



Projet arrêté le : 26/09/2023

APPROBATION : 24/09/2024



Plan Local d'Urbanisme

2-1 Rapport
de présentation-
Introduction et diagnostic

Sommaire

Sommaire	3
Introduction :	5
L'historique du POS au PLU	5
La démarche de révision et la concertation préalable	5
I Diagnostic : évolution et tendances actuelles	6
1-La commune et son territoire de vie	8
1-1- Situation de la commune dans son territoire	8
1-2- Démarches engagées sur le territoire	8
1-3- Territoire institutionnel et intercommunalité	8
2-Le contexte socio-économique et démographique :	9
2-1- L'évolution de la population	9
2-1-1- Une reprise démographique depuis les années 2000	9
2-1-2- Un vieillissement progressif de la population	12
2-1-3- Des ménages de plus petite taille	13
2-1-4- Des niveaux de revenu moyens élevés	15
2-1-5- Enjeux	15
2-2- L'emploi et l'activité économique	16
2-2-1- Une part importante de retraités et de professions intermédiaires	16
2-2-2- Une forte progression de l'emploi salarié en 10 ans	17
2-2-3- Un développement des emplois industriels et tertiaires	18
2-2-4- Une surreprésentation des établissements actifs commerciaux et de services	20
2-2-5- Enjeux	21
2-3- Les migrations domicile-travail	22
2-3-1- De nombreux déplacements domicile/travail	22
2-4- Le logement et les équilibres sociaux	23
2-4-1- Un parc peu diversifié	23
2-4-2- Une vacance nécessaire à la fluidité du marché	24
2-4-3- Résidences principales	24
2-4-3-1- Evolution du parc et statut	24
2-4-3-2- Un parc de grands logements	25
2-4-3-3- Un parc relativement ancien	26
2-4-4- Evolution de la construction neuve	28
2-4-5- Une mixité de logements, objectif fixé par la loi SRU	29
2-4-6- Enjeux	29
3-Le diagnostic urbain et environnemental	30
3-1- La structure du territoire	30
3-1-1- L'après-guerre et le desserrement de l'agglomération stéphanoise	34
3-1-2- Le renouvellement et les dents creuses	37
3-1-3- Constats et Enjeux :	39
3-2- Le paysage	41
3-2-1- Géomorphologie/Ensemble Paysager	41
3-2-2- Une urbanisation très prégnante dans le paysage	42
3-2-3- Les franges agricoles/urbaines	45
3-3- Le patrimoine	47
3-4- Les activités économiques	50
3-4-1- Les espaces économiques	50

3-4-2- L'activité agricole	53
3-4-3- L'activité touristique	54
3-5- L'organisation de l'habitat	55
3-5-1- Les tissus de centralités	57
3-5-1-1- Le bourg	57
3-5-1-2- Le bourg fonctionnel	58
3-5-1-3- Le quartier Saint-Laurent	60
3-5-2- Les faubourgs	61
3-5-2-1- L'avenue Paccard / l'avenue de la Libération	62
3-5-2-2- Avenue Henri Planchet	63
3-5-3- Les tissus collectifs	64
3-5-4- Les formes individuelles / groupées / jumelées	67
3-5-4-1- Les lotissements	68
3-5-4-2- Les pavillons diffus	69
3-5-4-3- Les maisons de Maître	70
3-6- Les déplacements et les transports	71
3-6-1- Accessibilité routière et ferroviaire	71
3-6-2- Modes actifs	72
3-6-2-1- Vélos	72
3-6-2-2- La marche	73
3-6-3- Le Stationnement	73
3-6-3-1- Entre concurrence des usages et abondance	73
3-6-3-2- Inventaire des places de stationnements	75
3-7- Les équipements, les services et l'appareil commercial	78
3-7-1- Une polarité secondaire à l'échelle du Sud Loire.	78
3-7-2- Une dynamique de desserrement des centralités	80
3-7-3- Deux centralités présentant un bon niveau et variété d'équipements	80
3-7-4- Deux centralités émergentes qui se développent ces dernières années	81
3-7-5- Un risque de dépoliarisation des équipements de proximité	82
II Les perspectives et les enjeux d'évolution	84
4- Les perspectives d'évolution du territoire	86
4-1- L'échelle territoriale	86
4-2- Les perspectives d'évolution à l'échelle communale	86
5- Les prévisions économiques et démographiques	87
5-1- Les projections économiques	87
5-2- Les projections démographiques	90
5-3- Le positionnement de la commune au regard des perspectives d'évolution	90
5-4- Les enjeux généraux de la commune dans son territoire de vie	91

Introduction :

L'historique du POS au PLU

En 2007, le PLU de Veauce est approuvé. Le projet de la commune s'exprimait à travers un développement urbain fondé sur le développement économique et industriel de la plaine tout en contenant le développement résidentiel au sein du tissu bâti existant et ses dents creuses.

En quinze ans, le PLU a connu onze modifications. Le territoire s'est profondément urbanisé, avec le développement de la zone économique de L'Orme et des Sources, le quartier d'équipements Marcel Pagnol, ainsi que les nombreux quartiers résidentiels. Le visage du bourg a changé, avec les projets d'immeubles qui ont modifié les formes urbaines du bourg.

Dans le contexte mouvant du changement climatique, des mutations des modes de vie, le projet de la commune doit nécessairement être recadré.

La démarche de révision et la concertation préalable

Le conseil municipal de Veauce a délibéré le 26 janvier 2021 sur les objectifs poursuivis par la révision du document d'urbanisme.

- Le 26 janvier 2021, délibération de prescription de la révision générale du PLU.
- Le 29 septembre 2021, le diagnostic et ses enjeux ont été présentés aux personnes publiques associées.
- Le 21 décembre 2021, les orientations générales du PADD ont été présentées aux personnes publiques associées.
- Le 18 février 2022, la commune a débattu des orientations générales du PADD lors du conseil municipal.
- Le 05 mai 2022, une réunion publique s'est tenue afin de présenter aux habitants le diagnostic, les enjeux, et les grandes orientations du PADD.
- Le 21 juillet 2022, les fondements politiques du projet de territoire ainsi qu'un pré-zonage ont été présentés aux personnes publiques associées.
- Le 09 décembre 2022, un zonage affiné a été présenté en vue de l'arrêt projet.
- Le 02 mai 2023, les pièces réglementaires ont été également présentées en partie.
- Le 25 mai 2023, une réunion publique présente les fondements des pièces réglementaires à la population.
- Le 26 septembre 2023, le projet a été arrêté en conseil municipal et le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées.
- Du 25 mars au 25 avril 2024, une enquête publique a été organisée.



I Diagnostic : évolution et tendances actuelles

1- La commune et son territoire de vie

1-1- Situation de la commune dans son territoire

La commune de Veauche est située au Sud de la plaine du Forez, à vingt kilomètres au Nord de Saint-Etienne. Son tissu urbain s'étend du long de la balme qui domine le lit de la Loire et s'étend vers l'est, vers les piémonts des Monts du Lyonnais.

1-2- Démarches engagées sur le territoire

A l'échelle du territoire de l'intercommunalité ont été engagés

- Un schéma d'accueil économique engagé en 2019 qui a pour objectif de rationaliser l'offre foncière à destination des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire, en définissant à la fois des orientations générales et des actions à mettre en œuvre pour permettre le projet communautaire.
- Un schéma de mobilité approuvé en 2022 qui identifie les actions à mettre en œuvre pour développer les modes actifs sur le territoire, développer des nœuds intermodaux et adapter le territoire aux évolutions climatiques et sociales.
- Un PCAET en vigueur sur la période 2020-2025 qui définit les actions à conduire sur le territoire de la CCFE afin de limiter la vulnérabilité énergétique du territoire, développer les énergies renouvelables, limiter l'exposition des populations aux risques.
- Une analyse de l'impact de la loi Climat et Résilience sur le territoire de la communauté de communes sur les documents d'urbanisme conduite afin d'analyser les effets de la loi sur les documents de planification en vigueur.
- Le SCoT Sud Loire, dans lequel était intégré la commune avant de s'en détacher, est en révision. La commune sera couverte par le document supérieur lorsqu'il sera approuvé et devra, le cas échéant, mettre son PLU en conformité.
- Le SRADDET a été approuvé le 10 avril 2020 : il sera modifié afin d'intégrer notamment les dernières évolutions législatives, notamment celles portées par la loi Climat et Résilience du 28 Aout 2021. En l'absence de SCoT, ses règles s'imposent au PLU.

1-3- Territoire institutionnel et intercommunalité

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Forez-Est. Elle est identifiée comme une polarité urbaine stratégique au Sud du territoire.

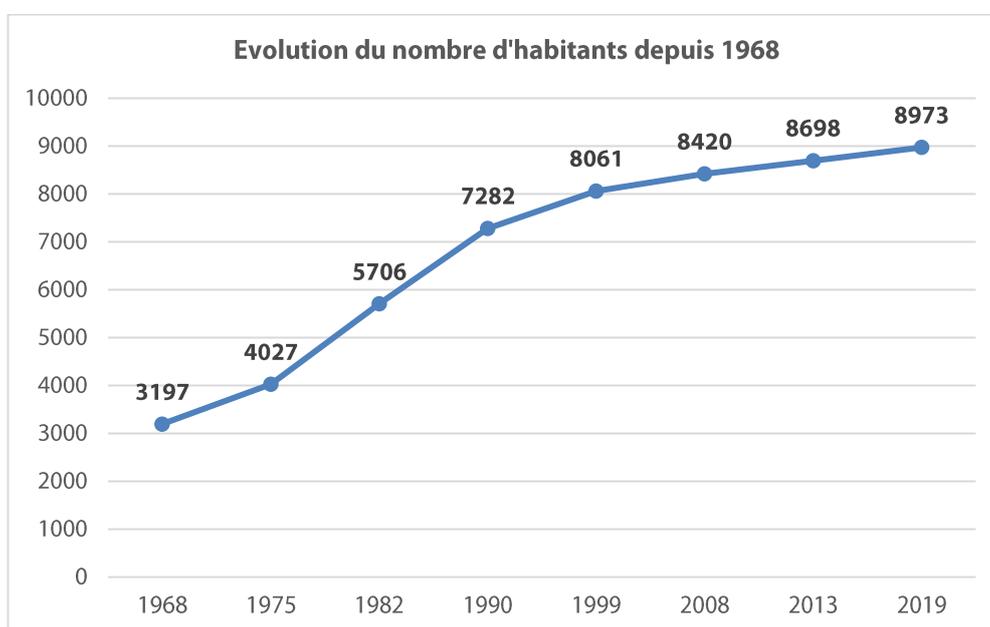
2- Le contexte socio-économique et démographique :

2-1- L'évolution de la population

Source : INSEE 2019

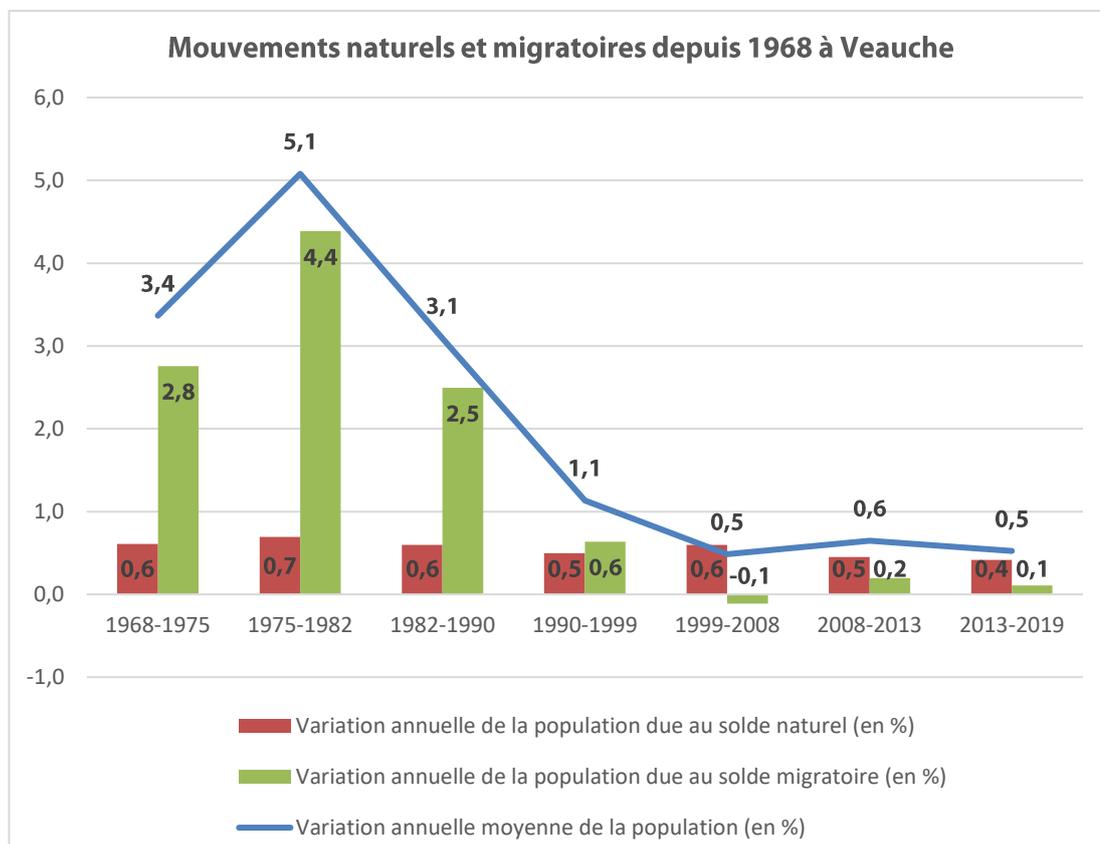
2-1-1- Une reprise démographique depuis les années 2000

Veauce compte 8 973 habitants en 2019.



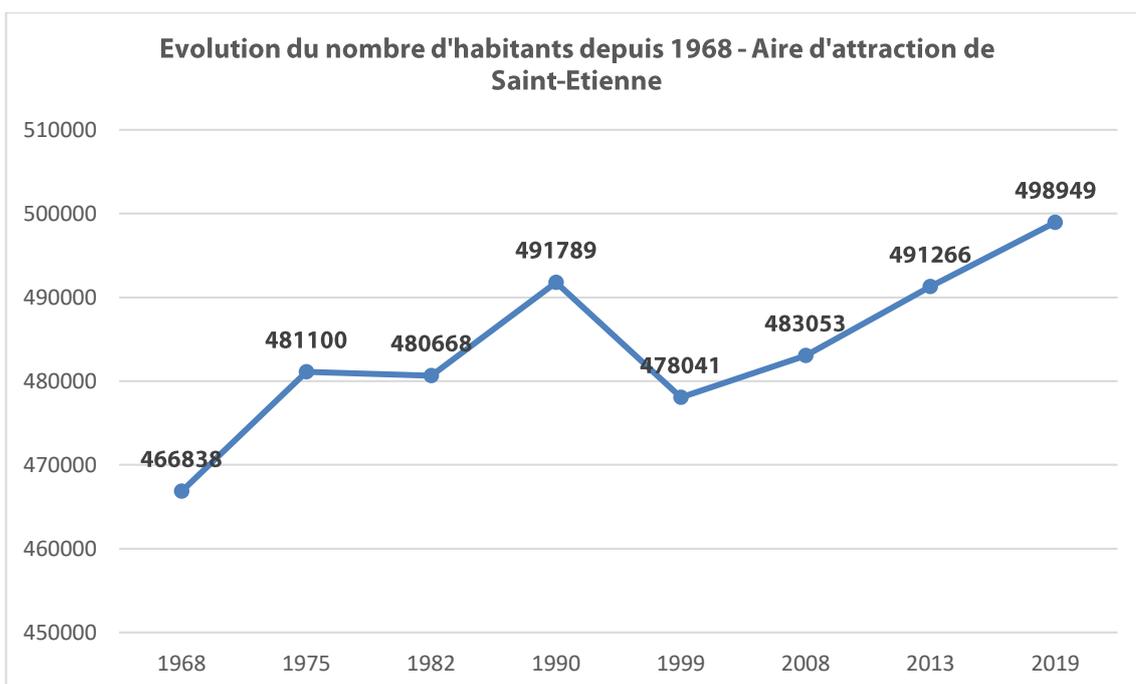
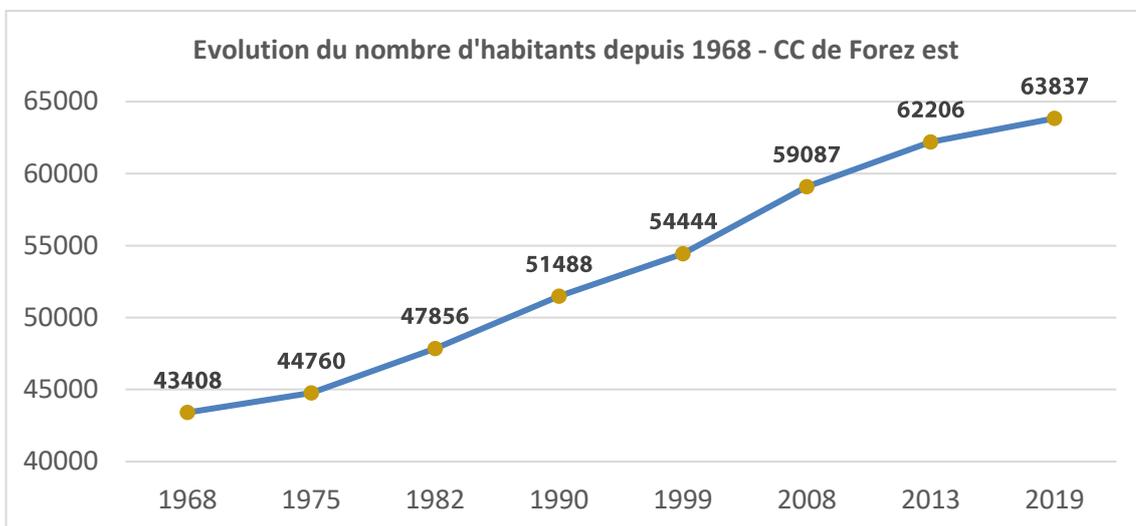
La commune a vu son nombre d'habitant multiplié par 3 depuis 1968. Le solde migratoire porte l'essentiel de cette croissance avec des variations, tandis que le solde naturel est relativement stable.

La population augmente au rythme de 3,7% par an sur la période 1968-1999. La commune connaît un pic de nouveaux arrivants dans les années 80. La croissance se trouve ralentie par la suite dû à une contribution de plus en plus faible du solde migratoire, jusqu'à atteindre un seuil correspondant à une période de forts départs d'habitants en 1999-2007. On observe une reprise des apports migratoires depuis le début des années 2000.



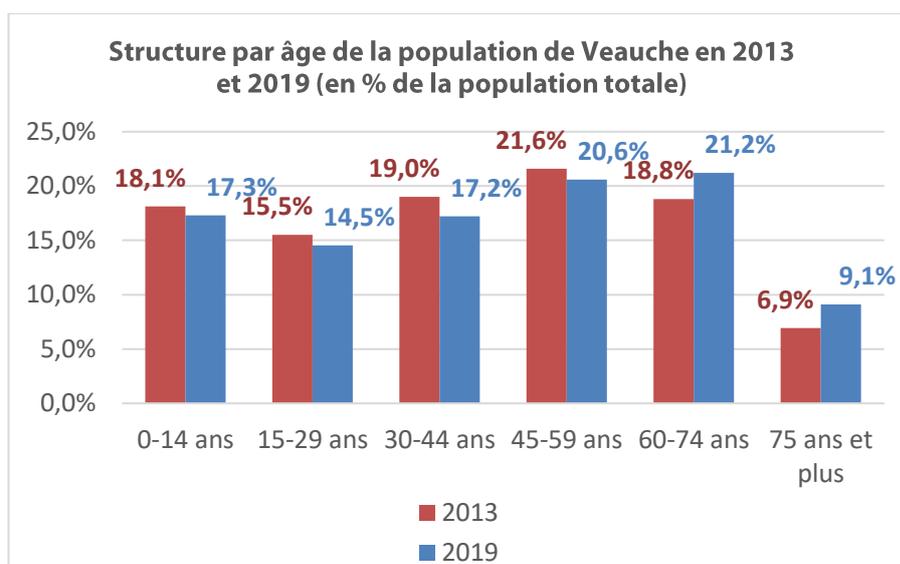
La croissance annuelle de 0,6% que connaît la commune sur la période 1999-2019 est inférieure à celle de la CCFE (0,9%). Elle est cependant significative par rapport à celle de l'aire d'attraction de Saint-Etienne¹ (0,4%). En effet, située dans la couronne de cette aire et envoyant 15% de ses actifs travailler dans le pôle d'emploi de Saint-Etienne, Veauche fait partie des communes qui profitent de la dynamique résidentielle de l'aire d'attraction de Saint-Etienne.

¹ Aire d'attraction de Saint-Etienne : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué du pôle de population et d'emploi de Saint-Etienne, et de sa couronne.



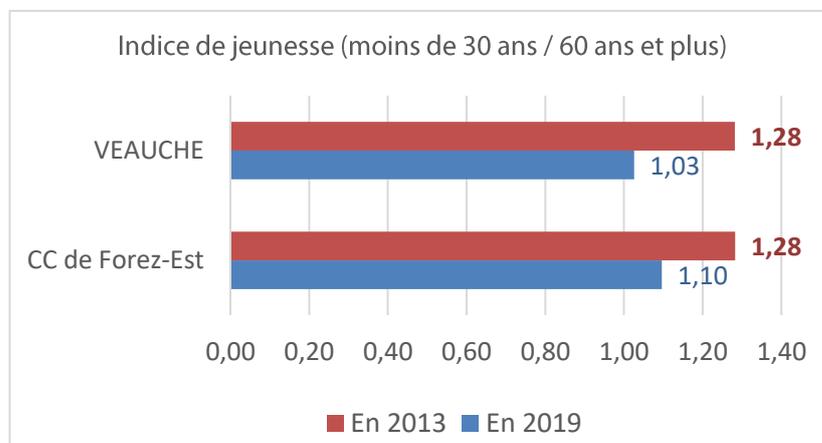
2-1-2- Un vieillissement progressif de la population

La part des 30-59 ans majoritaire dans la population (38%) à Veauche, suivie des tranches d'âge immédiatement inférieures (32,5% moins de 30 ans) et supérieures (29,5% plus de 60 ans). Cette structure par âge est similaire à celle de la CCFE, qui compte 38% d'habitants entre 30 et 59 ans, 33% de moins de 30 ans et 29% de plus de 60 ans.



On constate sur les cinq dernières années considérées une progression à Veauche de la part des plus de 60 ans, qui augmente de 4,6% tandis que la part des autres tranches d'âge diminue (-1,8% pour les 15-29 ans et -1,8% pour les 30-44 ans). Cette progression du vieillissement est plus marquée sur la commune que sur l'intercommunalité, qui enregistre une progression des 60 ans (3,6%) et une diminution des 15-29 ans (-1,7%) moins importante.

L'indice de jeunesse², qui diminue aux deux échelles mais davantage à Veauche, confirme cette tendance.

