



Commune de  
BELLEGARDE-EN-FOREZ



# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

0

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



### PLU

Approbation le : 12 décembre 2016

### Révisions et modifications :

Modification n°1 approuvée le XX/XX/XXXX



Feurs, le 6 septembre 2024

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
**29, rue des écoles**  
**42210 Bellegarde-en-Forez**

Dossier suivi par : Christophe MALAVAUD

Courriel : c.malavaud@forez-est.fr

Tél : 04 82 74 01 36

Objet : avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bellegarde-en-Forez

Nos réf. : GD-CM/2024-33

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à la Communauté de Communes Forez Est, en date du **5 juillet 2024**, le **projet de modification du PLU de votre commune**. Ce PLU a été approuvé le **12 décembre 2016**, soit une ancienneté de 8 ans.

La présente modification :

- **A été prescrite le 9 juin 2022**, avant le transfert de compétence « document d'urbanisme » à la Communauté de commune de Forez-Est, par arrêt du Préfet du 14 mai 2024. **Une délibération complémentaire a été prise le 2 février 2023 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa du Ruisseau**. Elle a été suivie d'un arrêté du Maire en date du 27 février 2023 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bellegarde-en-Forez.
- **Concerne le PLU d'une commune non couverte par un SCOT opposable mais se situant dans le périmètre d'extension du SCOT Sud-Loire, en révision depuis le 27 mars 2018**. La commune est donc soumise au champ d'application de l'article L. 142-4 du code de l'Urbanisme (urbanisation limitée).
- **Est réalisée avec l'appui** du bureau d'études Réalités pour accompagner la commune dans cette mission.

La présente modification pour objet :

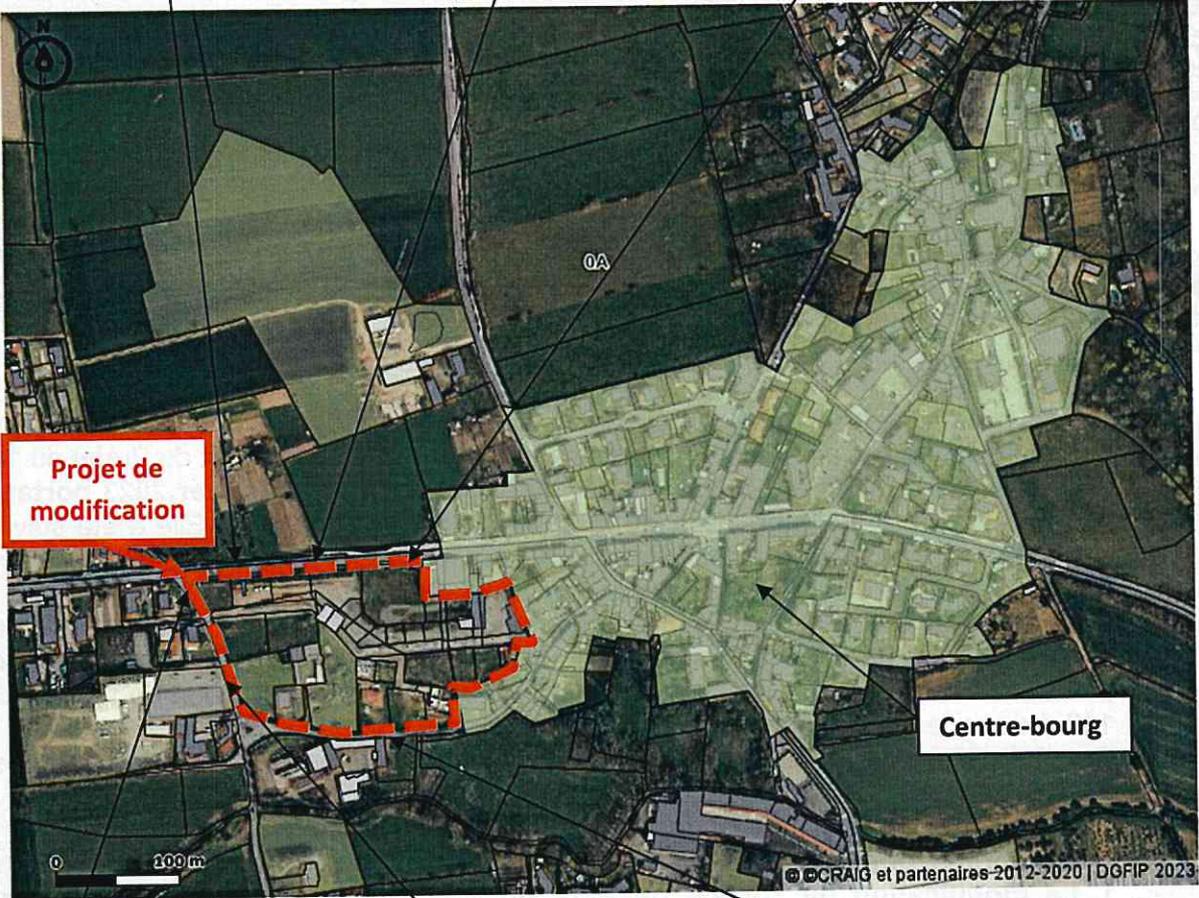
1. **La modification du zonage du PLU, en lien avec l'évolution de l'OAP du « Ruisseau »**. Cette modification intègre :

- o Une **ouverture à l'urbanisation la zone 2AUa** du Ruisseau en lien avec la programmation prévue après 2020 et l'urbanisation de la zone 1 AUa en cours ;
- o Une **modification de l'OAP** du Ruisseau.

