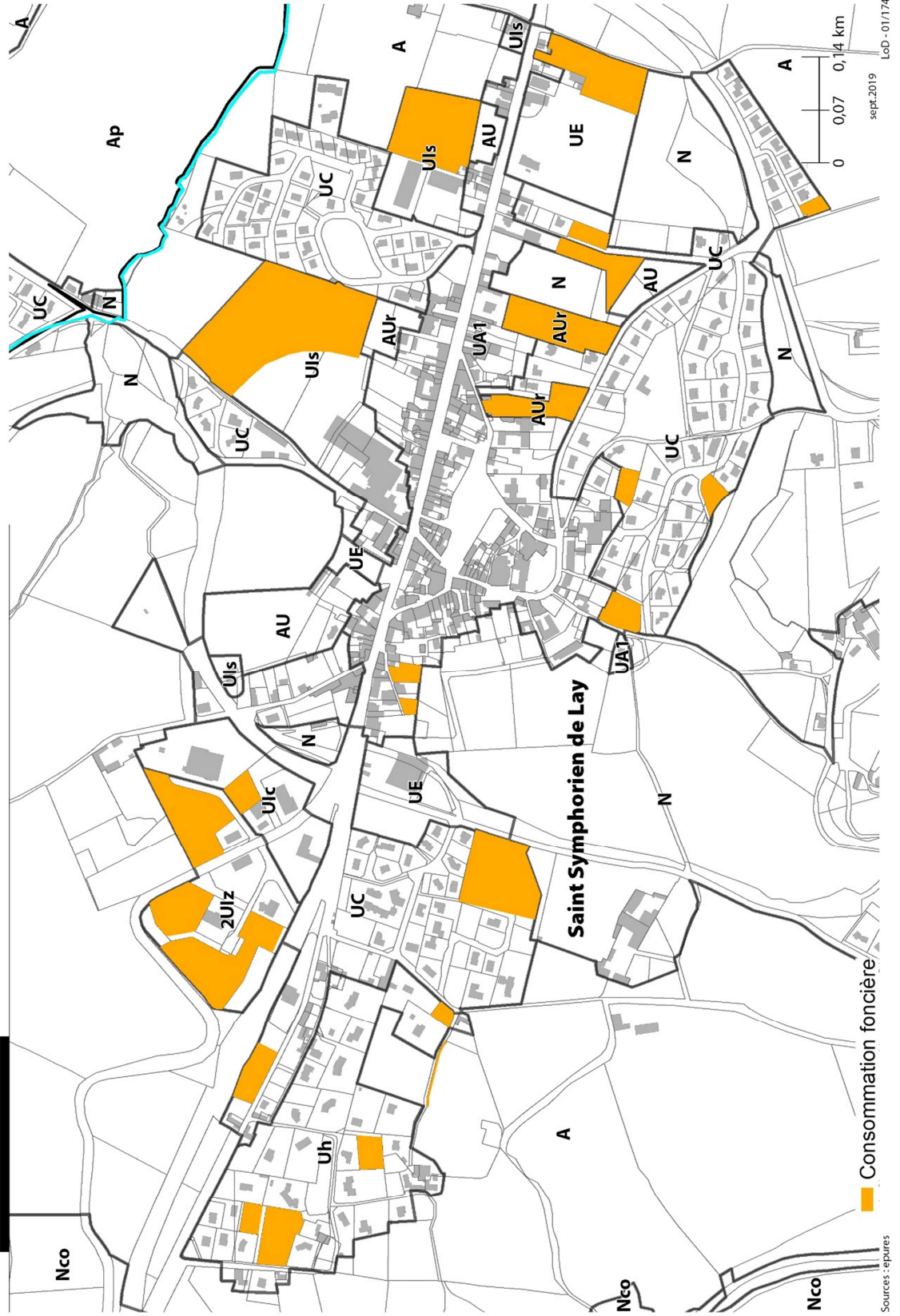


Consommation foncière

Sources : epures

sept 2019 LoD - 01/174

Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



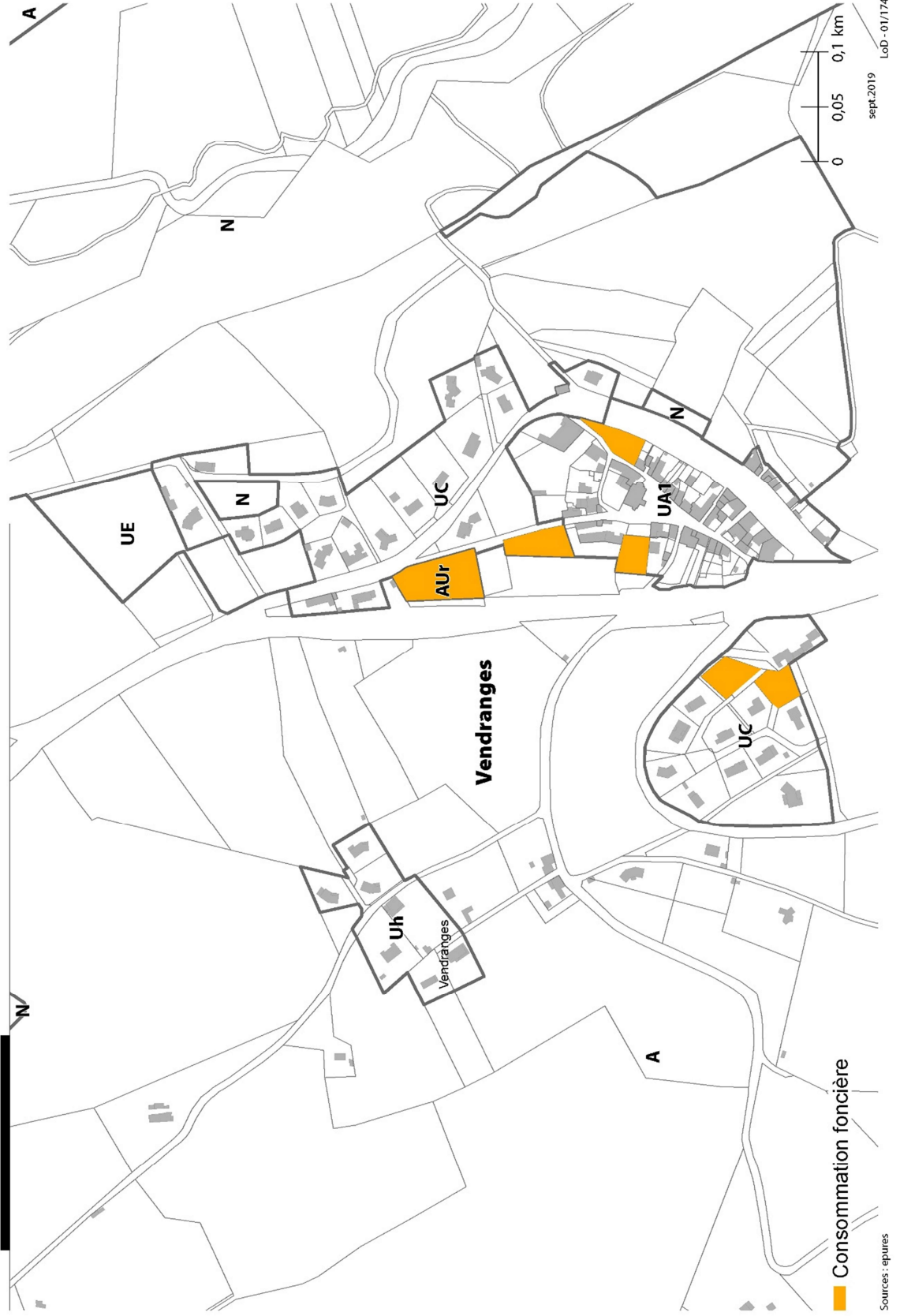
Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