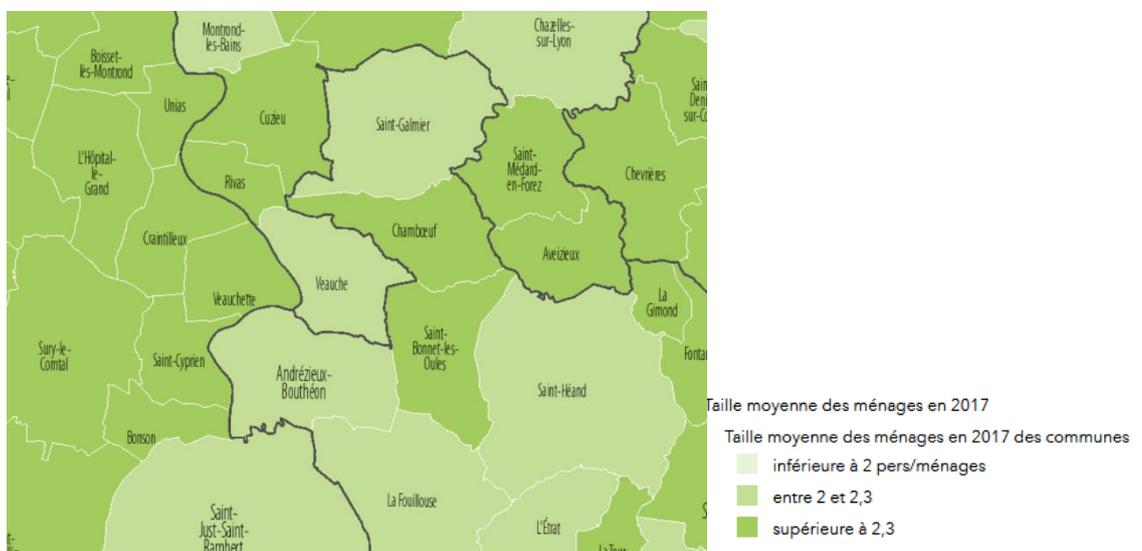


² Indice de jeunesse : nombre de moins de 30 ans pour 1 personne de plus de 60 ans

2-1-3- Des ménages de plus petite taille

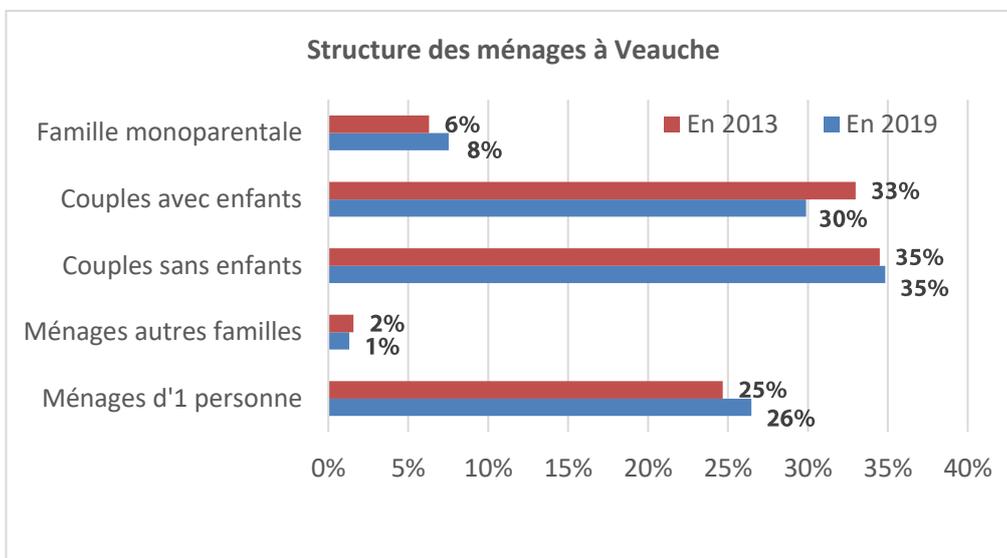
En 2019, Veauche compte 3 892 ménages. Leur taille est égale à celle des ménages sur la CCFE, à savoir 2,31 personnes en moyenne par résidence principale, et proche de la moyenne départementale (2,18).

Taille moyenne des ménages en 2019 (Source : observatoire epures e-observ')



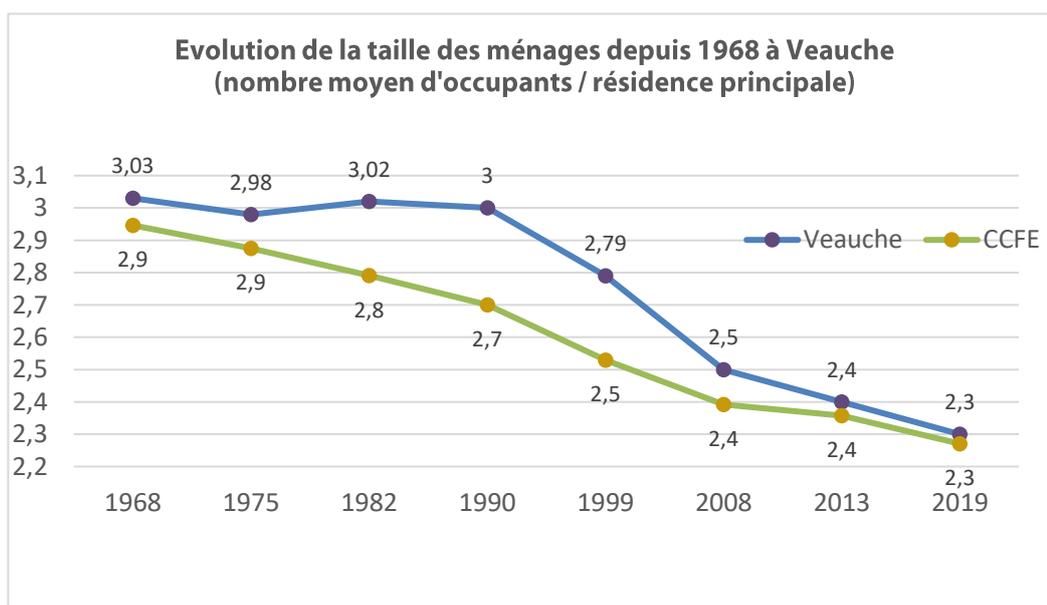
Plus précisément :

- Un ménage sur 4 est un ménage d'une personne.
- Un ménage sur 3 correspond à un couple sans enfant, comme à un couple avec enfant.



La période 2013-2019 s'illustre par une progression du nombre de ménage d'une personne (+1,8%) et des couples sans enfants (+0,3%), tandis qu'un recul équivalent de la part des couples avec enfants est observé (-3,1%). Cette évolution vers un profil moins familial reste moins marquée en 2019 que sur la CCFE, qui héberge 38% de ménages d'une personne contre 26% à Veauche, et 25% de couples avec enfants contre 30% à Veauche.

D'autre part, la taille des ménages diminue depuis 1990 sur la commune comme au sein de l'EPCI. Il s'agit d'un phénomène global dont l'INSEE annonce la fin avec une stabilisation de la taille des ménages.

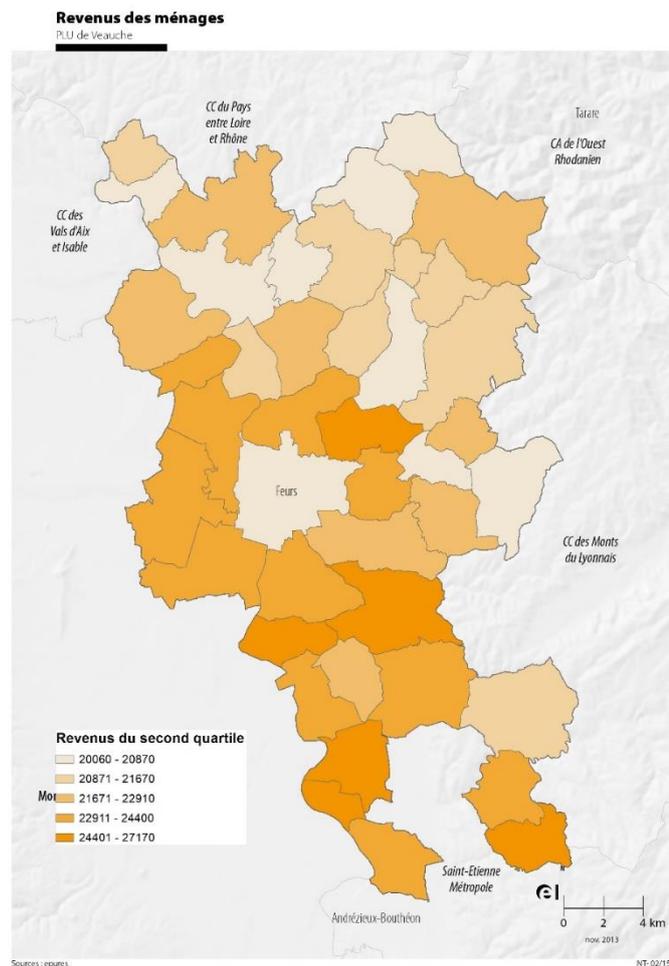


2-1-4- Des niveaux de revenu moyens élevés

En 2020, les habitants de la commune de Veauce sont relativement aisés (plus de 21 500 €).

A l'échelle de la CCFE, Veauce s'inscrit parmi les communes présentant un revenu médian élevé, situées au Sud et autour de Feurs. Les communes au Nord et dans les Monts du Lyonnais ont en revanche un revenu médian plus modéré.

Le niveau de revenus à Veauce est également supérieur à la médiane de la région AURA et du département (21 380€).



2-1-5- Enjeux

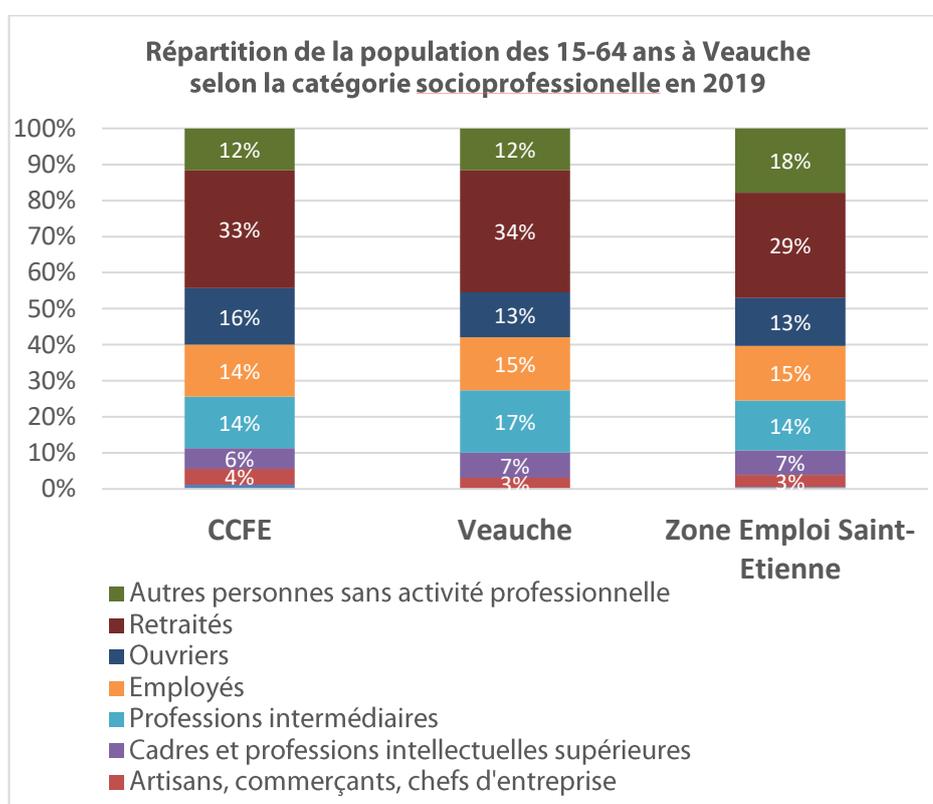
DÉMOGRAPHIE

- Prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population
- Prendre en compte les petits ménages
- Offrir des conditions de maintien et d'accueil des moins de 30 ans

2-2- L'emploi et l'activité économique

2-2-1- Une part importante de retraités et de professions intermédiaires

La répartition par catégories socio-professionnelles met en évidence l'importance des retraités au sein de la population veauchoise (34% en 2019), en augmentation depuis 2013 (+3%). On retrouve plus largement ce même marqueur du vieillissement de la population à l'échelle de la CCFE (33% de retraités).



Les professions intermédiaires figurent en seconde position et affichent une progression de 0,7% depuis 2013. Veauche se caractérise ainsi par une surreprésentation de cette catégorie, qui y représente 17,3% des 15-64 ans contre 14% sur la CCFE et 14% pour la zone d'emploi de Saint-Etienne³.

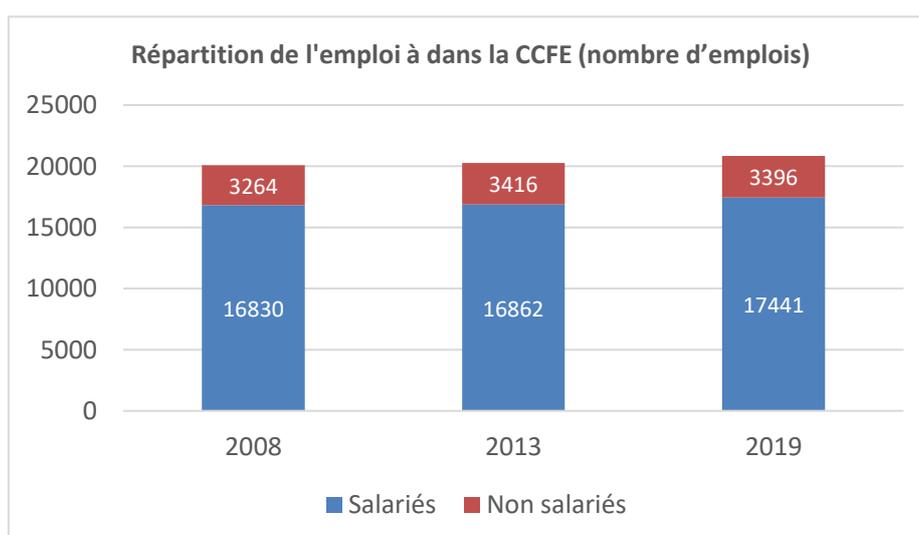
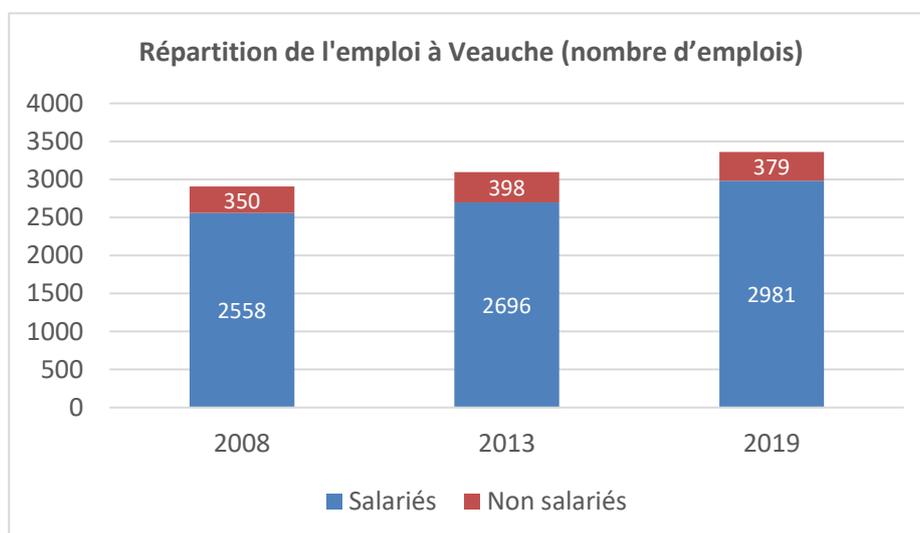
Concernant la part des ouvriers (12,5%), le profil de la commune se rapproche davantage de celui de zone d'emploi de Saint-Etienne, qui présente une population en moyenne moins ouvrière que la CCFE. Cette part diminue cependant depuis 2013 (-1,5%).

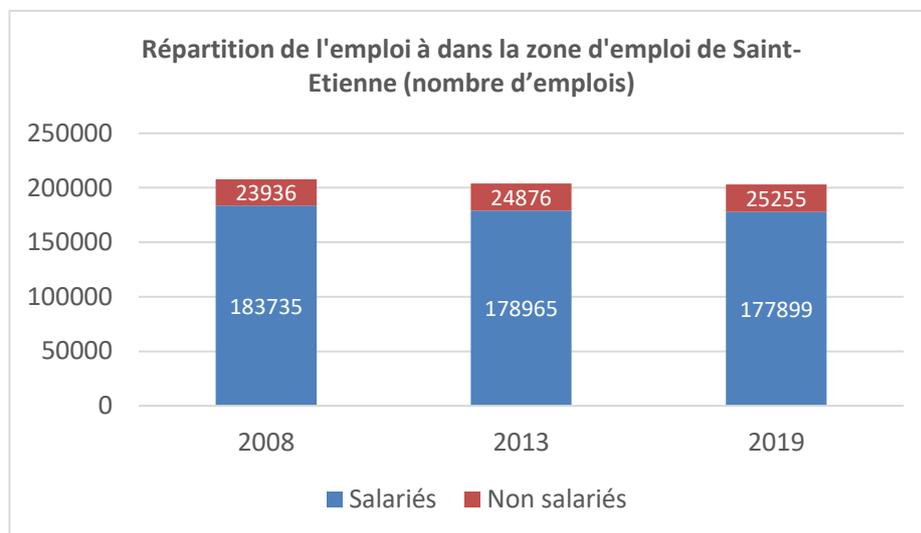
³ Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts (INSEE). Veauche est comprise dans la zone d'emploi de Saint-Etienne.

2-2-2- Une forte progression de l'emploi salarié en 10 ans

En 2019, plus de 70 % de la population active des 15-64 ans a un emploi à Veauce. Le taux de chômage de 7,6% est inférieur à celui de la CCFE (8,2%) et en particulier à celui de la zone d'emploi de Saint-Etienne. Cependant le chômage des jeunes est plus élevé : il atteint 22,2% pour les 15-24 ans (19,4% pour la CCFE).

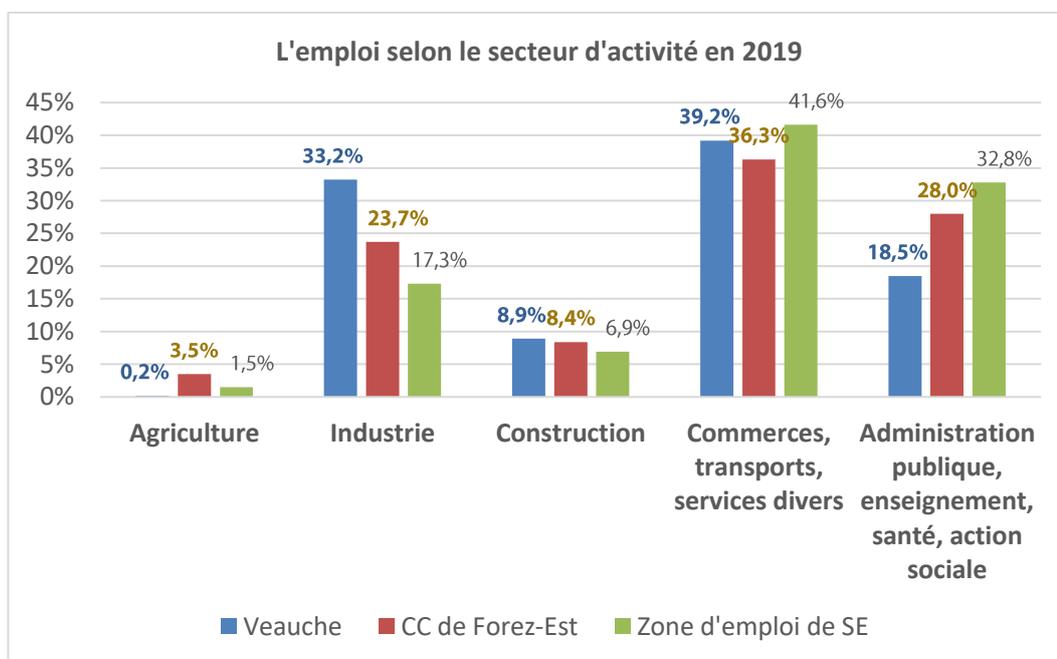
Tandis que l'emploi non salarié reste stable à Veauce, l'emploi salarié augmente de 16% sur la période 2008-2019. Il s'agit d'une progression significative en comparaison à la CCFE (3,5%) et à la zone d'emploi de Saint-Etienne (-3%).

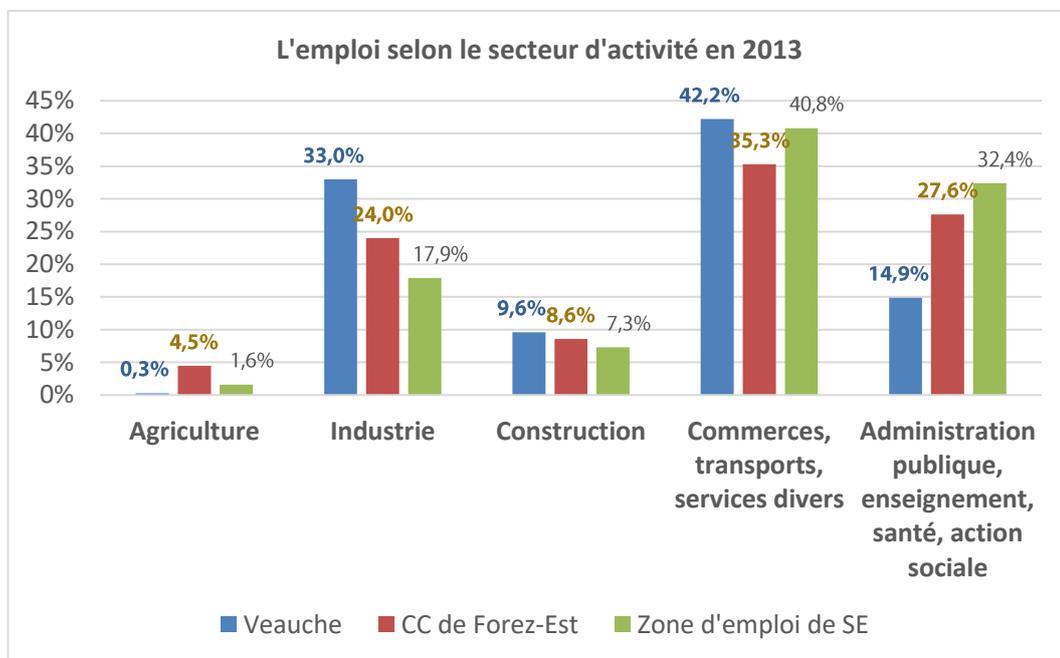




2-2-3- Un développement des emplois industriels et tertiaires

Plus de la moitié des emplois à Veauce en 2019 sont répartis dans le tertiaire, et près du quart dans l'industrie.





Les emplois industriels augmentent légèrement depuis 2013 (+0,2%) pour la commune, tandis qu'ils baissent sensiblement au sein de l'intercommunalité (-0,3%) comme sur la zone d'emploi de Saint-Etienne (-0,6%). La part des emplois tertiaires est également en hausse (+0,6%), avec une augmentation qui suit la tendance de la zone d'emploi de Saint-Etienne (0,4%) et reste similaire à celle de la CCFE (+0,6%).

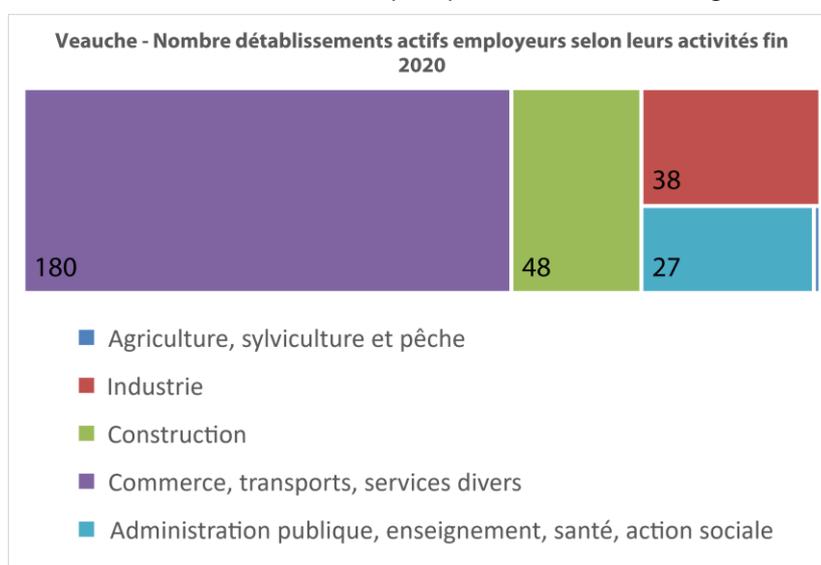
A l'inverse, les emplois dans la construction régressent de -0,7%, soit une baisse plus forte que pour la CCFE (-0,2%). Les emplois agricoles, qui représentaient encore 0,3% de l'emploi sur la commune en 2013, ne représentent plus que 0,2% en 2019 alors qu'ils sont toujours représentés à hauteur de 3,5% au sein de la CCFE.