L'OAP :

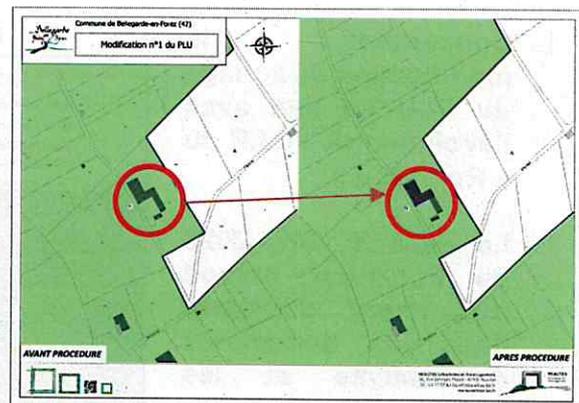
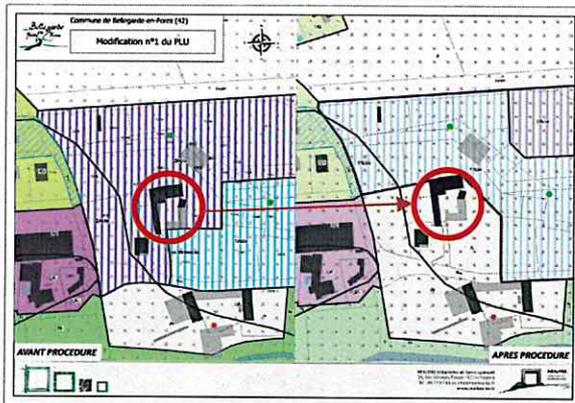
- o Se situe à **proximité du centre-bourg** (300 mètres environ), le long de la RD 1089, un axe de circulation fréquenté ;
- o Renferme **une fiche économique** (Vilvert Matériaux) ;
- o Occupe une superficie de près de **2.89 hectares**.
- o Prévoit un minimum de 43 logements. **A noter qu'un permis d'aménager a été accordé le 18 décembre 2020 sur une surface de 0.81 hectare (suivi d'un permis modificatif). 21 permis de construire ont été accordés sur ce secteur. Il reste 514 m<sup>2</sup> de disponible.**

**Dans le cadre de cette procédure, une ouverture à l'urbanisation est possible dans la mesure où le délai de 9 ans reste applicable pour ouvrir à l'urbanisation cette zone au titre de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme. En effet, l'article 199 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 autorise cette procédure dans la mesure où le PLU de Bellegarde a été approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.**



Sources : Google street view

2. Permettre le changement de destination de deux bâtiments (cf. cartes ci-dessous).



3. La modification du règlement pour adapter les règles de la zone UP et ainsi intégrer le projet Loire Habitat. Le bailleur souhaite créer des logements à destination du personnel et des logements à destination des personnes âgées autonomes : il s'agit de construire de **petits logements pour des personnes non dépendantes** mais qui pourraient utiliser les services liés à la maison de retraite (repas, services médicaux...).

Projet Loire Habitat



Centre-bourg

4. La mise à jour des annexes pour intégrer et mettre à jour les zonages d'assainissements des eaux usées et eaux pluviales (réalisé en 2020).

La commission urbanisme, qui s'est réunie le 5 septembre 2024, a examiné votre projet et formule les observations suivantes :

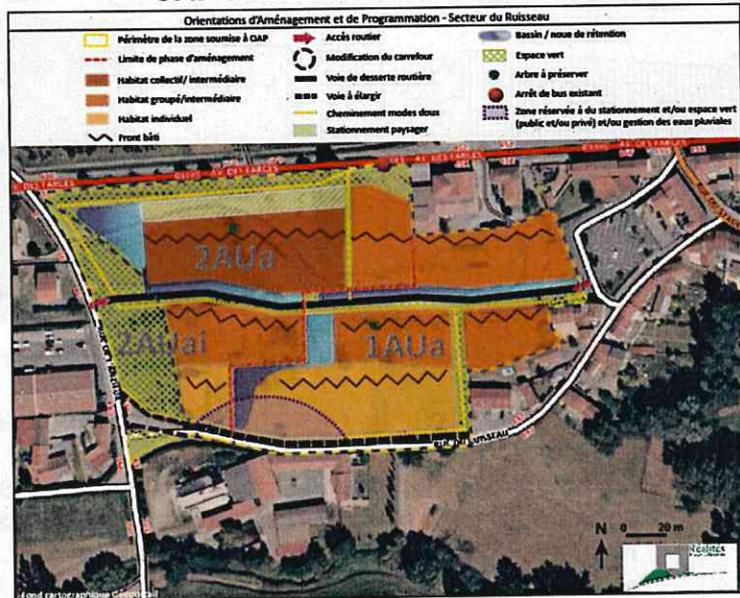
1. Concernant la modification du zonage du PLU en lien avec l'évolution de l'OAP du « Ruisseau » :

Le PCAET 2020-2025 de Forez-Est prévoit notamment d'intégrer dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement les principes de 0 artificialisation nette.