Analyse de la consommation d'espaces du projet de PLUi



104-Projet de développement de l'entreprise FAVRICHON à ST Symphorien-de-Lay

HR
JFN
AD
VR



Reçu le
31 JUIL. 2019
Coplex

COPLER & MAIRIE
42470 ST SYMPHORIEN DE LAY

Destinataires :

Monsieur ROFFAT, Président COPLER
Monsieur NEYRAND, Vice-Président finance et développement économique
Madame DAVAL, Responsable du pôle de développement économique
Monsieur COLOMBAT, Maire de St Symphorien de Lay.

A St Symphorien de Lay,
Le 30 juillet 2019

Madame, Monsieur,

Comme suite à notre réunion du 16 juillet, vous trouverez ci-joint la note descriptive de notre projet schéma directeur Phase II 2019-2021 que nous vous avons exposé.

Vous en souhaitant bonne réception, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Directeur,
Gilles RIAMON

Copies :
Brooks WALLIN – Président
Jacky MEUNIER – Cabinet CECIA
Sylvain DUBUISSON – Architecte.

Ets Favrichon & Vignon
387 Route Nantaise 7
42470 Saint Symphorien de Lay
04 77 65 75 29
www.favrichon.com

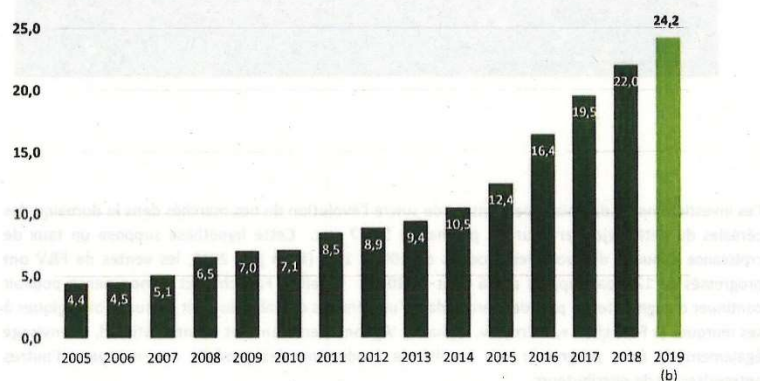


Reçu le
31 JUL. 2019 29 juillet 2019
Coplex

Ets Favrichon et Vignon
Note descriptive du projet schéma directeur Phase II
2019-2021

La croissance de notre Société, spécialisée dans la transformation de céréales et la fabrication de céréales du petit déjeuner, est très forte depuis 5 ans. Ci-dessous l'historique de l'évolution de notre chiffre d'affaires sur 15 ans intégrant la prévision 2019 :

Historique du chiffre d'affaires de la Société F&V en M€ :



En parallèle de cette augmentation importante du chiffre d'affaires, les effectifs de l'entreprise ont progressé fortement pour passer de 20 salariés en 2005 à 70 salariés sur site en 2019. Suite à la saturation du site de production (fonctionnement en 24h/24 et en 7j/7 de certains ateliers), la Société a investi sur la période 2017-Janvier 2019, 14 M€ répartis en 4 M€ dans la construction d'un bâtiment de 2.650 m² et 10 M€ dans des procédés de transformation des céréales (extrusion, enrobage, mueslis croustillants et flakes) et des lignes de conditionnement des céréales du petit déjeuner en sachet type Doypack.

Image du site de F&V en 2018 :



Site des Ets Favrichon & Vignon de Saint Symphorien de Lay



Ces investissements devraient permettre de suivre l'évolution de nos marchés dans le domaine des céréales du petit déjeuner pour les prochaines 5 à 7 ans. Cette hypothèse suppose un taux de croissance annuelle des volumes produits de 10% à 15% (à fin juin 2019, les ventes de F&V ont progressé de 12% par rapport aux 6 mois de 2018). En effet, Favrichon et Vignon pense pouvoir continuer d'augmenter sa part de marché dans l'univers des céréales du petit déjeuner biologiques à ses marques (« Favrichon », « Crosti », « Charles Vignon ») en France et à l'international, et envisage également de faire progresser son activité de production des produits aux marques d'autres entreprises ou de distributeurs.

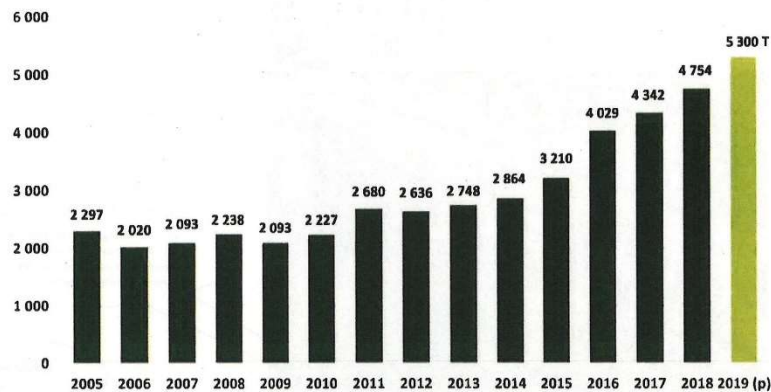
A l'international et hors Europe, la Société est actuellement en train d'ouvrir des nouveaux marchés prometteurs en Chine, à Taiwan, au Japon et au Moyen-Orient, dont le potentiel est conséquent. D'autres marchés, comme Singapour, les Philippines, et le Québec sont à l'étude. En Europe, F&V exporte actuellement dans les pays suivants : Belgique, Espagne, Portugal, Pays-Bas, Luxembourg, Suisse, Italie ... Globalement les perspectives de développement d'activité sont importantes et variées.

Ce nouveau bâtiment qui a été construit en 2018 et qui dispose de 2.650 m², a comme vocation principale la production des produits intermédiaires et produits finis. La conception du bâtiment, organisé en 2 grandes zones de production (gluten et sans gluten) permet de phaser l'investissement en équipements de transformation des céréales lors de la montée en puissance de l'outil. A terme, cet outil devrait permettre la fabrication d'environ 7.000 tonnes / an de produits finis (hypothèse de fonctionnement en 3 postes). A titre de référence, F&V a fabriqué 4.754 tonnes de produits finis en

2

2018. Ces investissements contribuent également à l'amélioration de la qualité de nos produits ainsi qu'à l'amélioration de notre productivité, et au développement de nouvelles recettes.