2-2-4- Une surreprésentation des établissements actifs commerciaux et de services

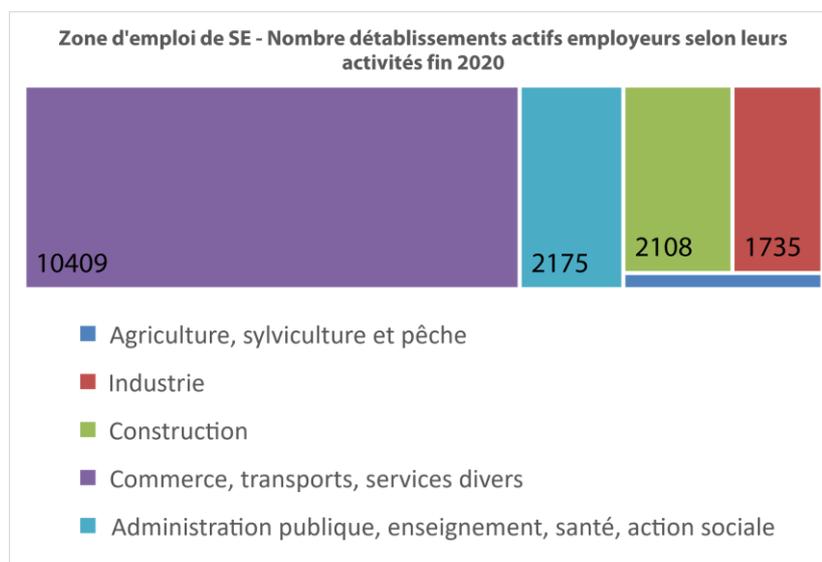
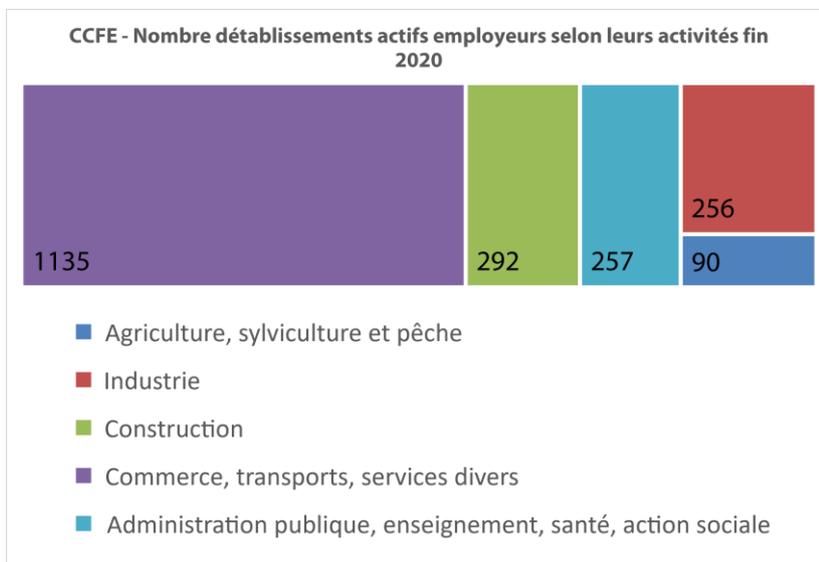
Fin 2020, Veauche compte 294 établissements actifs selon l'INSEE⁴.

La part d'établissement dans le secteur du commerce et des services, correspondant à plus de 6 établissements sur 10, est surreprésentée à Veauche.

Le nombre d'établissement œuvrant dans la construction (42) arrive, comme à l'échelle de la CCFE, en seconde position contrairement à la zone d'emploi de Saint-Etienne où ce sont les métiers de l'administration. Enfin, contrairement à ces deux périmètres au sein desquels la commune s'inscrit, Veauche ne compte qu'un établissement agricole au titre de l'INSEE.



⁴ Les établissements comptabilisés sont ceux qui ont employé au moins un salarié pendant l'année. Les données mises à disposition sont par ailleurs restreintes aux établissements actifs en fin d'année (dernière semaine de décembre), ce qui exclut les établissements qui ont cessé leur activité en cours d'année.



2-2-5- Enjeux

EMPLOI ET POPULATION ACTIVE

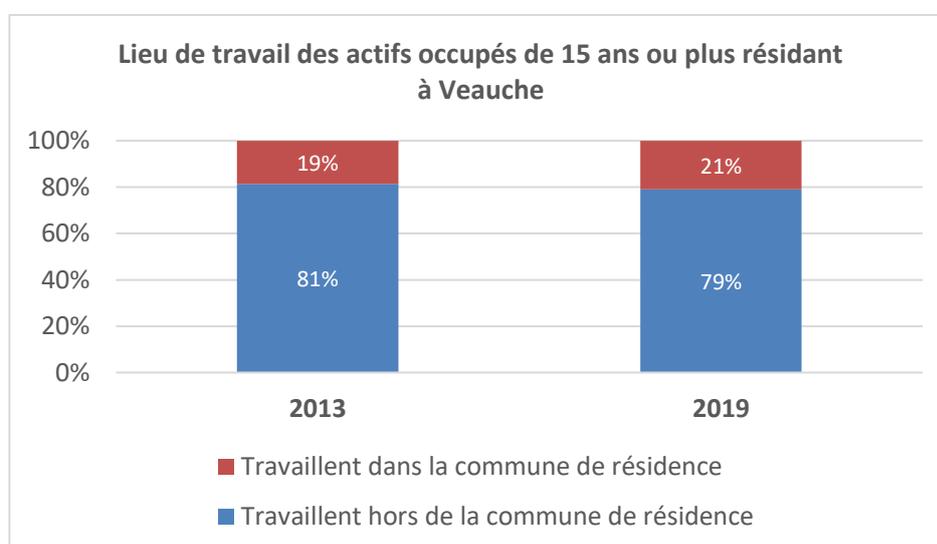
- Conforter les activités économiques existantes en leur permettant de se développer
- Favoriser l'articulation emplois, services et habitat par des modes de transports alternatifs à la voiture (transports en commun, covoiturage, modes doux)

2-3- Les migrations domicile-travail

2-3-1- De nombreux déplacements domicile/travail

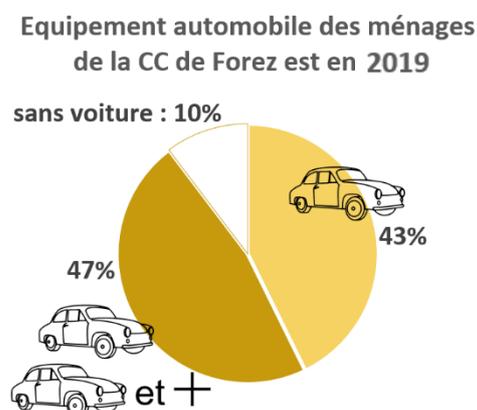
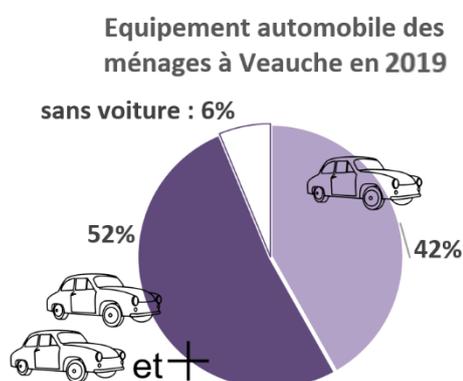
En 2019, 79% de la population active de Veauche travaille à l'extérieur de la commune.

Il s'agit de 2,4% de moins qu'en 2013, une baisse corrélée au ratio du nombre d'emploi locaux sur le nombre d'actifs sur la commune, qui progresse de 0,81 à 0,88 sur la période.



Malgré cette évolution, les déplacements domicile/travail restent conséquents et liés à une prédominance de la voiture parmi les modes de transport associé. En 2019, plus de 89% des transports utilisés par les habitants de Veauche pour se rendre au travail correspondent à des voitures, camions ou fourgonnettes (contre 3,4% de transports en commun).

Les ménages veauchois sont 93,8 % à posséder au moins une voiture et plus de la moitié a en posséder au moins deux, des taux d'équipement supérieurs en moyenne à la CCFE.

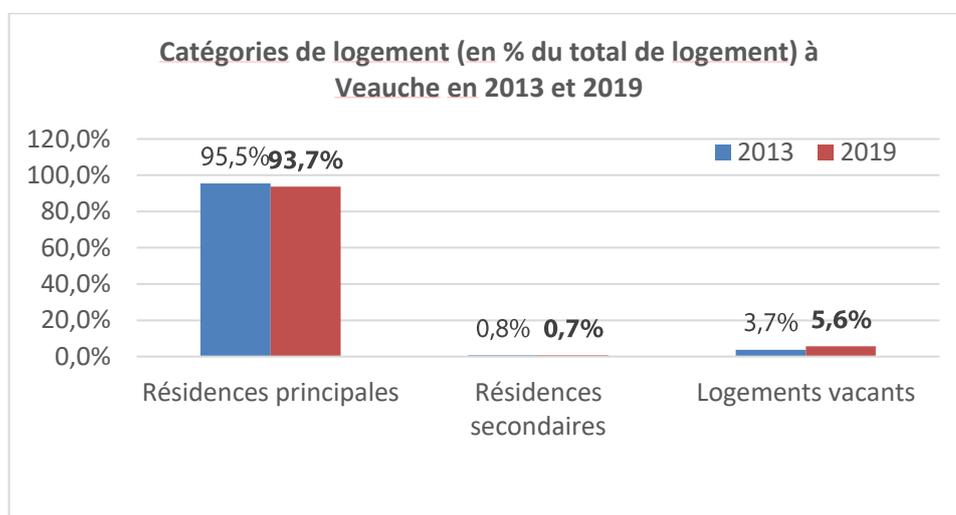


24 Le logement et les équilibres sociaux

2-4-1- Un parc peu diversifié

En 2019, la commune comptabilise 4145 logements, dont 93,7% de résidences principales contre 87% dans la CCFE. On trouve ainsi en moyenne six fois moins de résidences secondaires à Veauche qu'à l'échelle intercommunale ou dans la Loire.

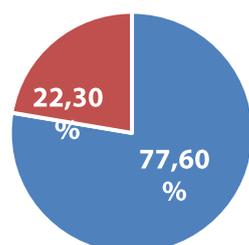
Par ailleurs la part des résidences principales est en diminution, celle des logements vacants en augmentation, quand celle des résidences secondaires reste stable.



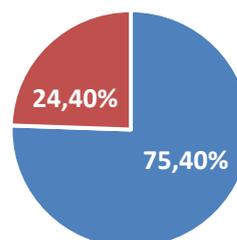
Plus de 3 logements sur 4 sont des maisons, un type de construction moins adapté aux jeunes et aux personnes vieillissantes. Ce profil peu diversifié est à l'image de celui de la CCFE, mais diffère de celle du département à l'échelle duquel les logements collectifs sont davantage développés (48%).

La part des appartements a cependant progressé de 2% à Veauche entre 2013 et 2019.

Type de construction en 2013 à Veauche (en % du total de logement)



Type de construction en 2019 à Veauche (en % du total de logement)



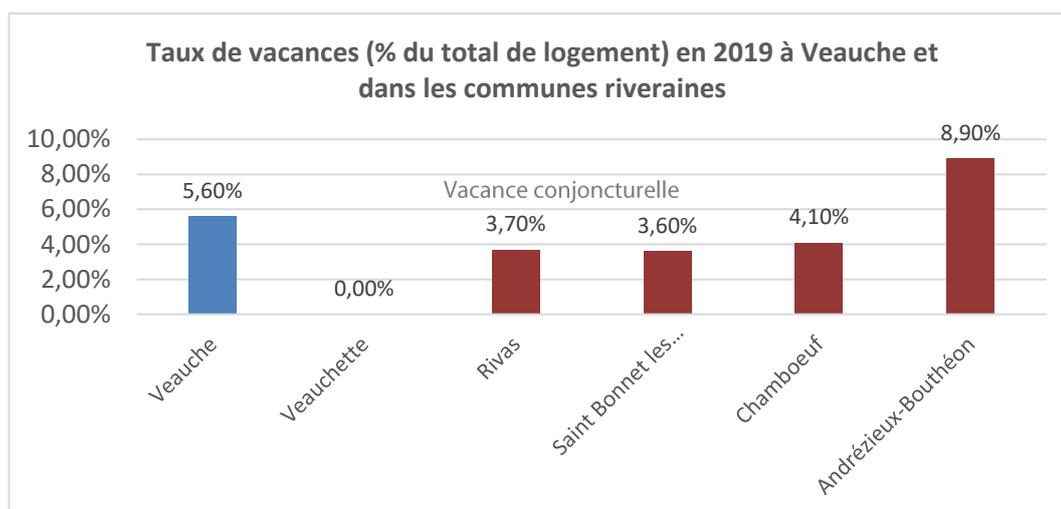
■ Maisons ■ Appartements

2-4-2- Une vacance nécessaire à la fluidité du marché

On dénombre 232 logements vacants dans la commune en 2019, soit un taux de vacance de 5,6% en augmentation de 1,9% depuis 2013.

Veauche est située au Sud du territoire de la CCFE, un secteur où le marché du logement est plus tendu avec une vacance moindre la moyenne de l'EPCI (8,9%). La vacance à Veauche est également deux fois moins importante que dans la Loire (10,4%) et au sein de l'aire d'attraction de Saint-Etienne⁵ (10,2%).

Le taux de vacance enregistré à Veauche illustre par ailleurs une certaine offre disponible et nécessaire à la mobilité des ménages. On considère en effet qu'une vacance conjoncturelle de 6 à 7% est nécessaire pour assurer la fluidité des parcours résidentielles et l'entretien du parc (EPURES, 2019)⁶.



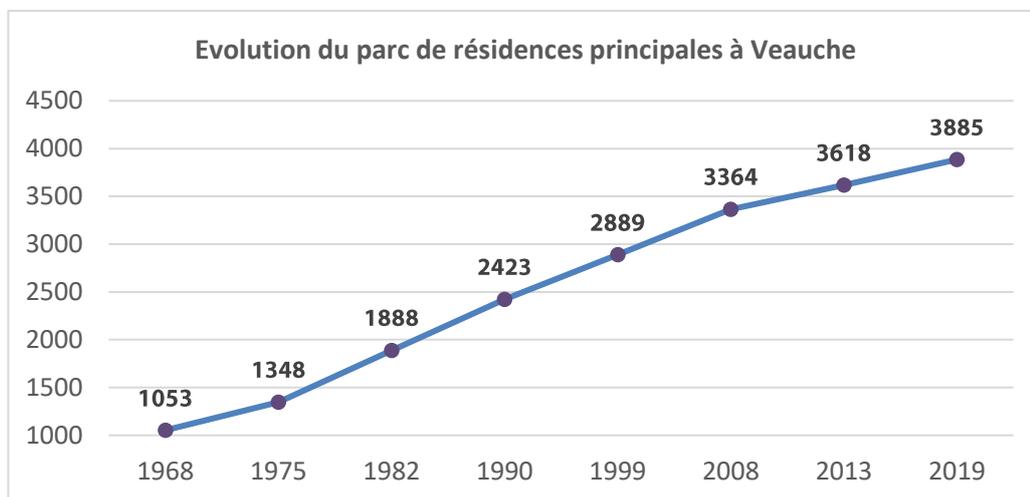
2-4-3- Résidences principales

2-4-3-1- Evolution du parc et statut

Le parc de résidence principale se développe au rythme de 5% par an avant 1990 et de 3% par an depuis 1990. Sur 100 logements en plus entre 2013 et 2018, on compte 75 nouvelles résidences principales, 25 nouveaux logements vacants et aucune résidence secondaire.

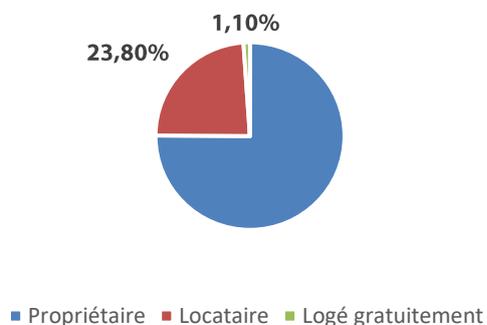
⁵ Aire d'attraction de Saint-Etienne : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué du pôle de population et d'emploi de Saint-Etienne, et de sa couronne (INSEE).

⁶ Répartition et caractérisation des logements vacants dans la ville de Saint-Etienne (EPURES, 2019).

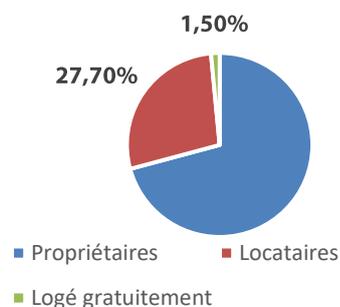


- Il s'agit d'un parc de propriétaires. On compte 3 ménages propriétaires sur 4 à Veauche, une part plus importante que sur la CCFE (moins de 3 ménages sur 4) mais plus faible que la moyenne dans la Loire (plus d'un ménage sur deux).

Statut d'occupation des RP en 2019 à Veauche

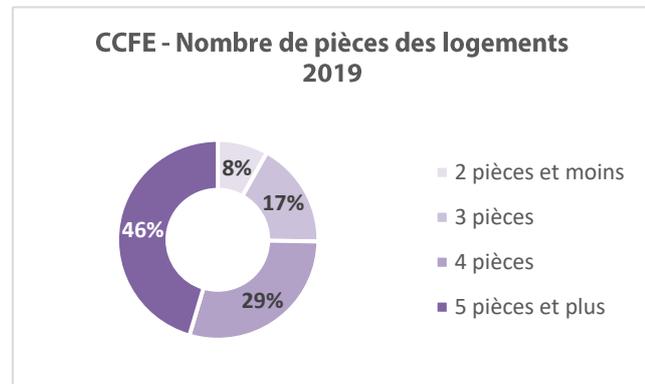
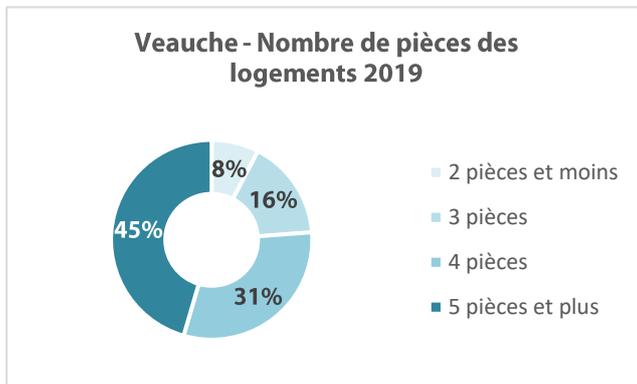


Statut d'occupation des RP en 2019 dans la CC de Forez est



2432- Un parc de grands logements

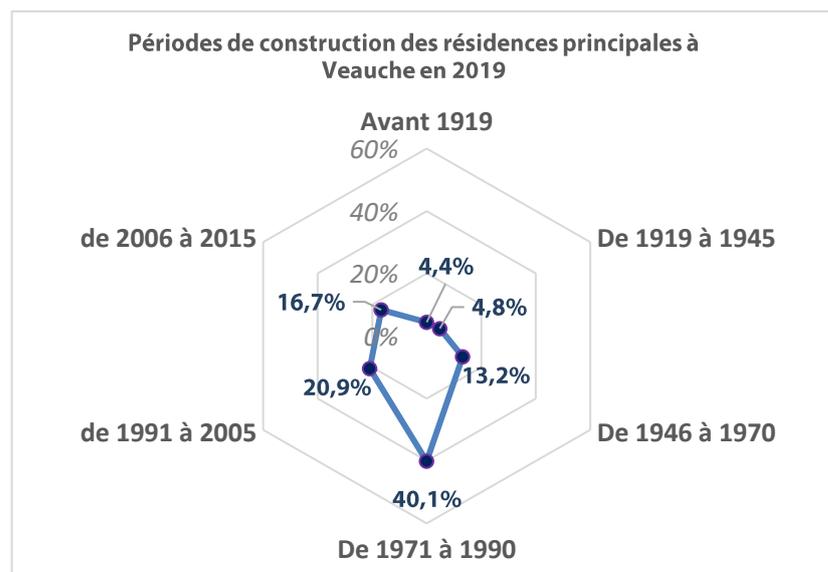
En 2019, 77% des résidences principales à Veauche ont au moins 4 pièces et 23% ont 3 pièces et moins. Cette situation où les grands logements sont majoritaires reflète globalement celle de la CCFE, tandis que la Loire offre en moyenne plus de petits logements avec 36.3% des résidences principales comptant 3 pièces et moins.

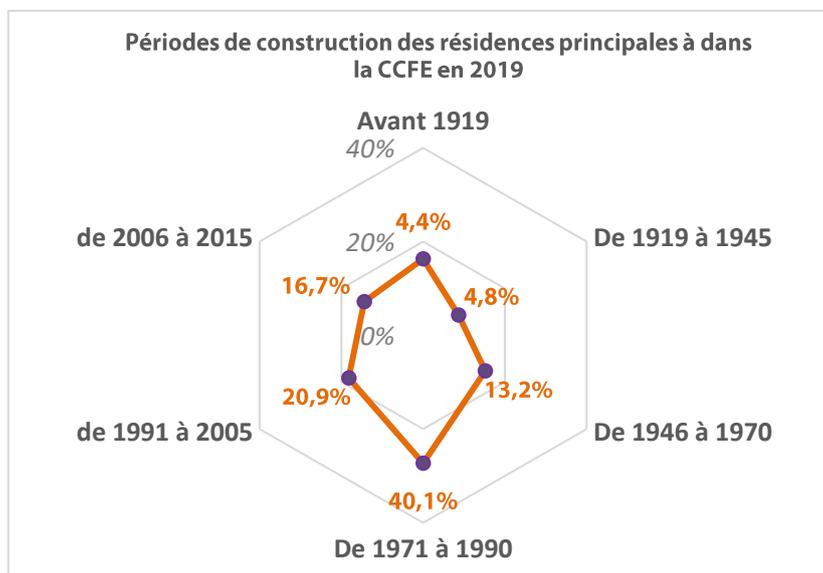


2433- Un parc relativement ancien

Compte tenu de la faible part de résidences secondaires à Veauche (0,7% en 2019), on peut considérer que les chiffres INSEE qui portent uniquement sur les résidences principales permettent d'approcher suffisamment la réalité de l'ancienneté du parc de logement.

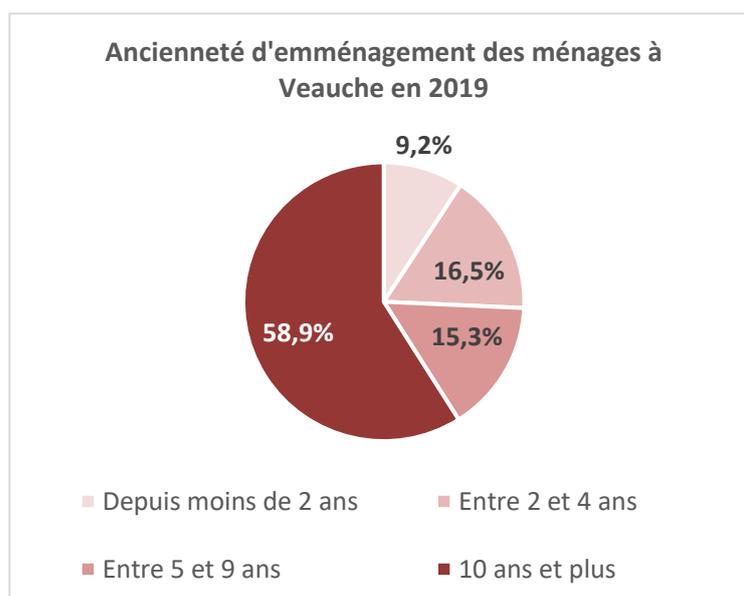
La majorité du parc de logement (60%) a été construit avant 1990 (première moitié du cadran sur les graphiques ci-dessous). Les logements sont encore plus anciens en moyenne à l'échelle de l'EPCI, pour lequel cette part monte à 68%. Un pic de construction est mis en évidence entre 1970 et 1990 à Veauche comme sur la CCFE (bas du cadran), correspondant à la période de développement des lotissements dans la Loire.