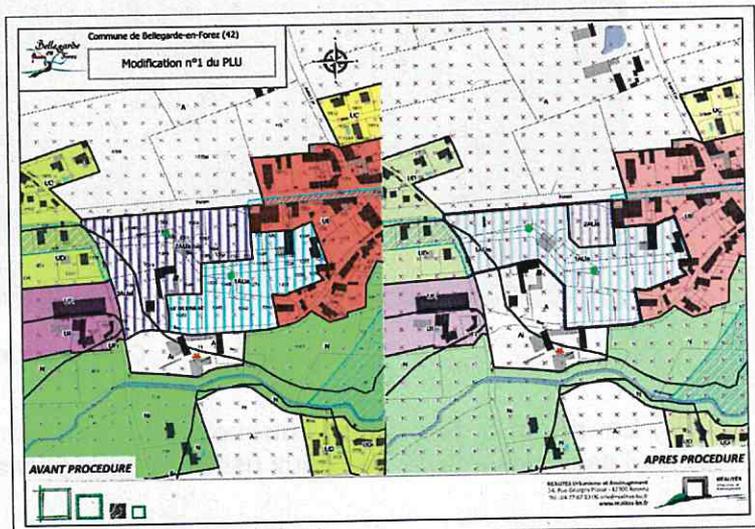
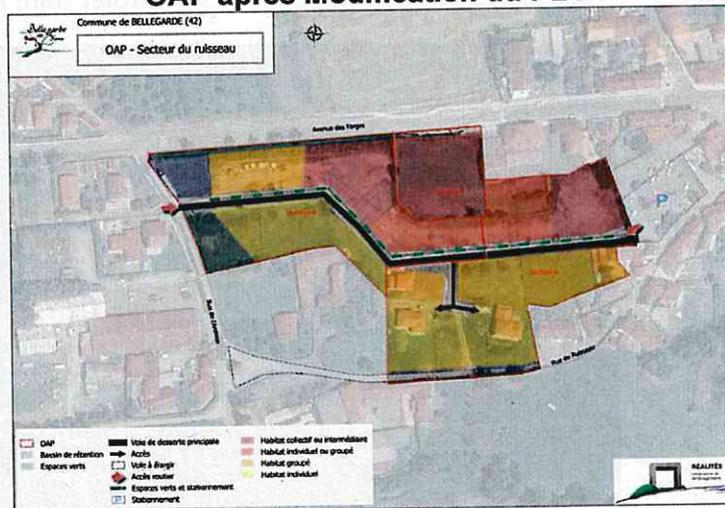
Dans l'ensemble, le projet de modification prévoit une diminution des surfaces constructibles (- 0.64 ha de zones AU, soit une baisse de près de 10%, au profit des zones agricoles), ce qui va dans le sens d'une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La commune compte ainsi 95.55% de zones agricoles ou naturelles.

De plus, la modification prévoit une hausse de la densité moyenne de l'OAP, ce qui va dans le sens d'une économie d'espace : de 15 logements par hectare à 19 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, avec une concentration de l'habitat collectif ou intermédiaire le long de l'avenue des Farges au nord (RD 1089).

OAP avant modification du PLU



OAP après Modification du PLU



Enfin, cette modification s'inscrit dans les orientations du PADD et notamment dans le cadre de l'orientation n°2 qui vise à renforcer le bourg afin de conforter son rôle de centralité (densification et renforcement du bourg). Elle prend en compte la nécessité de **favoriser le renouvellement urbain**, le site étant en partie occupé par une entreprise dont l'activité a cessé (friche économique : entreprise Vilvert Matériaux).

- La **politique habitat 2021-2026 de Forez-Est** prévoit notamment d'assurer un **logement pour tous**, dans une logique de parcours résidentiel. Par ailleurs, le diagnostic du PLH faisait notamment apparaître le **besoin d'une plus grande diversité de typologie de logements** pour répondre à la diversité des besoins : jeunes actifs, jeunes ménages, familles monoparentales, personnes âgées seules... Pour cela, il avait été identifié la nécessité de proposer une offre de logements plus petits, moins chers, en location...

**La commune fait des efforts pour développer une mixité de logements. Inscrite dans le PADD, cette volonté se traduit notamment dans l'OAP avec :**

- o **Des logements accessibles socialement** (10 logements environ).
- o Une **mixité en termes de formes urbaines** (individuel, collectif, individuel groupé...) **susceptibles de participer au parcours résidentiel des ménages** et de ne pas accentuer le phénomène de la maison individuelle significatif sur ce secteur.

**Toutefois, l'attention de la commune est attirée sur l'importance du nombre de logements envisagés dans le cadre de cette modification :**

- o **La commune a prévu au moins 43 logements sur l'OAP (sachant que 21 permis ont déjà été accordés, soit à minima 22 logements restants)**, sans compter le nombre de logements qui pourraient être créés par une structure d'accueil pour personnes âgées autonomes en zone UP et les potentielles disponibilités foncières issues du comblement des dents creuses et des divisions parcellaires ;
- o **Depuis l'approbation du PLU en 2016, il est indiqué que 52 logements ont été réalisés** (ou sont en cours de construction), soit une moyenne de 8 logements par an. Ce rythme est proche de ce qui avait été envisagé dans le cadre du PADD en 2016 ;
- o **Après une période de forte croissance démographique dans les années 1990 et 2000, la commune connaît depuis 2013 une stabilisation de sa population**, essentiellement en raison du vieillissement de la population et d'un solde migratoire moins soutenu que par le passé ;
- o **L'ambition démographique affichée (autour de 0.5 à 1% par an)**, bien qu'inférieure à ce qui a été observé dans les années 1990 et 2000, **reste assez soutenue au regard du contexte démographique local et des logements prévus**. En effet, le Département de la Loire enregistre une croissance démographique de l'ordre de 0.2%/an entre 2015 et 2021. Par ailleurs, la commune n'occupe pas le même positionnement que d'autres centralités présentes sur le territoire de CC Forez-Est (Veauche, Montrond-les-Bains...) ou du Scot Sud Loire.

**Au regard de ces constats, et compte tenu du nombre de logements prévus dans votre projet de modification, il pourrait être envisagé de mettre un phasage plus progressif et/ou échelonné dans le temps afin d'éviter tout risque de déséquilibre du marché local du logement et mieux prendre en compte le contexte local. Cette réflexion est également à mettre en perspective avec le démarrage du PLUi qui permettrait de davantage intégrer les dynamiques supra-communales à ce secteur.**

2. **Concernant le changement de destination de deux bâtiments**, la modification aurait mérité d'être davantage étayée sur les motivations et justifications les concernant.
3. **Le projet de modification du règlement** pour adapter les règles de la zone UP et ainsi intégrer le projet d'hébergements seniors de Loire Habitat **s'inscrit dans la logique prônée par la politique habitat 2021-2026 de Forez-Est**. Ce projet prévoit notamment d'assurer **un logement pour tous**, dans une logique de parcours résidentiel. Par ailleurs, il répond à la nécessité **d'une plus grande diversité de typologie de logements** en lien avec la diversité des besoins identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH : proposer une offre de logements plus petits, moins chers, en location...

