



Projet arrêté le : 26/09/2023

APPROBATION : 24/09/2024



Plan Local d'Urbanisme

2-3 Rapport
de présentation-
Justifications

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Sommaire | 3 |
| I Les orientations d'urbanisme et d'aménagement et les dispositions du PLU | 7 |
| 1-Les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) | 9 |
| 1-1-Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard du Code de l'urbanisme | 9 |
| 1-2-Les orientations du PADD au regard des politiques territoriales | 10 |
| 2-Les dispositions du PLU | 11 |
| 2-1-Les choix de délimitation des zones et les évolutions apportées | 11 |
| 2-1-1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 11 |
| 2-1-1-1- Encadrer la mixité fonctionnelle | 11 |
| 2-1-1-2- L'activité économique : vers une spécification des zones économiques | 12 |
| 2-1-1-3- Rationaliser le développement résidentiel | 13 |
| 2-1-1-4- Protéger les espaces naturels et agricoles | 14 |
| 2-2- La délimitation des zones par modes d'urbanisation et ses évolutions | 14 |
| 2-2-1- La délimitation des zones « pavillonnaires » | 15 |
| 2-2-2- Les secteurs de mutation | 15 |
| 2-2-3- Les espaces naturels : | 15 |
| 2-2-4- Les zones économiques et d'équipement | 15 |
| 2-2-5- Les secteurs d'enjeux patrimoniaux | 15 |
| 2-3- Les règles d'urbanisme et les évolutions apportées | 16 |
| 2-3-1- Les évolutions communes à l'ensemble du règlement (Dispositions Générales) | 16 |
| 2-3-1-1- Une nouvelle structure générale | 16 |
| a- Vers une structure actualisée | 16 |
| b- Mobiliser davantage les outils réglementaires pour mettre en œuvre le renouvellement urbain | 18 |
| 2-3-1-2- Des dispositions générales pour faciliter la lecture des règles | 18 |
| a- S'appuyer sur les dispositions générales pour réglementer certains articles communs | 18 |
| 2-3-2- Les différents secteurs de règlement du PLU révisé | 20 |
| 2-3-2-1- Préserver le caractère des quartiers patrimoniaux (Les zones UA / UA1 / UA2) | 20 |
| 2-3-2-2- Planifier le renouvellement urbain (Les zones UB / UB1 / UB2 / UB3 / UB4) | 21 |
| 2-3-2-3- Encadrer le développement des zones pavillonnaires et des polarités secondaires | 23 |
| 2-3-2-4- Donner une spécificité aux zones économiques | 25 |
| 2-3-2-5- Les zones à urbaniser : phaser le développement urbain | 26 |
| 2-3-2-6- Protéger le potentiel agricole et naturel du territoire | 26 |
| 2-4- Les orientations d'aménagement et de programmation | 27 |
| 2-4-1- L'OAP la Guillionnière : mettre en œuvre le renouvellement urbain | 27 |
| 2-4-2- L'OAP Triangle Planchet : créer un pôle multimodal autour de la Gare et une gamme de services accessibles | 28 |
| 2-4-3- L'OAP Mûrons II : définir les conditions d'aménagement d'une nouvelle zone industrielle au contact du tissu urbain existant | 28 |
| 2-4-4- L'OAP Cimetièrre : créer un nouvel équipement dans un secteur adapté à son usage | 29 |
| 2-4-5- L'OAP Nord Loges (projet de centre technique municipal) | 29 |
| 2-4-6- L'OAP Densification | 29 |
| 2-4-7- L'OAP Commerce et Artisanat | 30 |
| 2-5- Les autres dispositions du PLU | 30 |
| 2-5-1- La protection des entrées de ville | 30 |

| | |
|--|----|
| 2-5-2- Préserver les entrées d'agglomération existantes | 30 |
| 2-5-3- Restructurer les entrées d'agglomération | 31 |
| 2-5-4- Mettre en valeur les entrées de bourg de Veauche et du quartier Saint-Laurent | 31 |
| 2-5-5- Les secteurs de flux | 31 |
| 2-5-6- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer | 31 |
| 2-5-7- Les emplacements réservés aux voies et emprises publiques | 32 |
| 2-5-8- Les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier | 32 |
| 2-5-9- Les servitudes d'utilité publique | 32 |

3- La prise en compte des objectifs du Code de l'urbanisme et la compatibilité avec les politiques supra-communales **33**

| | |
|---|-----------|
| 3-1- La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain | 33 |
| 3-1-1- Méthodologie | 33 |
| 3-1-2- Analyse de la Consommation 2010-2020 | 33 |
| 3-1-3- Quantité de surface consommée | 33 |
| 3-1-4- Fonction des espaces consommés | 35 |
| 3-1-5- Bilan de la consommation foncière | 36 |
| 3-1-6- Les enjeux de la consommation foncière du PLU | 37 |
| 3-1-7- Objectifs de réduction de la consommation foncière observée sur la période 2010-2020 | 37 |
| 3-2- L'utilisation économe de l'espace : la densification des tissus urbains | 38 |
| 3-2-1- Des capacités foncières inégalement réparties dans les zones économiques | 39 |
| 3-2-2- Un potentiel économique à rechercher dans les espaces bâtis et dans le secteur des Mûrons II | 40 |
| 3-2-3- Une réponse aux besoins en équipements | 41 |
| 3-3- L'équilibre entre les différentes composantes du territoire | 42 |
| 3-4- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat | 43 |
| 3-5- La préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques | 43 |
| 3-5-1- Ressources naturelles | 43 |
| 3-5-2- Biodiversité et écosystème | 43 |
| 3-5-3- La mise en œuvre d'une trame verte dans les tissus urbanisables | 44 |
| 3-5-3-1- Identification d'éléments ponctuels | 44 |
| 3-5-3-2- Des dispositions réglementaires incitatives | 44 |
| 3-6- Objectifs de production de logements et estimation des capacités foncières | 45 |
| 3-6-1- La détermination des objectifs de logements | 45 |
| 3-6-1-1- Les objectifs de production de logements | 45 |
| 3-6-1-2- Les objectifs de production de logements sociaux | 45 |
| 3-6-1-3- La prise en compte des dynamiques récentes | 46 |
| 3-6-2- L'estimation des capacités foncières en logements | 46 |
| 3-6-2-1- Méthodologie | 46 |
| a- Une exploitation des fichiers fonciers et du MOS | 46 |
| b- Une capacité théorique très importante | 46 |
| c- Une exposition aux risques et des enjeux patrimoniaux à préserver : un potentiel de long terme | 48 |
| d- Les parcelles divisibles et les espaces libres au sein du tissu bâti | 48 |
| e- Les autres potentiels fonciers | 49 |
| 3-6-3- Gestion du potentiel permettant d'atteindre les objectifs de production de logement | 50 |
| 3-6-3-1- Dans les zones UC (divisions) | 50 |
| 3-6-3-2- Dans les zones de mutation (UB/UB1/UB3) | 51 |
| 3-6-3-3- Dans les zones UD (secteurs résidentiels aux franges des espaces agricoles et naturels) | 51 |
| 3-6-3-4- Dans les dents creuses et secteurs d'extension | 51 |
| 3-6-4- Résultats des capacités constructibles à vocation d'habitat | 51 |
| 3-7- L'évolution des superficies urbanisables par rapport au PLU précédent | 53 |
| 3-8- La compatibilité avec la DTA | 55 |
| 3-9- La compatibilité avec les règles du SRADDET | 55 |

3-10- La prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 58

59

II les indicateurs d'évaluation de l'application du plan 59



I Les orientations d'urbanisme et d'aménagement et les dispositions du PLU

1- Les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1-1- Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard du Code de l'urbanisme

Le PADD se décline en trois grands axes déclinant l'ensemble des items déclinés dans le Code de l'urbanisme. Il a été retenu une approche multithématique afin de favoriser la lecture du projet politique plutôt que par le prisme des éléments du Code.

La commune s'inscrit dans un modèle de développement conforme aux grands objectifs fixés par le Code de l'urbanisme et les récentes évolutions réglementaires (Lois Grenelle, Loi ALUR, loi Climat et Résilience...), s'attachant à privilégier le renouvellement urbain, limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et traduire une politique de sobriété s'exprimant par une baisse importante de la consommation foncière observée sur la période de référence.

Ainsi, la commune entend réaliser ses objectifs de logements uniquement dans le tissu urbain constitué : les plus grandes dents creuses de la commune, porteuses d'un potentiel foncier important, sont identifiées comme des potentiels de long terme qui n'ont pas vocation à être urbanisées dans la durée de vie de ce PLU.

Le PADD annonce donc le phasage des plus grandes dents creuses de la commune qui ne seront pas ouvertes à l'urbanisation au regard du potentiel foncier existant dans les espaces bâtis : l'ouverture des zones « AU » est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

Elle souhaite également recentrer la production de logements sur les espaces urbains équipés, qui sont situés à non loin des services, équipements et commerces de proximité.

Elle entend faciliter la réutilisation de logements ou de locaux vacants.

- Le premier axe du PADD introduit les principes de l'armature territoriale de la commune et la manière dont l'évolution de cette armature est envisagée. Le renforcement des centralités et de ses attributs (commerces, services, équipements...) est au cœur du projet, suivis des polarités secondaires (Pagnol, entrée de ville Sud, Planchet...) et des secteurs en devenir (Mûrons II). Les principales orientations d'aménagement, d'équipement et de développement économique et d'urbanisme sont édictées de fait.
- Le second axe du PADD décline les orientations relatives à la prise en compte de l'évolution des modes de vie sur la commune, des modes d'habiter (type de logements), de se déplacer (développer des alternatives à l'autosolisme), et d'accéder aux espaces de loisirs et de nature. Il décline les orientations générales concernant l'habitat, les transports, les déplacements et les loisirs.

- Le troisième axe s'attache à définir les orientations relatives à la préservation et l'amélioration du cadre de vie, en lien avec les grands défis climatiques, énergétiques du territoire. Il définit à quelles conditions les nouveaux projets d'aménagement s'attachent à limiter la ponction sur les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune, s'intègrent dans leur contexte urbain et proposent davantage d'espaces ouverts, prennent en compte des objectifs de production énergétiques. Cet axe décline les orientations en termes de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en état des continuités écologiques, de développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergie.

1-2- Les orientations du PADD au regard des politiques territoriales

Le PADD traduit l'ambition portée par les documents de rang supérieurs avec lesquels le PLU doit être compatible.

Si la commune n'est pas « couverte » par le SCoT Sud Loire, elle s'inscrit dans le processus de révision engagé par le Syndicat Mixte du SCoT Sud Loire, traduisant notamment une politique de sobriété foncière.

Vis-à-vis du Schéma d'Accueil Economique, le PADD territorialise le projet communautaire de la CCFE en annonçant les conditions d'urbanisation pour les deux sites économiques identifiés sur la commune :

- La zone des Mûrons II, second secteur stratégique pour le développement de l'industrie sur le territoire communautaire: l'ambition de développer une offre dévolue à l'industrie notamment.
- Le secteur Planchet, identifié comme une réserve à moyen-terme pour l'urbanisation du quartier Gare et la définition des nouvelles mobilités et du pôle multimodal.

Il traduit également les orientations portées par le Schéma de mobilité de Forez-Est identifiant la Gare de Veauche – Saint-Galmier comme un nœud multimodal à développer.

Il s'attache à respecter les dispositions émises par le SRADDET concernant la mobilisation des capacités foncières dévolues à la réalisation des zones économiques, en recherchant en priorité la densification et l'optimisation des zones existantes.

2- Les dispositions du PLU

2-1- Les choix de délimitation des zones et les évolutions apportées

Le présent PLU s'est attaché à recentrer les zones urbaines au sein des espaces urbains constitués préservant les franges agricoles et naturelles du territoire et les secteurs porteurs d'enjeux environnementaux et concernés par des zonages à statut.

2-1-1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1-1-1- Encadrer la mixité fonctionnelle

Le présent PLU entend moduler la mixité fonctionnelle sur son territoire, en fonction des lieux où elle servira le projet communal.

Les secteurs dans lesquels on retrouve une mixité de fonctions font l'objet d'une délimitation spécifique pour **renforcer ou encadrer ces usages**.

- Les centre-bourg et quartiers ouvriers accueillent l'ensemble des activités, commerces, services et équipements compatibles avec le caractère résidentiel des lieux. Le maintien et le développement de cette mixité fonctionnelle est recherché afin de renforcer la vocation de ces espaces destinés à accueillir l'essentiel de la population sur les dix prochaines années.
- Le bourg de Veauche et ses alentours ainsi que le quartier Saint-Laurent sont identifiés dans les zones UA / UB / UB2 qui autorisent ces vocations.
- Le secteur du triangle Planchet dans lequel la création d'un pôle multimodal est envisagée peut accueillir des activités de service, hôtellerie, cinéma, salle de spectacle ou encore de restauration. Le secteur est identifié en zone AUF1: il s'agit du seul secteur, hors centralité, dans lequel le développement d'une mixité fonctionnelle est recherché, du fait de la proximité avec la gare et des espaces de centralité.

A l'inverse, les secteurs dans lesquels la mixité fonctionnelle s'est développée en concurrence des centralités ont vocation à encadrer cette dynamique. **Le développement des activités et des commerces est limité.**

- Le secteur d'entrée de ville-Sud accueille des commerces et activités de services qui profitent des flux pendulaires pour capter la clientèle. Sur ce secteur, la mixité fonctionnelle est encadrée par le règlement: seules les activités de services sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas un seuil surfacique et les nouveaux commerces de détail ne peuvent pas se développer.
- Les secteurs dévolus au développement des activités industrielles n'ont pas vocation à accueillir des commerces: le potentiel foncier de ces zones est réservé au développement des industries.

| | |
|---|--|
| Zone UA / UB / UB2 | Mixité fonctionnelle encouragée et admise - Commerces et activités de services autorisés |
| Zone UF1 / UC1 / UB1 / UA1 / UA2 | Mixité fonctionnelle encadrée - Seuls certains commerces et activités de services sont autorisés, parfois avec des effets de seuil |
| Zones UF / UC / UD / A / N / UB1 / UB3 | Mixité fonctionnelle non recherchée - Les commerces et activités de services ne sont pas autorisés mais il reste possible pour certaines activités existantes d'évoluer sous conditions |

Note : Le PLU de 2007 a délimité des zones en fonction de la vocation majoritaire observée. Sont considérés comme interdits l'ensemble des usages cités dans le premier article de chaque règlement : en ce sens, les zones résidentielles pavillonnaires admettent une importante mixité fonctionnelle et peuvent, dans une certaine mesure, accueillir de nombreuses activités de services et des commerces sans limitation particulière.