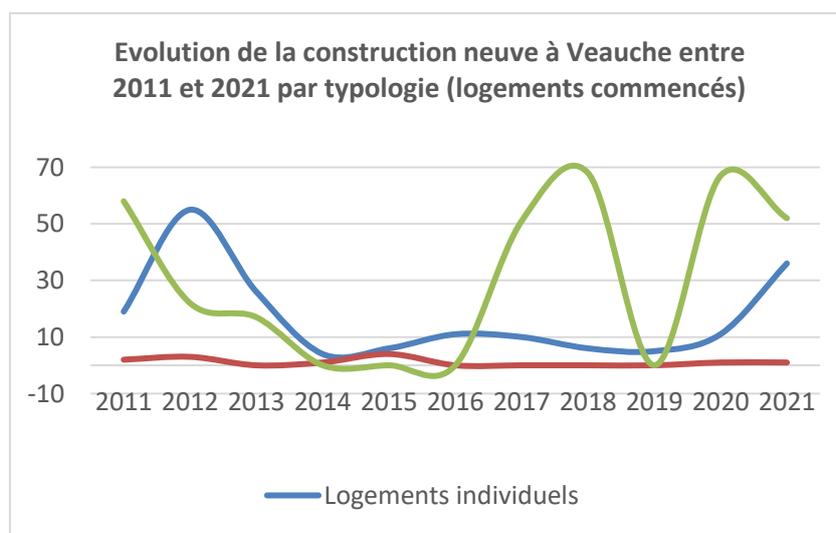
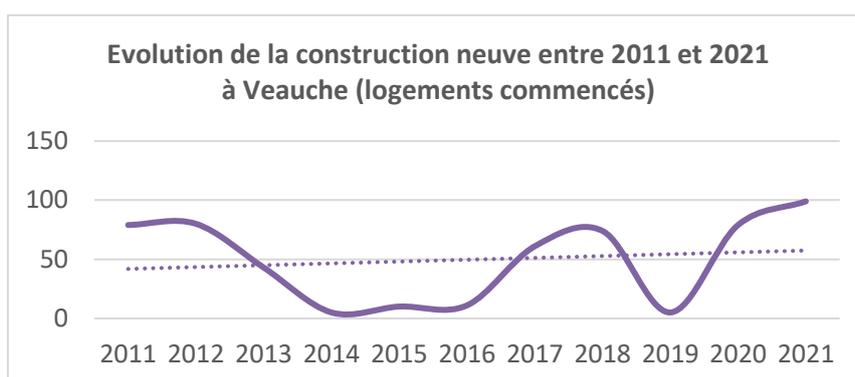
On constate par ailleurs que 22% des logements à Veauche ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974, et peuvent potentiellement nécessiter des travaux de rénovation thermique.

Les ménages présents à Veauche y sont en majorité installés de longue date : près de 59% s'y trouve depuis 10 ans et plus. Cette situation laisse envisager une faible rotation dans les logements.



2-4-4- Evolution de la construction neuve

En 11 ans, 546 logements ont été commencés à Veauche, dont 58% en collectif, 29% en individuel pur. La construction neuve a évolué au cours de cette période au rythme de près de 50 logements par an en moyenne.



Plus précisément :

- Un premier pic de construction a eu lieu en 2010-2012, auquel ont majoritairement contribué les logements en collectif (73% des logements commencés en 2011), relayés par l'essor de l'individuel pur (70% des logements commencés) en 2012.
- En 2013-2016 la construction nouvelle, toutes typologies confondues, est faible et se fait principalement sous la forme de maisons individuelles.
- Un second pic de construction s'est produit en 2017-2018, à plus de 80% en collectif
- L'année 2019 marque une baisse de la construction et un retour de l'individuel pur : seuls 5 logements individuels ont été commencés.
- A partir de 2020, un pic de construction s'amorce pour les logements collectifs ainsi que les maisons individuelles.

2-4-5- **Une mixité de logements, objectif fixé par la loi SRU**

Selon la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000, les communes de plus de 3 500 habitants et qui appartiennent à un EPCI de plus de 50 000 habitants doivent disposer de 20% de logements sociaux.

Veauce est assujettie depuis le 1er janvier 2019 à cette obligation.

Veauce compte 342 logements sociaux en 2020, soit 8,6% du parc communal. A l'échelle de l'EPCI, elle fait partie des communes qui ont le plus de logements sociaux avec Feurs et Chazelles-sur-Lyon.

Cependant un effort de 11,4% reste à fournir au regard de la loi SRU.

2-4-6- **Enjeux**

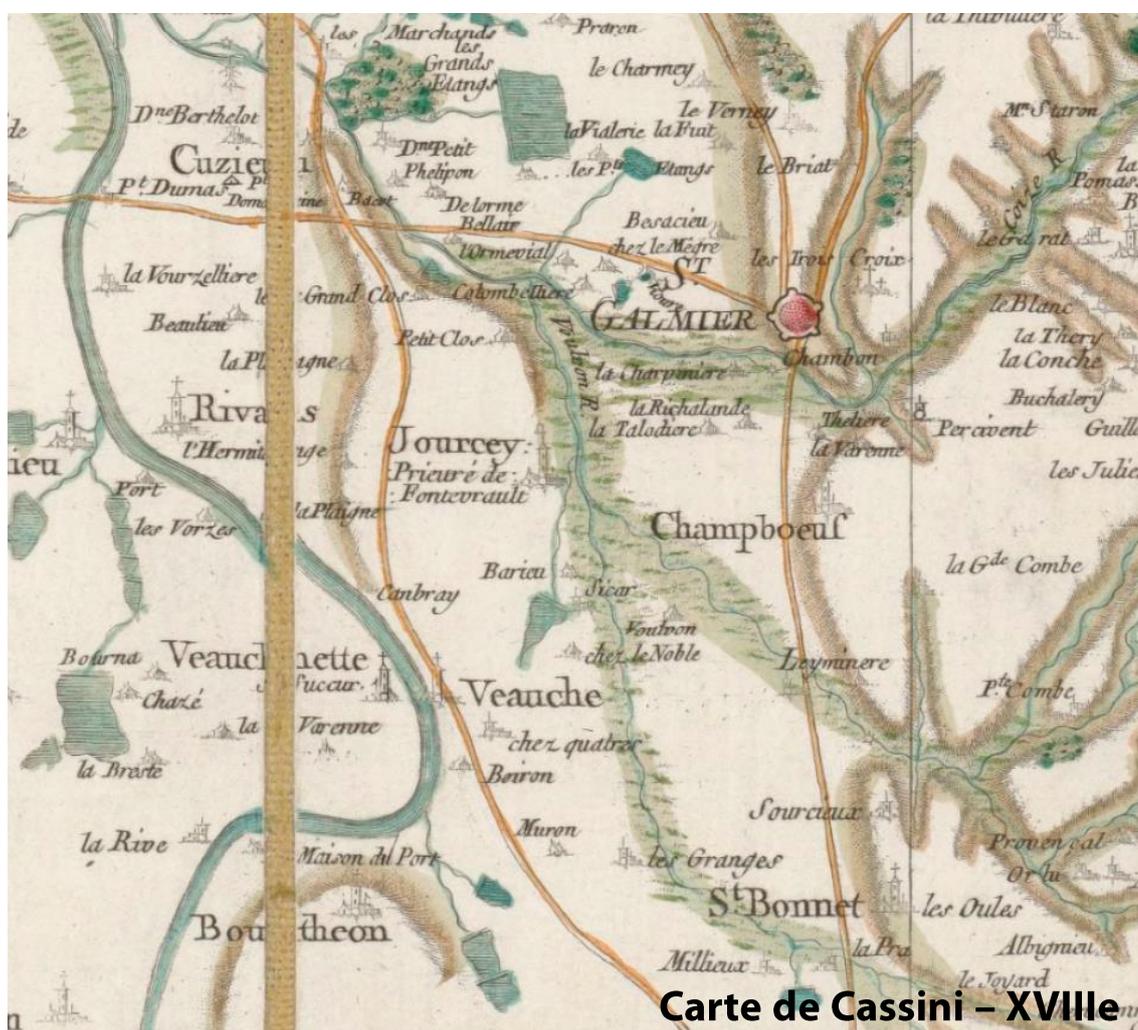
LOGEMENT

- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune : développer notamment l'offre de petits logements et l'offre en location pour répondre à l'évolution des ménages**
- **Anticiper le renouvellement du peuplement des lotissements des années 1970-90 et la libération progressive de grands logements individuels induits par le vieillissement de la population**
- **Maintenir la vacance à un taux faible en favorisant la rénovation et la réhabilitation du bâti existant**
- **Initier le rattrapage de production de logements sociaux**

3- Le diagnostic urbain et environnemental

3-1- La structure du territoire

Le bourg de Veauche est originellement implanté au sommet des coteaux de la Loire, sur un plateau intermédiaire entre la Plaine et les Monts du Lyonnais. Il s'agit à l'époque d'une localité agricole, composée de maisons groupées autour de l'Eglise Saint-Pancrace, au sommet de la Balme. On y retrouve également quelques fermes et hameaux.



La commune se structure autour de deux axes historiques, avec un maillage viaire déjà constitué, quadrillé par ce qui deviendra la D1082 et la D12 et la D54.



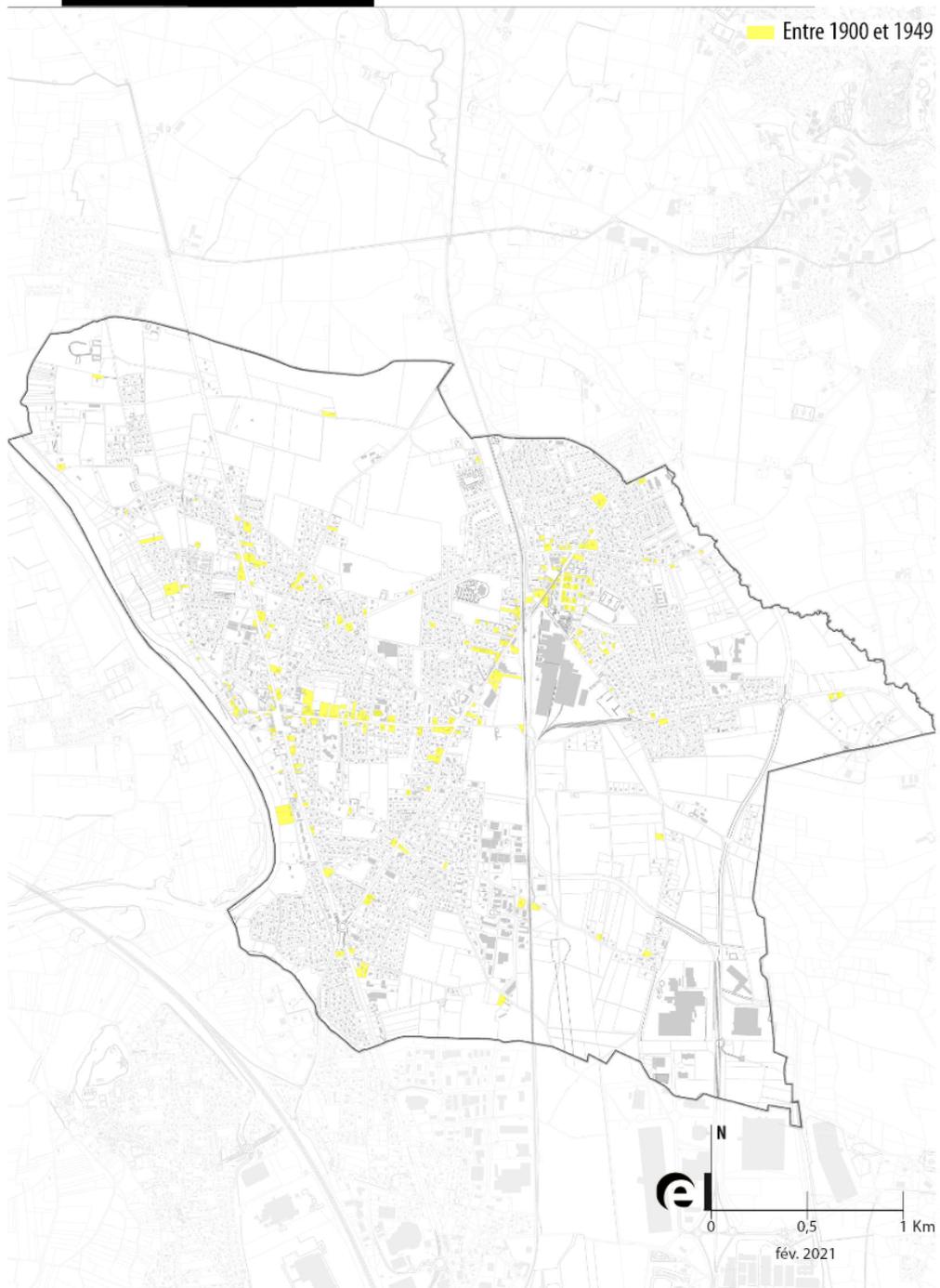
Le développement de l'infrastructure ferroviaire d'Andrézieux au Coteau (1832) et l'implantation de l'usine de verrerie BSN à l'est de la Commune en 1883 siècle génère le développement d'une seconde polarité autour de la cité ouvrière de Saint-Laurent, avec ses pavillons/petits collectif, structurés autour de l'Eglise. C'est à cette époque que l'on observe un premier bond de population qui passe de 748 habitants en 1881 à 2479 habitants en 1901. Les deux bourgs se développent et l'on voit également apparaitre une urbanisation de bords de route. L'urbanisation d'avant seconde guerre est principalement linéaire, le long de la D 12 et la D 54 qui relie les deux bourgs historiques et le long de la D 1082.



C'est aussi à cette période que l'urbanisation du territoire s'accroît le long de l'actuelle D 1082, entre autres au sommet des Coteaux de la Loire où l'on distingue plusieurs maisons bourgeoises surplombant la plaine : ces grands domaines (résidences, grandes exploitations agricoles) ressortent d'ailleurs dans le tracé parcellaire.

Evolution de l'urbanisation

Veauche

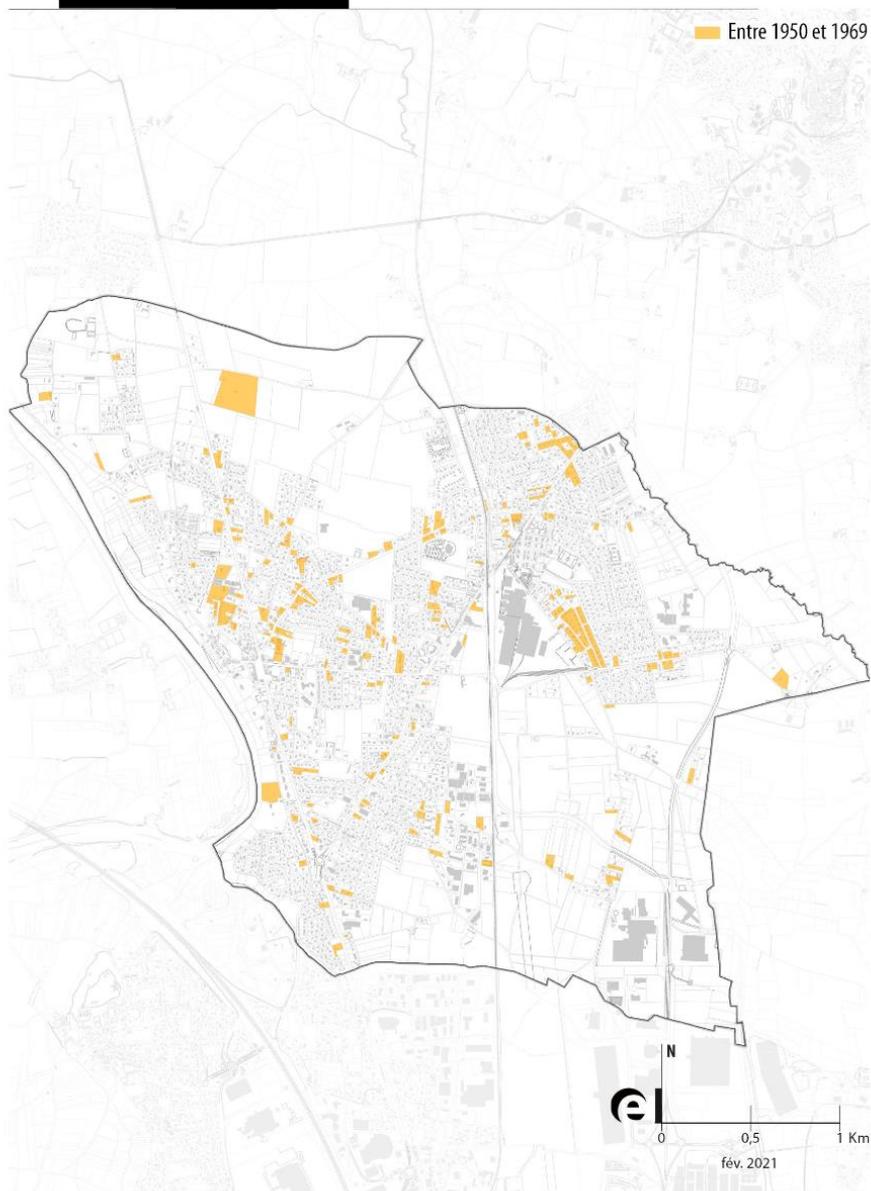


3-1-1- L'après-guerre et le desserrement de l'agglomération stéphanoise

A partir de 1960, la commune connaît une explosion démographique marquée jusqu'aux années 1990 : la population passe de 3000 habitants en 1960 à près de 8000 en 1990. La commune profite du desserrement de la ville de Saint-Etienne dont les habitants recherchant la propriété à moindre cout, dans un cadre moins dense que la ville et facilement accessible en voiture.

Evolution de l'urbanisation

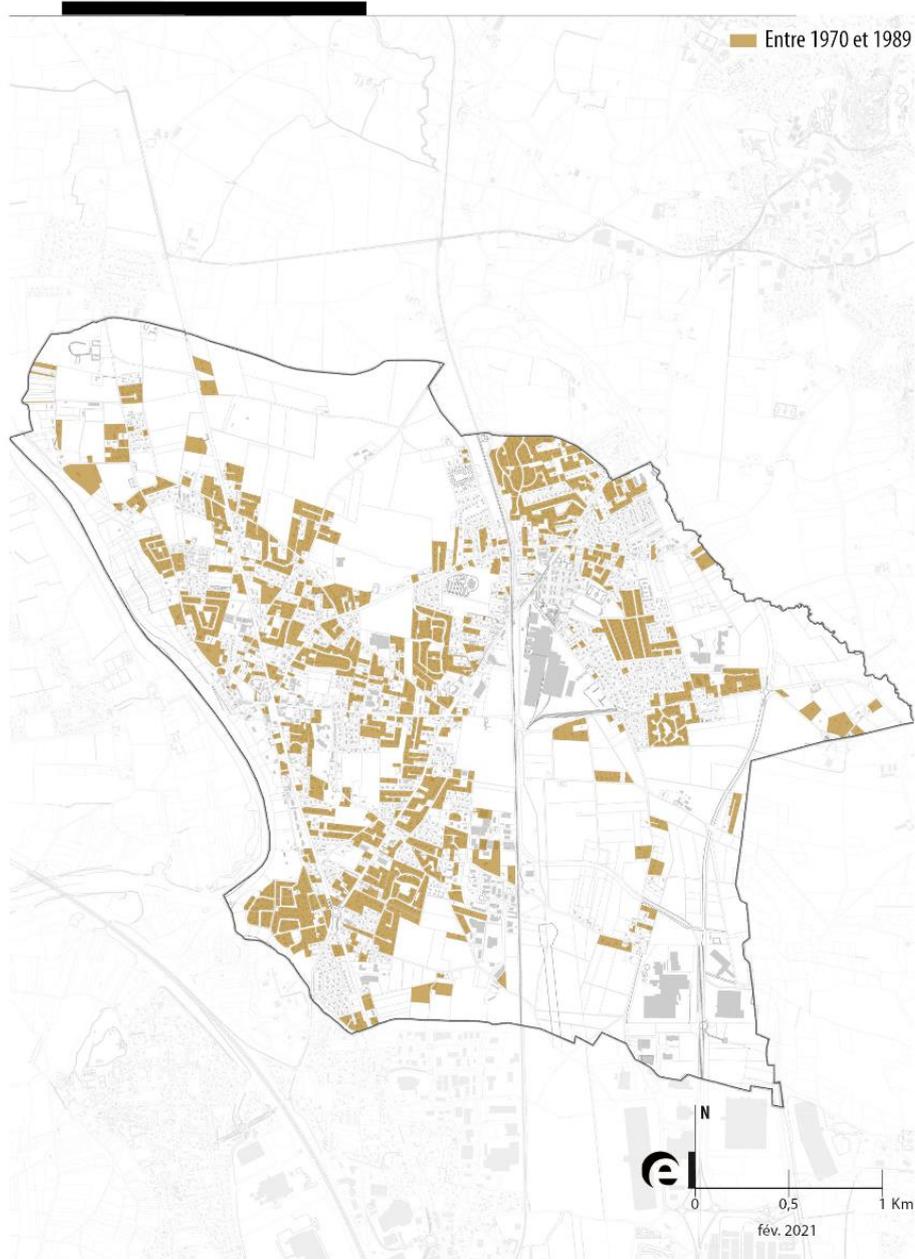
Veauche



Jusqu'aux années 2000, l'urbanisation s'emballe avec la généralisation des formes pavillonnaires, sous forme diffuses et surtout loties. Cette urbanisation fortement consommatrice d'espaces multiplie les réseaux viaires, et étire les limites de la commune vers les terres agricoles qui sont peu à peu grignotées.

Evolution de l'urbanisation

Veauche



Entre 1950 et 1969, un urbanisme très diffus sur le territoire communal, le long des réseaux routiers secondaires, mais aussi l'apparition des premiers lotissements, souvent situés non loin du bourg, inscrits sur une trame viaire lisible et sobre.

Une commune qui profite pleinement du desserrement de Saint-Etienne après 1962 puisqu'au regard des constructions effectuées entre 1970 et 1990, la ville s'est particulièrement étendue à l'est et au Sud du bourg. Les lotissements sont bien plus importants et portent sur des emprises foncières importantes, consommant beaucoup d'hectares. De nouvelles voiries sont créés en nombre, plus complexes et retorses. On les trouve à proximité des deux bourgs mais deux tendances apparaissent.

- Densification du tissu urbain entre les deux bourgs.
- Dynamique d'extension très marquée, avec centralité nouvelle au Sud de la commune et à l'est avec création de commerces et de services.

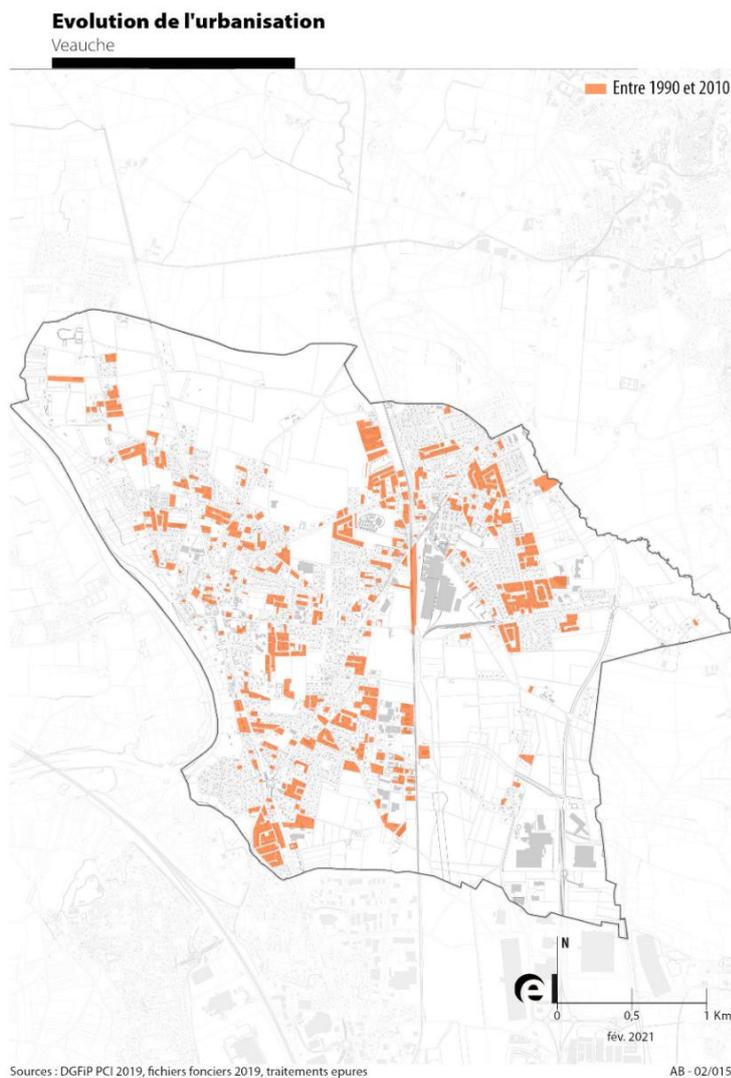
Cette période correspond au pic de construction le plus important de la commune : aujourd'hui, plus de 50% de l'habitat a été construit entre 1970 et 1990.