Le reste du projet de modification n°1 n'appelle pas d'autres remarques de la Communauté de communes.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations les meilleures.

**Gérard DUBOIS,**  
Vice-Président en charge  
de l'Aménagement du territoire





**PRÉFET  
DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires**

Saint-Étienne, le

**09 SEP. 2024**

Affaire suivie par : Christine Valour  
Service aménagement planification  
Pôle Planification  
Tél.Tél. : 04 77 43 31 7878  
Courriel : ddt-sap-planification@loire.gouv.fr

Le directeur

à

Monsieur le maire de Bellegarde-en-Forez

**OBJET :** Consultation « avis des Personnes Publiques Associées »  
*Avis de l'État sur le projet modification n°1 du PLU*

**P. J.** :

Par délibérations du conseil municipal du 9 juin 2022 et du 2 février 2023 et arrêté de prescription du maire du 27 février 2023, vous avez prescrit une procédure de modification visant à plusieurs évolutions de votre PLU approuvé le 12 décembre 2016. Vous m'avez transmis le dossier arrêté pour avis par courrier électronique en date du 5 juillet 2024, reçu en sous-préfecture de Montbrison le 9 juillet 2024.

Cette procédure de modification n°1 du PLU consiste à :

- identifier deux changements de destination,
- intégrer le zonage des eaux pluviales réalisé en 2020 et à mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- apporter au besoin des modifications mineures au règlement,
- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du Ruisseau en lien avec la programmation prévue après 2020 et l'urbanisation de la zone 1AUa actuellement en cours.

Je vous rappelle que votre commune fait partie du périmètre du SCoT Sud Loire actuellement en cours de révision. Votre territoire n'étant pas couvert par un SCoT opposable, la commune est par conséquent soumise au champ d'application du L142-4 du Code de l'urbanisme concernant l'urbanisation limitée. Vous avez fait une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau.

La procédure de droit commun avec enquête publique est, au vu des objets traités, la procédure adéquate au regard du Code de l'urbanisme (L.153-41).

**Concernant les changements de destination envisagés dans le bourg et au lieu-dit Rampeau :** le 1er changement étant situé après modification du PLU en zone A et le second en zone N, toute demande d'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination de chacun des bâtiments identifiés devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF pour le 1er (situé en zone A) et à l'avis de la CDNPS pour le second (situé en zone N).

Le Code de l'urbanisme donne la possibilité, dans les PLU, de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est exceptionnel et justifié dans le document d'urbanisme.

Le choix et le repérage graphique des bâtiments concernés se réalisent en croisant différents critères (intérêts architectural et patrimonial du bâtiment concerné, agricoles, environnementaux, prise en compte des risques naturels ou technologiques, des enjeux financiers pour la collectivité...).

Des règles architecturales relativement strictes sont recommandées, dans un but de préservation du patrimoine local.

Le rapport de présentation devra :

- justifier que les bâtiments désignés par le règlement comme étant susceptibles de changer de destination sont inadaptés aux besoins d'une exploitation agricole moderne (taille, conception) et que leur réaffectation ne sera pas préjudiciable à l'installation de jeunes agriculteurs ou à la reprise d'exploitations agricoles ;
- justifier que les bâtiments désignés par le règlement comme étant susceptibles de changer de destination ont un intérêt architectural et / ou patrimonial ;
- proposer des propositions de réaffectation dans le cadre d'un changement de destination qui tiennent compte de la localisation par rapport au centre-bourg, de la présence de réseaux et de la desserte par la voirie (nombre de logements pouvant être créés, accueil d'activités de services en lien avec le territoire).

Le dossier devra être complété sur ce point notamment sur le changement de destination au lieu-dit "Rampeau",

**Mise à jour des annexes et modification du règlement de la zone UP article 2** : la mise à jour des annexes "assainissement des eaux pluviales et assainissement des eaux pluviales" et la "modification du règlement de l'article 2 de la zone UP" qui est adapté pour prendre en compte les logements destinés à des personnes en perte d'autonomie, n'appellent pas de remarques particulières.

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau en une zone 1AUa et sa justification** :

**Je note votre volonté de poursuivre l'opération de renouvellement urbain sur le secteur du Ruisseau (friche économique).** Pour ce faire, vous avez réalisé un bilan de votre PLU, conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme. Ce bilan a été réalisé sur la période 2017-2023.

Le PADD du PLU actuel approuvé en 2016 fixe "un rythme de construction de 8 logements par an jusqu'en 2028, en cohérence avec les objectifs démographiques (autour de 0,5 à 1%/an)". Vous indiquez, page 21 du rapport de présentation, que cela représente 123 logements au total sur la période 2014-2028. Vous considérez qu'il reste 111 logements à réaliser sur la période 2017-2028. Sachant que 52 logements ont été réalisés sur 2017-2023, il resterait selon vous 59 logements pour répondre aux objectifs du PADD sur 2024-2028 soit 11,8 logements par an sur 5 ans.

Vous considérez un potentiel de 11 logements en dents creuses, 7 logements en division parcellaire, 4 logements groupés en zone 1AUa du Bourg et 2 logements dans la zone 1AUa du Ruisseau, soit un total de 24 logements. En considérant le reliquat théorique du PADD de 59 logements, vous affirmez donc un manque de 35 logements, justifiant la demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa. Le taux de rétention foncière de 80% est élevé conduisant à sous estimer le potentiel issu de la division parcellaire.