2-1-1-2- L'activité économique : vers une spécification des zones économiques

Le développement des activités économiques sur le territoire répond à plusieurs impératifs :

- Identifier les secteurs de développement stratégiques pour développer un type d'activité.
- Limiter la ponction sur les espaces agricoles et naturels en réutilisant le foncier et les surfaces existantes.
- Anticiper les mutations de certains tissus d'activité.

Pour autant, la possibilité de réutiliser des locaux économiques vacants dans certaines zones du tissu urbain est autorisée pour la zone UB3.

Les zones UF recouvrent les zones d'activité mixtes où l'on retrouve des activités industrielles sur de petits tènements.

Les zones UF1 recouvrent des espaces d'activités à vocation tertiaire où sont admises les destinations liées au commerce et activités de service.

Développer l'activité industrielle

- Les zones UF et UF2 sont dévolues à l'accueil d'activités artisanales : sont autorisées les activités industrielles, bureaux et entrepôts tant qu'ils sont rattachés à une activité existante sur la zone.
- Les zones UF2 permettent une hauteur plus importante du fait de la spécificité des bâtiments.
- Les zones AUF sont essentiellement dévolues aux activités industrielles : les OAP couvrant le développement de ces secteurs territorialisent les lots à construire ainsi que la programmation attendue.

| | |
|-----------------------|--|
| Zone UF et UF2 | - Activités industrielles - Entrepôts |
| Zone UF1 | - Activités de service |
| AUF | - Activités industrielles - Entrepôts |
| AUF1 | - Activités de service |
| AUF2 | - Activités industrielles - Entrepôts |

Note: Le PLU de 2007 a identifié des zones économiques distinguées principalement pas les vocations autorisées. C'est principalement la possibilité d'implanter ou non des surfaces commerciales d'une certaine taille qui distingue les zones économiques entre elles.

2-1-13- Rationaliser le développement résidentiel

La création de nouveaux logements est, en principe, autorisée sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat. Cependant, les possibilités de développement des potentiels fonciers sont plus intenses sur certains secteurs. Le zonage s'attache à flécher les secteurs dans lesquels la production de logements est souhaitée.

| | |
|-----------------|--|
| Zone UA | Encourager densification et réhabilitation |
| Zone UA1 | Encourager réhabilitation et protéger patrimoine |
| Zone UA2 | Encourager réhabilitation et protéger patrimoine |
| Zone UB | |

| | |
|-----------------|--|
| Zone UB1 | Favoriser renouvellement et réhabilitation avec une hiérarchisation en fonction des potentiels des secteurs (cf. densification et renouvellement). |
| Zone UB2 | |
| Zone UB3 | |
| Zone UB4 | Favoriser réhabilitation |
| Zone UC | Limiter fortement la densification et le renouvellement urbain |
| Zone UD | Limiter fortement la densification et le renouvellement urbain et encadrer plus fortement les potentiels fonciers. |

Note: La délimitation des zones résidentielles dans le PLU de 2007 traduit un objectif de reconstruction de la ville sur la ville. Chaque zone est propice à accueillir des formes de densification de nature économique, commerciale ou résidentielle, distinguées principalement par des règles de gabarit et d'alignement.

2-1-14 Protéger les espaces naturels et agricoles

Les zones agricoles entendent conserver cette vocation : les activités agricoles sont autorisées sur les zones agricoles et les zones naturelles. Lorsqu'il existe un secteur situé en zone inondable couvert par un Plan de Prévention des Risques, il est recouvert par une zone N.

| | |
|----------------|--|
| Zone A | - Activités agricoles et forestières |
| Zone N | - Activités agricoles et forestières |
| Zone Ni | - Activités agricoles si pas contraires aux prescriptions du PPRI de la Loire et les études inondabilité de Pied de Vache. |

Note: La délimitation des zones agricoles et naturels dans le PLU de 2007 recouvre les parcelles naturels et agricoles de la commune, ainsi que les secteurs concernés par des enjeux de protection environnementale ou liée aux risques. Peu de changements sont identifiés.

2-2- La délimitation des zones par modes d'urbanisation et ses évolutions

Les zones du PLU s'inscrivent dans les dispositions du PLU précédent qui visaient un recentrement de l'urbanisation vers les secteurs centraux de la commune. Cependant, là où ce dernier autorisait dans les secteurs pavillonnaires le développement de projets d'ensemble sur des terrains non bâtis, le nouveau PLU vise à exclure des zones urbaines les terrains naturels ou agricoles au sein de la tâche urbaine des espaces urbanisables, notamment pour les opérations d'habitat.

2-2-1- La délimitation des zones « pavillonnaires »

Les zones recouvrant les secteurs pavillonnaires dans l'ancien PLU (zone UC et UD) disposaient, en dehors des secteurs identifiés dans le Plan d'Exposition au bruit, de possibilités non négligeables de créer des opérations d'ensemble mêlant des opérations collectives, groupées ou jumelées. Leur délimitation englobait parfois d'importants secteurs non bâtis, qui ont été, pour la plupart, urbanisés par le fait d'opérations d'ensemble.

Dans la zone UC du présent PLU, les plus grands potentiels fonciers sont soit exclus de la délimitation et inscrits en zone AU, non constructible, soit fortement encadrés par un règlement plus contraignant. La délimitation des espaces bâtis, notamment en frange des espaces agricoles et naturels, sont classés en zone UD et ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements.

2-2-2- Les secteurs de mutation

Les secteurs de mutation identifiés par le PLU de 2007 et le présent PLU restent principalement les mêmes secteurs qui sont l'avenue Paccard, l'avenue de la Libération et l'avenue du Général de Gaulle. Leur délimitation est cependant plus nuancée, avec l'idée d'une « progressivité » du niveau de renouvellement attendu : plus on s'éloigne des secteurs de forte densité bâtie, plus les règles du PLU encadrent l'émergence de nouveaux projets d'aménagement.

La zone UB autorise d'importantes possibilités de mutations qui s'expriment à travers la hauteur, le gabarit et les implantations par rapport au voies et limites séparatives. Les zones UB1 et UB3 proposent respectivement des hauteurs moins importantes et des niveaux d'implantation plus mesurés. Une OAP densification et renouvellement urbain vient compléter le règlement par des orientations d'aménagement en fonction des secteurs et de leur potentiel.

2-2-3- Les espaces naturels :

Pas de modifications en profondeur : les anciennes zones AU de la commune, à l'exception de la zone des Mûrons II, récupère leur caractère agricole.

2-2-4- Les zones économiques et d'équipement

La délimitation des zones économiques reste ancrée sur le tissu existant, au plus près des limites de zone : les possibilités d'extension (zones AUf / AUf1 / AUe) sont strictement encadrées.

2-2-5- Les secteurs d'enjeux patrimoniaux

Les secteurs des Balmes et du bourg, du quartier Saint-Laurent n'ont pas été modifiés : ils reprennent les délimitations héritées des anciens documents.

2-3- Les règles d'urbanisme et les évolutions apportées

2-3-1- Les évolutions communes à l'ensemble du règlement (Dispositions Générales)

2-3-1-1- Une nouvelle structure générale

a- Vers une structure actualisée

Le règlement de 2007 proposait une structure reprenant une codification ancienne du Code de l'urbanisme. Chaque zone était structurée en 13 articles dont certains, notamment l'article 5 qui réglementait le COS, ont été supprimés par la loi ALUR. Les destinations et usages des sols autorisés n'ont pas intégré la refonte des destinations et sous destinations apportées par la loi ALUR. Dans sa structuration, le règlement nécessitait une refonte structurelle et de fond.

Dans sa structure, le présent PLU est structuré en 3 parties générales déclinées en 8 articles. Ces derniers, s'ils modifient la forme des règlements de zone, mobilisent généralement les mêmes ressorts, notamment lorsque ces derniers se sont avérés efficaces. Ainsi, la transition entre les zones pavillonnaires et les zones de mutation a été reconduite et porte davantage de sens avec une zone UC verrouillant davantage la possibilité de faire muter les terrains.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels situés en retrait des secteurs de mutation de la commune. La construction de logements y est permise, mais encadrée.

Elle comprend une sous-destination UC1 qui correspond aux secteurs caractérisés par l'existence d'une activité commerciale, tertiaire et résidentielle et au sein desquels sont admis certaines activités de services.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- ▶ Article 1- UC - Destinations et sous-destinations
- ▶ Article 2- UC- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- ▶ Article 3- UC - Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- ▶ Article 4- UC - Volumétrie et implantation des constructions
- ▶ Article 5- UC - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ▶ Article 6- UC - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ▶ Article 7- UC - Stationnement

Partie 3 : Equipement et réseaux

- ▶ Article 8-UC- Desserte par les voies publiques ou privée

Partie 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Article 1 : Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone sont représentées sous forme d'un tableau indiquant :

- Les destinations et sous destinations autorisées
- Celles soumises à conditions.

Article 2 : Précise les limitations et interdictions de certains usages et précisent à quelles conditions certaines destinations sont autorisées.

Article 3 : Lorsque la mixité sociale est recherchée sur une zone, un renvoi aux dispositions générales est annoncé : il présente les objectifs s'appliquant à l'ensemble des zones.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Expose les règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les limites séparatives, les règles de hauteur. Un renvoi aux dispositions générales est indiqué pour gérer certaines dispositions comme la manière des espaces non-bâties doivent être traités en cas de retrait des limites séparatives.

Article 5 : Expose les règles d’aspect extérieur (toitures, façades...): chaque zone, selon sa nature, dispose de règles adaptées aux architectures utilisées (tissu patrimonial, tissu d’équipement, de bâtiment d’activité...).

Article 6 : Expose le coefficient d’emprise au sol attribué à chaque zone ainsi que le coefficient de surface éco-aménagée attribué pour chaque zone.

Article 7 : Un renvoi aux dispositions générales pour les règles de stationnement est indiqué.

Les règles relatives au stationnement intègrent plusieurs dispositions.

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Un renvoi aux dispositions générales pour les règles des accès, desserte et réseaux est indiqué.

b- Mobiliser davantage les outils réglementaires pour mettre en œuvre le renouvellement urbain

Le traitement des espaces urbanisés depuis le PLU de 2007 présente des similitudes : les zones de mutation (UA et UB) sont identifiées comme des potentiels pour la création de logements, avec un règlement encourageant la verticalité des constructions. Cependant, l’exigence de maintien d’espaces non-bâties et les exigences de traitement qualitatif de ces derniers est plus appuyé dans le présent PLU.

La mise en œuvre d’un **coefficient de surfaces éco-aménagées** constitue l’une des évolutions notables par rapport au PLU de 2007. En imposant aux porteurs de projet un objectif de traitement des espaces non-bâties, favorisant ou limitant les possibilités de densification, il permet de territorialiser plus finement les objectifs de création de logements et d’inciter au développement de surfaces végétalisées sur les projets. Sa combinaison avec les coefficients d’emprise au sol confère au règlement une plus grande opérationnalité pour traduire ses objectifs politiques.

2-3-1-2- Des dispositions générales pour faciliter la lecture des règles

a- S’appuyer sur les dispositions générales pour réglementer certains articles communs

Dans la structure du règlement, les dispositions générales du règlement ne présentent pas de modifications substantielles : la plupart des articles de loi auquel le règlement faisait référence ont été actualisés : seuls sont introduits dans les dispositions générales les nouveaux outils utilisés.

Ainsi, plusieurs articles du règlement de zone sont reportés dans les dispositions générales : l'objectif poursuivi est de limiter l'épaisseur du règlement de zone et de mieux faire apparaître la logique avec laquelle certaines dispositions sont construites. Le règlement de chaque zone précise les cas où les dispositions générales s'appliquent.

- **Article DG 2 Portée respective du règlement par rapport à d'autres législations :** présentent l'ensemble des autres législations s'imposant aux autorisations d'urbanisme. Le tableau prescriptif du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport d'Andrézieux-Bouthéon a été intégré à l'article : il détaille pour chaque zone (A,B,C ou D) l'ensemble des prescriptions qui s'imposent aux règles du PLU. Le règlement graphique reporte la délimitation des zones en superposition du zonage afin que les pétitionnaires puissent identifier facilement les prescriptions qui s'appliquent à leur terrain.
- **Article DG 3 : Division du territoire en zones :** détaille les zones du PLU ainsi que leur vocation générale et les outils réglementaires utilisés dans le document.
- **Article DG 4 : Destinations et usage des sols :** Les destinations autorisées sur une zone sont rappelées dans un tableau générique qui est repris dans chaque règlement de zone. Les dispositions communes à certains usages, notamment en lien avec le secteur de Plan d'Exposition au Bruit, sont rappelées pour l'ensemble des zones (tableau).
- **Article DG 5 : Mixité fonctionnelle et sociale :** Les objectifs de création de logements locatifs sociaux sont un enjeu majeur du PLU. Le règlement impose la réalisation de logements sociaux pour tout projet de création de plus de 2 logements avec les ratios suivant :
 - Lorsque l'opération vise à créer entre 2 et 10 logements, elle doit être composée à 100% de logements locatifs sociaux.
 - Lorsque l'opération vise à créer 11 logements ou plus, au moins 60% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.
- **Article DG 6 : Volumétrie et implantations :** Dès règles générales sont édictées pour l'ensemble des zones. Un tableau des hauteurs récapitule par zone les hauteurs absolues et les hauteurs par niveau.
- **Article DG 7 : Traitement des espaces non-bâti :** Des principes de traitement des espaces laissés libres entre les bâtiments et les voiries permettent de renforcer la végétalisation perçue depuis les espaces publics. Le coefficient de surfaces bio aménagée est introduit dans cet article avant d'être décliné dans les règlements de zone.
- **Article DG 8 : Stationnement :** Un article commun à l'ensemble des zones entend définir les obligations en termes de stationnement, aussi bien pour les véhicules motorisés que les vélos. Les objectifs sont modulés de manière à encourager la

réalisation de stationnement sur les parcelles plutôt que sur l'espace public. En fonction de la destination et du type de construction, des règles différentes sont déclinées.