3-1-2- Le renouvellement et les dents creuses

Entre 1990 et 2010, la dynamique est davantage tournée vers des opérations de taille plus modestes qui « comblent » les mailles du tissu urbain existant. La construction de lotissements se poursuit mais l'on commence à voir des opérations dans le tissu urbain constitué.

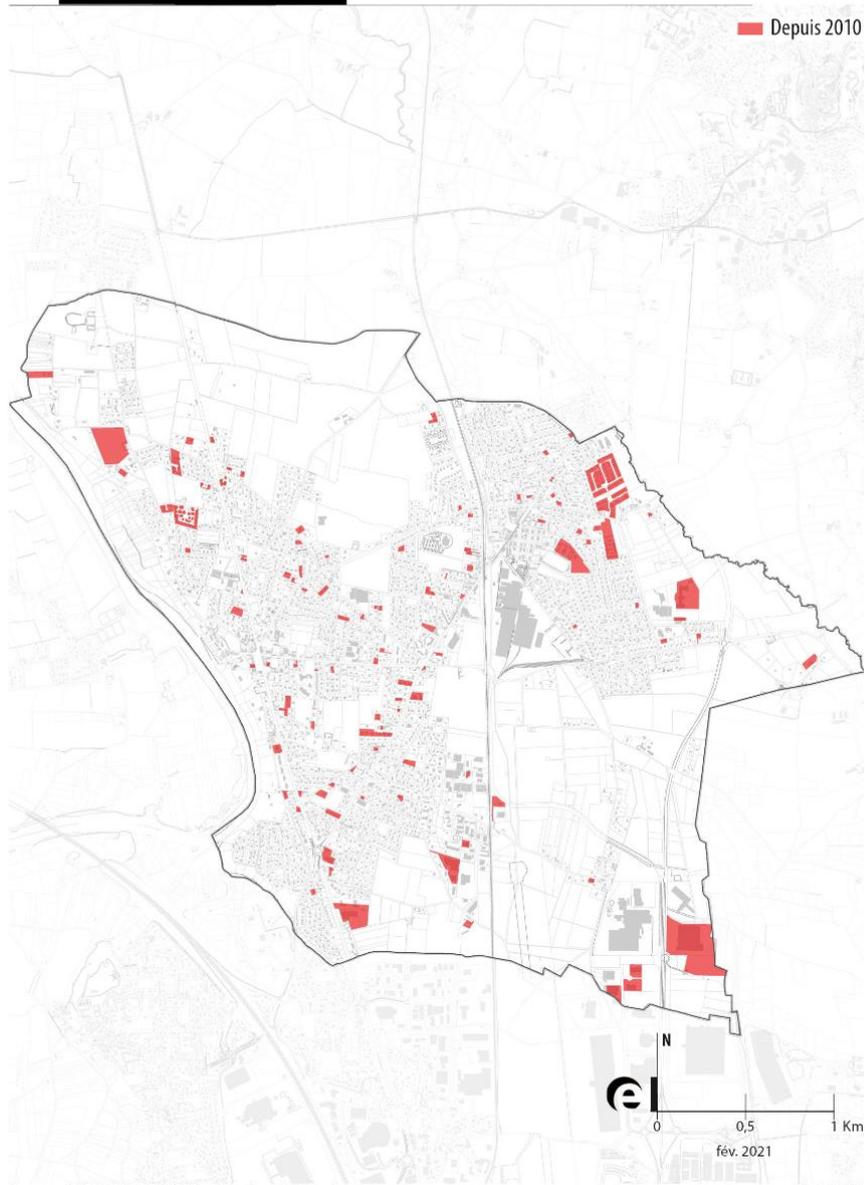
La zone artisanale des Loges se constitue à cette période.

A partir de 2010, l'implantation du collège et complexe sportif à l'est de la commune constitue peu à peu une polarité importante. Les opérations de lotissements sont plus rares mais toujours présentes. La taille des parcelles urbanisées chute et l'on voit se constituer davantage de constructions en densification et apparaître également des tissus collectifs dans les centralités. On voit aussi se développer la zone d'activité de l'Orme et des Sources au Sud-Est de la commune.



Evolution de l'urbanisation

Veauche

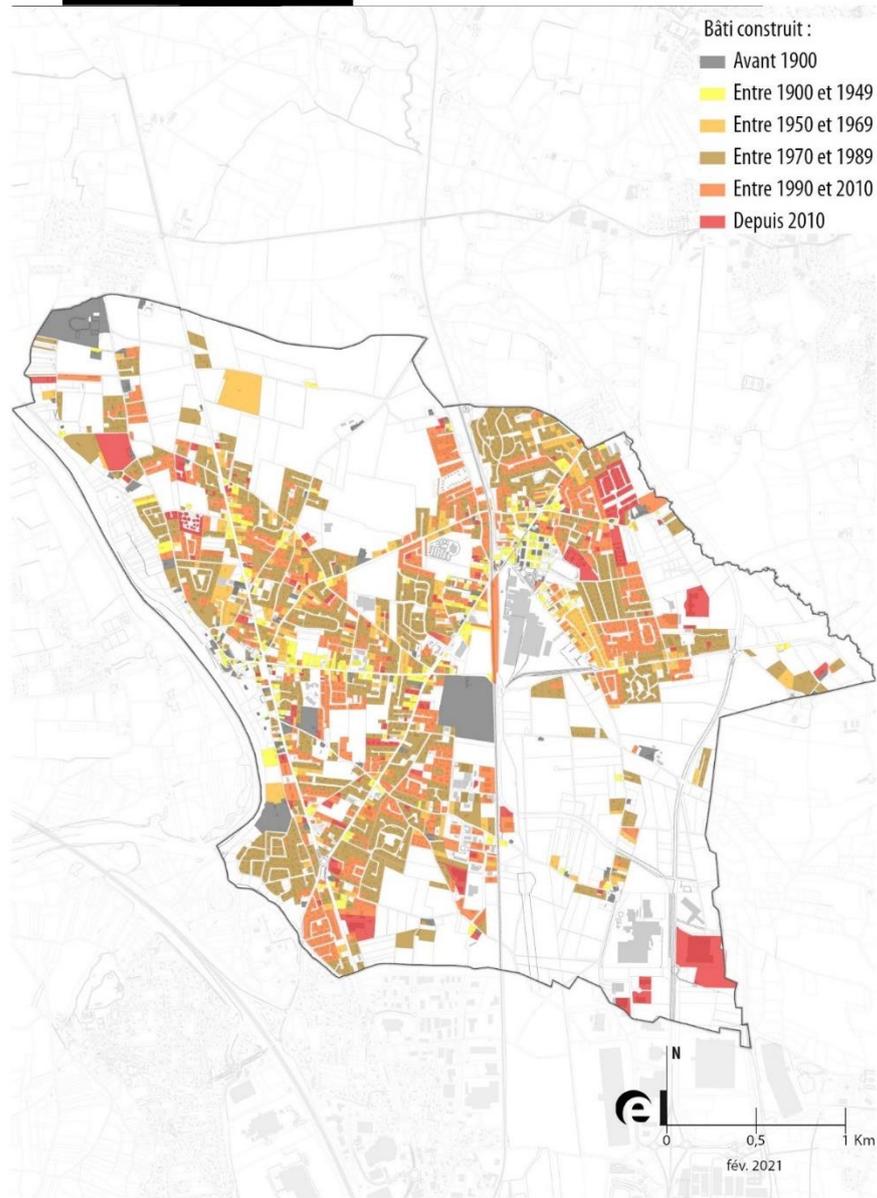


3-1-3- Constats et Enjeux :

- **Uniformité du parc pavillonnaire** : Les formes pavillonnaires sont fortement majoritaires sur le territoire, portant avec elles certains partis pris d'aménagement qui problématiques à long terme (mono fonctionnalité, mobilités motorisées, consommation de l'espace, pauvreté architecturale).
- **Peu d'espaces de centralité en dehors du bourg** : conséquence de l'extension très forte de la commune et de la généralisation des pavillons. Des espaces monofonctionnels qui s'articulent sur des centralités vulnérables. La création du complexe collège/gymnase en dehors du bourg peut questionner la pérennité des équipements des centralités.
- **Urbanisme linéaire renforçant la dépendance à la voiture** : Qu'ils s'agissent de la multiplication des trames viaires, de la multipolarisation et de l'extension linéaire, la voiture favorise un urbanisme moins dense qui s'éloigne des centralités, avec une articulation des services et commerces le long de la D 1082 et des linéaires. Un urbanisme qui brouille la lecture des entrées de ville et qui coupe les cônes paysagers, en même temps qu'elle accentue la dépendance des habitants vis-à-vis de ce mode de transport et des temps de trajets.
- Services et commerces dans un rapport véhiculé.
- Equipements externalisés et peu accessibles (collège) : les équipements situés en marge des tissus agglomérés.

Evolution de l'urbanisation

Veauche



EVOLUTION URBAINE

- Déterminer le potentiel foncier de la commune (densification, mutations...)
- S'appuyer sur les notions de proximité et de centralité
- Préservation et encadrement des espaces agro-naturels et des respirations

3-2- Le paysage

3-2-1- Géomorphologie/Ensemble Paysager

La commune de Veauche est au cœur de la plaine du Forez, au cœur d'une unité paysagère au relief peu prononcé, cerné entre deux massifs discernables dans le grand paysage, les Monts du Lyonnais et les Monts du Forez.



La commune est située au Sud de la plaine du Forez, au cœur d'une plaine d'effondrement, en aval du de la Loire. Le bourg surplombe les coteaux de la Loire et la commune s'étend en direction des Monts du Lyonnais et de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon. Malgré un bourg en promontoire sur le fleuve, le relief est peu prononcé jusqu'à la commune de Chambœuf. Les montagnes des Monts du Lyonnais et du Forez restent néanmoins très bien visibles du fait du resserrement de la plaine à cet endroit.



Plusieurs cours d'eau parcourent le territoire. A l'Est, la Loire et ses ripisylves épaisses d'arbres et de végétation constituent l'un des rares espaces boisés de la commune dont le caractère agricole se traduit plutôt par de larges étendues cultivées, entrecoupées par une urbanisation marquée. On dénombre également plusieurs ruisseaux et rivières telles que le Volvon, le Petit-Volvon, le Gourny et le Volon. Leur présence dans le paysage reste néanmoins discrète.



Les bords de Loire sont caractérisés par une ripisylve vive composé d'arbres. L'impression d'un Belvédère sur la plaine.

Peu d'ouvertures depuis les départementales vers les massifs : l'urbanisation linéaire des rues principales obstrue certains points de vue, ce qui est accentué par l'absence de relief de la commune.

Les repères visuels et les amères

Sur la commune, il existe cependant des repères visibles depuis le paysage lointain et parfois depuis les grandes prairies qui subsistent dans le tissu urbain. Parmi-elles, on peut désigner :

- Les châteaux d'eau.
- Les deux églises.
- L'usine de Verrerie et ses cheminées.
- Les Monts du Lyonnais.
- Les hameaux.

3-2-2- Une urbanisation très prégnante dans le paysage

L'important développement de la commune à l'après-guerre a contribué à étendre les limites urbaines avec par endroit la constitution d'un continuum se poursuivant jusqu'à la commune d'Andrézieux-Bouthéon : en effet, les zones d'activités économiques des deux communes tendent à fusionner tandis que les derniers programmes de lotissements au Sud de la départementale ont grignoté les derniers espaces agricoles. Malgré quelques espaces arborés au Sud-est et le long du fleuve, et de grands espaces agricoles ouverts.



Le réseau viaire de la commune le long duquel se sont développés les pavillons donne à voir une structure urbaine monotone qui obstrue souvent la visibilité sur le paysage proche et lointain, à l'exception des espaces de frange dont le développement est contraint par la présence de l'aérodrome.

Les entrées de ville

- Au Sud, le continuum urbain est quasiment achevé entre les communes : même si le bassin de rétention à l'est et le caractère arboré de la route contribue à aérer la lisibilité de l'entrée de ville. Le traitement urbain, notamment du bâti et des clôtures, présente cependant une mise en scène peu qualitative. La publicité des entreprises génère une pollution visuelle importante qui accentue fortement le caractère très routier et peu qualitatif de l'entrée de ville. Le traitement des noues, très hétérogène et minimaliste renforce le caractère monofonctionnel et hors « contrôle » de la zone d'activité. Le caractère routier de la commune s'atténue cependant après le premier giratoire, avec un traitement de la départementale qui intègre davantage les modes actifs et le traitement paysager des chaussés.

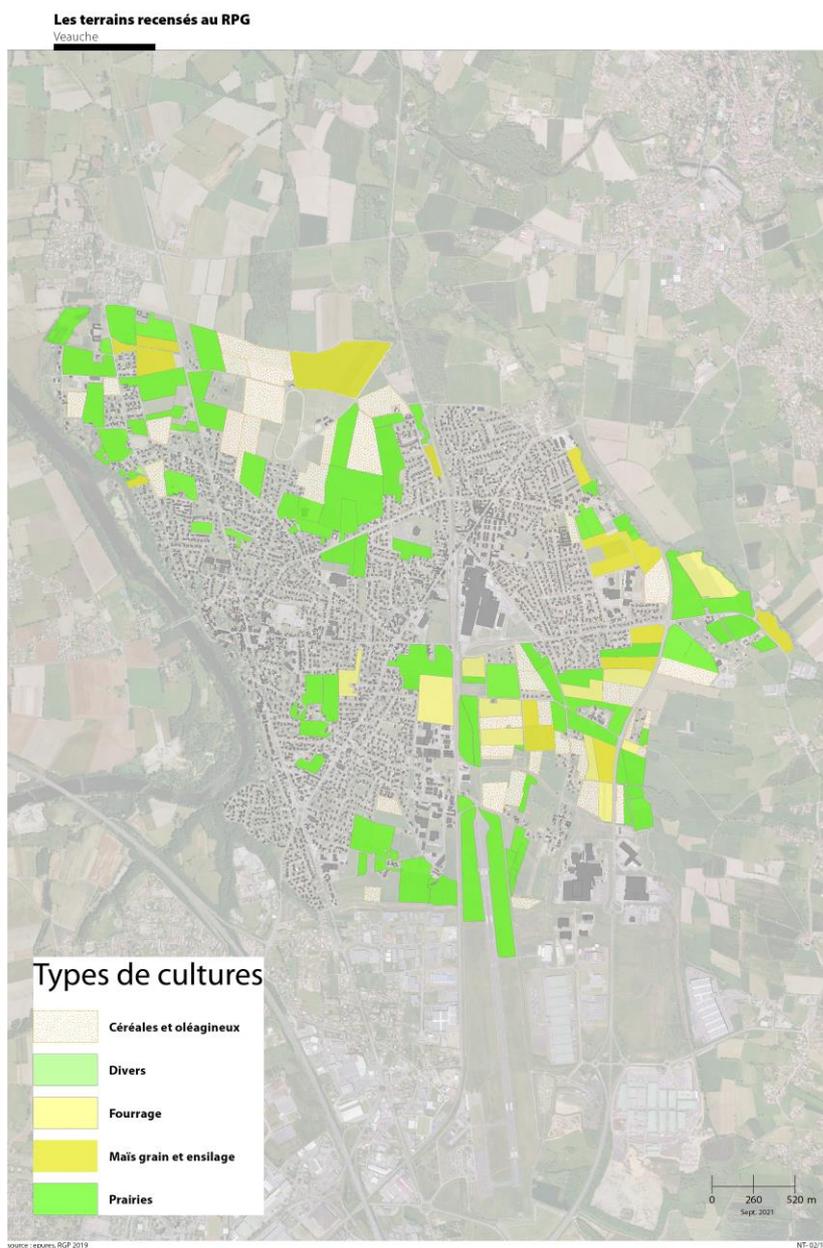


- Au Nord de la D 1082, l'entrée de ville est animée par un alignement d'arbres à l'Ouest et des noues s'ouvrant sur de grandes prairies à l'est. A mesure que l'on s'approche du centre, l'urbanisation, d'abord ponctuelle, rythme la structure de la voie et amenuise progressivement son caractère routier. Le traitement des modes actifs. Au loin sont perceptibles les silhouettes des lotissements qui brouillent la lisibilité de l'urbanisation.



- Le long de la D 54, à l'Est, l'urbanisation déjà ancienne est très marquée dans le paysage, malgré de grandes étendues agricoles au Sud. C'est la minéralité du tissu urbain qui saute aux yeux, avec un traitement des clôtures et du bâti très hétérogène et minéral, avec des toitures à quatre pans, à deux pans, et des implantations variées qui renforcent cette impression de non-maîtrise urbaine.
- Enfin, l'entrée Sud le long de la D 100 présente un aménagement minimaliste, rythmé par les bâtiments de la ZAE, des pelouses nues des abords routiers et quelques arbres au loin. Plus loin au Nord, la route traverse de grands champs parsemés d'arbres et parfois de hameaux agricoles. L'arrivée sur la polarité est marquée par l'urbanisation chaotique des derniers lotissements construits.

3-2-3- Les franges agricoles/urbaines



Traitées de manière parfois brutes entre un habitat pavillonnaire et de grandes parcelles autrefois tournées vers la polyculture (légumes/vaches laitières). La commune est un territoire anciennement agricole dont l'activité est aujourd'hui en recul. Les parcelles à faibles rendements se sont retrouvées rapidement grignotées par l'habitat individuel. La silhouette du bourg n'est plus discernable du fait de l'urbanisation forte des années 60. Les espaces

d'interface entre espaces agricoles et urbains présentent un traitement peu qualitatif (transitions brutes, peu de végétal, limites de parcelles nues). Les espaces agricoles encore exploités offrent néanmoins une certaine respiration (parcellaire en damier, maintien d'une petite propriété). Les franges urbaines gagneraient à être davantage mises en scène.

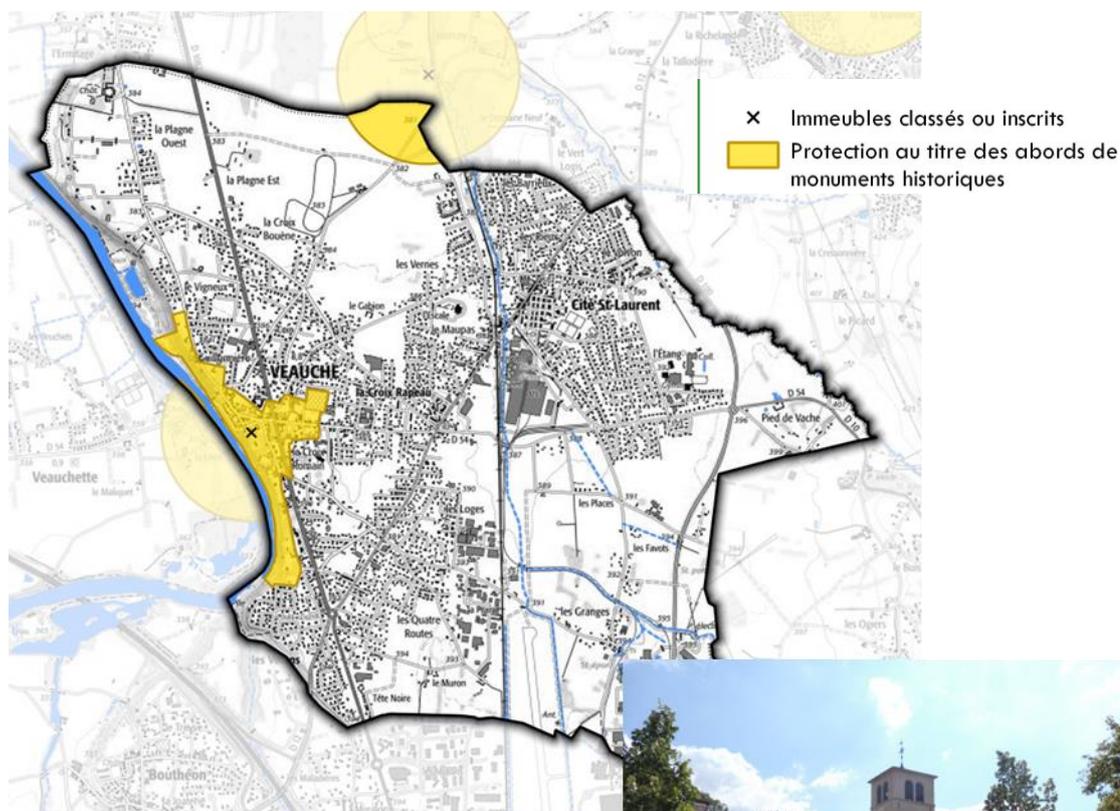


Enjeux :

- Un habitat banalisé et standardisé qui rompt et fragmente la lecture des tissus urbains.
- Des franges urbaines/agricoles traitées de manière brute.
- Un traitement architectural trop hétérogène de la construction neuve (clôtures, composition façade...).
- Des percées visuelles à préserver et des entrées de ville à valoriser.
- Un patrimoine communal à valoriser et mettre en scène (bords de Loire, bourgs...).

3-3- Le patrimoine

Le patrimoine bâti de la commune s'est fondu dans le développement urbain de la commune si bien qu'on pourrait parfois le considérer comme confidentiel. Du bourg historique au développement industriel de la commune, on retrouve plusieurs bâtiments et sites remarquables.



Panorama patrimonial

Construite au XII^e siècle, le quartier de l'Église présente un bâti accolé sur les principales voies de circulation duquel s'intercalent plusieurs maisons de volume plus important, parfois sur un ou deux étages, avec parfois de grands jardins.

- Eglise du bourg et place de l'abbé Blard, bâtiment classé :



- Bourg avec maisons accolées, parcs.



Le long des faubourgs sont édifiées des maisons dont certaines, remontant au XIXe siècle. La plupart de présentent pas de caractère particulier mais la présence d'arbres de haute tige de part et d'autre des voies souligne l'historicité de la rue.

- Alignements d'arbres de long de certaines départementales.



Sur la balme de la Loire, les maisons patronales et leurs extérieurs sont préservés et compris dans le périmètre de visibilité des monuments historiques.

- Les Maisons de maitre sur la Balme.

Le quartier Saint-Laurent, construit à la fin du XIXe siècle, est une structure urbaine d'héritage industriel, avec la cité, l'église, l'école et d'autres bâtiments annexes.

- La Cité Ouvrière.



Le petit patrimoine est essaimé sur la commune.

- Les calvaires et les croix.



Les dispositifs de protection patrimoniale

L'église Saint-Pancrace est classé aux monuments historiques. Son périmètre comprend le bourg historique ainsi que les demeures patronales et leurs parcs, construits sur la balme.

Au-delà de ces dispositifs, le PLU peut identifier des éléments de petit patrimoine à protéger, afin d'encadrer les travaux sur ce patrimoine vernaculaire et d'éviter sa destruction.

3-4 Les activités économiques

3-4-1- Les espaces économiques

Les bâtiments de ZAE et du tissu économiques sont constitués dans un souci de fonctionnalité d'usage spécifique aux activités qu'ils hébergent. Ils présentent rarement une qualité architecturale et peuvent être très imposants dans le paysage. Souvent structurés en zones d'activité économique, ils constituent un système urbain pensé avant tout pour satisfaire la logistique de la zone au détriment de sa qualité.