Ce raisonnement appelle les remarques suivantes : sur l'OAP secteur du Ruisseau, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitat prévoit "une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa après évolution du PLU et après 2020 et après l'urbanisation de la zone 1AUa du Ruisseau. Une partie de la zone 2AUa est ouverte à l'urbanisation en 2024". **La référence à l'année 2020 pose question et la rédaction mérité d'être éclaircie : de quelle zone 2AUa s'agit-il ?**

En résumé, une OAP nouvelle serait créée :

- sur la zone 1AUa existante au PLU de 2016 correspondant à la tranche 1 de l'aménagement du secteur du Ruisseau dénommé secteur A (1,1 ha - 21 logements - densité 19 logements par ha) ;
- sur la zone qui doit être ouverte à l'urbanisation 2AUa devenant une zone 1AUa correspondant à la tranche 2 dénommé secteur B (0,89 ha - 17 logements - densité 19 logements par ha) ;
- sur la zone C correspond au reliquat de la zone 2AUa (0,25 ha - 5 logements - densité 19 logements par ha).

## L'OAP du Ruisseau

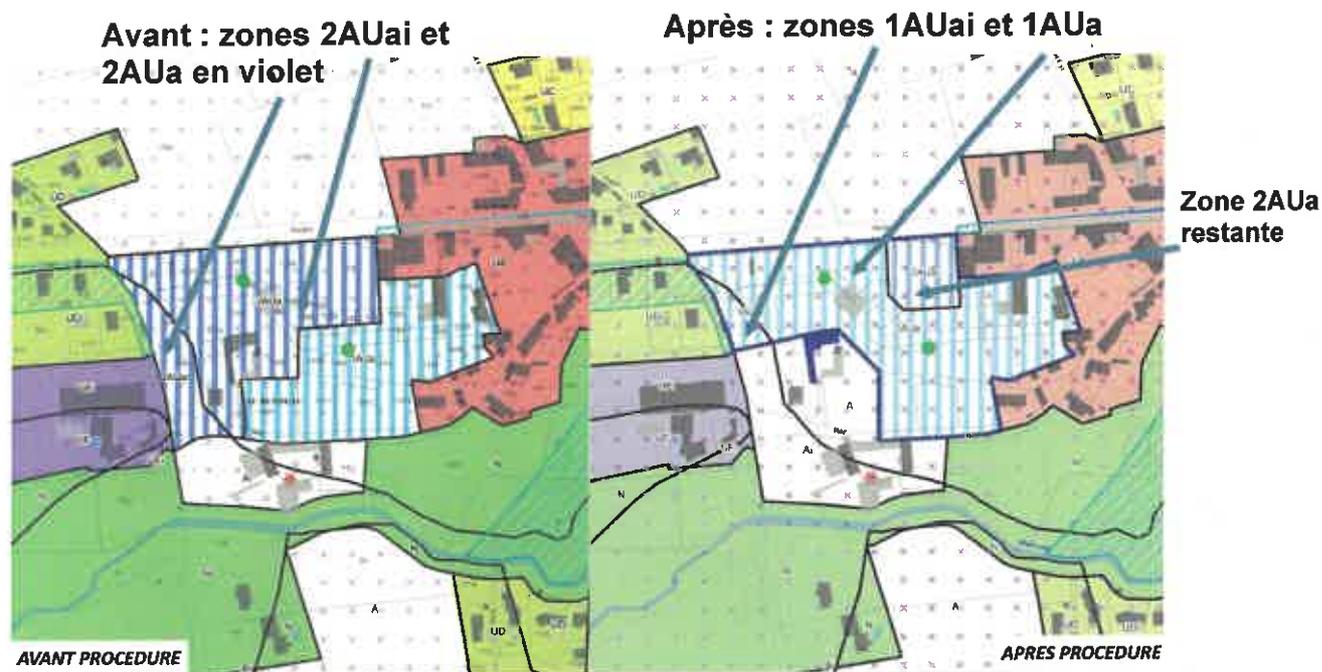


**Secteur B : zones 2AUai et 2AUa devenant les zones 1AUai et 1AUa**

**Zone 2AUa maintenue**



## Evolution du document d'urbanisme



Le total de logements à venir dans le secteur du Ruisseau est donc de 22 logements sur les secteurs B et C, conduisant à un total à créer de 46 logements sur les 59 logements théoriques.

**Le projet communal a fixé en effet en 2016 un potentiel de logements à créer jusqu'en 2028, mais cela reste un plafond qui doit être mis en cohérence avec la réalité démographique.**

En 2012, la commune de Bellegarde-en-Forez comportait 2004 habitants (page 5 du PADD de 2016) avec une projection à 2100 habitants en 2028. 9 ans plus tard en 2021, il s'avère que le nombre d'habitants a baissé pour atteindre 1991 d'après les données de l'INSEE. La progression démographique a été de 0% entre 2013 et 2019 et de 0,1% entre 2015 et 2021. Cependant 48 logements neufs ont été réalisés entre 2017-2023.

La commune de Bellegarde-en-Forez appartient à la Communauté de communes de Forez Est, qui a connu une forte progression démographique entre 2010 et 2015 avec une variation annuelle de + 1,4% Cependant l'augmentation de population a considérablement baissé avec un **taux de + 0,3%/an entre 2015 et 2021** (source INSEE).

Les projections Omphale de l'INSEE\* prévoient en scénario médian une progression annuelle de + 0,37% entre 2018 et 2030 pour la Communauté de communes de Forez Est. Avec un taux annuel de 0,37%, la population de Bellegarde-en-Forez atteindrait 2043 habitants environ en 2028.

Les ambitions démographiques de la commune restent ainsi trop élevées et cela a une incidence sur le rythme de construction. Un objectif démographique maintenu à 0,5% voir 1% n'est pas réaliste et conduit à sur-évaluer le besoin de logements, à poursuivre une logique de concurrence territoriale et pourrait conduire à une compatibilité problématique avec le futur SCoT Sud Loire dans ces orientations et objectifs, en matière de logements. Un équilibre doit être recherché à l'échelle intercommunale à minima.