- **Article DG 9: Accès et Réseaux:** Un article commun à l'ensemble des zones est identifié afin de mieux intégrer ces dispositions dans les projets et plus particulièrement la gestion des eaux pluviales.
- **Article DG 10: Adaptations mineures:** Présente les conditions et modalités des adaptations mineures telles qu'elles sont écrites dans le Code de l'urbanisme.
- **Article DG 11: Reconstruction en cas de sinistre:** Présente les conditions dans lesquels les bâtiments ayant été démolies par un sinistre peuvent être reconstruits.
- **Article DG 12: Affouillements et exhaussements:** L'article rappelle à quelles conditions ces travaux doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.
- **Article DG 13: Zones proches des affluents de la Loire:** Rappel que dans les secteurs concernés par les aléas d'inondation connus non réglementés par un PPRi les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis des services hydrauliques.
- **Article DG 14: Rappel des dispositions concernant les accès privés hors agglomérations sur les routes départementales:** L'article rappelle la procédure et les règles à observer, notamment les retraits à respecter hors agglomération pour les projets de construction.
- **Article DG 15: Rappel des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme**

2-3-2- Les différents secteurs de règlement du PLU révisé

2-3-2-1- Préserver le caractère des quartiers patrimoniaux (Les zones UA / UA1 / UA2)

La zone UA :

Elle délimite le secteur du bourg historique de la commune, là où l'on retrouve un bâti majoritairement ancien. La vocation de la zone est de préserver les formes urbaines existantes et de favoriser les projets de renouvellement urbain et de réhabilitation.

A l'instar des espaces de centralité, la mixité fonctionnelle est encouragée, avec des possibilités de réaliser de l'artisanat et du commerce de détail tant que la vocation est compatible avec le caractère résidentiel des lieux.

Les hauteurs maximales (13m et R+3) permettent une surélévation des bâtiments existants et les implantations sont gérées à l'alignement, lorsqu'il existe. L'intégration des niveaux supérieurs, notamment en attique est facilitée par rapport au précédent document.

Des règles d'aspect sont édictées de manière à protéger les qualités patrimoniales des îlots remarquables.

La zone UA1 :

Elle s'étend le long de la balme et des maisons patronales construites à la fin du XIXe siècle. Cette zone a pour vocation de globalement maintenir l'occupation des terrains en permettant une modification raisonnée des volumes existants. Leur valorisation à des fins touristiques est encouragée.

Les destinations et sous-destinations autorisées excluent les usages non-résidentiels ou non liés à une valorisation touristique. Les règles de gabarit autorisent des hauteurs importantes mais le nombre de niveaux autorisés est plus faible qu'en zone UA, afin de permettre uniquement une évolution des bâtiments existants.

Les règles d'implantation limitent les constructions en front de rue et l'emprise au sol des bâtiments est faible, cumulée avec un coefficient de surfaces éco aménagées très important.

La zone UA2 :

La zone recouvre les bâtiments et les espaces publics de la cité Saint-Laurent. La vocation de la zone est de protéger strictement les bâtiments historiques de la cité, en premier lieu leur volume, témoin d'une structure urbaine spécifique. La réalisation de nouveaux bâtiments n'est pas autorisée en dehors des annexes.

Les règles sont complétées par une protection de patrimoine bâti sur les secteurs et des règles d'aspect et de gabarit spécifiques relatives au traitement des façades, des ouvertures, des clôtures par exemple.

La possibilité de développer des usages autres que ceux d'habitat est possible mais ne doit pas concourir à la création de surfaces d'activité hors changement de destination de l'ensemble du bâtiment.

2-3-2-2- Planifier le renouvellement urbain (Les zones UB / UB1 / UB2 / UB3 / UB4)

La zone UB :

Elle recouvre la partie plus moderne du bourg qui a connu des mutations résidentielles importantes dans les années 2000 qui s'est traduite par une élévation des façades sur rues et des hauteurs.

La vocation de la zone est d'encourager et de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant plusieurs destinations de commerces et activités de services et en interdisant les changements de destinations sur certains linéaires commerciaux, notamment ceux concernés par des dispositifs de protection du commerce et de l'artisanat.

Les possibilités volumétriques sont importantes, avec des hauteurs maximales culminant sur les plus hauts bâtiments de la zone. Les implantations par rapport aux voies et limites séparatives exigent des retraits peu importants afin de favoriser la création de logements importants.

La création d'opérations d'ensembles est favorisée par rapport à des divisions parcellaires visant à créer un seul logement.

Elle constitue un potentiel foncier qu'il convient de développer et renforcer dans le temps.

La zone UB1 :

Elle recouvre le long de l'avenue Paccard et l'avenue de la Libération, là où les tissus urbains sont plus hétérogènes, partagés entre des pavillons anciens, des opérations de lotissement et des immeubles mitoyens. Il s'agit des secteurs connaissant de fortes mutations s'accompagnant de la création d'immeubles sur les fonds de jardin ou en renouvellement des bâtiments existants.

La zone UB1 constitue un potentiel foncier de potentiel à long terme pour des opérations de renouvellement urbain et de densification. Leur nature est fondamentalement résidentielle.

Les possibilités volumétriques sont notables, mais moins importantes que sur la zone UB, avec des hauteurs maximales plus basses d'un niveau et des règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives qui impliquent des alignements et des retraits, selon la rue concernée par un projet.

La création d'opération d'ensemble est favorisée par rapport à des divisions parcellaires visant à créer un seul logement. Les conditions d'urbanisation sont également encadrées par des prescriptions d'OAP.

La transition entre les espaces pavillonnaires (UC) et la zone UB1 se traduira par des reculs plus importants sur les limites séparatives.

La zone UB2 :

Elle recouvre le quartier Saint-Laurent à l'exception des bâtiments de la cité.

La zone a vocation à maintenir la structure urbaine des immeubles, souvent anciens, et d'encourager le renouvellement urbain. La mixité fonctionnelle est recherchée sur la zone car il s'agit d'un secteur de centralité, avec ses commerces, services et équipements.

Du fait des contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit, la zone n'a pas vocation à modifier la hauteur et le volume des bâtiments existants.

La zone UB3 :

Elle recouvre le long de l'avenue Paccard et de l'avenue de la Libération, là où les tissus urbains sont plus hétérogènes, partagés entre des pavillons anciens, des opérations de lotissement et des immeubles mitoyens. Il s'agit des secteurs connaissant de fortes mutations s'accompagnant de la création d'immeubles sur les fonds de jardin ou en renouvellement des bâtiments existants.

La zone UB3 représente un potentiel, qu'il convient d'optimiser dans le temps, pour des opérations de renouvellement urbain et de densification. Leur nature est fondamentalement résidentielle.

Les possibilités volumétriques sont notables, mais moins importantes que sur la zone UB, avec des hauteurs maximales plus basses d'un niveau et des règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives qui impliquent des retraits, selon la rue concernée par un projet.

La création d'opérations d'ensembles est favorisée par rapport à des divisions parcellaires visant à créer un seul logement. Les conditions d'urbanisation sont également encadrées par des prescriptions d'OAP.

La transition entre les espaces pavillonnaires (UC) et la zone UB3 se traduira par des reculs plus importants sur les limites séparatives.

La zone UB4 :

Elle regroupe un ensemble de bâtiments collectifs du secteur de la Croix-Rapeau. Les bâtiments sur plusieurs niveaux accueillent des commerces et activités existantes dans les rez-de-chaussée.

Les règles d'aspect et de gabarit ne recherchent pas à encadrer des potentiels de densification mais favoriser l'évolution du bâti existant.

2-3-2-3- Encadrer le développement des zones pavillonnaires et des polarités secondaires

La zone UC :

Elle regroupe l'intégralité des zones pavillonnaires de la commune qui ne sont pas comprises dans des zones d'activités ou des zones d'équipements. Il s'agit de secteurs porteurs d'un potentiel foncier important mais qui n'a pas vocation à s'urbaniser au regard de l'éloignement des secteurs vis-à-vis des centralités de la commune.

Les règles d'implantation et de hauteur ont pour vocation de maintenir la forme de tissu existant et d'encadrer son évolution : hauteur et nombre de niveaux faibles, retraits par rapport aux voies et emprises pour les nouveaux bâtiments.

Les règles d'emprise au sol et le traitement des espaces non-bâti traduisent une limitation de l'artificialisation des parcelles pavillonnaires. Les règles d'emprise au sol ne permettent pas la

construction de logements sur des parcelles de faible surface tandis que le coefficient de surfaces éco-aménagées demande une plus grande exigence vis-à-vis de la valorisation des espaces non bâti.

La zone UC1 :

Elle recouvre le secteur d'entrée de ville au Sud de la commune dans lequel une offre de services et de commerces s'est développée au contact des zones pavillonnaires et des principaux axes de circulation.

La zone a vocation à encadrer les mutations du secteur en encadrant les destinations autorisées sur la zone. La mixité fonctionnelle est admise pour certaines activités de service mais est limitée par des effets de seuil au-delà desquels les commerces existants ne pourront pas s'étendre.

La volumétrie du secteur est atténuée par rapport à l'ancien PLU, avec des hauteurs maximales et de niveaux qui sont les mêmes que les secteurs pavillonnaires. L'intégration des bâtiments d'activité et la composition générale de cette zone mixte est accompagnée par les prescriptions de l'OAP « Commerce ».

Les règles d'emprise au sol et le coefficient de surfaces éco-aménagées fixent un cadre autorisant la création de nouveaux bâtiments avec toutefois des exigences formulées sur le traitement des espaces non-bâti.

La zone UD :

Elle regroupe les zones pavillonnaires de la commune situées en frange des espaces urbains et agricoles. Il s'agit de secteurs porteurs d'un potentiel foncier important mais qui n'a pas vocation à s'urbaniser au regard de l'éloignement des secteurs vis-à-vis des centralités de la commune.

Les règles d'implantation et de hauteur ont pour vocation de maintenir la forme de tissu existant et d'encadrer son évolution : hauteur et nombre de niveaux faibles, retraits par rapport aux voies et emprises pour les nouveaux bâtiments.

Les règles d'emprise au sol et le traitement des espaces non-bâti traduisent une limitation forte de l'artificialisation des parcelles pavillonnaires. Les règles d'emprise au sol n'autorisent pas l'implantation de grands volumes tandis que le coefficient de surfaces éco-aménagées demande une plus grande exigence vis-à-vis de la valorisation des espaces non bâti.

La zone UE :

La zone recouvre les grands secteurs d'équipements de la commune qui, par leur importante emprise territoriale, forment des ensembles fonctionnels. Si chaque zone peut présenter des différences de catégorie (complexe sport-éducation, salle de spectacle...), les destinations autorisées dans la zone recouvrent l'ensemble des sous-destination d'équipement.

La vocation de la zone est de faciliter l'adaptation des grands équipements de la commune et de renforcer la capacité de créer des équipements sur ces tènements.

2-3-24- Donner une spécificité aux zones économiques

La zone UF :

Il s'agit des zones mixtes, artisanales et industrielles, dans lesquelles ces activités se sont traditionnellement développées. La plupart des zones d'activité sont identifiées dans cette zone.

Contrairement au PLU de 2007, les zones économiques n'admettent plus une mixité fonctionnelle aussi ouverte : les possibilités d'évolution des commerces existants et des activités de services sont fortement encadrées. Seuls les usages liés aux activités économiques sont autorisés, ainsi que les activités de logement tant qu'elles sont liées aux besoins des activités et intégrés au bâtiment.

Les règles de volumétrie et d'implantation favorisent les possibilités de densifier les tènements libres, et le traitement des espaces non-bâties entend amener davantage de végétalisation et de qualité paysagère. En termes de hauteur, il est préconisé de permettre l'implantation de bâtiments industriels sans qu'une limite de niveau soit imposée.

L'emprise au sol des bâtiments est plus importante pour les bâtiments qui disposent de plus d'une destination, ceci afin de favoriser le regroupement de certaines activités et éviter le morcellement des bâtiments sur la parcelle.

Les règles de stationnement imposent un traitement proportionné à la taille de l'opération et ses besoins. L'intégration du stationnement vélo est également soulignée.

La zone UF1 :

Elle recouvre les zones d'activité tertiaires dans lesquelles une grande part des activités de services et les commerces sont autorisées. En raison de l'existence de tènements importants en renouvellement et en densification, certaines destinations comme les salles de spectacle ou les cinémas, les hôtels sont autorisés.

Le secteur recouvre une zone comprise entre l'avenue Henri Planchet, la rue du Lavoisier et la voie ferrée.

La volumétrie des constructions entend limiter la visibilité des constructions dans le paysage, au contact d'un secteur où les hauteurs des bâtiments existants sont relativement basses, d'un à deux niveaux.

La zone UF2

Elle reprend les mêmes justifications que la zone UF mais diffère sur la hauteur maximale autorisée et limite davantage les destinations autorisées (le commerce et les activités de

services sont proscrits). Elle recouvre les grands tènements industriels comme ceux identifiés sur la zone de L'Orme Les Sources, avec des emprises au sol très importantes et des hauteurs parfois importantes. Le cas des ouvrages techniques, nécessaires au développement de certaines activités, pouvant dépasser sous condition de s'intégrer dans le paysage la hauteur maximale des bâtiments est souligné.

2-3-2-5 Les zones à urbaniser : phaser le développement urbain

Les zones AUf, AUf1, AUf2 et AUe sont urbanisables de suite :

- La zone AUf dispose des mêmes caractéristiques que les zones UF et a vocation à prolonger les usages qu'elles autorisent.
- En zone AUf1 où, contrairement à la zone UF1, les commerces y sont totalement interdits.
- La zone AUf2 correspond aux secteurs dédiés au développement de locaux techniques situés dans une zone d'aménagement économique.
- La zone AUe, dédiée au développement d'un nouveau cimetière est plus restrictive que la zone UE. Seuls sont autorisés sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et non l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Les zones AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation : seule une révision générale du PLU pourra modifier le statut de la zone. Elles correspondent aux secteurs porteurs d'un potentiel foncier important et dont l'usage futur n'est pas déterminé. Leur urbanisation n'est pas envisagée dans la durée de ce PLU mais la localisation stratégique des tènements en fait une ressource essentielle pour l'avenir. Elles préservent dans la durée du PLU leur fonction de zone agricole ou naturelle.

2-3-2-6 Protéger le potentiel agricole et naturel du territoire

Les zones A

Recouvrent l'ensemble des zones exploitées par l'activité agricole. Elles sont délimitées en frange des espaces urbains. Elles admettent des vocations strictement liées à l'agriculture ainsi que des règles permettant, pour les bâtiments non agricoles (habitations...), des possibilités d'extension limitées.