On y retrouve logiquement des espaces routiers importants, des stationnements, peu de végétation qualitative, peu de commerces ou de services. Ils sont particulièrement importants sur la commune.

Les espaces économiques présentent une accessibilité essentiellement assurée par les véhicules motorisés. S'il existe une desserte de transport en commun à proximité de la zone des loges et des prairies, il est complexe d'y accéder via un cheminement adapté aux modes actifs.

Ce constat est d'autant plus marqué sur la zone de l'Orme les Sources, ainsi que pour le secteur de la ZAC des Mûrons II.

La zone Urgo textile est constituée d'un bâtiment industriel et d'une unité de formation, au Nord de la commune.

L'usine de la Verrerie s'étend au Sud du quartier Saint-Laurent jusqu'à la rue du lavoir. Les grands bâtiments industriels et techniques (cheminées) sont très visibles dans le paysage. Il existe par ailleurs une desserte via à la voie ferrée au Sud du tènement.

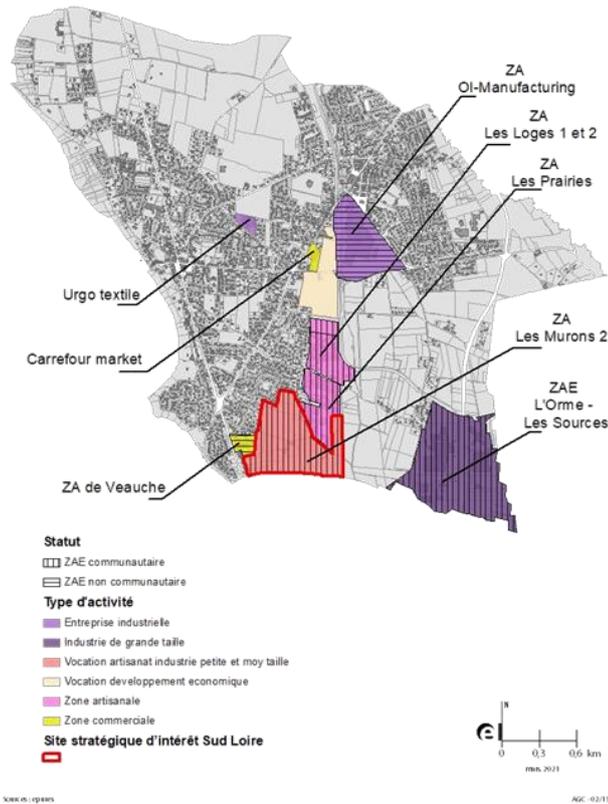
Les nuisances sonores émises par l'activité ainsi que sa séparation physique des quartiers d'habitation par un grand mur participent à l'impression de déconnexion physique entre l'outil de production et la ville.

Les ZA des Loges et de la Prairie constituent un tissu artisanal mixte, composé d'activités artisanales, logistiques et de petites industries. Le foncier y est souvent mal optimisé avec quelques dents creuses aujourd'hui majoritairement dévolues à du stationnement ou des extensions des usines.

La zone commerciale du triangle Planchet est structurée autour d'une offre de commerces et de services hétérogène (concessionnaire automobile, Carrefour-Market, services à la personne...). Il est à noter la présence de friches en cours de dépollution au Nord du site. Le site, situé à proximité directe de la gare, est identifié comme un secteur de mutation destiné à devenir un pôle multimodal.

La ZAC des Mûrons II constitue un potentiel de développement économique en foncier libre, destiné à accueillir les industries du territoire. Le secteur est le prolongement de la zone des Mûrons I située sur la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

Les zones d'activités économiques
Révision du PLU de Veauche



Les zones économiques du territoire présentent des caractéristiques similaires :

- Diversités de toitures, formes, hauteur, gabarit et implantations depuis le paysage lointain et les axes de circulation.
- Tissus commerciaux ponctuels (petites et moyennes surfaces...) rompant parfois la cohérence et la lisibilité du tissu alentour.
- Caractère routier souligné par les délaissés importants.
- Rapport à l'espace public souvent absent et mutualisation des équipements rares.

FORMES URBAINES
FORMES SYNTHÈSE TISSUS

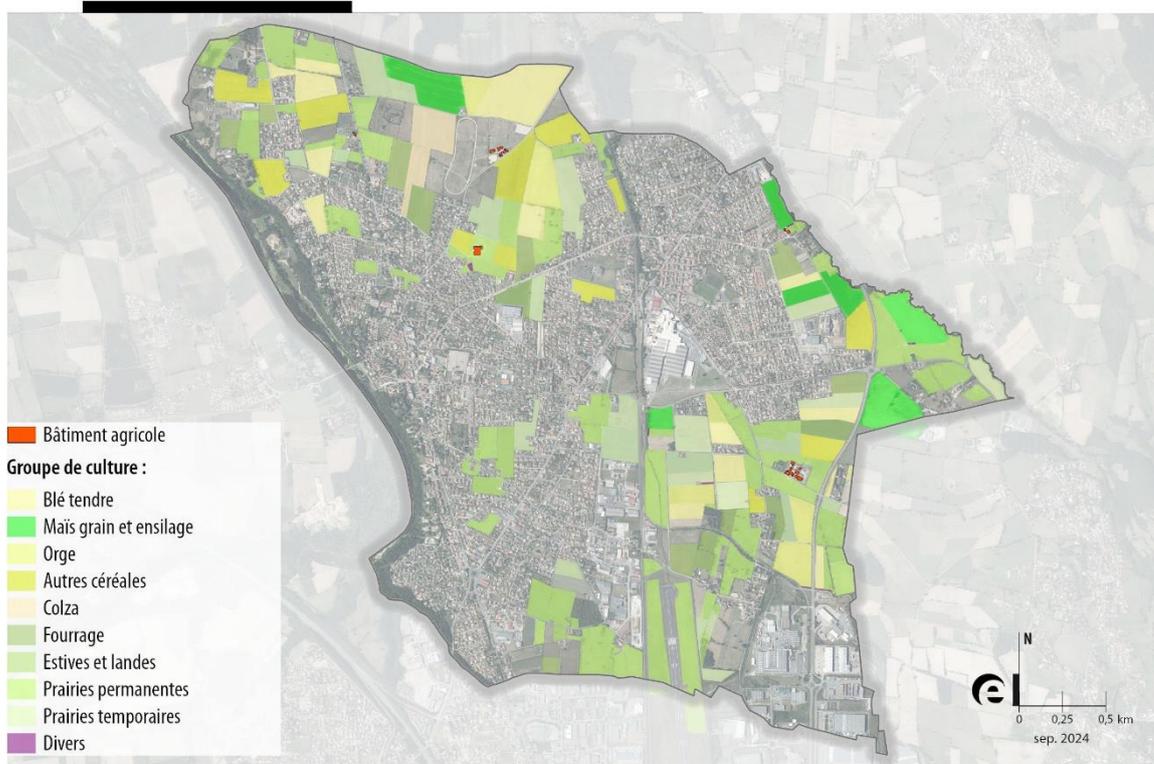
- Développement des formes collectives et groupées dans les secteurs les plus idoines
- Recentrement de l'urbanisation vers les centralités
- Affirmer davantage de mixité fonctionnelle dans les bourgs
- Densification des tissus de faubourg -> Identifier le potentiel dans ces secteurs
- Anticiper le développement de la ZAC des Murons
- Penser le logement sociale sous plusieurs formes

3-4-2- L'activité agricole

Territoire périurbain, la commune de Veauche se caractérise par des surfaces agricoles modestes. L'analyse de la carte des terrains agricoles déclarées à la politique agricole commune (PAC) confirme ce constat puisque ceux-ci ne couvrent que 353 ha, soit 34% de la surface communale. De plus, on note une tendance négative entre les 2 recensements agricoles puisque la Surface Agricole Utilisée (SAU) a diminué de 13 % entre 2010 et 2020.

L'occupation agricole des sols

PLU de Veauche



Sources : Registre Parcellaire Graphique 2022

AB - 02/015

Ces espaces agricoles sont tous orientés vers l'élevage bovin laitier et viande avec la présence de prairies et de cultures de plantes fourragères. On retrouve ainsi des céréales et oléagineux et du maïs grain et ensilage. Nous sommes ainsi en présence d'exploitations avec diverses cultures et élevages mixtes en termes d'Orientation Technico-Economique (OTEX).

La commune compte en 2020, selon le recensement agricole, 6 sièges d'exploitations, soit 3 de moins qu'en 2010. Ce sont des exploitations de petite taille puisqu'en moyenne, elles font environ 23 ha. En revanche, elles se sont agrandies de plus de 30% entre 2010 et 2020, notamment en reprenant les terrains des exploitations qui disparaissaient. Ce mouvement de concentration des exploitations se retrouve au niveau départemental, régional et national.

Au niveau de l'emploi, en 2020, sur la commune de Veauche, on comptabilise 9 unités de travail annuel, ce qui équivaut au travail de 9 personnes à temps plein pendant une année, alors qu'il y en avait 13 en 2010.

Concernant le statut des exploitations, le régime individuel reste largement majoritaire. Toutefois, l'agrandissement des exploitations s'accompagne du développement des formes sociétaires type EARL ou GAEC.

Ces dynamiques montrent finalement que cette agriculture est sous pression économiquement avec des exploitations obligées de s'agrandir et/ou de se diversifier pour pérenniser leur activité. Des pressions également liées à un manque de visibilité quant aux successions et surtout des tensions vis-à-vis de l'urbanisation qui, à la fois consomme des espaces mais peut également déstructurer le tissu des exploitations avec son lot de conflits d'usage et de voisinage. L'espace agricole est d'autant plus sensible qu'il se caractérise largement par du fermage. Les baux sont soit oraux ou de courte durée, ce qui ne permet pas d'avoir une vision long terme sur le foncier agricole.

L'agriculture locale est également soumise à des pressions liées au changement climatique, et notamment à la ressource en eau qui est nécessaire pour la production agricole. Avec des cultures fourragères et l'abreuvement des bovins, les besoins en eau de l'agriculture locale sont importants. Les parcelles disposant de système d'irrigation deviennent alors stratégiques.

Ces tensions sur les espaces agricoles interrogent sur les productions et plus largement sur l'alimentation. Dans une logique de souveraineté alimentaire prônée au niveau national, chaque parcelle de terre agricole devient stratégique surtout dans un lien avec les consommations locales.

C'est dans ce cadre que la communauté de communes de Forez Est s'est lancée dans l'élaboration d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT). Il s'agit d'un plan d'actions mis en œuvre de manière collective dont l'objectif est de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires, notamment en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines.

3-4-3- L'activité touristique

L'activité touristique sur la commune de Veauche est à la fois liée au patrimoine bâti et naturel mais également à son offre culturelle. La commune peut ainsi compter sur :

- Sa richesse culturelle (saison culturelle avec notamment la salle de spectacle de l'Escale, le musée de la verrerie ainsi que les différentes animations culturelles annuelles).
- Sa richesse associative, avec plus de 70 associations et leurs différentes activités et animations rythmant la vie de la commune.
- Sa richesse patrimoniale, comprenant notamment une église classée au bâtiment historique ainsi qu'un patrimoine vernaculaires fourni.
- Sa richesse naturelle (bords de Loire, nombreux sentiers pédestres, etc.).

3-5- L'organisation de l'habitat

L'analyse des tissus urbains doit permettre de mieux comprendre la structuration de la commune afin de déterminer la manière dont on souhaite la voir évoluer au regard de leur configuration, leurs caractéristiques, leurs qualités patrimoniales.

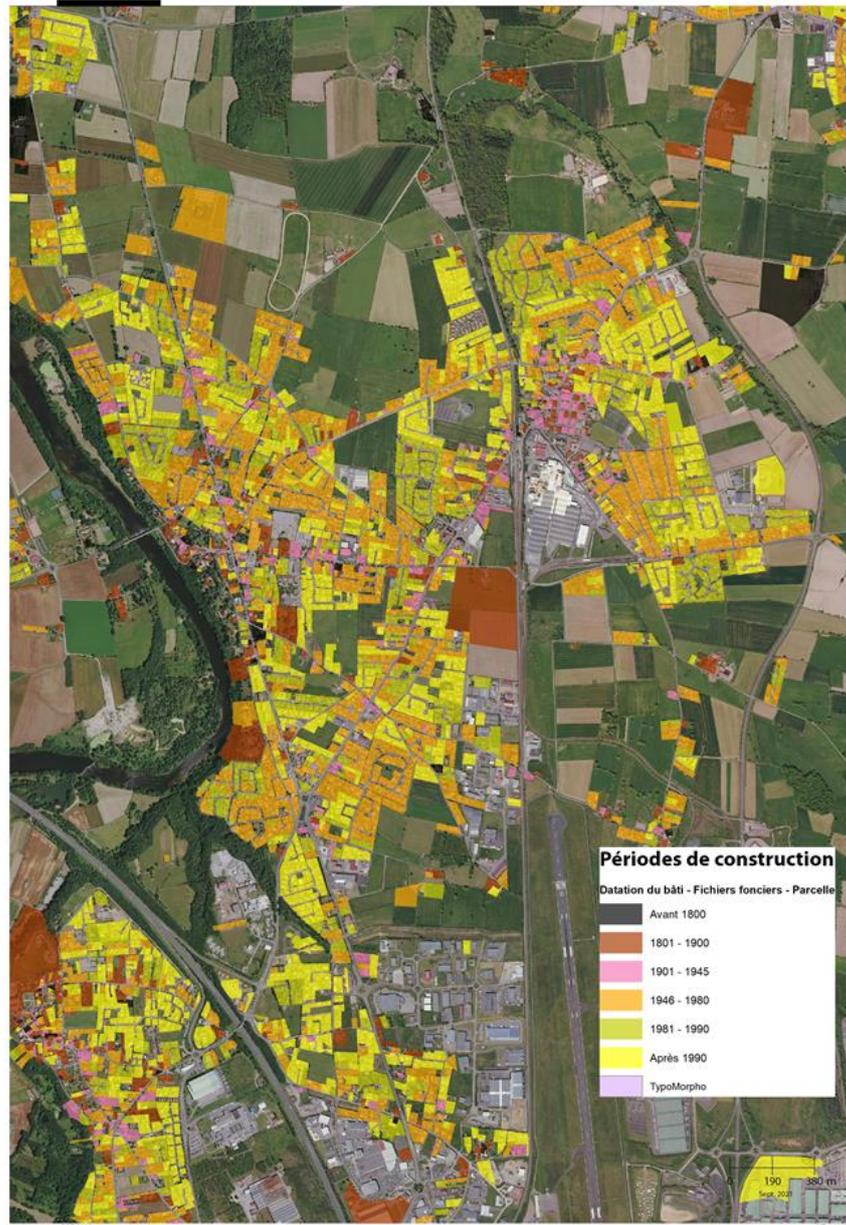
Les centres-bourgs présentent souvent des qualités patrimoniales tandis que les faubourgs sont caractérisés par leur mixité bâtie et leur rapport à la rue.

Sur la commune de Veauche, est à noter un développement très important des tissus individuels qui représentent trois quarts des logements de la commune.

L'analyse des tissus est à la fois liée aux espaces stratégiques (centralités, faubourgs, ZA) complétée d'une analyse typologique (individuelle/collective).

Périodes de construction du bâti

Veauche



Sur cette carte, les seuls espaces de mixité des formes urbaines (époques de construction) sont les centralités et les faubourgs. Les tissus pavillonnaires sont surreprésentés et présentent l'essentiel des formes urbaines, construites après 1945.

3-5-1- Les tissus de centralités

Le centre-bourg



- Héritage historique et industriel
- Présence d'espaces publics favorisant les attributs de centralité
- Grande mixité des formes urbaines (collectifs, individuel, équipements...) et époques de construction
- Parcellaire souvent plus étriqué
- Densité perçue forte (densité ha?)



Les tissus de centralités regroupent un bâti hétérogène, où les ensembles historiques côtoient des opérations de renouvellement notables. Les rues sont par endroits étroites, par endroits plus ouvertes le long des grands axes de circulation (D 1082 et D12), avec des espaces publics et espaces verts plus représentés qu'ailleurs. La densité bâtie de ces quartiers est propice à l'installation d'équipements et services, avec un tissu commercial de proximité et les principaux services administratifs (Mairie, école, poste...).

L'hétérogénéité bâtie (immeubles, maisons, demeures...) côtoie des ensembles patrimoniaux remarquables (maisons ouvrières, maisons accolées sur rue...). Les implantations majoritairement à l'alignement des voies. Les hauteurs sont, elles variables, des grands immeubles en R+4 aux ensembles accolés sur un niveau.

Sur la commune, on peut identifier le centre-bourg et l'îlot Saint-Laurent.

3-5-1-1- Le bourg

Dans le bourg, on retrouve le noyau villageois originel, articulé autour de l'église Saint-Pancrace. Sa structure alterne des espaces bâtis très denses et des espaces ouverts. Les maisons de ville accolées sont souvent implantées à l'alignement ou légèrement en retrait. Leur hauteur est variable, entre 1 et 2 étages selon qu'elles font partie d'un îlot de maisons accolées ou non. Les toitures traditionnelles sont en deux pans ou quatre selon la taille du bâti et sa stature. L'église et de nombreuses maisons ont un fort caractère patrimonial.



- Maisons de ville, implantation à l'alignement ou légèrement en retrait/décalage.
- Hauteur sur un étage ou plus.
- Toitures généralement en deux pans.
- Grand espace vert dans le centre ou des espaces publics qui émergent parfois entre les tissus denses.
- Patrimoine bâti remarquable.
- La vacance des cellules commerciales et du parc résidentiel, notamment sur le bâti très ancien.

3-5-12- Le bourg fonctionnel

A proximité du bourg historique, on retrouve un secteur plus hétérogène avec un bâti ancien qui côtoie des constructions plus modernes, souvent sur plusieurs étages. On y trouve de nombreux d'attributs de centralité avec les équipements communaux, les activités de services et les commerces de proximité. Il s'agit d'un secteur de mutations en forte évolution (construction de collectifs), avec un potentiel foncier intéressant pour la réalisation de logements. Un enjeu spécifique de réhabilitation des logements précaires et de résorption de la vacance est également à souligner sur les bâtiments les plus anciens.



- A proximité D 54-D1082, plusieurs places structurantes autour desquelles on retrouve des formes mixtes, collectives ainsi que plusieurs équipements public (mairie, crèche...).
- Formes urbaines hétérogènes et variées, entre collectif et individuel, maisons de ville et immeubles.
- Végétation arbustive.
- Un espace en mutation.

3-5-13- Le quartier Saint-Laurent

Le quartier Saint-Laurent est l'ancien quartier lié à l'usine de la Verrerie, construit à la fin du XIXe siècle. On y retrouve un bâti collectif à valeur patrimoniale ainsi que des logements collectifs (social) et un tissu ancien le long de la départementale. On retrouve encore les espaces ouverts porteurs d'attributs de centralité et d'équipements (école, commerces). Couverture arborée et présence du végétal.



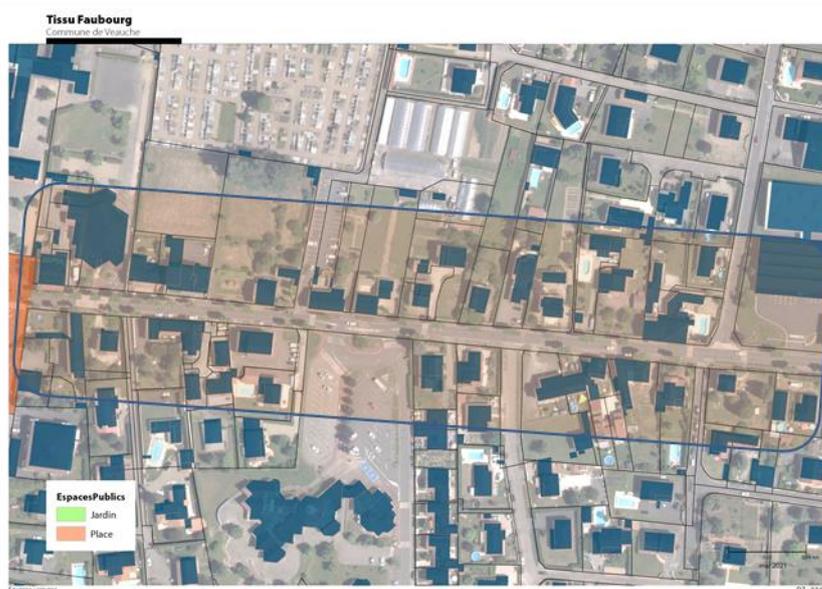
- Maisons jumelées/collectives à grand gabarit, avec stationnement partagé, trame urbaine quadrillée. Espaces privatifs semi-ouverts sur la rue. Un patrimoine non-protégé au PLU. Le long de la D12, un tissu de centralité semblable à celui du bourg « moderne », avec des bâtiments anciens à l'alignement et des immeubles plus modernes.
- Le long de la départementale, un bâti accolé, mi-haut, places structurantes autour de l'église/école et proximité de gare, même si on retrouve un cheminement très routier.

FORMES URBAINES LES TISSUS DE CENTRALITE

- Préservation des caractéristiques patrimoniales des bourgs (espaces verts, espaces publics, bâti...)
- Encourager la mixité des formes a proximité des grandes places et lieux de centralité (bourg moderne) et rapport aux patrimoine historique
- Développer une offre de logement ciblée pour certaines populations (accessibilité...)

3-5-2- Les faubourgs

Urbanisation « hors » des bourgs, principalement concentrée sur avenue Pacard et Avenue Planchet



- Bâti à l'alignement ou légèrement en retrait
- Mixité des formes et des fonctions
- Voirie structurante
- Parcellaire varié, souvent profond et étroit

3-52-1- L'avenue Paccard / l'avenue de la Libération

Les tissus de faubourg sont constitués au XIXe siècle, reliant les deux centralités. Les bâtiments disposent de terrains souvent étirés dans la profondeur, avec des espaces verts à l'arrière de la maison. L'alternance de pavillons anciens et d'immeubles à étages renforce, la présence d'arbres de haute tige sur la chaussée, renforce l'aspect de ville.



- Tissu « composite » qui s'est constitué au gré des époques, de qualité urbaine variable.
- Composé de tissus urbains collectifs et individuels présentant des hauteurs bâties hétérogènes.
- Bâti souvent proche de la rue (avenue Paccard et avenue Planchet).
- Structuration de la rue qui limite son caractère routier (trottoir, arbres, proximité bâti) ou l'intensifier (retrait bâti, largeur voie...).
- Un secteur de mutation très important.

FORMES URBAINES
LES FAUBOURGS

- Potentiel de renouvellement
- Accessibilité de la centralité/desserte TC
- Intégration architecturale et urbaine des logements neufs et réhabilitations
- Atténuer le caractère routier sur certaines portions

3-52-2- Avenue Henri Planchet



L'avenue Planchet est une avenue à la largeur plus importante que les autres rues. La proximité de l'aéroport a freiné les mutations résidentielles du secteur, notamment sur les hauteurs des bâtiments qui sont généralement structurés sur deux étages maximums.

Le bâti, plutôt ancien, s'urbanise davantage en second rideau sous forme de lotissements. En front de rue, on retrouve une diversité fonctionnelle avec des commerces de proximité et des activités de service qui forment un front de rue souvent discontinu et peu structuré, renforçant le caractère routier de la départementale. L'avenue fonctionne comme une « entrée de bourg » assez peu qualitative, noyé dans un paysage industriel et de flux.

- Un tissu dont la partie Sud de la Gare, plusieurs équipements et services qui s'étendent sur la Croix Rapeau.
- Un boulevard structuré par les flux (station-service, concessionnaires, hypermarché...).
- Des mutations à long terme et une réserve foncière importante en renouvellement urbain.

3-5-3- Les tissus collectifs

- Implantations très hétérogènes et rapport à la voie (rue, desserte interne...)
- Variété des formes collectives (Saint-Laurent/Petit collectif...)
- Parcellaire hétérogène



Les tissus collectifs présentent des formes variables. Les collectifs des années 70 présentent des structures davantage « mutualisées », avec des garages et des voiries communes, souvent détachées de la rue tandis que les collectifs plus récents sont davantage intégrés à la structure urbaine des rues. Le traitement des espaces privatifs et des espaces verts contribue parfois à améliorer l'intégration paysagère des structures les plus hautes, notamment lorsque les façades jouxtent les arbres de haute tige.