Historique du tonnage de produits fabriqués par F&V en tonnes / an :



Avec la mise en place de cette nouvelle installation, nous avons besoin d'agrandir nos installations de stockage de matières premières (des denrées achetées auprès de fournisseurs tiers comme des raisins, du chocolat, des fruits secs, etc.) et de produits intermédiaires en cours, déjà travaillés et de prévoir un espace pour faire le conditionnement en sachets et en sacs de nos produits finis. Ce nouvel espace sera en cohérence avec la capacité de production de notre bâtiment de 2018.

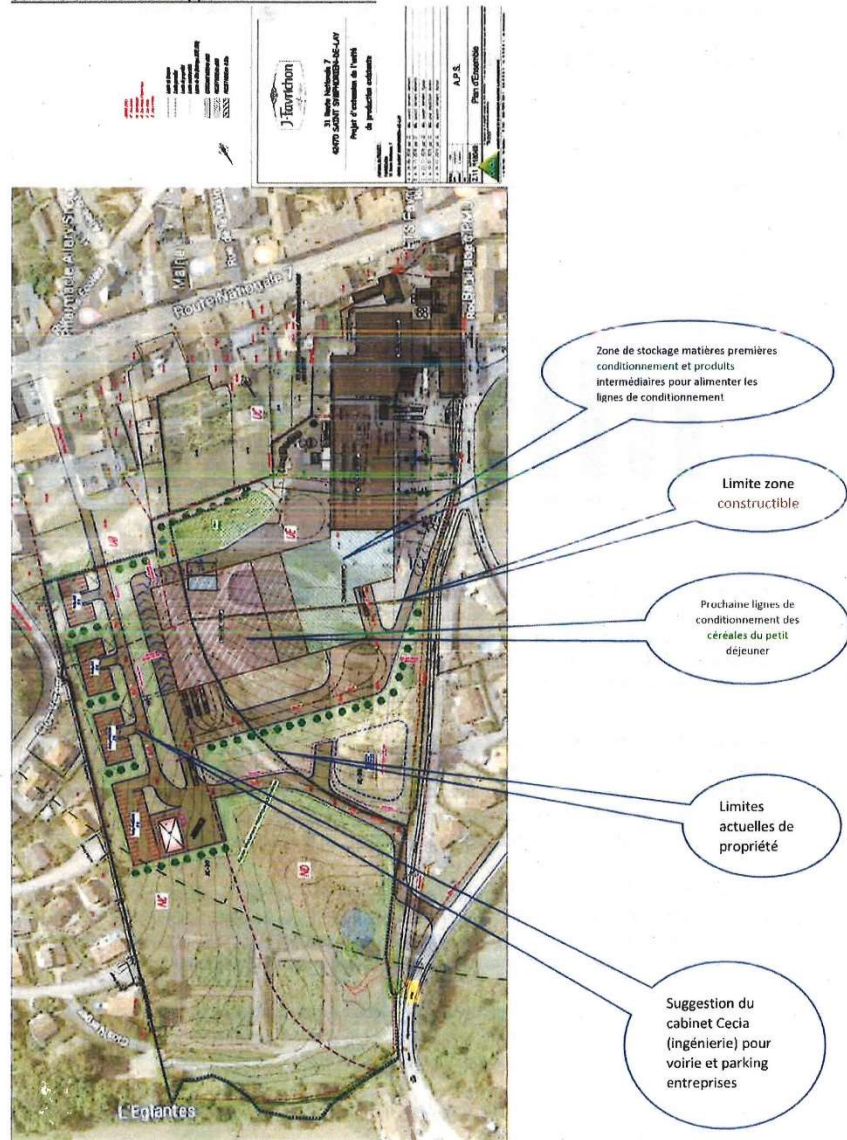
Nous éprouvons le besoin de faire cet agrandissement assez rapidement. Depuis plusieurs mois, nous avons un problème important de stockage sur le site. Nos matières premières et nos produits intermédiaires sont stockés sur des centres de stockage externes (principalement des transporteurs) dans un rayon de 80 km autour du site de F&V. Cela représente entre 2.000 et 3.000 palettes en fonction de la période de l'année et de nos planifications de production.

Cette gestion des flux de matières premières et produits intermédiaires stockés à l'extérieur du site génèrent des dysfonctionnements dans l'entreprise (problème de délai d'approvisionnement des lignes de fabrication et perturbation de la production), dégradent le taux de service à nos clients mais génèrent également des coûts de stockage externe et de navettes très importants.

Afin de rationaliser le fonctionnement de la Société et d'assurer une bonne performance économique, nous avons besoin de rapatrier ces stocks externes sur le site F&V et également de rationaliser les flux internes dans l'entreprise pour respecter le principe de la marche en avant des produits.

Nous travaillons donc sur un Schéma Directeur II du site qui est représenté ci-dessous (nouveaux bâtiments projetés en vert et rouge) :

Schéma du futur développement du site de F&V :



Nouveau bâtiment en Vert : future zone de stockage des matières premières (chocolat, fruits secs ...) et des produits intermédiaires conditionnés en big-bag (céréales extrudées enrobées, mueslis croustillants, flakes, flocons ...) avant conditionnement dans la zone haché rouge/verte et rouge.

Nouveau bâtiment en Rouge : zone de conditionnement des produits (conditionnement en sachets type Doypack, et en sachets plus étui : 5 lignes de production prévues) et zone tampon des produits finis avant expédition sur plateforme logistique située aujourd'hui dans la région lyonnaise.

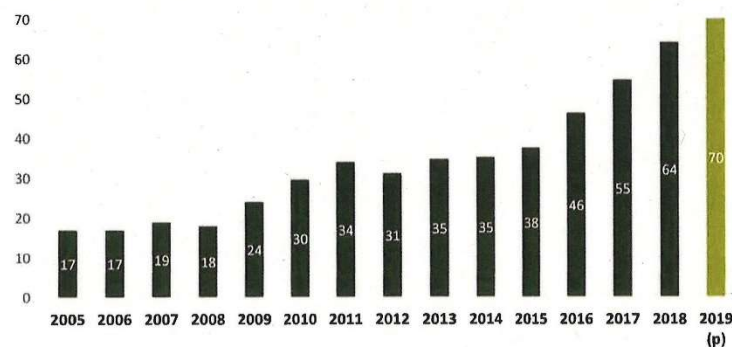
Nous avons positionné sur le plan ci-dessus nos besoins en termes de surface de bâtiment pour le stockage et la production, ainsi que les besoins externes de surface de terrain pour le trafic des véhicules (camions de livraison et d'expédition, services de secours, personnel ...). La surface de bâtiment nécessaire est d'environ 6.500 m². En allant de l'ouest vers l'est, le bâtiment a un décroché de hauteur au niveau de la zone hachurée vert/rouge de 9 mètres de hauteur.

Nos besoins de terrain sortent des limites de notre réserve foncière actuelle, mais également s'étendent au-delà de la zone de surface de terrain constructible de l'actuel Plan Local d'Urbanisme.