La réalisation de bâtiments agricoles est facilitée.

Les zones N

Recouvrent l'ensemble des zones naturelles de la commune (boisements, espaces à fort enjeu écologique) qui doivent être préservés et valorisés. Les secteurs de la balme, les secteurs boisés et les secteurs concernés par des risques de crues sont identifiés.

La zone Ni

Elle recouvre les secteurs concernés par de forts enjeux écologiques ainsi que des zones inondables réglementées ou non par un PPRi.

2-4 Les orientations d'aménagement et de programmation

Deux types d'OAP sont mises en œuvre sur la commune.

Les OAP qui recouvrent certains quartiers, tènements ou espaces publics stratégiques correspondant aux projets d'envergure communale et intercommunale et d'autres davantage centrées sur des îlots urbains et dans lesquels des prescriptions sont déclinées.

Elles s'inscrivent en complément des dispositions du règlement et entendent préciser les éléments de projet attendus.

Le PLU comprend cinq OAP de secteur :

Ces OAP entendent définir les principes d'urbanisation généraux qui intègrent selon les cas :

- Une programmation urbaine déclinant les objectifs de diversification du parc de logement ou de création de zone économique.
- Un traitement plus qualitatif des espaces publics au sein de la zone.
- Une meilleure intégration du projet à son contexte urbain, en s'appuyant sur la réalisation d'écrans végétaux, de transition des formes urbaines.
- Des objectifs de performance énergétique.
- Les conditions d'accès au terrain.
- Des règles de traitement des eaux.
- Une meilleure intégration des modes actifs.
- Une préservation des enjeux agricoles et naturels.
- Protection des éléments de la trame verte et bleue.
- Le cas échéant, un phasage.

2-4-1- L'OAP la Guillionnière : mettre en œuvre le renouvellement urbain

Elle est fondée par le projet politique de la commune qui entend identifier certains secteurs de développement futurs pour l'habitat et les activités, au contact des espaces de centralité.

- Elles correspondent à un secteur de renouvellement urbain identifié pour la création de logements ou le maintien d'activités économiques à proximité des centralités. Elle recouvre des bâtiments artisanaux ainsi qu'un terrain pavillonnaire disposant de grands espaces attenants pouvant être mobilisés pour créer des opérations de logement.
- Les programmations attendues déclinent les objectifs de diversification de l'habitat, avec des formes urbaines groupées et jumelées.
- La réutilisation des bâtiments économiques existants pour accueillir des activités économiques à proximité du bourg et sans création de surface supplémentaire.

2-4-2- L'OAP Triangle Planchet : créer un pôle multimodal autour de la Gare et une gamme de services accessibles

L'OAP est fondée par les orientations du PADD relatives à la création du pôle multimodal de la Gare Veauche/Saint-Galmier, porté par la CCFE. L'OAP s'inscrit dans le second axe du PADD qui vise à créer un réseau de mobilité active sur la commune et qui définit l'ambition de la commune en matière de performance énergétique, d'aménagement durable et développement des mobilités douces sur les polarités de la commune.

- Elle définit les différentes phases de renouvellement et de requalification du secteur de la Gare jusqu'au Sud de l'avenue Planchet, vers de la rue du Lavoir.
- Elle définit les éléments programmatiques du futur pôle multimodal, en proposant des prescriptions visant :
 - A faire évoluer l'offre de stationnement vers une meilleure prise en compte du covoiturage, des modes actifs, des transports en commun.
 - A renforcer l'accessibilité du secteur pour tous les modes de déplacements, en adaptant les secteurs de stationnement et en requalifiant les accès à la Gare, notamment l'avenue Planchet.
 - A renforcer l'offre de service à proximité du site et au Sud du secteur.
 - A créer une zone de services au Sud du secteur afin de créer une offre complémentaire à celle des centralités.
- A l'instar des autres OAP, elle présente les principes d'intégration paysagère et de préservation / aménagement des trames vertes.

2-4-3- L'OAP Mûrons II : définir les conditions d'aménagement d'une nouvelle zone industrielle au contact du tissu urbain existant

L'OAP est fondée par les orientations du PADD relatives à la réalisation du projet communautaire de la CCFE et de la ZAC créée en 1995. Au-delà de la traduction opérationnelle du projet, la zone a vocation à traduire l'ambition de la commune en termes de performance énergétique, aménagement durable et développement des mobilités douces entre les polarités de la commune.

- Elle définit la nature des activités à implanter sur les différentes parcelles de manière à limiter l'exposition aux risques et nuisances des populations par la constitution d'écrans végétaux.
- Elle intègre les 2 phases d'aménagement envisagées dans le dossier de ZAC.
- Elle préserve les enjeux écologiques soulevés par le diagnostic en limitant la consommation foncière sur les secteurs les plus sensibles (maintien en pleine terre) et en limitant les implantations de bâtiments à proximité du bassin de rétention.
- Elle organise la transition paysagère entre les franges agricoles et urbaines, en interdisant une implantation frontale des bâtiments en limite de zone.
- Elle définit les objectifs de performance et de production énergétique à poursuivre.
- Elle réserve un lieu d'espace publics et de respiration pour les employés.

- Elle organise les flux de mobilité du Nord au Sud de la commune, en intégrant des cheminements sécurisés et protégés des voies de desserte principale.
- Elle réorganise les flux de circulation de la D12 en prévoyant des accès uniques aux poids lourds depuis la zone des Mûrons I.

2-4-4- L'OAP Cimetière : créer un nouvel équipement dans un secteur adapté à son usage

Elle anticipe les besoins de développement des équipements publics qui n'ont pas vocation à se structurer dans les espaces résidentiels.

- Elle définit les conditions d'implantation de l'équipement et la manière dont le nouveau cimetière s'implantera.
- Elle préserve les éléments végétaux en front de rue et demande un traitement qualitatif des limites parcellaires.
- Elle limite l'artificialisation des sols en imposant des revêtements perméables pour les stationnements et des espaces de pleine terre pour les espaces de déambulation.

2-4-5- L'OAP Nord Loges (projet de centre technique municipal)

Elle anticipe les besoins de développement des équipements publics qui n'ont pas vocation à se structurer dans les espaces résidentiels.

- Elle présente les conditions d'implantation de cet équipement, au contact de la zone d'activité.
- Elle présente les mesures visant à garantir son intégration paysagère.
- Elle répond au besoin de requalifier les friches d'équipement ou économiques situées au cœur des espaces résidentiels.

2-4-6- L'OAP Densification

Elle est soutenue par deux points essentiels du projet politique de la commune : l'exigence de qualité urbaine dans les nouveaux projets urbains et la volonté de réaménager les espaces publics et des lieux ouverts, plus végétalisés et accueillants pour les modes actifs. Elle traduit les orientations relatives à la qualité du cadre de vie recherchée sur la commune.

- Elle définit une hiérarchisation et une densification en fonction de la localisation et de la caractéristique de chacun des secteurs.
- Elle identifie des ilots urbains composés de plusieurs terrains ou immeubles et définit des orientations d'aménagement visant à imposer des prescriptions architecturales, paysagère, programmatiques.
- Ces prescriptions ont vocation à encadrer le processus de renouvellement urbain et de densification.
- L'OAP recouvre l'ensemble des zones UB, UB1, UB2 et UB3 et intègre également des prescriptions relatives au phasage des projets en interdisant l'urbanisation des fonds de parcelles sans qu'il n'existe de projet d'aménagement en front de rue.

- Elle oblige d'anticiper la création d'accès de manière à limiter l'engorgement des voiries non adaptées à absorber un trafic important.

2-4-7- L'OAP Commerce et Artisanat

Elle est soutenue par la nécessité de hiérarchiser l'armature commerciale de la commune, en définissant des usages souhaités ainsi que des objectifs relatifs au renforcement de l'attractivité et l'accessibilité de certains pôles stratégiques. Elle vise en premier lieu à renforcer les bourgs de la commune et encadrer le développement des autres polarités.

- Elle définit une hiérarchie entre les différentes polarités de la commune et définit les vocations commerciales et de services sur les secteurs.
- Elle propose des orientations relatives au réinvestissement des espaces publics afin qu'ils soient requalifiés au profit des usagers non motorisés.
- Elle propose des prescriptions relatives à l'intégration des modes actifs sur les voies principales de la commune.

2-5- Les autres dispositions du PLU

2-5-1- La protection des entrées de ville

La commune de Veauche comprend sept grandes entrées de ville / agglomération :

- La D 1082 au Nord-Ouest et Sud-Ouest.
- La D 12 au Nord-Est et Sud-Ouest.
- La D 54 à l'Est et à l'Ouest.
- La D 100 au Sud-Est.

2-5-2- Préserver les entrées d'agglomération existantes

Les zones UA, UC, UD et UF sont limitrophes des espaces naturels, agricoles et forestiers. La préservation du caractère des entrées de ville est, tout d'abord, assurée par certaines prescriptions réglementaires.

Ainsi, lorsqu'une limite séparative délimite une zone U et une zone A ou N, un retrait plus important est exigé pour les constructions principales afin de limiter la constitution de fronts urbains qui viendraient minéraliser le paysage.

Dans les zones à caractère résidentiel, la hauteur est également plafonnée à 9m, avec un niveau maximum.

Il est également exigé que, lors de la création d'un bâtiment principal, son emprise au sol soit limitée et que les traitements des espaces non-bâties limitent fortement l'artificialisation des parcelles.

2-5-3- Restructurer les entrées d'agglomération

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comportent systématiquement des prescriptions paysagères veillant à imposer aux projets d'aménagement de s'inscrire dans le contexte urbain environnant, en préservant et valorisant notamment les secteurs situés dans les franges des espaces bâtis.

Ainsi, le développement de la zone des Mûrons II devra veiller à ce que l'édification de nouveaux fronts urbains sur les espaces agricoles et naturels ne constitue pas des points noirs paysagers.

L'OAP artisanat et commerce ainsi que l'OAP densifications intègrent également des prescriptions paysagères relatives au réaménagement des entrées de ville où les mutations urbaines ont été importantes ces dernières années.

2-5-4- Mettre en valeur les entrées de bourg de Veauce et du quartier Saint-Laurent

Les OAP demandent que la part des espaces dédiés aux modes actifs soit plus importante sur les espaces ouverts au public, qu'il s'agisse des principales places publiques de la commune mais aussi des principales artères de circulation (avenue Paccard, D 1082...).

2-5-5- Les secteurs de flux

Les secteurs ayant connu un développement d'une offre commerciale et de service ces dernières années (secteur du Château d'eau, avenue Henri Planchet) sont concernées par des orientations veillant à requalifier le caractère des rues de manière :

- A développer la végétalisation sur les fronts de rue.
- A intégrer les modes actifs à la circulation générale.
- A encadrer la nature des activités qui pourront se développer au contact de ces espaces de manière qu'elles ne portent pas concurrence aux activités commerciales des centralités.
- A créer un front bâti plus homogène qui permette de renforcer le caractère urbain du secteur.

2-5-6- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer

Ils sont majoritairement situés le long des grands parcs rattachés aux maisons patronales édifiées le long de la balme. Les parcs de ces demeures sont parfois très étendus, constitués d'espaces ouverts et arborés que l'on ne retrouve pas ailleurs sur la commune. Du fait de leur intérêt écologique et patrimonial, ces secteurs sont donc protégés.

Les ripisylves sont également protégées avec la constitution d'un tampon d'inconstructibilité protégeant la végétation sur 5 mètres de part et d'autre des berges.

2-5-7- Les emplacements réservés aux voies et emprises publiques

Ils sont inscrits au plan de zonage et déclinés dans un document annexe : ils concernent :

- La création de nouveaux espaces de stationnement à proximité des centralités.
- Des projets de travaux d'extension des voiries existantes.
- L'acquisition de foncier stratégique pour la création de logements.

2-5-8- Les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

La cité Saint-Laurent : cette ancienne cité ouvrière construite au XIXe siècle est composée d'habitat groupé / jumelé, ceinturés de jardins délimités par des haies basses. Au fur et à mesure des années, les bâtiments de la cité ont été appropriés par les habitants qui ont développé des extensions et annexes, modifié les clôtures et rogné l'homogénéité du quartier.

Certains jardins remarquables par leur végétation arbustive, leur qualité paysagère et écologiques ont été protégés. De mêmes, quelques jardins, arbres et haies basses remarquables sont identifiées au plan graphique.

L'Eglise Saint-Pancrace et l'Eglise de la cité Saint-Laurent sont également concernées par ces objectifs de protection en raison de leur forte qualité patrimoniale et historique.

2-5-9- Les servitudes d'utilité publique

Elles ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU et sont représentées au plan des servitudes.

Elles ont guidé la délimitation du zonage et du règlement écrit et restent applicables, nonobstant les dispositions du PLU.