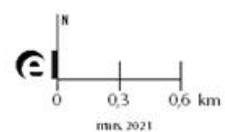
Les tissus collectifs sont majoritairement localisés dans les espaces de centralités ou les faubourgs et profitent généralement d'une bonne desserte en TC. Il est cependant à noter qu'une offre de logement collective s'est développée à partir de 2020, au sein de secteurs en périphériques, entraînant une certaine pression sur la capacité des réseaux à absorber une augmentation du trafic.

Les typologies de logements

Révision du PLU de Veauche

Typologie

- Collectif
- ◇ Maison individuelle



Sources : epires

AGC - 02/15

Les immeubles présentent une plus grande variété de typologies que les logements individuels et offrent davantage d'opportunités aux petits ménages de trouver des solutions de logements ou de relogement adaptés.

- Très présents dans le secteur de la croix Rapeau (de R+2 à r+4), le long de certaines rue Départementales (1082) et dans les tissus de centralité du bourg (de R+2 à R+4).
- Une part de plus en plus importante sur la commune.
- Des enjeux d'intégration architecturale et de fluidité des parcours résidentiels.
- Des secteurs de mutations (faubourg, centralités) préférentiels.

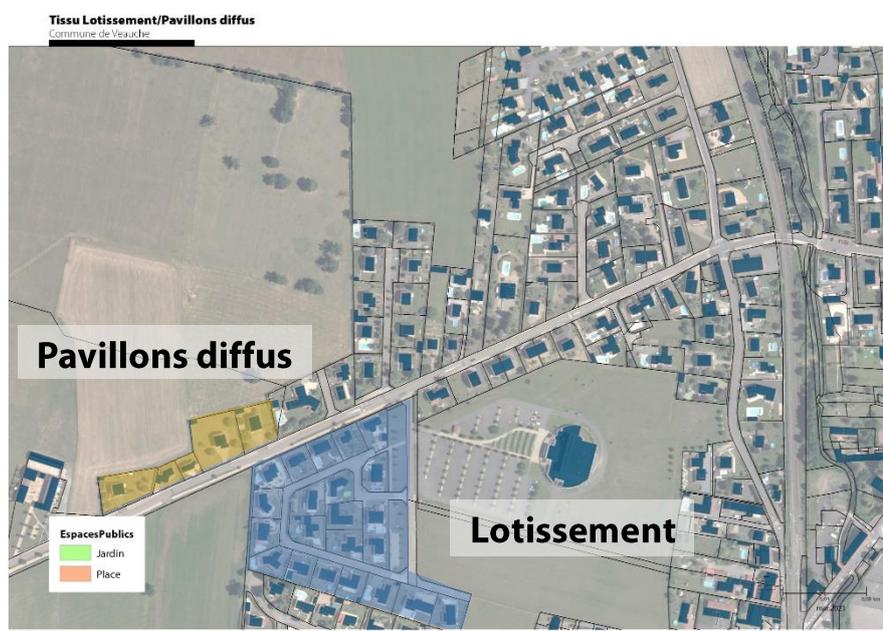
FORMES URBAINES
FORMES COLLECTIVES

- **Proposer une offre de logement plus adaptée a certains publics**
- **Limiter la consommation d'espaces agro-naturels et reconquérir les espaces libres urbains**
- **Conforter le poids des centralités**
- **Intégration architecturale et urbaine des logements neufs et réhabilitations**



3-5-4- Les formes individuelles / groupées / jumelées

Les formes individuelles sont, en règle générale, moins denses que l'habitat ancien ou collectif. Les bâtiments s'implantent sur un terrain plus ou moins étendu, souvent occupé par un jardin. Le nombre de logements à l'hectare est généralement faible, participant de fait à un étalement urbain souvent important, y compris vis-à-vis des centralités, commerces et services. Si les pavillons les plus anciens disposent souvent d'un grand espace non bâti attenant, la diffusion progressive des logements groupés ou jumelés, voir des opérations de lotissements plus récentes, proposent des densités parfois plus importantes et des terrains se prêtant moins facilement à la division en vue de construire une seconde maison.



- Implantation des pavillons souvent en milieu de parcelles
- Tissu monofonctionnel
- Parcellaire très variable dans le diffus
- Parcellaire très resserré dans les lotissements
- Variété / homogénéité des formes
- Densité moyenne à faible
- Capacité de densification faibles dans les lotissements, variable dans les pavillons
- Absence d'espaces publics et minimalisme des espaces communs
- Tissu très « évolutif »

3-541- Les lotissements

Les maisons sont situées le plus souvent en milieu de parcelle. Très peu de mixité fonctionnelle, peu d'espaces verts hors des jardins privatifs. Le potentiel de densification est très réduit du fait des difficultés d'implanter une seconde maison sur le terrain. Cependant, le potentiel foncier de ces espaces n'est pas à négliger.



- Parcelle étroite, capacités de densification notable mais peu de qualité urbaine, bâtiment tourné vers l'espace privatif et « détaché » de la rue, avec création d'une voirie dédiée, souvent privée, repassée en gestion publique. Des espaces communs de qualité variable, souvent traités à minima.
- Bâtiment souvent en retrait des voies de desserte, clôtures variées et parfois hautes.
- Parcelles difficilement divisibles avec une emprise au sol importante de la maison, souvent située au centre de la parcelle.
- Ces dernières années, les projets d'ensemble proposent généralement une densité plus importante au détriment des espaces non-bâties et des espaces végétaux.

3-542- Les pavillons diffus

Souvent implantés à proximité des voies de circulation. Le potentiel de densification y est généralement plus important que sur un lotissement. La gestion de propriété généralement moins complexe que sur un lotissement favorise à la fois les processus de division parcellaire mais aussi la mutation du tènement, notamment lorsqu'il est situé dans une zone aux règles d'urbanisation plus permissives.



- Le long des voies existantes, la clôture parfois imposante, maison davantage en retrait et plus basse, moins de maisons accolées et caractère routier du secteur plus perceptible.
- Le parcellaire très variable selon la localisation et l'implantation.
- Parcelles potentiellement divisibles, parfois mutables selon les règles d'urbanisme en vigueur.

3-543- Les maisons de Maître

Construites par la bourgeoisie Stéphanoise au XIX, ces maisons sont principalement localisées sur la Balme. Elles sont séparées de la rue par de hauts murs en pierre. Chacune d'entre elles présentent des détails architecturaux spécifiques et une valeur patrimoniale importante. Les plus importantes sont localisées dans le secteur de visibilité des monuments historiques.



- Principalement situées au sommet de la balme, surplombant la Loire. Elles sont construites à la fin du XIXe siècle par la bourgeoisie Stéphanoise.
- Elles sont disséminées du Sud au Nord, le long du Fleuve, au milieu de grands jardins arborés.
- Grande valeur patrimoniale.

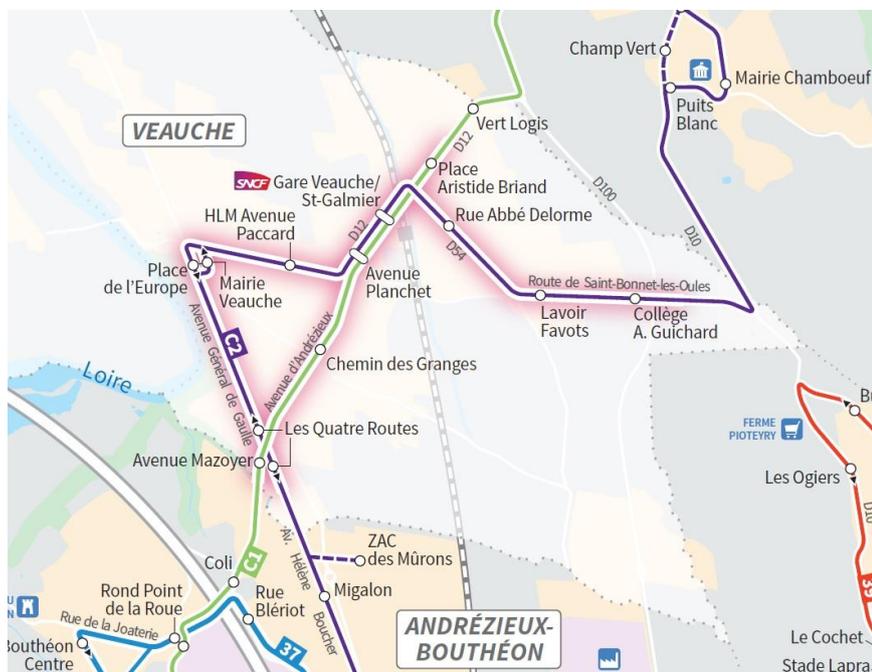
FORMES URBAINES FORMES INDIVIDUELLES	<ul style="list-style-type: none"> Encadrer l'évolution du parc de logements individuels, notamment sur les franges urbaines Définir les conditions d'évolution sur le long terme du tissu, notamment avec les annexes Reconquérir l'espace public dans les voiries de lotissement Atténuer la minéralité des nouveaux ensembles Développer une plus grande accessibilité et disponibilité des espaces verts Sauvegarder les ensembles remarquables (maisons de maître)
---	---

3-6 Les déplacements et les transports

3-6-1- Accessibilité routière et ferroviaire

La commune de Veauche profite d'un accès aisé grâce à l'A42 qui lui permet d'accéder à la Métropole Stéphanoise en moins de 20 minutes. Les deux départementales (D 1082 et D12) sont également empruntées, notamment par les transporteurs routiers en transit.

Cette desserte est doublée par la présence de la Gare SNCF, à proximité du quartier de Saint-Laurent, ainsi que deux lignes STAS (C1 et C2) qui permettent de relier les centralités à la ville de Saint-Etienne. Cette desserte permet également de desservir les établissements scolaires.



Hors de ces structures, on retrouve dans le tissu aggloméré quelques entreprises de taxis/VTC pour le transport à la demande auprès des personnes âgées.

La commune de Veauche ne dispose pas d'aire de covoiturage mais des possibilités de sites futurs sont à l'étude avec la communauté de communes de Forez Est, compétente en la matière.

3-6-2- Modes actifs

La commune de Veauche, du fait de son étalement urbain, dispose d'un niveau de desserte interne qui reste limité en dehors des centralités et de l'avenue Paccard / Secteur Croix Rapeau. De nombreux secteurs résidentiels sont éloignés des services et commerces du centre et l'usage de la voiture constitue un choix par défaut. Ce constat est à rapprocher de la dynamique de vieillissement de la population qui risque d'accentuer ces difficultés de déplacement, notamment dans les secteurs pavillonnaires où les espaces dédiés aux piétons font parfois l'objet d'un traitement minimal, voire inexistant (absence de trottoir, peu de largeur).

3-6-2-1-Vélos

La circulation des vélos est encore peu généralisée sur la commune, faute à l'existence de voies adaptées et de stationnement à destination.

Sur les plus grands axes de transit, des voiries cyclables sont parfois matérialisées sur la chaussée ou le trottoir. L'adaptation de ces voies est inscrite dans les Schémas de Mobilité de la CCFE mais reste encore essentiellement dévolue aux véhicules motorisés, avec trois voies.

Les voies cyclables sont essentiellement matérialisées sur les trottoirs existants ou par le biais de bandes dessinées sur la route.

Les autres voies de la commune se sont recalibrées au rythme de l'urbanisation importante des dernières décennies mais restent souvent sous-dimensionnées vis-à-vis du trafic généré par les opérations de logements. L'étroitesse des boulevards et des rues ne favorise pas le partage des modes de mobilités.

Pour autant, un réseau est constitué permettant de rejoindre les principales centralités et notamment le pôle d'équipements de scolarité à l'Est.

3-6-2- La marche

Dans les espaces de centralité, où l'on retrouve une mixité des fonctions, les trottoirs et les places publiques intègrent les modes actifs. Pour autant, certains axes structurants, du fait de leur trafic, restent peu amènes.

L'avenue Irénée Laurent est étroite et essentiellement calibrée pour les véhicules motorisés. Les trottoirs sont étroits et le mobilier urbain délimitant le passage sur la route amenuise l'espace praticable.

3-6-3- Le Stationnement

3-6-3-1- Entre concurrence des usages et abondance

La commune compte **2374 places de stationnement** (incluant 49 places PMR et 2 bornes de recharges électriques) dont plus de la moitié sur des aires de stationnement publiques.

27% des aires de stationnement sont localisées sur la rue.

Une offre de stationnement importante existe dans les centralités, avec ses nombreuses places pourvues également par les équipements publics, les gares et les places centrales).

Dans le bourg, on compte 99 places de stationnement tandis que sur le quartier Saint-Laurent, 148.

Des poches de stationnement souvent monofonctionnelles (salle polyvalente, collège, commerce) et parfois sous utilisées (Eglise, Escalé...) en dehors des périodes de marché ou de sorties d'écoles.



Dans les zones d'activité où sur certains équipements, il existe une offre de stationnement qui est souvent peu mutualisée entre les entreprises, occupés la journée pour les zones d'activités, ponctuellement.

3-632-Inventaire des places de stationnements

PLACES DE STATIONNEMENT PARKING / RUES ET LOTISSEMENTS

PARKINGS	NOMBRE TOTAL	PMR	BORNES DE RECHARGES ELECTRIQUES
ALLEE CONSTANCE BESSON	76	3	
ALLEE DE LA BIBLIOTHEQUE (personnel école maternelle)	10		
ALLEE DE LA BIBLIOTHEQUE (TRAVAUX)	0	0	
ALLEE DU CIMETIERE	32	2	
AVENUE IRENEE LAURENT (Ex friche SMT)	30		
AVENUE PACCARD (Ecole Maternelle)	67	2	
EGLISE CITE ST LAURENT	91	2	
IMPASSE DU PARC / MAISON DU PARC	44	3	
SALLE EMILE PELLETIER (PMR)	2	2	
PLACE ABBE BLARD	13	1	
PLACE ARISTIDE BRIAND	57	2	
PLACE AUGUSTE CHOLAT	9		
PLACE DE L'EUROPE	43	2	
PLACE JACQUES RAFFIN	44	2	2
RUE ABBE DELORME (Bayard/Foyer des travailleurs)	35	1	
RUE DE LA GUILLONNIERE	5		
RUE DE LA SONDE	24		
RUE DU GABION (L'ESCALE)	305	7	
RUE DU STADE (parkings du foot)	110	3	
RUE DU STADE (parkings salle des sport et amicale boules)	26	1	
RUE DU VOLVON	22		
SITE PAGNOL P1	101	2	
SITE PAGNOL P2	42	3	
SITE PAGNOL P3	164	7	

SOUS-TOTAL 1352 places dont 45 PMR et 2 bornes de recharges électriques

RUES

ALLEE DES VIOLETTES	39		
ALLEE ST LAURENT	35	1	
AVENUE DE LA LIBERATION	22		
AVENUE GENERAL DE GAULLE	35		
AVENUE IRENEE LAURENT	55		
AVENUE ANTOINE PACCARD	43		
AVENUE HENRI PLANCHET	44		
CITE ST LAURENT	63	3	
RUE ABBE DELORME	28		
RUE BARTHELEMY VILLEMAGNE	14		

RUE DE JOURCEY	17		
RUE DE L'INDUSTRIE	17		
RUE DE LA CROIX BORNE	14		
RUE DE LA SONDE	24		
RUE DES SICCARDS	16		
RUE DES VERNES	25		
RUE DU 11 NOVEMBRE	7		
RUE DU CHEMIN VERT	15		
RUE DU GABION	7		
RUE DU LAVOIR	8		
RUE JEAN GIONO	18		
RUE JULES RIMET	34		
RUE MICHEL LAVAL	19		
RUE PIERRE DE COUBERTIN	9		
RUE MARCEL PAGNOL	34		
RUE ROBERT SCHUMAN	8		
RUE ROGER RIVIERE	9		

SOUS-TOTAL

659 places dont 4 places PMR

LOTISSEMENTS PUBLICS

ALLE ALAFRED DE MUSSET	5		
ALLEE DES PLATANES	12		
ALLEE DES PRIMEVERES	49		
ALLEE DES TAMARIS	4		
ALLEE FENELON	7		
ALLEE GEORGE SAND	25		
IMPASSE ALBERT CAMUS	4		
IMPASSE DE VIGNY	6		
LOT LE VILLAGE DU GUILLON	27		
LOT. BELLE VUE	7		
LOT. LA CROIX RAPEAU	2		
LOT. LA PLAGNE EST	21		
LOT. LE CLAIR MATIN	6		
LOT. LE CLOS DES BRUYERES	26		
LOT. LE PETIT VOLVON	32		
LOT. LES 4 ROUTE N° 1	4		
LOT. LES 4 ROUTE N° 2	4		
LOT. LES AUBEPINES	2		
LOT. LES CAMPANULES	2		
LOT. LES CHENES	13		
LOT. LES EMERAUDES	6		
LOT. LES FRENES	29		
LOT. LES JARDINS DU MAUPAS	3		
LOT. LES LAURIERS ROSES	3		

LOT. LES MARGUERITES	4		
LOT. LES PEUPLIERS	3		
LOT. LES PRES	12		
LOT. LES VERNES	4		
RUE MOLIERE	17		
RUE RACINE	24		

SOUS-TOTAL

363 places

Total : 2374 place dont 49 PMR et 2 bornes de recharges électriques.

A ces stationnements existants, s'ajoutent deux projets d'un total de 35 places :

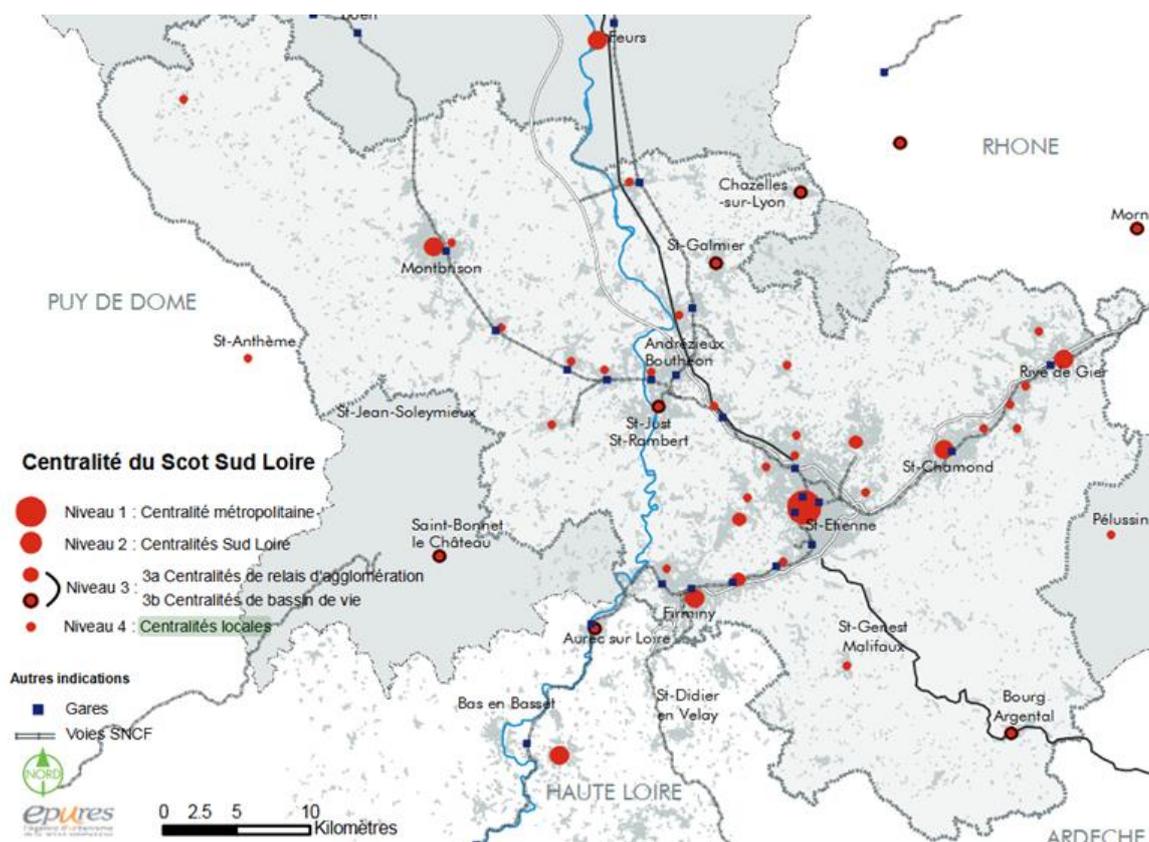
- Allée du cimetière : 16 places,
- Rue B. Villemagne : 19 places.

3-7- Les équipements, les services et l'appareil commercial

3-7-1- Une polarité secondaire à l'échelle du Sud Loire.

Lorsque la commune faisait partie du SCoT Sud Loire, elle était alors identifiée comme une polarité de niveau 4, commune équipée située à proximité de centralités de bassin de vie et de la ville de Saint-Etienne.

On retrouve plusieurs équipements des gammes de proximité **et intermédiaires** mais peu d'équipements de la gamme supérieure qui seront davantage représentées dans les communes plus importantes comme Montbrison ou Saint-Etienne. Ces dernières années, la commune a renforcé son niveau d'équipement afin d'accompagner la dynamique démographique en hausse. A l'Est de la commune, un nouveau complexe éducatif et sportif a vu le jour.



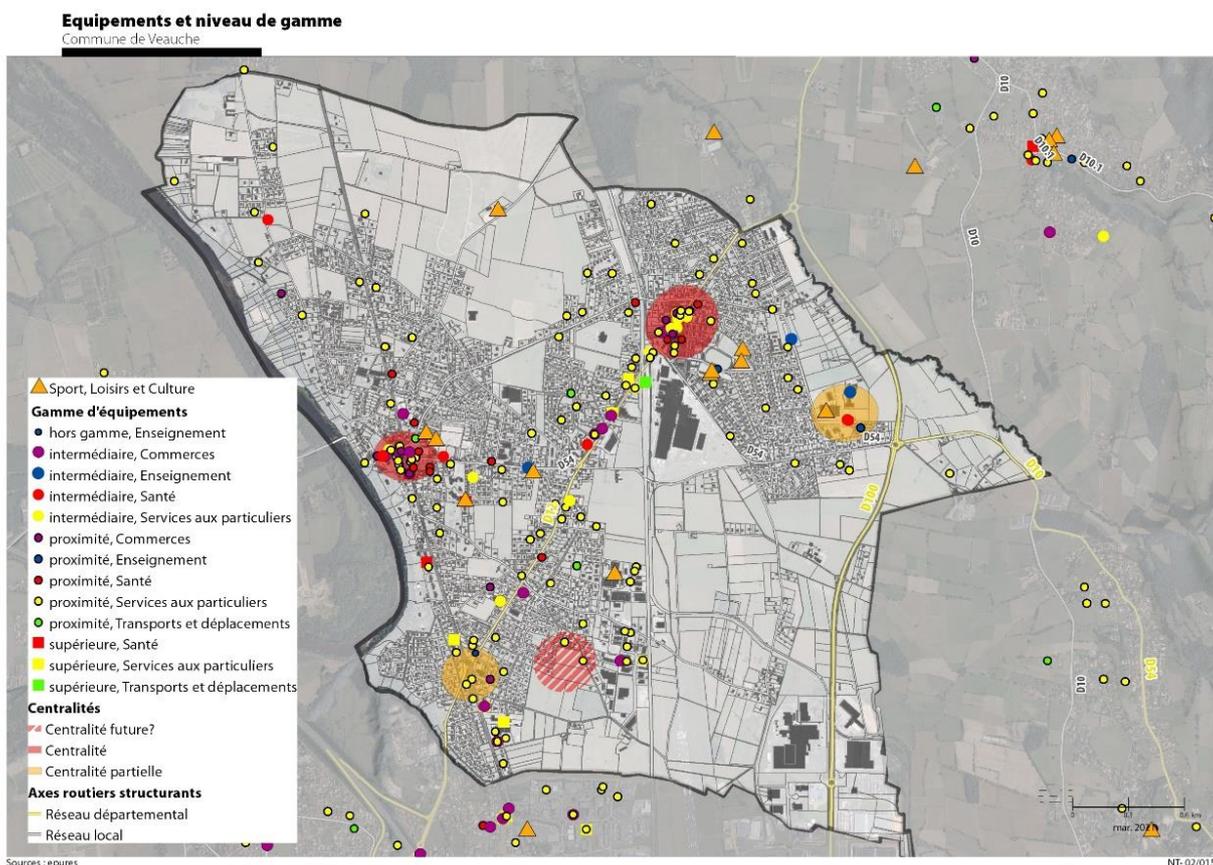
On retrouve ainsi sur la commune plusieurs équipements structurants :

Education : plusieurs écoles localisées à proximité des centralités (3 écoles élémentaires, 2 maternelles, 1 collège) et de nombreuses structures dédiées à la petite enfance, notamment sur les secteurs Est de la commune (complexe éducatif et sportif).