Cette sur-estimation de logements avait déjà été mentionnée dans l'avis de l'Etat du 5 juillet 2016. Un maximum de création de 50 logements pour la période 2016-2025 avait été estimée, à mettre en parallèle avec les 52 permis de construire délivrés entre 2017 et 2023.

**Sur la question des logements collectifs**, je note la réalisation en 2023 de 14 logements sur la zone 1AUa du Ruisseau actuelle du PLU de 2016 et de 4 logements en locatif social en 2021 toujours au sein de la zone 1AUa. Le rapport de présentation indique (page 29) que ce collectif de 14 logements comprend essentiellement des T3-T4. Cependant le besoin se porte aujourd'hui sur des logements de taille plus réduite type F1-F2 afin d'accueillir notamment des populations plus âgées qui souhaitent demeurer sur Bellegarde-en-Forez, libérant ainsi des logements pour l'accueil de familles.

**Sur les logements locatifs sociaux :** le rapport de présentation (page 30) précise qu'il reste 8 logements sociaux à créer" sur les 12 prévus au PADD", notamment prévus au sein de la 2ème tranche de l'opération du Ruisseau (secteur B).

Enfin, la mixité sociale est bien prise en compte. Cependant, le rapport de présentation (page 46) apporte la précision suivante : "ce secteur répondra à l'ensemble des besoins de la commune en termes de mixité sociale, avec la création de minimum 25% de logements locatifs sociaux, avec un minimum de 10 logements sociaux. Le chiffre de 12 a été barré et remplacé par 10. Je note donc une ambition à la baisse. Il est par ailleurs dommage de regrouper l'ensemble des logements sociaux dans la même zone et qu'aucun n'ait été réalisé dans le secteur A.

**Sur l'évolution des superficies :** la zone 2AUa du PLU 2016 serait reclassée pour partie en zone 1AUa pour 0,79 ha, le solde étant zoné en A pour 0,28 ha et en 2AUa pour 0,25 ha. La zone 1AUa initiale du PLU de 2016 de 1,28 ha perdrait 0,17 ha au bénéfice de la zone A (+ 0,17 ha). Au total, la zone 1AUa du ruisseau progresserait passant de 1,28 ha à 1,90 ha. **Je note favorablement une progression de la surface agricole de 0,64 ha.**

**Sur le règlement :** il est créé une zone 1AUi provenant de la suppression de la zone 2AUi. Cette zone 1AUi doit faire l'objet d'un règlement spécifique.

\*\*\*

**En l'état actuel,** au vu des dernières projections démographiques, l'enjeu porte sur le nombre de logements qui est sur évalué. Le projet démographique doit être davantage justifié afin de définir le besoin de logement. Il devra être connecté avec la réalité du territoire afin de ne pas poursuivre les logiques en cours sur le territoire.

En conclusion, je vous engage à engager un travail en priorité sur la résorption de la vacance en complément des secteurs restant à urbaniser ce qui devrait permettre un développement conforme à son attractivité actuelle.

**J'émet un avis favorable :**

- pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa devenant partiellement une zone 1AUa en prolongement de la zone 1AUa existante sur le secteur du Ruisseau (secteur B du plan ci-dessus), sous réserve d'intégrer deux conditions cumulatives et du phasage suivant : finalisation de l'aménagement de la tranche 1 (secteur A - 100% des 21 logements construits) pour débiter l'aménagement de la tranche 2 (secteur B) et ouverture de l'urbanisation du secteur B en 2027. Ces conditions seront à intégrer explicitement dans l'OAP ;

- sous réserve que la zone 1AUi fasse l'objet d'un règlement au même titre que la zone 1AUa dans un souci d'une meilleure clarté du PLU ;

- sous réserve que les 2 changements de destination du Bourg et du Rampeau soient justifiés comme les 16 changements de destination identifiés dans le PLU de 2016.

Je vous rappelle que d'ici 2027, le PLU devra être compatible avec les orientations de la loi Climat&Résilience et celles prises par le SCoT Sud Loire.

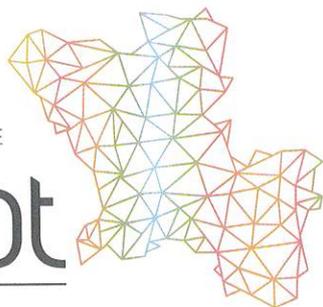
Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

Le directeur départemental  
des territoires

Sébastien VIGNOT

Copies : Monsieur le président de CCFE - DDT 42/MT - DDT42/SH





Saint-Etienne, le 6 septembre 2024

Mairie de Bellegarde-en-Forez

**Monsieur Jacques Laffond**

*Maire*

29, rue des écoles

42 210 BELLEGARDE-en-FOREZ

N/Ref : 2024.050 PP/pf  
**Modification N°1 du PLU**



Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le 09 juillet 2024, le projet de modification N°1 de votre Plan Local d'Urbanisme et nous vous en remercions.

Cette modification a plusieurs objets :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa (0,89 ha) et la transformation d'une autre partie bâtie en zone A (0,47 ha) ;
- L'identification de deux nouveaux changements de destination possible ;
- L'autorisation de créer des logements adaptés à de personnes âgées en zone UP ;
- La mise à jour des annexes.

Je souhaite vous faire part, au préalable, d'un certain nombre de remarques qui fondent les avis du syndicat mixte :

**Sur le premier point, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUa :**

La partie de la zone proposée pour une ouverture immédiate a pour objectif l'accueil d'au moins 22 logements (densité de 24,7 logts/ha minimale).