3- La prise en compte des objectifs du Code de l'urbanisme et la compatibilité avec les politiques supra-communales

3-1- La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain

3-1-1- Méthodologie

Rappel : L'article L 151-4 du Code de l'urbanisme dit que le Rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

3-1-2- Analyse de la Consommation 2010-2020

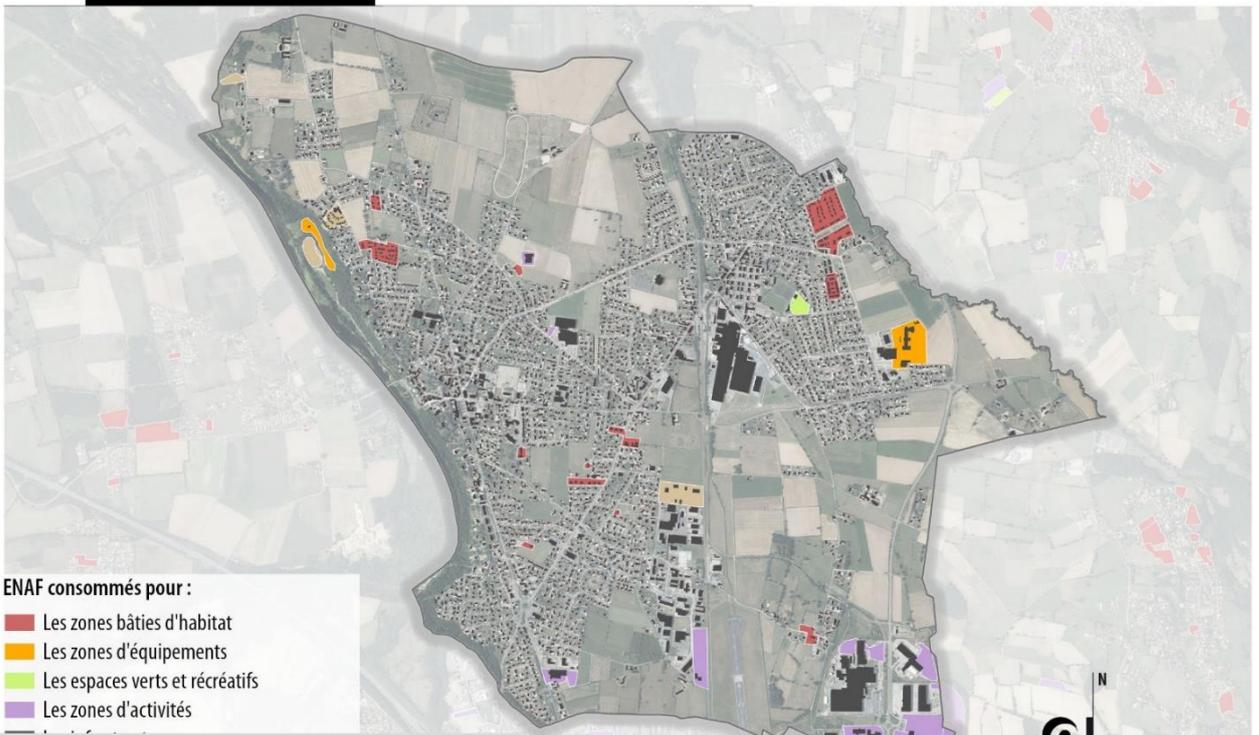
La consommation foncière des dix dernières années précédant l'arrêt projet est effectuée sur la base d'un Modèle d'Occupation des Sols issu d'un croisement d'orthophotographies réalisées sur les périodes 2010 et 2020. La comparaison des deux images permet d'identifier l'évolution des espaces urbains, des espaces de mutation, des espaces agricoles, naturels et forestiers, des zones de chantier. Le calcul de la consommation observée sur l'évolution des surfaces agricoles, naturelles et forestières entre les deux périodes d'observation.

3-1-3- Quantité de surface consommée

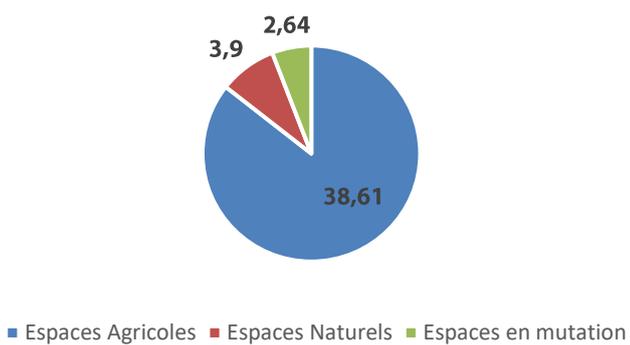
Entre 2010 et 2020, près de 45,11 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés par la commune de Veauche, essentiellement des espaces agricoles situés au contact des espaces urbains. Les espaces naturels consommés l'ont principalement été au contact de la Loire tandis qu'au sein du tissu urbain, on compte 2,64 hectares.

ENAF consommés entre 2010 et 2020

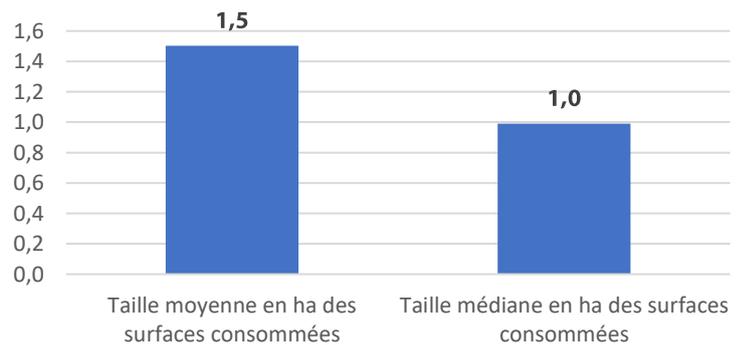
PLU de Veauche



Nature des surfaces urbanisées entre 2010 et 2020 (ha)



Taille moyenne en ha et médiane des surfaces consommées (m²)



Cette consommation est caractérisée par des ponctions surfaciques importantes puisqu'en moyenne, les secteurs urbanisés concernent des opérations ou des terrains d'1,5ha et 50% des terres urbanisées l'ont été au travers d'opérations de plus d'1 hectare, traduisant un urbanisme encore caractérisé par une dynamique de grands projets en extension.

3-1-4- Fonction des espaces consommés

| | Quantité d'hectares consommés (m ²) | Part de la consommation |
|-------------------|---|-------------------------|
| Habitat | 114 722,9 | 25% |
| Zones d'activité | 220 273,9 | 49% |
| Equipements | 61 625,6 | 14% |
| Zones de chantier | 54 447,9 | 12% |

Economie

La consommation des ENAF s'est essentiellement portée sur l'activité économique avec 49% de la consommation totale. Elle s'est essentiellement portée sur la réalisation d'opérations de grande ampleur puisqu'en moyenne, une extension à vocation économique se réalise sur une surface de 2,35 ha, bien supérieur à la moyenne générale.

Sur le territoire de Veauce, cette consommation économique s'est essentiellement concentrée sur les zones d'activité, au Sud est, avec l'implantation d'entreprises de logistique / industrie, sur d'importantes emprises ainsi que sur la zone d'activité des Sources.

Habitat

La consommation dévolue à l'habitat représente près de 25% de la consommation totale sur la période. En moyenne les extensions liées à l'habitat consomment près d'1ha et 50% de ces extensions consomment moins de 0,75ha.

Un peu plus du quart des projets identifiés représentent 62% de la consommation de l'habitat. Les grandes opérations de lotissements sont les plus denses en termes de logements à l'hectare et sont exclusivement réalisées en extension du tissu urbain.

Equipements

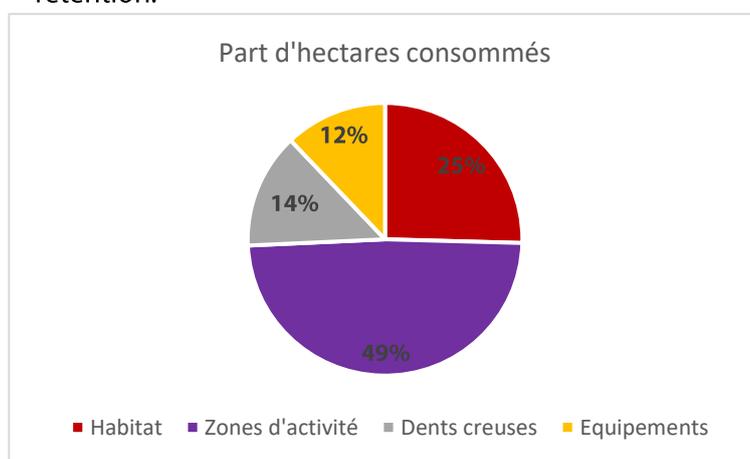
La consommation liée aux équipements représente environ 3 hectares, soit 12% de la consommation observée sur la période et correspondent à la construction des équipements sportifs et éducatifs du quartier Pagnol, à l'est de la commune et au réaménagement de la station d'épuration sur les bords de Loire.

Au cœur des espaces urbains, on repère également le secteur du stade près de la cité Saint-Laurent.

Les zones de Chantier

Sur la période, on identifie quatre secteurs concernés par des mises en chantiers et aménagements potentiellement achevés après 2020.

- On identifie au Nord de la commune un projet de lotissements (26 maisons individuelles) / ainsi qu'un immeuble collectif de 17 logements qui s'étend sur environ 1,3ha.
- Un autre chantier concerne la zone d'activité au Sud de la Gare de Veauche visant à aménager 3,1ha de foncier économique.
- Les deux autres secteurs concernent un projet de terrassement ainsi qu'un bassin de rétention.



3-1-5- Bilan de la consommation foncière

La consommation des ENAF entre 2010 et 2020, est de 45,11 ha en extension des espaces bâtis et dans les grandes dents creuses. Cette consommation importante s'explique par plusieurs facteurs.

La polarité économique d'Andrézieux-Bouthéon, Veauche, Saint-Just-Saint Rambert constitue l'une des offres économiques les plus importantes du secteur, s'étendant sur trois communes. La constitution de la zone d'activité l'Orme les Sources et la volonté politique communale et intercommunale de renforcer le continuum urbain de la Gare de Veauche jusqu'à Andrézieux s'est traduit par une importante urbanisation.

Le PLU de Veauche est approuvé en 2007. Il a fait parallèlement l'objet de plus de 10 procédures de modifications successives. Le PLU de l'époque a classé de nombreuses zones d'usage agricole en zone urbaines ou à urbaniser, directement constructibles. La logique d'aménagement fondée sur l'aménagement des grands terrains à bâtir a retardé la dynamique de renouvellement urbain dont l'offre est rentrée directement en concurrence avec ces projets de lotissements. Cependant, on observe sur les années précédentes une accélération du développement de l'offre immobilière en renouvellement urbain, par division parcellaires et mutation du tissu bâti.

Pour autant, ce phénomène s'est (et se traduit encore) par le développement d'une offre d'habitat éloignée des centralités, peu ou pas desservie par les transports en commun, au contact des espaces agri-naturels et des secteurs pavillonnaires, renforçant la dépendance énergétique vis-à-vis des véhicules particuliers.

La décentralisation des équipements scolaires et sportifs accentue également les inégalités spatiales entre l'est et l'Ouest de la commune. La voiture est parfois le seul moyen de déplacement disponible pour accéder à ces équipements en l'absence de TC et de parcours cyclables sécurisés.

L'existence d'une forte attractivité résidentielle sur la commune a accentué le dynamisme du marché immobilier.

3-1-6- Les enjeux de la consommation foncière du PLU

A la lumière de l'analyse de la consommation foncière sur la période 2010-2020, trois enjeux principaux ressortent pour le futur PLU.

- Valoriser et exploiter le potentiel foncier le mieux localisé à proximité des espaces de centralité (dents creuses et résorption des logements vacants) et encadrer fortement les capacités constructives en extension des tissus bâtis et dans les secteurs les moins adaptés. Les extensions urbaines qui représentaient $\frac{1}{4}$ de la consommation foncière observée ne doivent plus être dévolues à l'habitat.
- Limiter la consommation foncière dédiée à l'économie en identifiant et en exploitant les capacités de densification des zones économiques existantes, en dehors des projets intercommunaux que sont la zone des Mûrons II et le secteur du Triangle Planchet.
- Encourager le réinvestissement des bâtiments existants par changement de destination / réhabilitation pour développer les équipements et anticiper la réutilisation de friches économiques à des fins résidentielles ou pour maintenir de l'activité.

3-1-7- Objectifs de réduction de la consommation foncière observée sur la période 2010-2020

Entre 2010 et 2020 ont été identifiés environ 45,11 hectares d'ENAF urbanisés. Entre 2020 et 2030, l'objectif est de réduire d'au moins 50% la consommation foncière observée sur la commune et d'atteindre au maximum 22,55 hectares de consommation foncière pour 2030.

Pour la période 2030-2040, il est fait l'hypothèse d'une réduction d'au moins 50% de la consommation foncière observée sur la période 2020-2030, à savoir 11,27 hectares. A ce titre, jusqu'en 2034, en suivant un rythme de croissance annuel de 1,13ha/an maximum, 4,52 ha supplémentaires pourraient être consommés.

Au total, la commune peut donc prévoir une consommation foncière maximale de 27,07 ha à l'issue du PLU.

A cet objectif, est déduit la consommation foncière observée sur la période d'élaboration du PLU, à savoir les projets résidentiels (5 hectares) ainsi que les projets économiques (1 ha).

Au total, les projets portés par la commune entendent entrainer une urbanisation de moins de **21,07 hectares de consommation foncière** sur la durée du PLU.

3-2- L'utilisation économe de l'espace : la densification des tissus urbains

Afin de mettre en œuvre cet objectif de réduction de la consommation foncière, le PLU prévoit une densification par strates : organiser le renouvellement urbain et phaser la création de logements.

Afin de limiter la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, d'optimiser le tissu bâti existant, tout en prenant en compte la trame verte et bleue, ainsi que la capacité des réseaux, seuls les potentiels au sein du tissu et déjà considérés comme des espaces artificialisés pourront d'être utilisés à des fins d'habitat. L'inverse les espaces agri-naturels au sein du tissu ne pourront éventuellement prétendre qu'à une urbanisation à long terme, sous réserve d'une procédure de révision du PLU, et ont été identifiés en zone AU.

Ainsi, la consommation projetée d'espaces agricoles et naturels sera uniquement le fait de projets de développement économique et d'équipement.

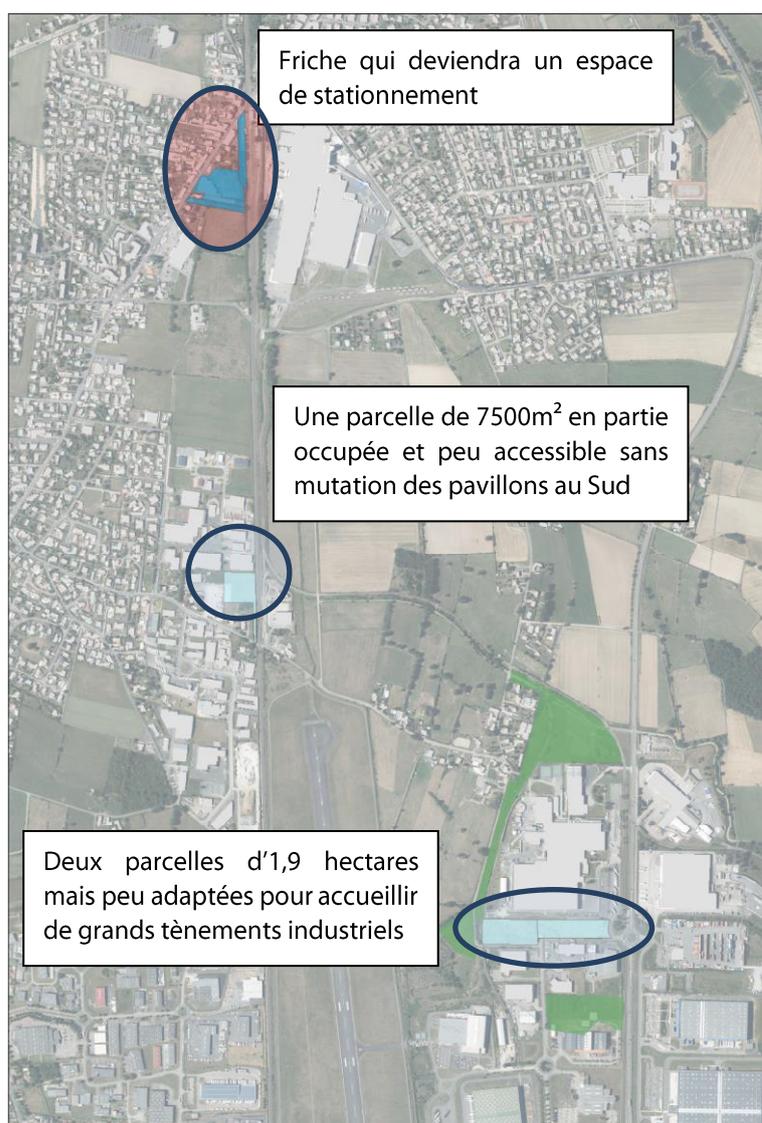
| Consommation d'ENAF projetée | |
|---|---------|
| Consommation foncière sur la période d'élaboration du PLU | 6 ha |
| Habitat | 0 ha |
| Economie | 20 ha |
| Equipements (CTM et cimetière) | 2 ha |
| Pôle multimodal | 3,4 ha |
| Total projeté | 31,4 ha |
| Total projeté (hors consommation foncière sur la période d'élaboration du PLU – soit de 2024 à 2034) | 25,4ha |

Le faible différentiel visible entre la consommation projetée par le PLU et les objectifs initiaux est justifié par les besoins intercommunaux en matière d'économie ainsi que les besoins en équipement d'intérêt collectifs, présentés ci-dessous.

La temporalité des projets, notamment le phasage de la réalisation de la ZAC des Mûrons II ainsi que les réflexions en cours à l'échelle du SCoT Sud-Loire permettront de temporaliser la réalisation de ces projets sur le pas de temps PLU et au-delà.

3-2-1- Des capacités foncières inégalement réparties dans les zones économiques

Les zones économiques actuelles disposent de certains potentiels non exploités. La carte suivante présente les espaces économiques potentiellement mobilisables et à quelles conditions.¹



La plupart ont été urbanisées ou ne sont plus situées au sein de secteurs constructibles : c'est le cas de la zone Urgo située au Nord de la commune, avec un important tènement foncier qui n'a pas vocation à être urbanisé à court terme.

¹ Capacités foncières mobilisables dans le PLU de 2007

Sur la zone d'activité des Forges, le potentiel identifié a été en partie urbanisé par des projets mixtes. Au Nord, une nouvelle zone a été consommée tandis que le dernier potentiel situé le long de la voie ferrée ne dispose pas d'un accès suffisant.

Sur le secteur de L'Orme Les Sources, une grande partie du foncier est dévolue à d'autres fonctions : le bassin de rétention au Nord de l'usine NESTLE Purina n'a pas vocation à être urbanisé car il s'agit d'une zone humide. Quelques terrains sont encore potentiellement intéressants en front de départementale et au Sud de l'usine mais leur aménagement reste complexe au sein d'une zone aménagée pour accueillir de grands tènements afin de combler le déficit observé à l'échelle de la CCFE sur les parcelles de 3000 à 5000m².

3-2-2- Un potentiel économique à rechercher dans les espaces bâtis et dans le secteur des Mûrons II

Le potentiel économique de la commune dans les zones d'activité se situe essentiellement

- Dans le secteur Planchet (rue du Lavoir)



Le secteur recouvre le parking d'un bâtiment commercial, un espace de pré et une friche tertiaire. Ces secteurs feront l'objet d'un aménagement d'ensemble défini dans l'OAP du Triangle Planchet.

Il s'agit d'un secteur stratégique au regard de son positionnement entre des espaces économiques existants et à proximité immédiate de la Gare et du projet de plate-forme multimodale portée à l'échelle intercommunale s'inscrivant dans la trajectoire de décarbonation. Son développement à des fins uniquement tertiaires (zone AUf1) d'impliquera aucun effet de concurrence avec les activités commerciales des centres-bourgs.

- Dans la zone des Mûrons II

Cette zone économique d'intérêt Sud Loire s'attachera à proposer essentiellement des tènements industriels d'une surface comprise entre 3000 et 4000m², ceci afin de rééquilibrer l'offre de foncier économique à l'échelle du territoire de la CCFE et de limiter l'addition d'équipements et d'aménagements à l'échelle de la zone. Il ne s'agit donc pas de consommer des surfaces d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour une zone artisanale locale. Les économies d'échelle seront recherchées, notamment vis-à-vis des stationnements, des espaces non-bâties et collectifs. Le développement du secteur se décomposera en deux phases conformément au dossier de ZAC, ce qui permettra une temporalisation de l'aménagement.

- Au cœur du tissu urbain en mutation

Les bâtiments à vocation économique pourront, dans certaines conditions particulières, être réinvestis pour accueillir des activités non-nuisances et compatibles avec le caractère résidentiel des lieux. En zone UB3, la réutilisation des locaux d'activités est autorisée dans le volume des bâtiments économiques existants.

3-2-3- Une réponse aux besoins en équipements

La commune dispose d'un maillage d'équipement assez étoffé. Cependant, certains équipements nécessitent d'être renforcés ou adaptés.

- **Projet de nouveau de cimetière**

Le cimetière actuel est situé en plein cœur du tissu urbain. Cette configuration, du fait des normes en vigueur, s'avère inadaptée à un éventuel projet d'extension.

Aussi, un secteur en extension Nord du tissu a été identifié. Cependant, cette extension répond aux critères requis par l'article L.2223-2 du Code général des collectivités territoriales :

- Situé au Nord de la commune et en dehors de l'agglomération.
- Implanté à une distance de 35 m des habitations existantes situées en agglomération.
- Accessible sans devoir transiter par des voies communales insuffisantes.
- Desservi par des réseaux d'assainissement.
- Dont l'acquisition serait raisonnable en termes de surface et de maîtrise des dépenses publiques.

De plus, cette zone AUe a été calibrée au plus juste en termes de surface (8 000 m²) et son aménagement est encadré par une OAP permettant d'assurer la création d'un cimetière paysager et ainsi de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Enfin, au-delà des règles édictées par le PLU, la réalisation d'un tel projet nécessitera la réalisation d'une étude par un hydrogéologue afin de s'assurer de l'absence de risque sur le niveau des plus hautes eaux de la nappe superficielle. Cette étude conditionnera la réalisation effective du projet.

- **Projet de délocalisation du centre technique municipal (CTM)**

La situation actuelle du CTM ainsi que la configuration de ces bâtiments ne permettent plus de répondre aux besoins de la commune. L'élaboration de ce nouveau PLU offrira ainsi que des opportunités de réflexions sur une éventuelle délocalisation à court ou moyen terme.

La localisation de la zone AUf2 permettra de réaliser un bâtiment technique adapté aux besoins actuels et futurs de la commune tout en éloignant ce type d'activité du tissu résidentiel.

L'OAP associée doit permettre d'assurer l'intégration paysagère du projet.

3-3- L'équilibre entre les différentes composantes du territoire

Espaces urbanisés et zones agricoles, naturelles et forestières : le zonage s'attache à délimiter avec précision les espaces urbains et les espaces naturels. Il s'appuie pour cela sur l'outil MOS 2020 afin d'identifier précisément la vocation de chaque espace et s'attache à respecter l'usage majoritaire de cet espace : les secteurs d'équipements restent des secteurs d'équipement, les secteurs économiques des secteurs économiques, les secteurs urbains des zones urbaines. Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont préservés et n'ont pas vocation à être retenus dans les zones urbaines ou à urbaniser, en dehors des projets d'intérêt communautaires.

Commerce et services : la mixité fonctionnelle est planifiée à l'échelle de la commune et dans les différentes zones. Les espaces de centralité sont renforcées, avec des options plus importantes pour maintenir les commerces et services qui lui sont spécifiques, notamment les commerces de proximité.

Les secteurs commerciaux secondaires sont encadrés et n'ont pas vocation à concurrencer l'offre de proximité, essentielle à l'équilibre du territoire.

Economie et PLU : Le potentiel économique de la commune est hiérarchisé, avec la volonté de spécifier chaque zone et lui donner une fonction.

Chaque zone tient de la grande industrie (UF2), de la zone mixte (UF) ou de la zone tertiaire (UF1).

Accessibilité et mobilités : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement graphique concurrent à développer les cheminements dédiés aux modes actifs sur le territoire de la commune afin de renforcer l'accessibilité de certains secteurs périphériques aux principaux espaces de centralité.

- Certains axes de circulations stratégiques sont identifiés sur le plan graphique pour la création de cheminements dédiés aux modes actifs.
- Certains axes sont identifiés par des projets de requalification dont les éléments de programmation sont présentés dans l'OAP Commerce et Artisanat: c'est le cas de l'avenue Henri Planchet/Irénée Laurent, de l'avenue de la Libération et de l'avenue Paccard.
- Les OAP imposent une mixité des usages de mobilité pour toute opération d'ensemble: les voiries nouvelles intègrent nécessaire des espaces sécurisés pour les modes actifs.
- Les espaces de stationnement doivent intégrer des modes de stationnement dédiés aux vélos, transports en commun et espaces de covoiturage.
- Le règlement impose des objectifs de création de stationnement pour les vélos pour toute opération d'ensemble.

3-4 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

La mixité sociale constitue un objectif clef de la commune. La création de logements locatifs sociaux est obligatoire pour tout projet visant à créer plus de deux logements. Il est imposé que les opérations de 2 à 10 logements soient entièrement composées de logements sociaux et que les opérations de 11 logements ou plus soient composées d'au moins 60% de logements sociaux.

3-5 La préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

3-5-1- Ressources naturelles

Plusieurs dispositions visent à préserver les ressources naturelles du territoire, en premier lieu :

Les espaces agricoles maintiennent leur vocation et accueillent essentiellement des bâtiments liés à cette vocation. En zone A, les activités agricoles sont prioritaires : aucune extension de bâtiment d'activité non agricole n'est identifiée sur le territoire, les changements de destinations seront limités à ceux identifiés au plan de zonage et uniquement destinés à accueillir des hébergements touristiques.

Des règles spécifiques sont établies pour encadrer les extensions des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole.

3-5-2- Biodiversité et écosystème

Les zones Naturelles le long de la Loire (Ni) ainsi que le secteur de Pied de Vache concerné par un aléa inondation sont inconstructibles afin de protéger la valeur écologique de ces territoires identifiés comme secteur Natura 2000 et de prendre en compte le risque inondation. Aucune construction n'est admise afin de préserver la ripisylve, la qualité écologique du secteur et de prendre en compte le risque inondation.

En zones urbaines, l'utilisation des outils d'emprise au sol ainsi que des coefficients de surfaces éco-aménagé répond à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols des projets urbains. Dans les secteurs situés en frange urbaine, les objectifs de maintien d'une trame non bâties sont assurés par un coefficient de surfaces éco-aménagée très élevé.

Dans la zone des Mûrons II, certains secteurs identifiés comme porteurs enjeux pour les espèces identifiées ne sont pas constructibles : le règlement graphique et les OAP verrouillent toute possibilité de construction sur ces secteurs.

Les jardins d'intérêt paysager et écologique sont protégés de toute urbanisation par un zonage spécifique représenté sur le plan graphique.

3-5-3- La mise en œuvre d'une trame verte dans les tissus urbanisables

La trame verte dans les tissus urbanisables est une conjugaison de plusieurs dispositions :

3-5-3-1- Identification d'éléments ponctuels

Les parcs et jardins remarquables existants, lorsqu'ils sont identifiés comme porteurs d'enjeux paysagers ou écologiques, ont été protégés et reportés sur le plan graphique.

Le long des cours d'eau notamment, les ripisylves sont identifiées en zone naturelle ou zone naturelle inondable. Un tampon de 5m a été délimité le long des principaux cours d'eau du territoire, à l'exception des secteurs déjà urbanisés.

Les espaces boisés classés permettent de préserver les jardins des parcs de la balme dont la valeur paysagère et écologique est importante.

Les arbres et haies remarquables sont également protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme en tant qu'élément paysager remarquable.

3-5-3-2- Des dispositions réglementaires incitatives

Lorsqu'un bâtiment s'inscrit en recul des voies, l'espace laissé libre est obligatoirement traité de manière paysagère.

Dans les tissus existants ou en recomposition, le maintien d'espaces de pleine terre et la mise en place d'écrans végétaux, de noues paysagères est imposé, notamment grâce à la combinaison d'une emprise au sol maximale des constructions et du coefficient de surface éco-aménagé qui indique des objectifs de qualité. Les deux outils sont modulés de manière à maintenir la qualité paysagère des parcelles arborées ou végétalisées et de les renforcer dans les autres secteurs. Pour les nouveaux projets d'aménagement, l'outil permettra de renforcer la végétalisation des projets d'aménagement et d'offrir un habitat plus qualitatif et davantage de trame verte dans le tissu urbain.

Les OAP imposent également le maintien d'arbres et éléments végétaux remarquables, de même qu'elles imposent la réalisation d'éléments végétaux, de cœur vert non urbanisés et

d'espaces de pleine terre. Les projets de requalification des espaces publics imposent le maintien et l'ajout d'espaces de végétalisation et maintenus en pleine terre.

Enfin, le maintien des zones AU non constructibles sur les grandes enclaves agricoles de la commune permet de préserver les ouvertures paysagères sur la plaine du Forez et les Monts du Lyonnais : l'accès à ces espaces est favorisé par le réseau de modes actifs qui sera développé sur la commune.

3-6 Objectifs de production de logements et estimation des capacités foncières

3-6-1- La détermination des objectifs de logements

3-6-1-1- Les objectifs de production de logements

Note : Les objectifs de production de logement sont repris des travaux effectués dans le cadre de la démarche de PLH engagée par la CCFE avant 2020. La méthodologie de calcul des objectifs de logements jointe en annexe du présent document.