Sport/Loisirs : Les équipements sportifs sont localisés à proximité des centralités mais l'on retrouve également dans la zone des Loges un terrain de Tennis, le terrain de sport du Quartier Saint-Laurent. Un gymnase multisport a été récemment construit à l'Est de la commune, à proximité du complexe éducatif. La salle de spectacle de l'Escale propose une programmation saisonnière régulière.

Commerces : Au-delà des centralités, les équipements commerciaux de gamme intermédiaires sont présents le long de la D 12 et au Sud de la commune, avec plusieurs supermarchés, dans la continuité de la zone d'Andrézieux-Bouthéon.

Santé : Plusieurs médecins spécialistes sont installés à proximité des centralités (libéraux, masseurs, généralistes, dentistes...).



Des centralités structurantes avec une certaine variété d'équipements

La commune est structurée à travers deux polarités qui concentrent une quantité et variété d'équipements et services, dans les quartiers du Bourg et de Saint-Laurent. On y retrouve :

- Des structures de santé (spécialistes, généralistes).
- Des commerces (boulangeries, cave à vin...
- Des services à la personne (*coiffure, opticiens...*)

Des services à la personne disséminés sur le territoire communal

Les services à la personne sont localisés à la fois dans les tissus d'activité mais aussi dans le tissu pavillonnaire, avec des micro-entrepreneurs qui ont développé des activités à domicile. La coexistence de certaines activités à domicile dans un tissu majoritairement résidentiel peut parfois entraîner une occupation importante des espaces de stationnement.

3-7-2- Une dynamique de desserrement des centralités

Ces dernières années, la commune connaît l'émergence de nouvelles polarités commerciales au Sud de la commune et éducatives/sportive à l'Est. Cette dynamique est accentuée par le développement de la zone commerciale d'Andrézieux Bouthéon au Sud qui génère un dynamisme notable et restructure les tissus d'activité, de service et de commerce existants sur le secteur.

Ces mutations ont un impact à court et moyen terme sur l'offre d'équipement dispensée par les centralités des communes environnantes qui voient leurs équipements concurrencés par une offre périphérique accessible et structurée autour des rythmes pendulaires des travailleurs et leurs déplacements motorisés.

Sur le long terme, le développement de cette offre pourrait participer à l'émergence de friches commerciales dans les bourgs mais également dans les moyennes et grandes surfaces, concurrencées elles aussi par le commerce en ligne.

3-7-3- Deux centralités présentant un bon niveau et variété d'équipements

Les deux centralités présentent une densité d'équipements de proximité significative vis-à-vis des autres secteurs de la commune. Il s'agit des secteurs où le tissu urbain est le plus dense et structuré.

Le bourg est bien équipé et profite de la proximité des bâtiments administratifs (Mairie, Ecole, Crèche, Bibliothèque...).

Le quartier de Saint-Laurent également bien pourvu en équipements mais l'on peut discerner l'émergence du quartier de la Croix-Rapeau et ses commerces/services qui étire la concentration de ces équipements (boucherie, immobilier, Carrefour...).

Equipements de la vie courante (données carroyées)

Commune de Veauce



3-7-4- Deux centralités émergentes qui se développent ces dernières années

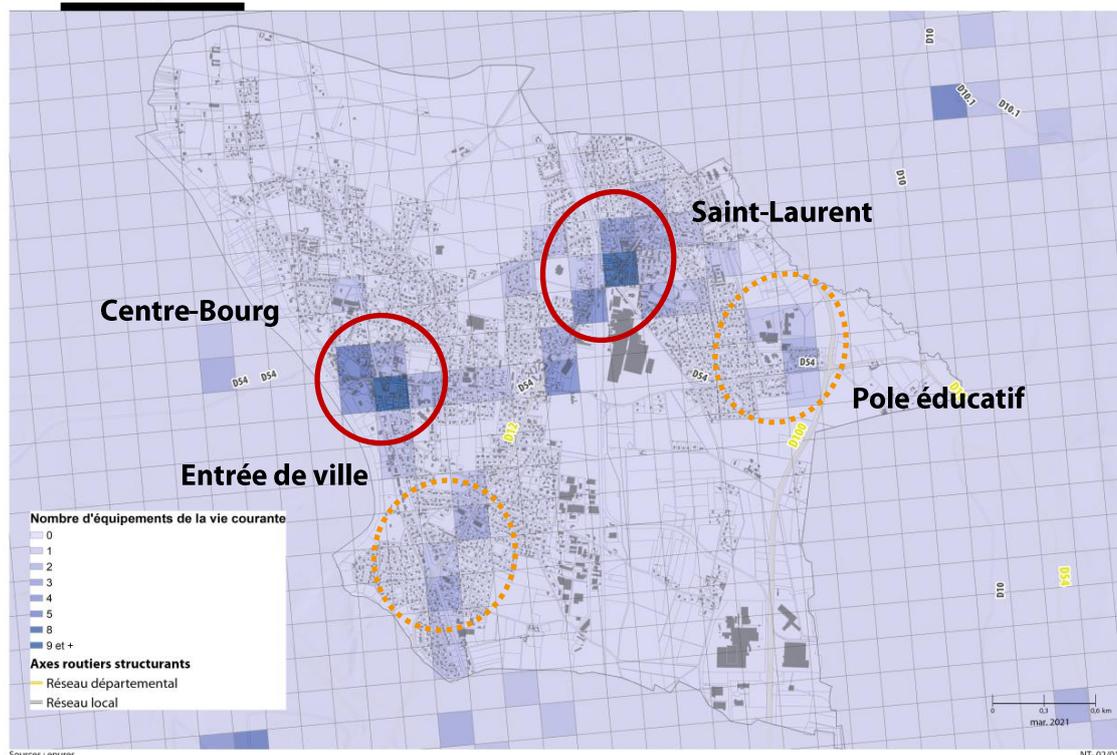
Deux secteurs secondaires peuvent être identifiés au Sud et à l'Est.

Le secteur éducatif à l'Est de la commune avec le collège, les groupes scolaires et les crèches propose une offre tournée vers les besoins des familles (crèches, micro-crèches).

L'entrée de ville Sud avec les enseignes et les commerces de la vie courante (boulangeries drive, snack et restauration) qui captent les flux motorisés.

Equipements de la vie courante (données carroyées)

Commune de Veauche

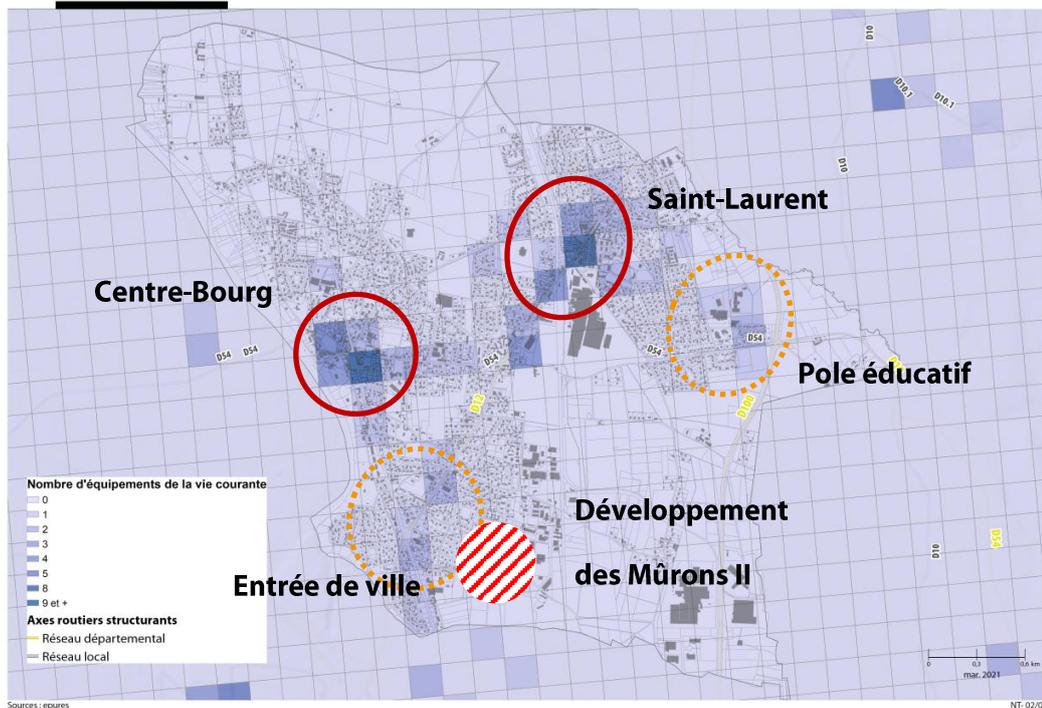


Le développement de ces deux pôles doit être anticipé dans le PLU.

3-7-5- Un risque de dépolarisation des équipements de proximité

L'ouverture de la ZAC des Mûrons II peut entraîner une accélération du développement du secteur d'entrée de ville, déjà amorcé par le développement des activités de services et des commerces. La maîtrise du développement de ce secteur constitue un enjeu fondamental pour préserver l'équilibre des centralités et permettre de préserver au sein des secteurs les plus denses de la commune une offre de proximité accessible hors véhicules motorisés.

Equipements de la vie courante (données carryées)
Commune de Veauche



ÉQUIPEMENTS

- Equilibre centralités – développement urbain à maintenir
- Encadrer le développement de la polarité commerciale/tertiaire au sud de la commune
- Gestion des friches commerciales et des locaux vacants (avenue d'Andrézieux)
- Favoriser l'accessibilité sur le long terme à l'ensemble des ménages des équipements de santé de proximité
- Quelle complémentarité avec l'offre d'Andrézieux et de Saint-Galmier?



II Les perspectives et les enjeux d'évolution

4- Les perspectives d'évolution du territoire

4-1- L'échelle territoriale

Depuis l'approbation du PLU en 2007, Veauche a connu une croissance importante de sa population ainsi qu'une mutation spectaculaire de ses centralités. Le statut de la commune s'est affirmé avec l'étoffement de sa gamme d'équipement (avec notamment le développement du collège et le secteur sportif), de son tissu économique (création de la zone économique de l'Orme Les Sources) et son tissu résidentiel (réalisation de nombreux projets d'ensemble).

Saint-Etienne Métropole

A l'échelle du territoire, la commune a conforté son attractivité, et s'inscrit en continuité avec le territoire de Saint-Etienne Métropole (Andrézieux-Bouthéon et Saint-Galmier). L'axe Andrézieux-Bouthéon / Veauche / Saint-Galmier est identifié comme un axe de mobilité à renforcer en termes de parcours multimodaux et d'accompagnement et d'organisation des flux des modes actifs. La maîtrise des flux pendulaires et leur organisation dans le bassin de vie Stéphanois est importante.

Pour autant, les effets de concurrence entre les zones économiques et commerciales se sont intensifiés dans le secteur stratégique du Sud Plaine, administré entre trois collectivités différentes. Le développement d'importants projets économiques et stratégiques, notamment sur la commune d'Andrézieux, interroge la complémentarité des zones économiques et commerciales, ainsi que leurs spécificités.

Communauté de Communes de Forez-Est

La commune est une porte d'entrée du territoire, au Sud de la Plaine du Forez. Ayant récemment engagé plusieurs démarches prospectives (schéma de mobilité, schéma d'accueil des entreprises...), la commune concentre des enjeux importants qui doivent la conduire à :

- Offrir une offre foncière à court et moyen terme pour les entreprises du territoire.
- Développer la plateforme multimodale du triangle Planchet et y renforcer l'offre de service.
- Développer des parcours cyclables en site propre afin de traverser la commune de Nord en Sud, en lien avec le Plan Vélo Métropolitain de SEM.

4-2- Les perspectives d'évolution à l'échelle communale

La commune anticipe une croissance modérée de sa population qui, du fait de l'accélération prévue du vieillissement, devrait s'exprimer principalement à travers le solde migratoire. Le phénomène de décohabitation des ménages, même s'il est amené à se stabiliser, et l'accentuation des migrations résidentielles vont nécessiter la réalisation de logements visant des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes ménages...).

A l'échelle communale, le développement de nouvelles polarités (collège, entrée de ville Sud, Planchet ...) s'est traduit par une concurrence interne à l'échelle du territoire : le commerce de flux se développe au détriment des secteurs de proximité et capte la clientèle. Le maintien des services, équipements et commerces de proximité et leur accessibilité, notamment pour des personnes de plus en plus dépendantes, est au cœur des orientations portées par la commune.

Le développement de friches commerciales doit être anticipé afin de favoriser une réutilisation vers des usages économiques compatibles avec le caractère résidentiel des lieux.

5- Les prévisions économiques et démographiques

5-1- Les projections économiques

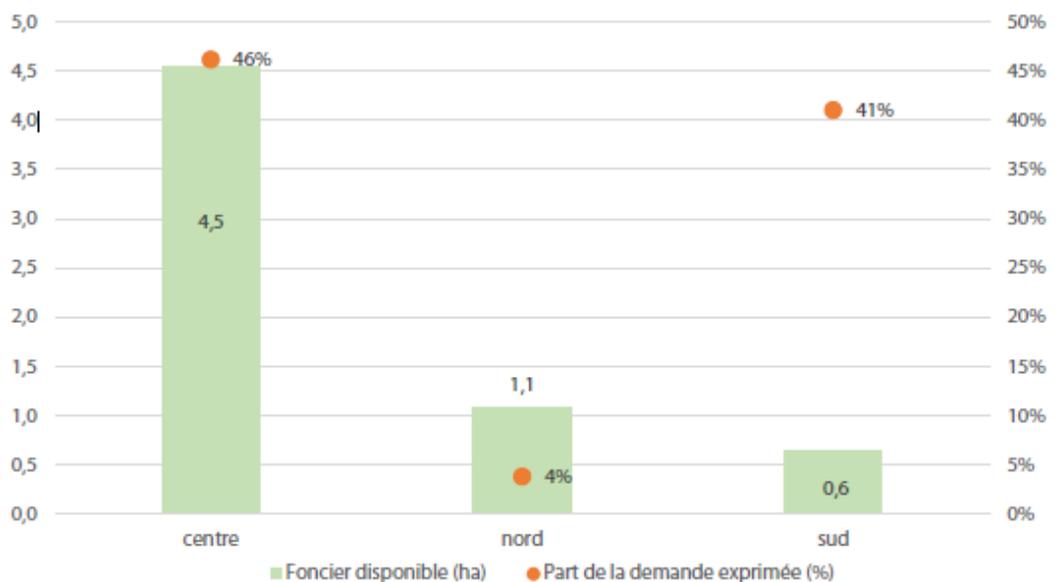
Le Schéma d'Accueil Economique de la CCFE a conduit une analyse de la correspondance entre l'offre foncière disponible à l'échelle communautaire et la demande exprimées par les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire communautaire.

L'offre disponible et directement urbanisable est en déficit par rapport à la demande des entreprises sur la partie Sud du territoire. La proximité des flux autoroutiers (A 42) et de la métropole stéphanoise est un critère déterminant.

Des capacités foncières principalement localisées sur le secteur Centre

L'offre foncière est principalement localisée sur le secteur centre de Forez Est (71% de l'offre disponible représentant 4,5 ha). C'est également le secteur le plus recherché par les entreprises. Le secteur Sud est également demandé par les entreprises alors qu'il n'a que peu d'opportunité foncière disponible à la vente. L'offre foncière du secteur nord permet de combler la demande.

Offre foncière publique immédiate (ha) et demande exprimée (% de la demande)



Source CCFE, traitements epures

4% de la demande pour une implantation à proximité des A72 ou A89
5% de la demande le lieu de localisation n'est pas identifié

Au regard de la demande exprimée des entreprises, la capacité d'accueil actuelle et sous maîtrise publique comble partiellement le besoin des entreprises puisqu'elle est inégalement répartie sur le territoire.

7

Par ailleurs, l'analyse de la taille des terrains disponibles par rapport à la demande exprimée par les entreprises tend à montrer qu'il existe un déficit de terrains dont la surface est comprise entre 3000 m² et 5000 m².

⁷ Extrait du Schéma d'Accueil Economique de la Communauté de Commune de Forez-Est

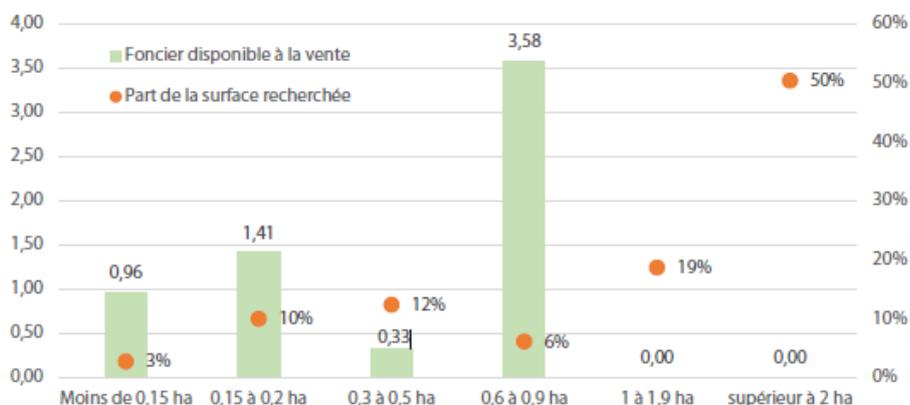
Une gamme de terrains disponibles étroite

Les entreprises recherchent plutôt des surfaces comprises entre 1 500 et 3 000 m² (25% de la demande exprimée). Les tènements dont la surfaces est supérieure à 6 000 m² sont très peu recherchés par les entreprises (21% de la demande) et concernant de très grands tènements dont la CCFE ne peut répondre au besoin.

Lorsque le besoin foncier des entreprises est mis en parallèle avec l'offre foncière disponible immédiatement, les constats sont les suivants :

- Une offre foncière qui comble les besoins en terrains de 1 500 m² à 3 000 m²,
- Une offre foncière excédentaire au besoin de terrains de moins de 1 500 m² et de terrains compris entre 6 000 et 10 000 m²,
- Un besoin de surfaces foncières de 3 000 à 6 000 m²
- Un manque à combler pour les entreprises qui recherchent des terrains de plus de 1 hectare

Comparaison du foncier disponible (en ha) et de la part du foncier recherché pour la construction selon la taille des lots



Source CCFE, traitements epures

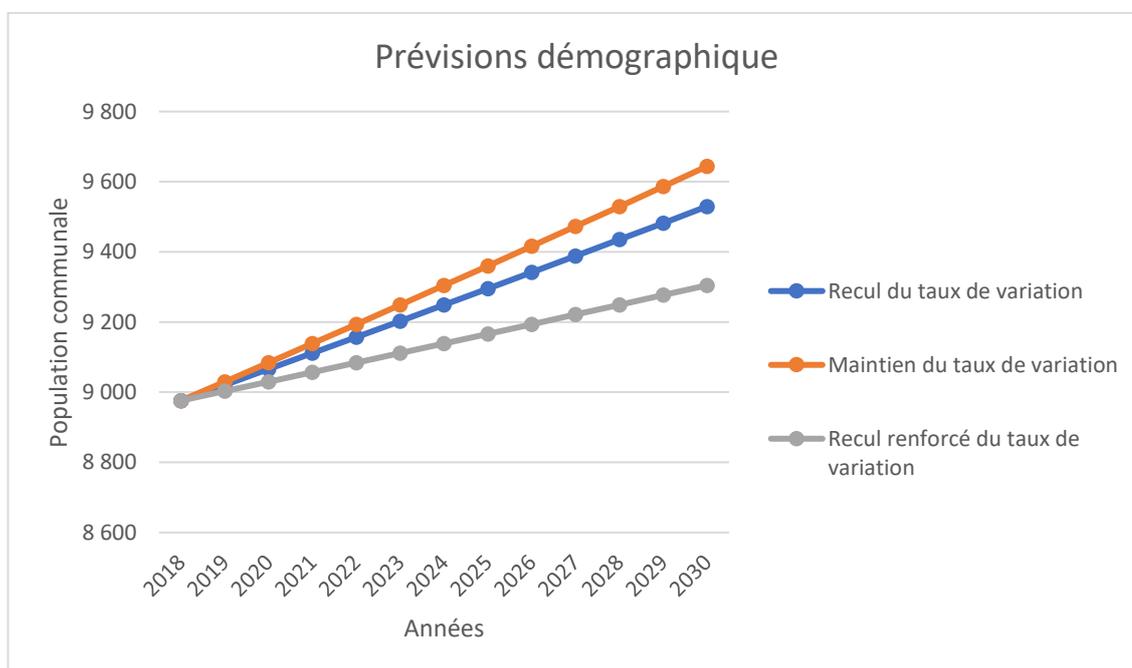
Au regard de la demande exprimée des entreprises, l'offre foncière publique disponible à la vente est ne correspond pas entièrement au besoin recherché.

8

⁸ Extrait du Schéma d'Aménagement Economique de la Communauté de Commune de Forez-Est

5-2- Les projections démographiques

Au regard des dynamiques observées sur le territoire, la croissance attendue n'est plus aussi prononcée que les précédentes années : la commune entend maintenir sur place la population actuelle de la commune et accueillir les nouveaux habitants. Le taux de variation retenu est celui du scénario médian, soit une croissance de 0,5 se traduisant par une réduction progressive de baisse de natalité et d'attractivité.



9

Ces tendances corroborent les projections Omphale 2022 sur le territoire de la Loire qui identifient également une baisse de ce taux de variation et donc un ralentissement des prévisions démographiques.

5-3- Le positionnement de la commune au regard des perspectives d'évolution

Les objectifs de logements à réaliser sur le territoire communal, consécutifs à l'augmentation attendue de la population, mettent en lumière plusieurs difficultés :

- L'accueil de population vers les sites les mieux adaptés (équipés, disposant de services et de commerces de proximité...) à les recevoir, en évitant dans un premier temps la dispersion de la production de logements sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur les secteurs périphériques. L'objectif poursuivi par la commune est d'accompagner les tendances sans rechercher à accueillir plus d'habitants que prévu.

⁹ Source : RP 2008, 2013 et 2018

- Développer une offre immobilière destinée à accueillir des typologies de logements plus petites en favorisant la création de formes collectives en cœur de ville plutôt que des formes pavillonnaires particulièrement représentées sur la commune. L'objectif poursuivi est à la fois d'accueillir les nouveaux ménages en diversifiant les typologies de logement au profit des formes collectives ou intermédiaires et surtout de permettre aux résidents souhaitant rester sur la commune (familles monoparentales, personnes âgées...) et de disposer des logements adaptés à leurs besoins.

Prioriser le développement des logements locatifs sociaux par rapport à l'offre privée.

Répondre à la demande foncière des entreprises en proposant des typologies de terrains en carence sur le territoire métropolitain.

- Réaménager certains secteurs stratégiques.
- Développer les modes actifs sur le territoire et centraliser un pôle multimodal.
- Limiter l'exposition aux risques des populations et limiter l'artificialisation des terrains.

5-4 Les enjeux généraux de la commune dans son territoire de vie

La commune de Veauche jouit d'une position stratégique au Sud de la Plaine, intégrée au bassin de vie stéphanois et à proximité directe des axes de circulation principaux (autoroute, gare...) permettant de relier la Plaine du Forez à la Métropole Stéphanoise.

- Maîtrise de l'urbanisation : Une nécessité de limiter l'extension des projets urbains sur les territoires de vie.
- Réutilisation / recyclage du foncier.
- Limiter la dépendance aux véhicules motorisés.
- Encourager la mobilité résidentielle.
- Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances.
- Renforcer la production énergétique.
- Optimiser le foncier existant dans le tissu urbain afin de limiter la ponction sur les espaces naturels et agricoles.



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