Nous avons donc besoin d'acheter du foncier pour permettre la réalisation de ce projet mais également d'une modification du PLU pour rendre constructible des zones qui ne le sont pas actuellement.

La mise en place de ce futur bâtiment ainsi que l'équipement à l'intérieur de nouvelles lignes de transformation et de conditionnement, devrait permettre à l'entreprise d'atteindre un chiffre d'affaires compris entre 42 M€ et 50 M€ à l'horizon 2024 par rapport aux 24 M€ prévus en 2019. **Au niveau de l'emploi, ce niveau d'activité permettra de faire évoluer le niveau de 70 ETP (Equivalent Temps Plein) actuellement vers 120 et 140 ETP sur le site de Saint Symphorien de Lay en 2024.**

Evolution des effectifs de la Société Favrichon et Vignon :



En terme de calendrier, nous avons besoin d'avancer très vite, compte tenu des difficultés de gestion des flux et de la production, et des coûts générés par ces stockages externes de matières premières et produits intermédiaires.

L'ensemble de ces points doit permettre à l'entreprise de poursuivre sa croissance et d'assurer sa pérennité dans le village de Saint Symphorien de Lay.



105- Projet de tour panoramique du département à Neaux

TOUR D'OBSERVATION PANORAMIQUE EN BOIS
UN ÉDIFICE DURABLE À L'ÉCHELLE LOCALE.



CONCOURS INTER FÔRET BOIS 42 | RENDU FINAL | MARS 2017
EQUIPE : 3T

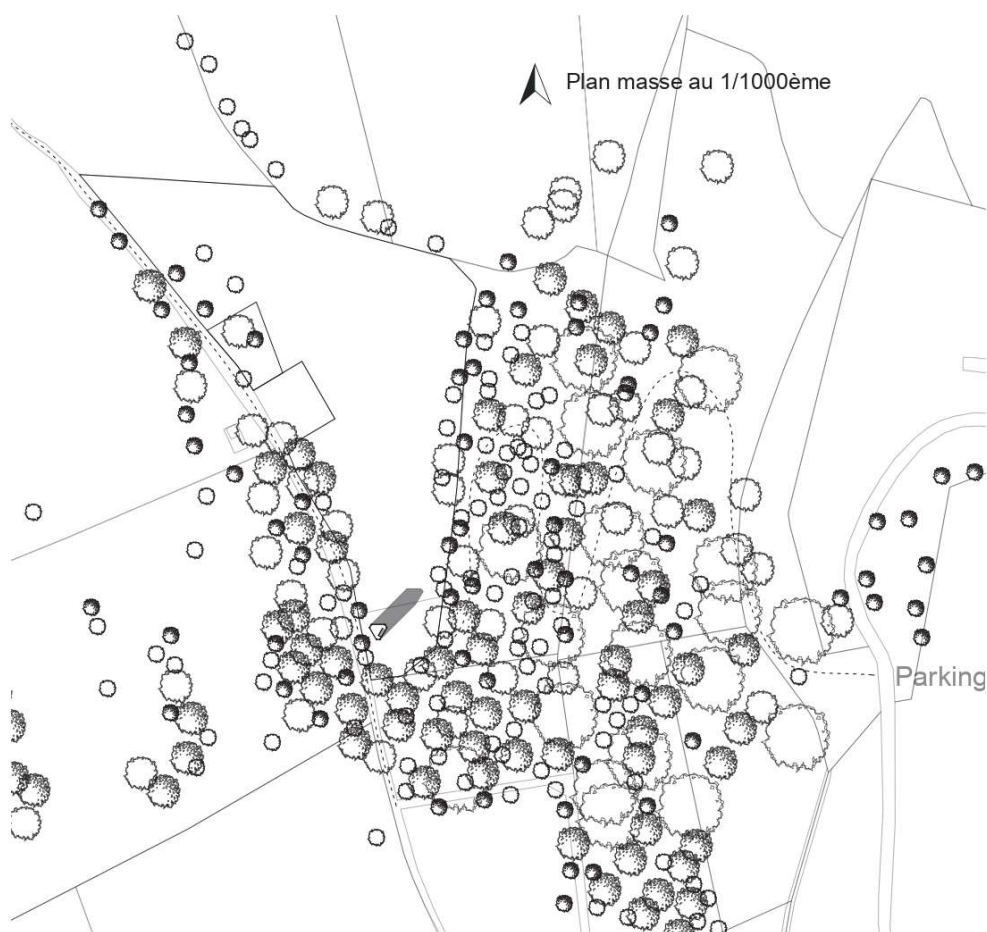


Notre projet est de construire une tour d'observation de taille raisonnable d'environ 20 mètre de haut au coeur de la Loire. Cette tour est à l'échelle du paysage. Cela lui permet de dominer légèrement la forêt sans la faire disparaître tout en permettant une fois en haut d'avoir une vue à 360° sur les monts du forez, la ville de Roanne et les monts du lyonnais. Une tour d'observation de taille humaine à l'échelle de son territoire accessible à tous et en particulier aux amoureux de la nature et de tourisme vert. Et enfin, une tour à l'échelle locale avec l'utilisation de matériaux, de moyens de constructions et de savoirs-faires locaux.


Le but de cette tour n'est donc pas d'attirer de grandes masses de touristes mais d'offrir une

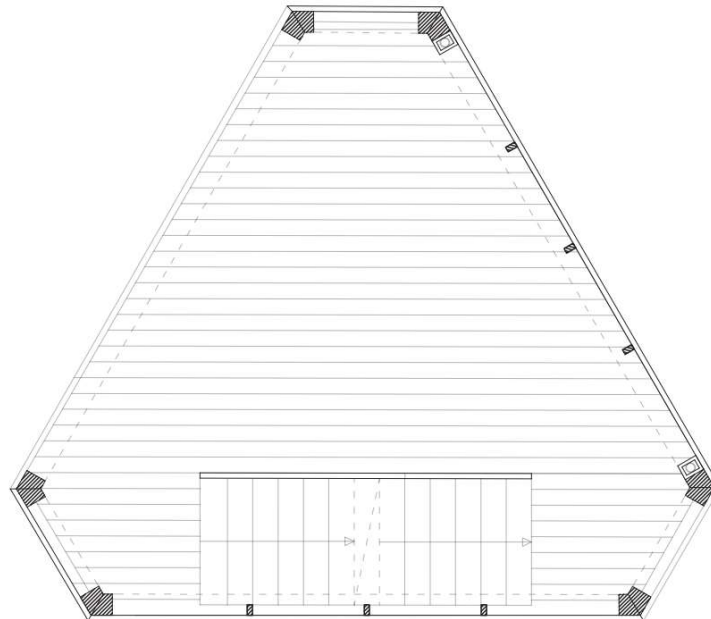
magnifique vue sur le paysage aux randonneurs, vététistes et familles qui viennent se promener dans la région. Le second objectif est de sensibiliser les visiteurs à la protection de la faune et de l'environnement et de promouvoir l'usage du bois comme alternative durable dans le milieu de la construction.