L'objectif global de logements à réaliser a été calculé à partir des besoins liés :

- Au renouvellement du parc de logement.
- Au desserrement des ménages.
- A la croissance démographique.

La croissance démographique a été estimée à 0,5%, correspondant alors au scénario médian identifié par les projections démographiques Omphale 2017. Les projections Omphale de 2022 confirment cette tendance.

Ce taux a été retenu à partir des projections démographiques les plus récentes sur la base des données du RP 2018.

La commune de Veauche a identifié pour 6 ans la nécessité de produire 265 logements, et prend en compte l'ensemble des dynamiques identifiées, ce qui correspond à 44 logements par an.

L'objectif de création de logements 2020/2034 est de 616 logements.

10% de cet objectif de logement sera réalisé en résorption de logements vacants.

3-6-1-2- Les objectifs de production de logements sociaux

La commune de Veauche présente un taux de logements sociaux de **(8,6% au 1^{er} janvier 2023)** et s'engage dans une dynamique de rattrapage de ses objectifs.

Ainsi, plus de 50% des logements à réaliser sur la commune de Veauche devront être des logements sociaux.

3-6-1-3- La prise en compte des dynamiques récentes

Depuis 2020, plusieurs logements ont été autorisés sur la commune de Veauche, à la fois des logements sociaux et des logements libres. Au moins 241 logements ont été commencés depuis 2020.

L'ensemble des logements construits l'ont parfois été à proximité du bourg, parfois dans certaines dents creuses de la commune.

Aussi, ces 241 logements sont déduits de l'objectif à poursuivre jusqu'en 2034.

L'objectif maximal théorique de création de logements sur la période 2024/2034 autorisé par le PLU est donc de 375 logements, dont la moitié seront des logements locatifs sociaux et 10% issu de la résorption de la vacance.

| Type de logement à créer | Nombre de logement |
|---------------------------------|--------------------|
| Logements à créer | 375 |
| Dont Logements locatifs sociaux | 188 minimum |
| Dont logements vacants | 38 |

3-6-2- L'estimation des capacités foncières en logements

3-6-2-1- Méthodologie

a- Une exploitation des fichiers fonciers et du MOS

Afin de rechercher le potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés, il faut avant tout déterminer les secteurs dans lesquels ce potentiel sera recherché.

Un croisement entre les espaces bâtis du MOS et des orthophotographies récentes est réalisé de manière à délimiter les espaces bâtis de la commune. Sont exclus des espaces bâtis les hameaux et secteurs isolés.

Les fichiers fonciers sont modifiés de manière à identifier les secteurs potentiellement urbanisables et disposer d'information sur la nature des terrains (surface, propriétaire...).

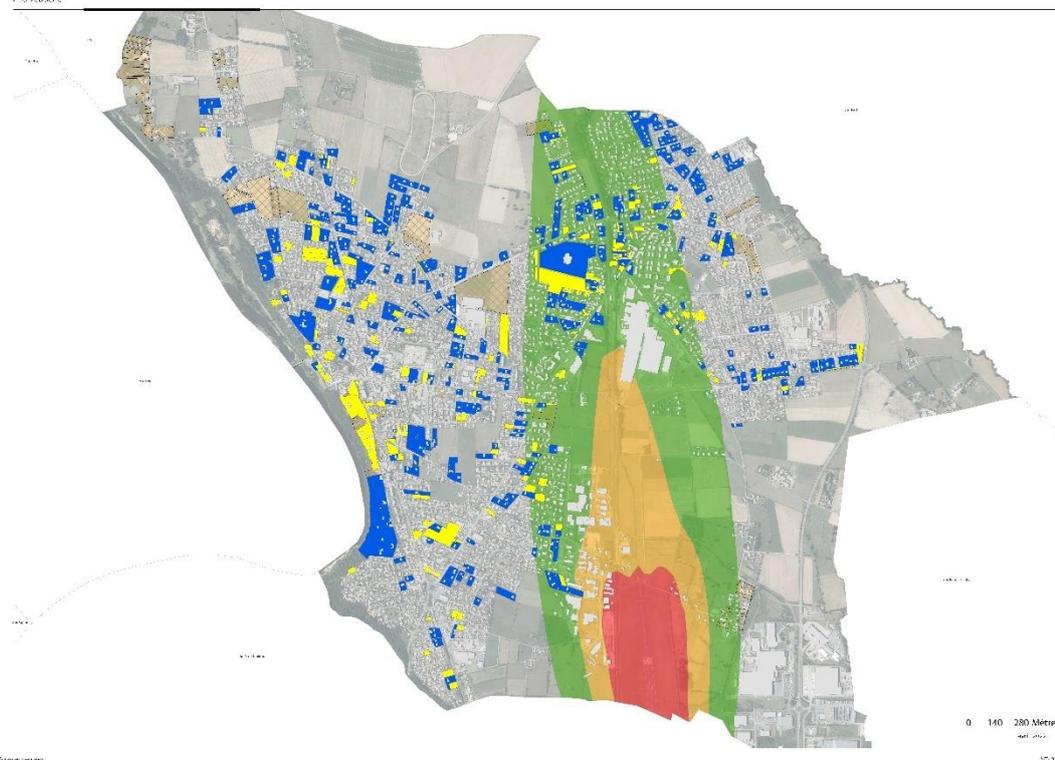
b- Une capacité théorique très importante

L'urbanisation caractéristique de la commune à travers un urbanisme extensif a tissé une toile bâtie aux mailles parfois lâches : de grandes dents creuses et espaces libres se sont retrouvées enclavées dans un périmètre urbain. Si l'ensemble de ces espaces était constructible, il serait possible de réaliser plus de 1000 logements sur l'ensemble de la commune en appliquant uniquement une densité cible sur les parcelles libres et divisibles : en effet plus de 90 hectares

sont directement urbanisables de prime abord sur le court, moyen et long terme, sans compter d'éventuels projets de renouvellement urbain.²

| Parcelles divisibles et libres dans le TAE | Surface (m ²) | Surface (ha) | Logement brut (25 log/ha) |
|--|---------------------------|--------------|---------------------------|
| 642 | 932829,841 | 93,28 | 2332,074601 |

PLU Veauche - Capacités constructives brutes dans le TAE
P.L.U. Veauche



L'ensemble des parcelles divisibles (bleues) et les parcelles libres (jaunes) dans le tissu urbain permettent théoriquement de répondre aux besoins en logements de la commune.

La commune de Veauche se caractérise par l'étendue de ses tissus pavillonnaires et des nombreux fonds de parcelles accompagnant cette forme urbaine. Même si les projets de lotissements les plus récents ne favorisent pas a priori la densification de certains tissus, il est de plus en plus fréquent de constater la mutation de certains tissus pavillonnaires sur des parcelles de plus en plus petites.

² Les fichiers fonciers permettent de récupérer la surface de la parcelle. Sont exclus des capacités foncières les secteurs situés dans les espaces bâtis de la commune : sont exclus les hameaux par exemple

² Analyse des capacités foncière sur le PLU de 2007 : les grandes parcelles urbanisables maintenues constructibles au PLU de 2007

La réalisation de logements s'est recentrée sur les espaces bâtis sur la décennie précédente, à contrecourant des projets des années 1990 et 2010 (depuis 2020, près d'un logement sur 2 est construit en situation de renouvellement urbain, à proximité du bourg et sans consommation d'espace agricole, naturel ou forestier). Le renouvellement urbain réinterroge la capacité de la commune à produire du logement autrement que par des opérations sur des espaces non bâtis.

c- Une exposition aux risques et des enjeux patrimoniaux à préserver : un potentiel de long terme

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Andrézieux-Bouthéon génère des prescriptions sur certaines zones du territoire. Ces prescriptions sont de nature à limiter significativement la possibilité de création de logements sur ces secteurs. En effet, l'accroissement substantiel de la capacité d'accueil n'est pas admis en zone C et sont uniquement autorisés les maisons individuelles.

Aussi, l'ensemble des potentiels fonciers concernés par ces prescriptions sont identifiés comme des potentiels à long terme, urbanisables dans les 15 prochaines années ou jusqu'à ce que des dispositifs de renouvellement urbain soient mis en œuvre par la commune : la création de nouveaux logements n'est pas recherchée dans ces secteurs.

D'autres terrains de grande taille ont été retirés du potentiel dans la mesure où ils n'ont pas vocation dans le PLU à accueillir de logements supplémentaires, soit car il existe des enjeux patrimoniaux à préserver sur les dits terrain (jardins XIXe des domaines construits sur la balme, soit car des enjeux écologiques ou paysagers ont été identifiés (grands jardins de villa).

Les potentiels identifiés dans les espaces publics et les secteurs économiques ont également été exclus de la recherche de potentiel.

d- Les parcelles divisibles et les espaces libres au sein du tissu bâti

Afin de prendre en compte les dernières dynamiques récentes observées sur le territoire (densification), ont été retenues dans le potentiel :

- Les parcelles bâties comprenant un espace résiduel densifiable de plus de 400 m²,
- Les parcelles libres de plus de 300 m².

Ces espaces sont classés en zone urbaine et ne génèrent pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires.

Terrains libres et divisibles des secteurs pavillonnaires : il s'agit des parcelles libres et divisibles situées au cœur des tissus pavillonnaires : sur ces secteurs, la création de logements est strictement encadrée : en fonction de la taille de la parcelle, il est possible de réaliser davantage de logements mais les règles du PLU viseront à verrouiller ces potentiels, notamment en utilisant des règles d'implantation par rapport aux limites importantes, une

hauteur limitée et un coefficient d'emprise au sol faible couplé à un coefficient de surface éco-aménagées important.

Dans les secteurs pavillonnaires, par l'application de ces règles on retrouve 38 terrains potentiellement divisibles pour une surface résiduelle de 2,66 ha. En application théorique des règles du PLU, le potentiel de logement par division parcellaire s'élève à 66 Logements.

| Dents creuses hors PEB | |
|--|---|
| 2,5 ha de parcelles libres à 25 log/ha | 62 logements issus de l'urbanisation des dents creuses |

→ **Soit un potentiel de 128 logements**

Les terrains libres et divisibles situés dans les secteurs mixtes : Ces terrains sont situés dans les secteurs de mutation situés à proximité du centre-bourg. Dans les secteurs de mutation, un ratio de logements à l'hectare est appliqué aux parcelles divisibles et libre, plus ou moins important en fonction de la proximité aux espaces de centralités, des projets déjà réalisés et de la caractéristique urbaine du secteur. Chacun de ces secteurs est encadré au de l'OAP densification et renouvellement urbain. Leur densité maximale varie entre 35 et 130 logements à l'hectare.

→ **Soit un potentiel de 106 logements**



Secteurs de renouvellement couvert par une OAP sectorielle (1,8 ha) : il s'agit du secteur de la Guillonnière dont les conditions d'urbanisation sont définies par un projet d'ensemble.

→ **L'ensemble de ces terrains représente un potentiel de 72 à 80 logements.**

e- Les autres potentiels fonciers

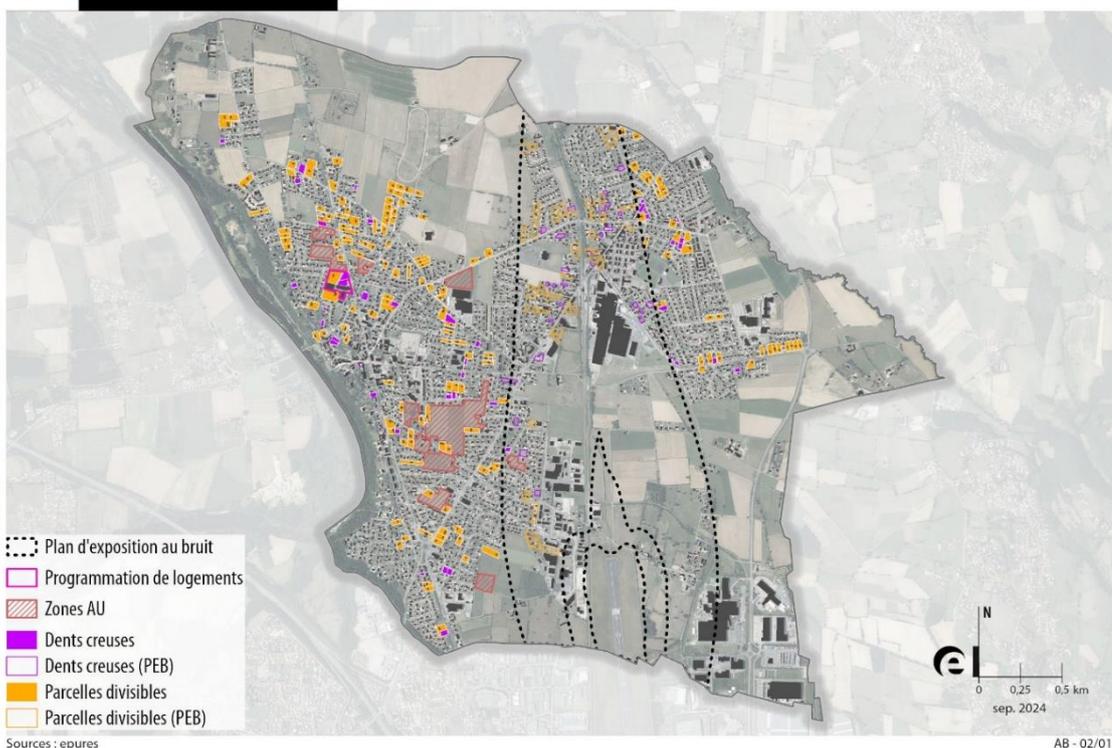


A ce potentiel, il faut ajouter les autres réserves foncières situées en dehors des espaces bâti, non ouverte à l'urbanisation et sous condition d'une révision du PLU qui ne pourra pas être engagée avant 2030.

→ **L'ensemble de ces terrains représente un potentiel à long terme, au-delà du projet de PLU, de 450 logements.**

Ainsi le potentiel à court et moyen termes théorique s'élève à 314 logements neufs, soit en-deçà de l'objectif maximal théorique.

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
PLU de Veauche



3-6-3- Gestion du potentiel permettant d'atteindre les objectifs de production de logement

L'ensemble de ce potentiel foncier n'est pas amené à être urbanisé **immédiatement** : ainsi, la production de logement sera favorisée dans les potentiels fonciers situés à proximité des centralités de la commune. A l'inverse, les potentiels situés au cœur des quartiers pavillonnaires et en extension des zones urbanisées seront soit fortement encadrés, soit gelés.