Le site était l'emplacement d'une entreprise qui depuis a arrêté son activité (friche économique). Cette opération de renouvellement urbain ne participe ni à une nouvelle consommation de l'espace, ni à une nouvelle artificialisation des sols.

Une analyse, de bonne qualité, de l'évolution de la commune est fournie ce qui permet d'avoir une meilleure connaissance des transformations urbaines en cours. La commune justifie cette ouverture partielle par la nécessité de construction de nouveaux logements, pour d'une part améliorer le bilan du parc de logement actuel pour une plus grande mixité des formes bâties et sociales (des habitats groupés et collectifs ainsi que 10 logt sociaux minimaux sont attendus), pour d'autre part, conforter l'atteinte des objectifs de construction de nouveaux logements qu'elle s'était fixée (article 1 du PADD : 8 logements/an jusqu'en 2028).

Sur la justification d'amélioration du parc existant : le bilan montre que la diversification attendue du parc s'est améliorée mais que la part de la maison en pleine propriété reste encore très importante. Il est constaté également que cette diversification est portée essentiellement sur les secteurs maîtrisés (comportant des règles), ce qui peut justifier l'ouverture d'un secteur encadré par une orientation d'aménagement et de programmation imposant cette diversification. Cette dernière peut également être trouvée par la mise en place de ce même outil, l'orientation d'aménagement et de programmation, sur d'autres secteurs urbains existants comportant des dents creuses et des espaces urbanisés libres de bâtis.

Sur la justification de confortation du rythme de construction de nouveaux logements : L'étude réalisée au titre de l'article L153-58 du code de l'urbanisme (analyse des capacités restantes) estime une capacité de réalisation de 24 nouveaux logements pour les 5 années prochaines alors que le potentiel nécessaire serait, sur cette même période, de 59 nouveaux logements pour répondre à l'objectif du PADD (soit 111 logts sur 12 ans, 52 ont été réalisés depuis sur 7 ans).

Ces constats ne sont pas cohérents :

- Le PADD dans son premier article se donne un rythme de construction de 8 logements par an jusqu'en 2028 soit 96 logements. Dans ces conditions, cela ramènerait le potentiel restant à réaliser à 44 logements et non à 59. Cependant ce rythme paraît élevé pour Bellegarde-en-Forez vis-à-vis du contexte territorial (remarques établies lors de l'arrêt du PLU par le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire). Si l'on reste sur le rythme antérieur (7,4 logts/an), qui paraît plus raisonnable, il serait nécessaire de produire seulement 36 nouveaux logements.
- L'étude de capacité semble être sous-estimée car le potentiel existant issu de la division parcellaire pourrait être ré-évaluée à la hausse (tendance générale qui s'amplifie sur le territoire, 75% de rétention paraît élevé) et, surtout, elle ne tient pas compte d'habitats pouvant être produits par la création d'une structure d'accueil des personnes âgées en zone UP faisant l'objet de la présente modification.

L'ouverture, même partielle, de la zone 2AUa pour la construction de 22 logements supplémentaires pour l'atteinte de l'objectif du PADD ne paraît pas en l'état justifiée.

Cette modification proposée ne peut pas être regardée en dehors du contexte territorial :

- Au niveau national : la Loi Climat et Résilience de 2021 a posé les bases pour la mise en œuvre d'un autre modèle de développement urbain en donnant un objectif chiffré de diminution drastique de la consommation des espaces agri-naturels et d'artificialisation des sols. Pour ce faire il est nécessaire de réexaminer, dès à présent, les capacités d'extensions urbaines des collectivités pour diminuer ces dernières et garder des

marges de manœuvre pour d'ici 2031. Or, il s'avère que la consommation des espaces agri-naturels reste sur une progression encore très forte sur notre territoire et pourrait ne plus permettre d'envisager sereinement le développement urbain en extension nécessaire aux besoins économiques, d'équipements et d'habitats.

- Au niveau du Sud-Loire : le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire s'est engagé dans la révision de son schéma de cohérence territoriale qui, entre autres, prend acte d'une trajectoire de limitation de la consommation des espaces agri-naturels et donne des objectifs de production de nouveaux logements pour tenter de conserver les équilibres de 2021. Ces objectifs, qui demanderont de nouvelles approches pour les constructions des documents de planification, seront à mettre en œuvre immédiatement dans les PLU.
- Au niveau de Forez-Est : une prise de compétence en matière de planification territoriale est en cours. La question de l'élaboration d'un PLUi est engagée pour répondre aux enjeux actuels avec comme axe principal, un développement du territoire concerté et commun.

Comme vous le voyez, le contexte de la planification territoriale est en pleine transformation et l'écriture de l'ensemble des documents cadre doit aboutir rapidement.

Le site que vous souhaitez ouvrir à l'urbanisation est sans conteste un atout pour le territoire (terrain artificialisé) et il serait dommageable de l'ouvrir à l'urbanisation immédiatement sans que la réflexion territoriale aboutisse (PLUi). Compte tenu des enjeux de limitation de la consommation des espaces, il serait sans doute plus intéressant de suspendre cette ouverture pour une meilleure préparation de l'avenir. La commune s'est développée raisonnablement depuis 2016 (faible consommation des espaces agri-naturels, mixité des formes d'habitat) et conserve des capacités de construction de nouveaux logements qui semblent suffisantes pour une évolution du parc de logements même si une modification du PLU peut être nécessaire (OAP supplémentaires ?).

#### **Sur le deuxième point, les changements de destination :**

Celui concerné par le changement de zonage 2AUa en 1AUa ne soulève aucune remarque. Cependant, celui près du lieu-dit Rampeau, isolé, n'est pas suffisamment justifié dans le rapport de présentation (existence de tiers ?, réseaux suffisants ?, défense incendie assurée ?, bâtiment remarquable ?, ...).