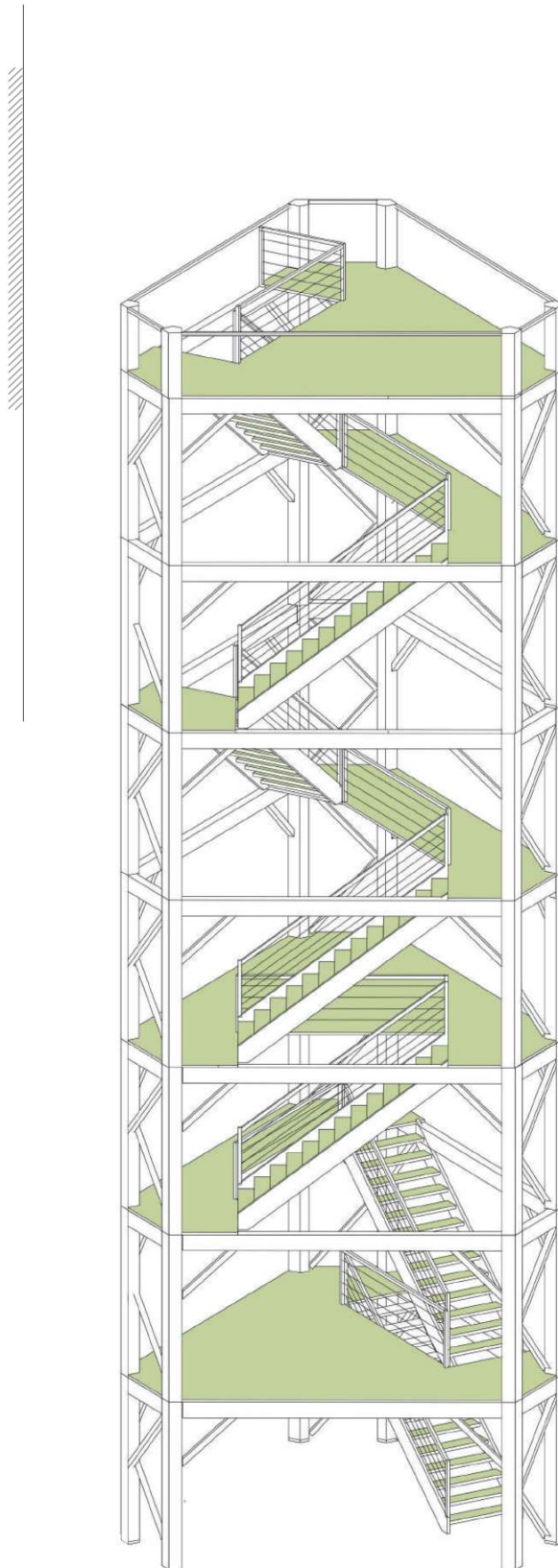
Cet édifice est conçu avec, dans un premier temps un soucis de résistance, une utilisation de matériaux locaux et durables, et enfin, en respect avec son environnement. C'est pourquoi l'utilisation du bois est primordiale. Pour ses propriétés renouvelables, sa facilité de mise en œuvre et ses nombreuses autres qualités. Et dans un deuxième temps pour offrir aux visiteurs une vue surprenante et une ascension la plus agréable possible.





Plan au 1/50ème du module 3 





1) PARCOURS, AMBIANCES & VUES

L'implantation de la tour est une résultante de l'analyse du site et de son environnement. Elle est implantée au plus près de la forêt, au centre des arbres et éloignée de toutes nuisances humaines.

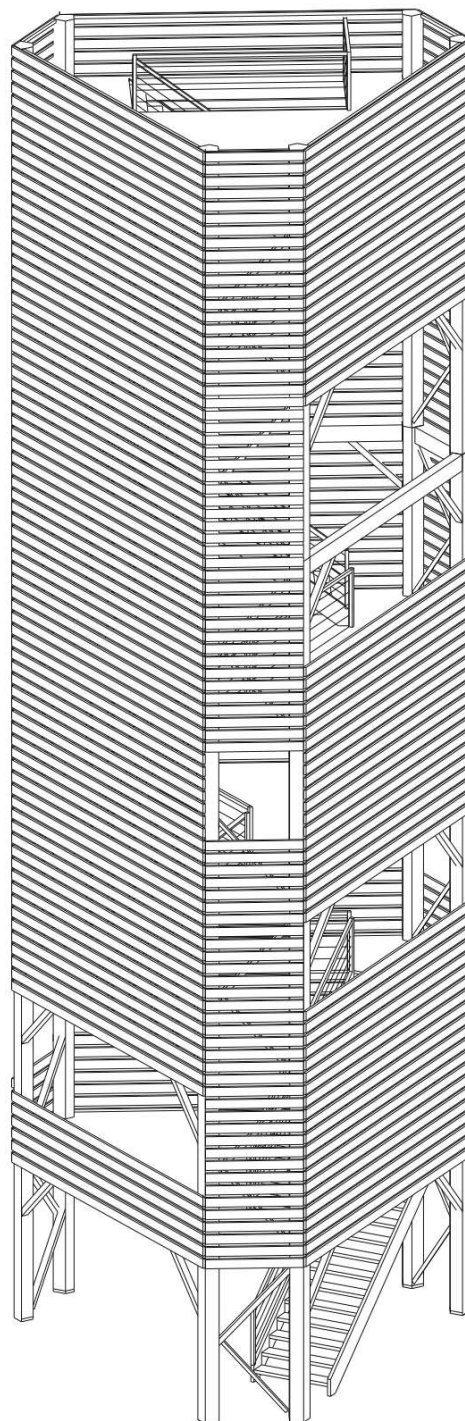
La forme triangulée de l'édifice est inspirée de l'univers des tours de télécommunications pour leurs stabilités et leurs résistances. Les angles ont été coupés pour réduire la portée des poutres et la longueur des morceaux de bois. La seconde optique est d'offrir au visiteurs 6 différents points de vue lors de l'ascension. L'orientation des faces de l'édifice est une conséquence des phénomènes climatiques mais aussi du parcours architectural. En effet les faces du triangle orientées au sud ont un recouvrement de bardage moindre (particulièrement la face exposée au sud-ouest qui correspond à l'éclairage solaire de l'après midi) pour offrir des qualités de lumières optimales pour l'ascension de la tour. Les faces exposées au nord et à l'est sont elles recouverte en grandes parties d'un bardage ajouré qui protèges les visiteurs du vent et de la pluie.

En empruntant le sentier des crêts (en arrivant par l'est), on chemine entre les arbres. Dans la partie basse de la tour, la structure verticale se confond avec les nombreux troncs d'arbres. Ce n'est donc qu'une fois arrivé au pied de la tour qu'on se rend compte de sa présence. Quand on arrive du nord la présence de l'édifice est beaucoup plus forte. On l'aperçoit comme un grand prisme qui s'élève au-dessus de la forêt. On a la présence d'un volume simple et épuré. La structure et les moyens de circulation sont alors caché derrière le bardage horizontal ajouré.

L'ascension de la tour se fait par paliers d'environ 2m70. La promenade dans la tour est rythmée par des escaliers et des palier, ou même, des espaces « de repos » qui sont l'occasion d'observer le paysage qui est donné à voir ou bien de s'informer sur le terroir avec les informations qui sont communiquées.

L'accès à l'édifice se fait par le sentier des crêts. On monte directement au module 1 par un escalier et une passerelle situés dans le module de soubassement. Cette partie, sous la tour, peut servir d'abris aux moutons déjà présent sur le site. Le module 1 correspond à une salle qui est ouverte sur les troncs des arbres. Cet espace est l'occasion de s'informer sur la végétation locale et en particulier les arbres. L'ascension continue pour arriver au module 3 de la tour qui est le deuxième espace "de repos" de notre tour. Cette pièce est ouverte sur sa face nord donne à voir les champs et la forêt qui se trouve juste en face. Comme pour la première salle on peut ici s'asseoir et s'instruire sur la faune local. La montée de la tour se poursuit plus rapidement avec successivement 2 modules ouvert sur leurs faces sud puis un module totalement fermé par le bardage. Dans ce dernier niveau (module 6) on est coupé du paysage sur les 3 faces. Ce n'est donc qu'en arrivant sur la terrasse qu'on a la surprise du paysage et une belle vue à 360 degrés. C'est sur ce niveau situé à environ 19 mètres du sol que s'achève le parcours. Le bardage ajouré de la tour se prolonge sur 1m pour former le garde-corps. Le visiteur a à sa disposition une table d'orientation.

Ainsi durant toute l'ascension de la tour le cheminement du randonneur est rythmé par des escaliers, de petits paliers et de plus grands espaces ainsi que par de larges ouvertures sur le paysage (à chaque fois différents en fonctions de l'orientation et de l'altitude). La tour est donc composée de modules différents ce qui permet de créer un cheminement le plus ludique et le plus agréable possible pour le spectateur. Avec à chaque fois des ambiances, des vues, et une expérience différentes.



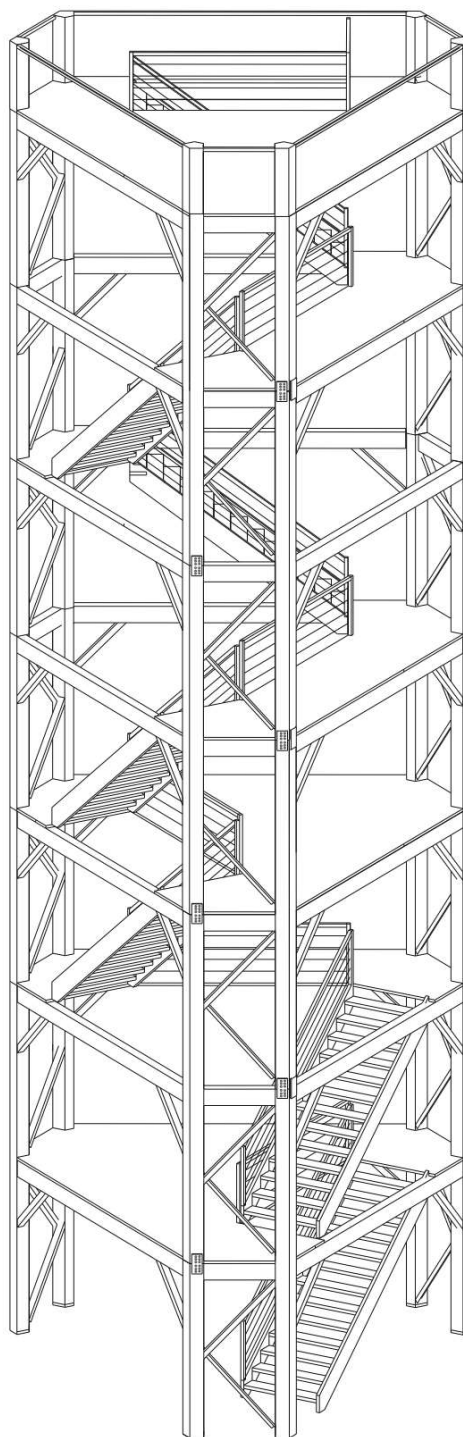
2) MÉTHODE CONSTRUCTIVE, STABILITÉ STRUCTURELLE

Le choix structurel fait pour cette tour a été de partir d'une forme triangulée, donc autostable. Ensuite les angles ont été cassés. Cette modification de la forme originelle triangulaire permet d'augmenter la stabilité en base (6 poteaux au lieu de 3 initialement prévus) et ainsi de diminuer les sections des éléments structurel car la descente des charges se fait en 6 points plutôt que 3. L'édifice est donc constitué de pièces de bois de longueur maximum 5m30. Cette mesure est importante et vient de la difficulté à amener des engins de levages important sur le site. Les autres avantages d'avoir des longueurs moindres sont économiques mais aussi structurels (portée plus faible).

Les petits côtés de la tour sont orientés de manière à minimiser l'effet du vent et pour rendre en quelque sorte la tour "aérodynamique". Mais aussi il permettent d'ajouter des éléments de contreventement afin d'assurer une meilleure stabilité transversale. Sur ces petits côtés nous avons donc ajouté des contreventements dits "en K" afin de créer des palées de stabilité sur les 3 faces plus étroites. Sur les grandes faces, des jambes de forces sont ajoutées sous les poutres principales de plancher. Elles ont un rôle d'appui, qui diminue la flèche de la poutre, mais aussi un rôle de contreventement. Le bardage aussi, bien que non structurel au premier abord, est un élément de contreventement transversal "bonus".

Le lieux d'implantation de la tour joue aussi un rôle très important. En effet la tour est entourés de nombreux arbres qui ont l'effet de ralentir la force du vent sur une grandes partie de la tour.

Les planchers sont étudiés pour reprendre les charges d'exploitation liées à l'utilisation de la tour et les charges permanentes liées au poids propre des solives et des lames de parquet.



L'implantation et la forme architecturale de la tour ainsi que les choix structurels permettent à cette tour d'être stable dans un environnement tournevant, tout en gardant une allure élancée et gracieuse.

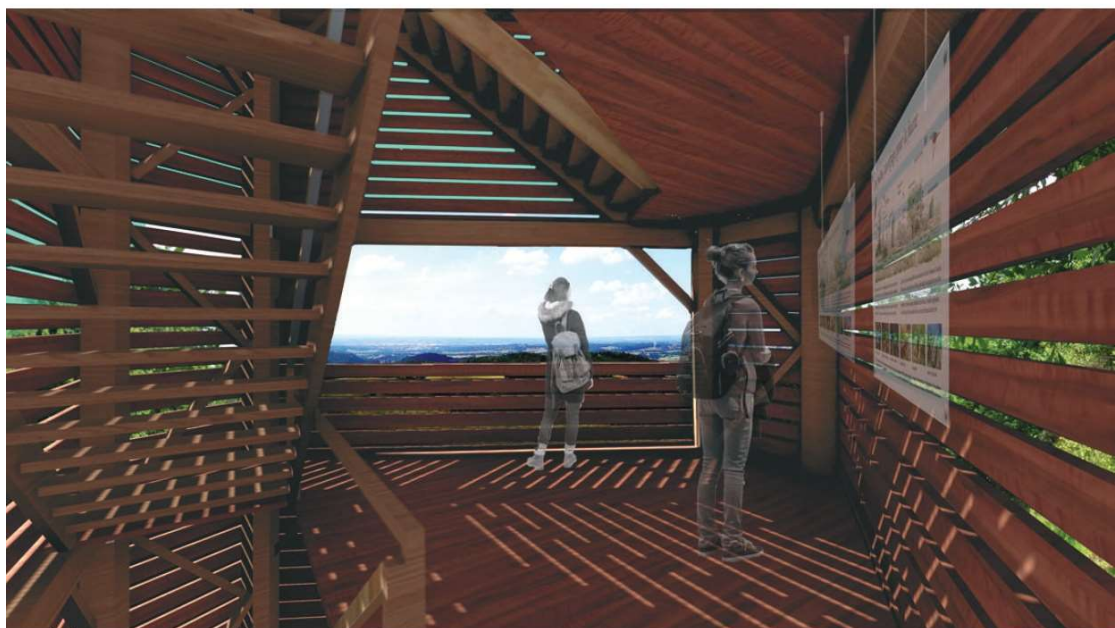
MÉTHODE CONSTRUCTIVE ET ACCÈS :

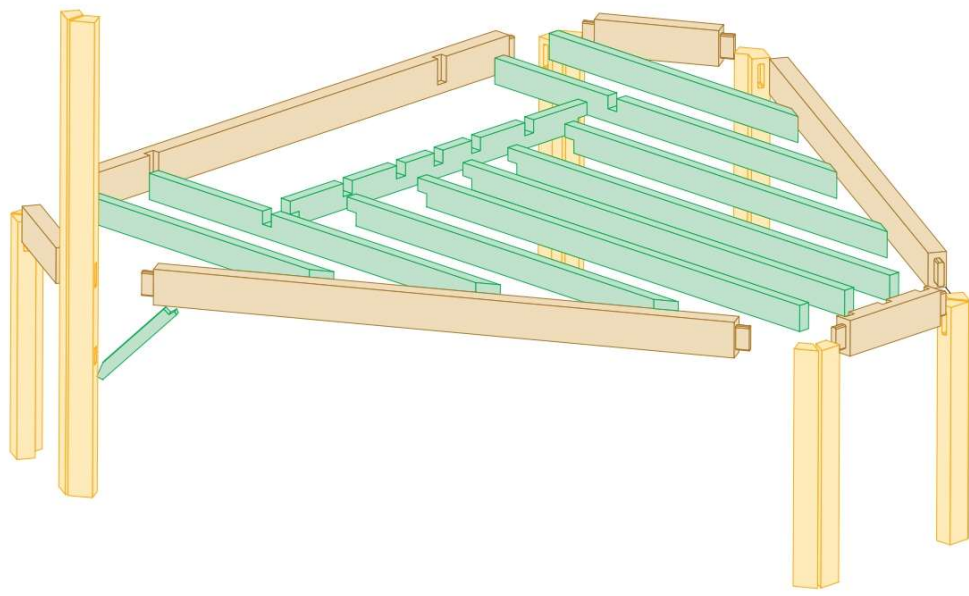
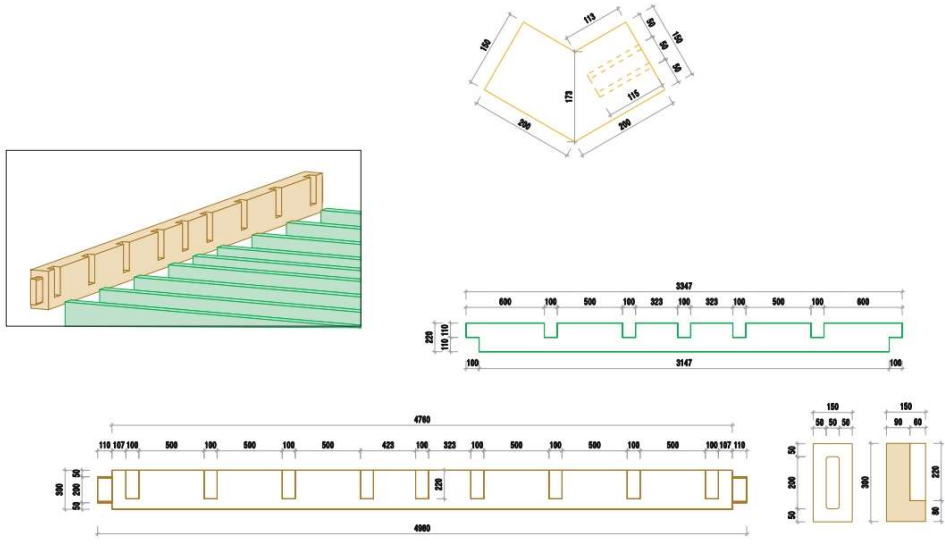
L'utilisation du bois permet une efficacité dans la préfabrication. Les études préalables à la réalisation vont nous permettre définir les sections, les assemblages et les caractéristiques de l'ensemble des pièces. Les pièces seront taillées préalablement dans des ateliers, préférablement de la région Auvergne-Rhône-Alpes (cf carte). Elles seront ensuite amenées sur l'emplacement du chantier où elles seront assemblées.

Un paramètre important à prendre en compte sera la possibilité ou non d'aménager un accès assez conséquent et stable afin d'amener un moyen de levage sur le site de construction. Suite à notre visite du site, il nous a semblé difficile d'accès pour de tels engins. Cela nécessite donc des travaux d'aménagement plus

1- Si nous disposons d'une grue assez conséquente pour lever à la hauteur voulue, nous serons en mesure d'assembler les différents modules au sol, sur une plateforme prévue à cet effet, puis ensuite de les lever pour les superpositionner les uns sur les autres, les fixer et les contreventer.

2- Si nous n'avons pas la possibilité de positionner une grue, nous modifierons les plans et varierons les méthodes constructives afin de permettre d'assembler la tour de bas en haut, élément par élément, par une équipe de charpentiers.





3) UNE UTILISATION IMPORTANTE DU BOIS

Les essences de bois utilisées répondent à trois caractéristiques principales : ses caractéristiques mécaniques, sa longévité et sa provenance. Nous avons voulu utiliser différentes essences de bois locaux pour faire de cette tour une représentante de la diversité des sylvicultures régionales. Ainsi le choix des essences s'est fait grâce aux arguments suivants :

•Choix du type de bois structural : Sapin Blanc. Le sapin blanc est un bois local avec de très bonnes caractéristiques mécaniques. L'idée est de réintroduire cette espèce un peu sous-exploitée bien que très présente sur le territoire français et notamment dans la région. Le bois sera à traiter classe 3 en raison de son exposition aux intempéries (Humidité et potentiellement pluie prolongée sans immersion ni contact avec le sol).

•Choix du type de bois pour le bardage : Mélèze.

Essence très présente dans une grande majorité d'exploitations en France. Bonne caractéristiques en tant que bois de recouvrement. Cette essence est naturellement résistante aux attaques d'insectes et de champignons. Il devra être traité classe 3 également.

•Choix du type de bois pour les lames de plancher : Douglas

Dans le cas de lame posée à plat il y a un risque d'eau stagnante. Les lames de plancher doivent donc être traitées classes 4 (possibilité d'eau stagnante). Le douglas est naturellement de classe 3 et avec un traitement peut être utilisé en classe 4 sans problèmes.

•Choix du type de bois pour les marches d'escaliers : Pin Sylvestre

Le pin sylvestre a la particularité d'être traitable en classe 4 et donc cela convient parfaitement pour réaliser des marches d'escalier (susceptibles d'avoir de l'eau stagnante).

Localisation des essences et des acteurs de la construction : Pour rester dans l'esprit de la

construction éco-environnementale il semble logique de favoriser un circuit d'approvisionnement et de transformation localisé autour du lieu de construction. L'idée est donc de privilégier le bois issu des massifs forestier de la Loire (ou plus généralement de la région Auvergne-Rhône-Alpes). Cette région possède les essences évoquées plus haut pour la construction, ainsi que de nombreuses scieries et menuiseries capable de les exploiter, les tailler et les assembler (cf carte).

Finitions : Étant donné que le choix a été fait de ne pas fermer la structure (pour des raisons évoquées plus haut) il se pourrait que l'intérieur de la structure soit soumis au gel lors des périodes froide hivernales. Ainsi pour minimiser les risques de glissade sur les surfaces en bois planes (escaliers et parquets) elles seront rainurées en surface pour une meilleure accroche des semelles.

Assemblages : La volonté de cette tour est de faire un maximum en bois. Cette volonté va aussi concerner les assemblages. En effet nous avons développé des types d'assemblages à mettre en place afin d'assembler sans sabots métalliques.

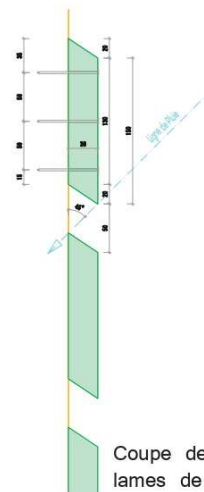
•Assemblage Poutre sur Poteau : l'assemblage choisi pour lier les poutres à nos poteaux est un assemblage "tenon-mortaise borgne".

•Assemblage Solive sur Poutre : encastrement à mi-bois

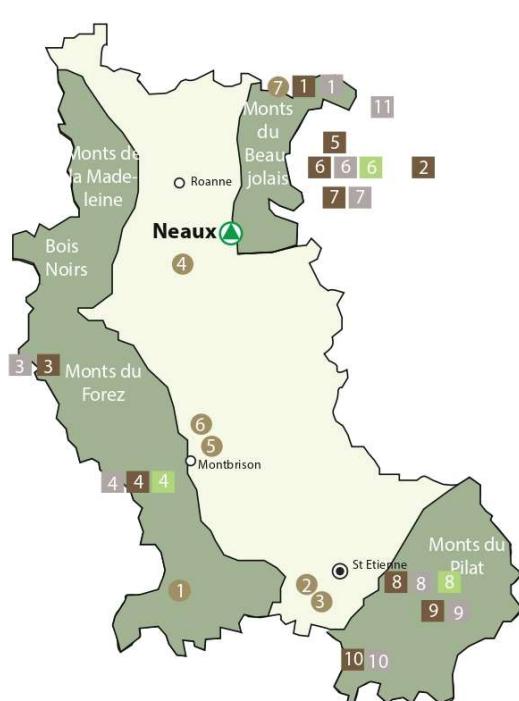
•Assemblage Contreventements : Les jambes de forces seront assemblées aux poteaux et aux poutres principales par des assemblages en embrèvements

•Assemblage Poteau sur Poteau : les poteaux sont en lamellé-collés et de section un peu particulière pour s'adapter aux dimensions de notre tour. Il a donc fallu développer un assemblage qui permette de les assembler bout à bout pour atteindre la hauteur maximale de la tour.

La pluie et encore plus l'eau stagnante sont les principales ennemis de l'édifices. Rendre la tour imperméable nous a parus difficile à réaliser et absurde. La solution choisie est d'abord d'éviter au maximum que l'eau rentre dans l'édifices. Cela se fait notamment grâce aux coupes inclinées du bardage qui évite au maximum l'entrée d'eau par les faces. Le deuxième dispositif est que tous les étages (y compris la terrasse du haut) sont inclinés avec une pente de 2% vers le nord est. Le long des poteaux, 2 gouttières récupèrent l'eau et la canalise vers le bas de la tour.



Coupe de détail des lames de bardage



Massifs forestiers

Essences utiles à notre projet

- Source d'approvisionnement possible en Douglas
- Source d'approvisionnement possible en Sapin Blanc
- Source d'approvisionnement possible en Mélèze

Entreprise où l'on peut s'approvisionner.

- 1 SARL Chassignol
- 2 PROVVEDI
- 3 SODEX Maxibois
- 4 Bois du Haut Forez
- 5 Scierie Jean LACHIZE
- 6 Scierie POTHIER
- 7 Scierie DULAC
- 8 Scierie MONTMARTIN
- 9 SARL DUPLANY
- 10 Scierie CHORAIN
- 11 BOISSIF

Entreprises de charpente, avec usinage à commande numérique

- 1 Activ Bois
- 2 Charpente MARTIGNAT
- 3 JB MASSARDIER
- 4 Charpentier de la Loire
- 5 SARL LIBERCIER
- 6 VIEBOIS
- 7 Charpentier du haut Beaujolais

La Loire et ses alentours, un territoire privilégié pour la construction bois

Carte d'après la FIBRA (2015) | Mars 2017

Cette tour s'inscrit donc dans un projet de développement touristique au coeur de la Loire. Le projet que nous proposons se caractérise par quatre idées principales :

DURABLE : c'est l'axe primordial de tout le projet. Il s'agit d'être durable vis à vis de la structure qui va être soumise aux vieillissement, mais aussi dans l'approche de construction en choisissant des matériaux et des techniques qui ont un faible impact écologique.

LOCAL : ce projet a pour but de dynamiser le tourisme à l'échelle local. Découlant de l'idée précédente, il semblait important de choisir des matériaux et des savoir faire locaux.

AGRÉABLE : cette tour a été imaginée dans le but de pourvoir d'un point de vue spectaculaire un site d'observation déjà prisé de nombreux marcheurs. Plus largement c'est toute l'ascension jusqu'au sommet qui se veut la plus ludique possible.

SENSIBILISATION : l'édifice comporte 2 salles qui ont pour vocation de sensibiliser le spectateur à la nature qui l'entoure et aussi au matériaux bois qui l'accueille. Notre volonté est de faire de la tour un symbole du principe "construire en bois" et "construire local".



Equipe 3T



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com