3-6-3-1- Dans les zones UC (divisions)

- Le potentiel foncier des zones UC sera strictement encadré par des règles d'urbanisme limitant significativement la capacité des petites parcelles à accueillir davantage de foncier urbanisable. Le jeu de l'emprise au sol combiné au coefficient de surfaces éco-aménagée et aux implantations avec un fort retrait vis-à-vis des voies et limites séparatives vise à strictement limiter le potentiel foncier de ces terrains qui doit être considéré comme fortement réduit.
- De plus, les objectifs de création de logement sociaux ambitieux visent à limiter la constitution sur des petites terrains de projets inadaptés aux réseaux.

3-6-3-2- Dans les zones de mutation (UB/UB1/UB3)

- Le potentiel foncier dans les zones de mutation est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation densification et renouvellement urbain : les fronts de rue devront être urbanisés en priorité, avec la création d'une desserte permettant de desservir les parcelles situées en second rideau. Afin, de temporiser et de rationaliser la densification de ces secteurs, une hiérarchisation dans la réalisation ainsi qu'une densité ont été définies au regard de la localisation par rapport au centre-ville, la densité actuelle, les projets en cours ou à venir ainsi que la capacité des réseaux.
- Les potentiels fonciers sont identifiés selon leur intérêt pour des opérations de renouvellement : en cas de démolition en vue de construire un nouveau projet urbain, des règles sont édictées pour encadrer les projets.

3-6-3-3- Dans les zones UD (secteurs résidentiels aux franges des espaces agricoles et naturels)

- Aucune nouvelle construction de nouveaux logements n'est autorisée dans cette zone.

3-6-3-4- Dans les dents creuses et secteurs d'extension

- Les grandes dents creuses de la commune sont des réserves foncières à très long terme, au-delà de la durée du PLU. Leur urbanisation est interdite et sera questionnée lors de la prochaine révision du PLU afin de déterminer les usages potentiels. Ces terrains sont tous classés en zone AU non urbanisable sans réviser le document et ne pouvant pas intervenir avant 2030.

Le classement de ces secteurs en zone d'urbanisation à très long terme se justifie par leur enclavement dans le tissu bâti existant. Leur pérennité à des fins agricoles est donc plus difficilement envisageable du fait des contraintes d'accès ou encore des risques de nuisances réciproques entre les activités résidentielles et agricoles.

La zone AU à l'Ouest de la zone des Mûrons II a été inscrite au PLU conformément au dossier de réalisation de la ZAC qui prévoit un espace dédié au logement.

3-6-4- Résultats des capacités constructibles à vocation d'habitat

Au regard, du potentiel théorique, excluant les secteurs concernés par le PEB, ainsi que les règles applicables à chacune des zones du PLU, le potentiel mobilisable est donc le suivant :

| Potentiel directement mobilisable et dont les conditions d'urbanisation sont encadrées par des OAP | |
|---|--|
| Secteurs de mutation en zone UA / UB / UB1/ UB3 | 106 logements minimum (de 35 à 130 log ha -cf. OAP densification) |
| Secteur de la Guillonnière (OAP) | Entre 72 et 80 logements (50 logements / ha) |

| | |
|---|---|
| Résorption de logements vacants | Au moins 41 logements à remettre sur le marché (10% de l'objectif) |
| Potentiel cadré par des règles visant à fortement limiter la dynamique densification | |
| Parcelles divisibles et dents creuses en zone UC (hors PEB) | 128 logements (25 logements / ha) |
| Potentiel total mobilisable dans le projet | |
| | 355 |
| Potentiel non mobilisable après 2030, non constructible dans le PLU (18 hectares) | |
| Zones AU (non mobilisables dans le projet) | 450 logements (25 log /ha) dont les 80 logements programmés par la ZAC « Les Mûrons II » |

Ainsi les capacités constructibles immédiatement ou à moyen terme, à vocation d'habitat, le sont uniquement au sein du tissu bâti constitué et n'ont donc aucun impact sur les espaces naturelles, agricoles ou forestiers.

3-7- L'évolution des superficies urbanisables par rapport au PLU précédent

| Zones du PLU approuvé en 2007- en vigueur (Avec les modifications de zonage approuvées) | Surface | Zones PLU 2024 | Surfaces |
|--|---------------|----------------------|------------------------------------|
| UA | 3,98 | UA | 3,98 |
| UAr | 2,25 | UA1 | 8,40 |
| UB | 7,55 | UA2 | 6,22 |
| UBa | 31,79 | UB | 7,82 |
| UBbr | 1,71 | UB1 | 14,24 |
| UBc | 5,25 | UB2 | 4,60 |
| UC | 7,63 | UB3 | 22,84 |
| UCa | 270,39 | UB4 | 1,36 |
| UCr | 100,01 | UC | 272,23 |
| UD | 3,65 | UC1 | 4,14 |
| UE | 5,54 | UD | 49,69 |
| UFa | 24,77 | UE | 16,21 |
| UFb | 23,98 | UF | 34,21 |
| UFc | 3,12 | UF1 | 5,69 |
| UR | 20,12 | UF2 | 70,74 |
| Total zones U | 511,73 | Total zones U | 522,37 |
| AUca1 | 2,39 | AUF | 25,45 (dont 20ha de programmation) |
| AUfc | 1,59 | AUF1 | 3,42 |

| | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| AUcb | 8,40 | AUf2 | 1,32 |
| AUfb | 25,87 | AUe | 0,83 |
| AUfa | 55,10 | AU | 18,1 (gelé) |
| AU | 45,16 | | |
| AUfb1 | 4,35 | | |
| AUca | 6,95 | | |
| Total zones AU | 149,81 | Total zones AU | 49,1 |
| A | 346 | A | 353,95 |
| N | 46,17 | N | 86,41 |
| Ni | 30,62 | Ni | 72,49 |
| Total A et N | 422,79 | Total A et N | 512,85 |
| | | | |
| TOTAL | 1084,33 | | 1084,32 |

3-8 La compatibilité avec la DTA

La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise a été approuvée en conseil d'Etat le 9 janvier 2007.

Elle porte comme principales orientations notamment pour les projets d'aménager :

- D'organiser une métropole multipolaire (renforcer l'agglomération stéphanoise, structurer l'agglomération Nord-Isère, conforter les pôles secondaires).
- De maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la banalisation de l'espace.
- De prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les projets de développement.

La commune s'inscrit dans l'objectif de limitation de l'étalement urbain en renforçant ses centralités et en limitant tout projet d'extension pour l'habitat.

Elle limite l'exposition de sa population aux risques technologiques et naturels en :

- Limitant le développement d'activités génératrices de nuisances dans les secteurs résidentiels.
- En interdisant le développement d'Etablissements Recevant du Public sensible dans les zones réglementaires du PEB.
- En développant des écrans végétaux et des dispositifs visant à limiter la nuisance visuelle et sonore entre les zones résidentielles et économiques.

La commune lutte contre la banalisation de l'espace :

- En requalifiant son espace public, places et rues structurantes afin de renforcer la végétalisation de ces espaces.
- En préservant le cadre de vie de qualité et les valeurs patrimoniales (bâti remarquables, éléments de paysage...).

3-9 La compatibilité avec les règles du SRADDET

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

La commune de Veauche n'étant pas couverte par un SCoT applicable, elle s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les règles. La compatibilité générale du document avec le fascicule de règles est assumée et en partie déclinée dans les règles relatives à :

Aménagement du territoire et de la Montagne

Règle 2 : Renforcement de l'armature territoriale :

La redynamisation des centre-bourg de la commune est affirmée comme préalable du projet de développement, avec le renforcement du bourg du quartier Saint-Laurent comme espace de mixité fonctionnelle. Le PLU affirme les fonctions de proximité de ces secteurs.

Règle 3 : Objectif de production de logement en cohérence avec l'armature définie dans les SCoT

La commune souhaite recentrer la production de logements sur les espaces de centralité : le bourg et des alentours. Sur ces secteurs, la poursuite de la diversification du parc de logement est encouragée. Elle entend limiter la ponction sur les espaces agricoles et naturels.

Règle 4 : Gestion économe et intégrée de la ressource foncière

Le projet communal s'inscrit dans un objectif clair de construction de la ville sur la ville se traduisant par :

- Un encadrement strict des capacités foncières sur l'ensemble de la commune afin de favoriser les secteurs de renouvellement urbain.
- Aucun projet d'extension en périphérie des secteurs de centralité, notamment lorsque ces secteurs ne sont pas desservis par des transports en commun.
- Des exigences notables en termes de maîtrise de la densification en intégrant des objectifs de verdissement dans les projets d'aménagement et de renouvellement.
- La protection des espaces de respiration existants et des espaces verts et publics.

Règle 5 : Densification et optimisation du foncier existant

- Des extensions à vocation économiques motivées par une analyse du potentiel foncier existant dans les zones d'activité et au regard des besoins mis en évidence par le Schéma d'Accueil des Entreprises de la CCFE.
- Prise en compte des nuisances potentielles des nouvelles activités économiques sur les secteurs à forte sensibilité écologique et au regard des nuisances créées sur les habitats et les espaces résidentiels de la commune.
- Recherche de sobriété foncière et de mutualisation des fonctions et des aménagements.

Règle 6 : Encadrement de l'urbanisme commercial

- Le PLU hiérarchise l'offre commerciale de la commune en identifiant quelles typologies de commerces seront autorisées en fonction de leur localisation dans la commune. Il entend réserver les commerces de proximité aux polarités des centres-bourgs et limiter leur développement ailleurs.
- Les fonctions autorisées en entrée de ville seront significativement réduites de manière à limiter les effets de concurrence.

Règle 7 : Préservation du foncier agricole et forestier

- Les espaces naturels et forestiers sont inscrits dans un zonage adapté aux activités autorisant les activités agricoles et forestières. Les autres usages sont encadrés par le règlement.

Règle 8 : Préservation de la ressource en eau

- Le lit de la Loire est concerné par un zonage interdisant les usages incompatibles avec les dispositions énoncées par le PPRN de la Loire.
- Une barrière d'espaces boisés est inscrite en zone naturelle afin de limiter l'artificialisation des versants du fleuve.

Infrastructures de transports, d'intermodalité et de développement des transports

Règle 20 : Cohérence des politiques de stationnement et d'équipement des abords des pôles d'échange

- Le pôle multimodal du triangle Planchet intégrera l'ensemble des équipements et aires de stationnement nécessaires au rabattement multimodal.
- L'accessibilité de ce secteur sera améliorée pour les modes actifs avec création de cheminements dédiés.

Climat, Air, Energie

Règle n°23 – Performance énergétique des projets d'aménagement

- Le projet de PLU vise à développer une organisation urbaine favorable aux modes de déplacements alternatifs à la voiture et de limiter la précarité énergétique des ménages.
- Il s'appuie pour cela sur des objectifs de création de voies, de stationnement afin de limiter l'éloignement de certains secteurs aux équipements et services.

Règle n°25 – Performance énergétique des bâtiments neufs

- Le PLU exige pour tout projet construit en neuf des dispositifs de production d'énergie renouvelables.
- Il intègre également des dispositions relatives au verdissement des toitures et à l'orientation des bâtiments, en lien avec l'ensoleillement.

Règle n°28 – Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales

- Le PLU demande des objectifs plus ambitieux, à travers ses OAP, pour que les projets économiques soient exemplaires en termes de production d'énergie renouvelables.

Protection et restauration de la biodiversité

- Le PLU protège le principal corridor du fleuve Loire ainsi que les corridors participant à la trame verte.
- A l'échelle locale, certains secteurs à forte valeur écologique sont préservés de toute urbanisation (notamment sur le secteur des Mûrons II).

3-10- La prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Il définit pour la période 2020 – 2025 les objectifs de la CCFE en terme :

- De réduction et d'optimisation des consommations énergétiques ;

Il intègre pour tout nouveau projet d'aménagement des exigences en termes de production d'énergie renouvelables et d'éco-aménagement, notamment dans les nouveaux projets économiques.

- De division par 4 les émissions de gaz à effet de serre ;

Il intègre les modes actifs sur l'ensemble du territoire communal et renforce les liens entre les espaces de centralité en développant des cheminements sécurisés.

Il exige dans les nouveaux projets de prendre en compte :

- Les objectifs de stationnement pour tous les modes dans les nouveaux projets (notamment le vélo).
- La création d'espaces de covoiturage.
- Les espaces de stationnement collectifs et partagés dans les nouveaux projets de zone économique.

Il développe un pôle multimodal afin de favoriser les reports de mobilité sur des modes moins consommateurs et émetteurs de CO2.

- D'augmentation de la part des énergies renouvelables ;

Le présent PLU prévoit de réaliser des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les nouveaux projets, que ce soit en toiture ou par un dispositif de nature collective.

- D'adaptation du territoire et des infrastructures au changement climatique ;

Il met en œuvre des moyens pour réduire la dépendance aux véhicules motorisés en développant des infrastructures dédiées aux modes actifs, en premier lieu des points de covoiturage.

Il exige de prendre en compte et développer des espaces non-bâties de qualité sur la commune afin de renforcer la végétalisation et des espaces publics en ville et des nouveaux projets d'aménagement.

Les grandes enclaves naturelles des espaces urbains sont protégées par un zonage non constructible.



Il les indicateurs d'évaluation de l'application du plan

Les indicateurs identifiés pour le suivi du PLU :

| | | |
|----------|--|------------------------------|
| Logement | Nombre de logements créés | INSEE + SITADEL |
| | Nombre de logements sociaux créés | INSEE + SITADEL |
| | Part des logements créés dans les zones UA et UB | PLU + SITADEL |
| | Part des logements créés dans les zones UC | PC et DP |
| | Nombre de réhabilitations | Suivi des dossiers urbanisme |
| | Logements collectifs créés | PC et DP |
| | Logements groupés ou jumelés | PC et DP |
| | Place hébergement ou logement personnes âgées | PC et DP |
| | Typologie des logements créés | PC et DP |
| Mobilité | Places de stationnement créés pour les véhicules | PC et DP |
| | Nombre de stationnement créés pour les vélos | PC et DP |
| Economie | Nombre de bâtiment économiques | PC et DP |
| | Surface moyenne des lots | PC et DP |
| | Nombre de place de stationnement mutualisées | PC et DP |
| | Aménagements publics en zone économique | PC et DP |
| | Part moyenne des surfaces en pleine terre | PC et DP |



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