Ce changement de destination peut entraîner des contraintes supplémentaires à l'activité agricole du secteur car le bâti est isolé.

Cela pourrait ne pas aller dans le sens des objectifs de préservation du potentiel des espaces agri-naturels et de l'arrêt de la dispersion des habitats dans ces mêmes espaces (éloignement des aménités, utilisation de véhicules motorisés supplémentaires, défense incendie, coûts induits supplémentaires pour les collectivités ...).

Aussi, vous comprendrez que le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire émet :

- Un **avis favorable** à l'ouverture d'une partie de la zone 2AUa **à la condition** qu'elle soit partielle, permettant uniquement la réalisation de 10 logements pour une densité d'au moins 25 logements à l'hectare ;
- Un **avis favorable** au changement de destination du corps de ferme situé en zone 2AUa actuelle et **défavorable** à celui situé vers le hameau de Rampeau **tant que** la justification de non atteinte aux pratiques agricoles n'est pas démontrée ;
- Un **avis favorable** à l'autorisation de créer des logements adaptés aux personnes âgées en zone UP ;
- Un **avis favorable** à la mise à jour des annexes.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du SCoT  
**Christophe BAZILE**





**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,  
AGRICILES ET FORESTIERS DE LA LOIRE**

**Séance du 19 septembre 2024**

**Délibération n°CDPENAF-42-2024-263-01**

**Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BELLEGARDE-EN-FOREZ**

**La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire,**

- VU** le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- VU** le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R\*133-1 à R\*133-15 ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5 et R. 142-2 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°DT-21-0491 du 26 août 2021 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire, modifié par l'arrêté DT-23-0646 du 26 juillet 2023 ;
- VU** la saisine de la commission pour avis au titre des articles L.142-5 du code de l'urbanisme et L.112-1-1 al.4 du code rural et de la pêche maritime à la demande des membres sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bellegarde-en-Forez ;
- VU** la présentation faite en séance par le directeur départemental des territoires de la Loire à l'attention des membres de la CDPENAF de la Loire ;

**CONSIDERANT** que l'ajout de 2 bâtiments supplémentaires dans la liste des changements de destination autorisés par le PLU est marginal par rapport aux objectifs de production de logements fixés dans le PADD ;

**CONSIDERANT** que le rapport de présentation doit contenir des informations justifiant que ces changements de destination ne seront pas préjudiciables pour l'activité agricole et que les bâtiments désignés présentent un intérêt architectural et / ou patrimonial ;

**Au titre de l'art. L.112-1-1 al.4 du code rural et de la pêche maritime (avis général à la demande de la CDPENAF sur les procédures d'évolution des documents d'urbanisme des communes de la Loire) :**

**émet un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU susvisé **sous réserve** de la prise en compte des demandes suivantes :

- le rapport de présentation devra être complété pour justifier l'opportunité de l'ajout de 2 bâtiments supplémentaires dans la liste des changements de destination autorisés par le PLU.

**CONSIDERANT** que l'ouverture à l'urbanisation envisagée sur la zone 2AUa reclassée partiellement en zone 1AUa au lieu-dit « Le Ruisseau » concerne les terrains d'une friche économique occupée antérieurement par une entreprise qui s'est délocalisée en dehors de la commune ;

**CONSIDERANT** que la modification n°1 du PLU a pour but d'ouvrir à l'urbanisation 0,79 hectare avec la restitution en contrepartie de 0,64 hectare de zones à urbaniser au profit des activités agricoles ;

**CONSIDERANT** que cette ouverture à l'urbanisation va renforcer le rôle de centralité du bourg ;

**CONSIDERANT** que cette ouverture à l'urbanisation se situe à 300 mètres du centre-bourg et que l'OAP définit les principes de sa desserte par les modes doux ;

**CONSIDERANT** que les 4 conditions fixées par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme pour l'octroi d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT opposable sont remplies ;

**Au titre de l'art. L.142-5 du code de l'urbanisme (avis sur la demande d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT opposable) :**

- **émet un avis favorable** à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa reclassée partiellement en zone 1AUa au lieu-dit « Le Ruisseau ».

Conformément à l'art. L.112-1-1 al.10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Le directeur départemental  
des finances  
Sébastien VÉNOT



**PRÉFET  
DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires**

**Arrêté n° DT-24-0585**

**Portant dérogation au principe d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification  
n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bellegarde-en-Forez**

**Le préfet de la Loire**

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5 et R.142-2 ;

**VU** le dossier de demande de dérogations au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme transmis par la commune de Bellegarde-en-Forez, reçu à la DDT de la Loire le 22 juillet 2024 et portant sur la zone identifiée sur le plan annexé (pointillé rouge - zone 2AUa au PLU de 2016) ;

**VU** l'avis favorable du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Loire du 6 septembre 2024 (délibération du bureau B006-2024) ;

**VU** l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Loire en date du 19 septembre 2024 ;

**Considérant** que l'urbanisation envisagée sur la zone 2AUa reclassée partiellement en zone 1AUa au lieu-dit "Le Ruisseau" ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**ARRETE**

**Article 1er :**

La dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone repérée en pointillé rouge sur le plan annexé est accordée.

**Article 2 :**

Le secrétaire général de la préfecture de la Loire,  
Le directeur départemental des territoires de la Loire,  
Le président de la communauté de communes Forez-Est,  
Le maire de la commune de Bellegarde-en-Forez

Saint-Étienne, le

**10 OCT. 2024**

Le préfet,

**Alexandre ROCHATTE**

**ANNEXE à l'arrêté préfectoral n° DT-24-0585  
Commune de Bellegarde-en-Forez**

**Plan de repérage des parcelles faisant l'objet de demandes de dérogations  
dérogation acceptée - zone 1AUa modification n°1 du PLU**



Un recours contentieux peut être déposé au tribunal administratif compétent de Lyon dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire