



Commune de
BELLEGARDE-EN-FOREZ



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRESENTATION



PLU

Approbation le : 12 décembre 2016

Révisions et modifications :

Modification n°1 approuvée le XX/XX/XXXX

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	5
1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR.....	5
2. LES MOTIVATIONS DE L'ÉVOLUTION DU PLU.....	5
3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	6
RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL	9
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....	9
2. L'INTÉGRATION AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FOREZ EST.....	10
3. LES AUTRES GROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX	10
4. LE PROJET COMMUNAL DÉFINI DANS LE PLU : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	11
LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	14
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME – L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME	14
2. LOI MONTAGNE	14
3. LE SRADDET, SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES AUVERGNE RHÔNE ALPES	15
LE BILAN DE L'HABITAT DU PLAN LOCAL D'URBANISME : JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	18
1. PRÉAMBULE.....	18
2. ANALYSE	19
3. RÉSUMÉ.....	31
4. PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION.....	32
LA JUSTIFICATION DE LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE DU PROJET	40
MODIFICATION DU ZONAGE	41
1. OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUA	41
2. IDENTIFICATION DE DEUX CHANGEMENTS DE DESTINATION	41
L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES	43
LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	45
LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT	48
LA MISE À JOUR DES ANNEXES	49
INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL	50
1. CAPACITÉ D'ACCUEIL INITIALES.....	50
2. RÉALISATIONS SUR LA PÉRIODE 2017-2023.....	50
3. ÉVOLUTION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL	51
LES ANNEXES	52
1. ANNEXE N°1 : DÉLIBÉRATION DE PRINCIPE DU CONSEIL MUNICIPAL N°BEL-2022-09-06-017 EN DATE DU 9 JUIN 2022 PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLU	52
2. ANNEXE N°2 : DÉLIBÉRATION MOTIVÉE DU CONSEIL MUNICIPAL N°BEL-2023-02-02-0014 EN DATE DU 2 FÉVRIER 2023	54
3. ANNEXE N°3 : ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU 24 FÉVRIER 2023.....	57
4. ANNEXE N°4 : PLAN DE LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE	59
5. ANNEXE N°5 : PLAN DE LOCALISATION DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES.....	61

PRÉAMBULE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Bellegarde-en-Forez dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016, PLU Grenelle. Il n'a pas fait l'objet d'évolution depuis.

2. LES MOTIVATIONS DE L'ÉVOLUTION DU PLU

La commune a souhaité modifier son PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUa, située dans le bourg sur le secteur du Ruisseau. L'objectif est de poursuivre l'opération de renouvellement urbain déjà engagée sur ce secteur, via l'urbanisation de la zone 1AUa, pour accueillir de l'habitat à proximité immédiate du centre-bourg, répondre aux besoins en termes d'habitat et faire vivre la commune. En effet, il s'agit **d'un site composé d'une friche économique occupée antérieurement par une entreprise qui s'est délocalisée en dehors de la commune.**

Ce projet s'inscrit au sein des orientations du PADD du PLU.





Localisation du projet de la modification n°1 du PLU

La commune profite de cette procédure pour intégrer d'autres objets, tels que l'intégration du zonage pluvial réalisé en 2020, la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, l'identification de deux changements de destination, et des modifications au niveau du règlement.

Dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation et des modifications apportées au PLU, les documents suivants du PLU sont modifiés :

- Le zonage est modifié notamment pour transformer une partie de la zone 2AUa en une zone 1AUa et pour intégrer deux changements de destination,
- L'OAP du secteur du Ruisseau présente au PLU est mise à jour,
- Le règlement,
- Les annexes pour intégrer et mettre à jour les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que l'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :*

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de

L'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Or, conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi, à savoir un délai de 9 ans au lieu de 6 ans.

Ainsi, le PLU de Bellegarde-en-Forez étant approuvé le 12 décembre 2016, avant 2018, et depuis moins de 9 ans, une procédure de modification avec enquête publique est suffisante pour ouvrir cette zone 2AUa à l'urbanisation.

L'article L. 153-38 du code de l'urbanisme stipule que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Cette modification n°1 du PLU a ainsi été prescrite par **délibération de principe n°BEL-2022-09-06-017 en date du 9 juin 2022.**

Une délibération motivée du Conseil Municipal n°BEL-2023-02-02-014 en date du 2 février 2023 vient compléter la précédente pour apporter les arguments en lien avec l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Un arrêté du Maire n°8P/2023 en date du 27 février 2023 prescrit également cette procédure et en définit ses objectifs. *(Ces délibérations et cet arrêté sont joints en annexe du rapport de présentation).*

Il est précisé que la commune de Bellegarde-en-Forez n'est pas concernée par un SCoT opposable. Faisant partie de la Communauté de Communes Forez Est, elle est intégrée au périmètre du SCoT Sud Loire, sans qu'aucun document ne soit applicable à la commune. Aussi, en application des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa ne peut se réaliser sans l'accord du Préfet**, donné après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et du Syndicat Mixte du SCoT Sud Loire.

La présente procédure fait l'objet d'une **demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale**, en l'absence de site Natura 2000 sur la commune.

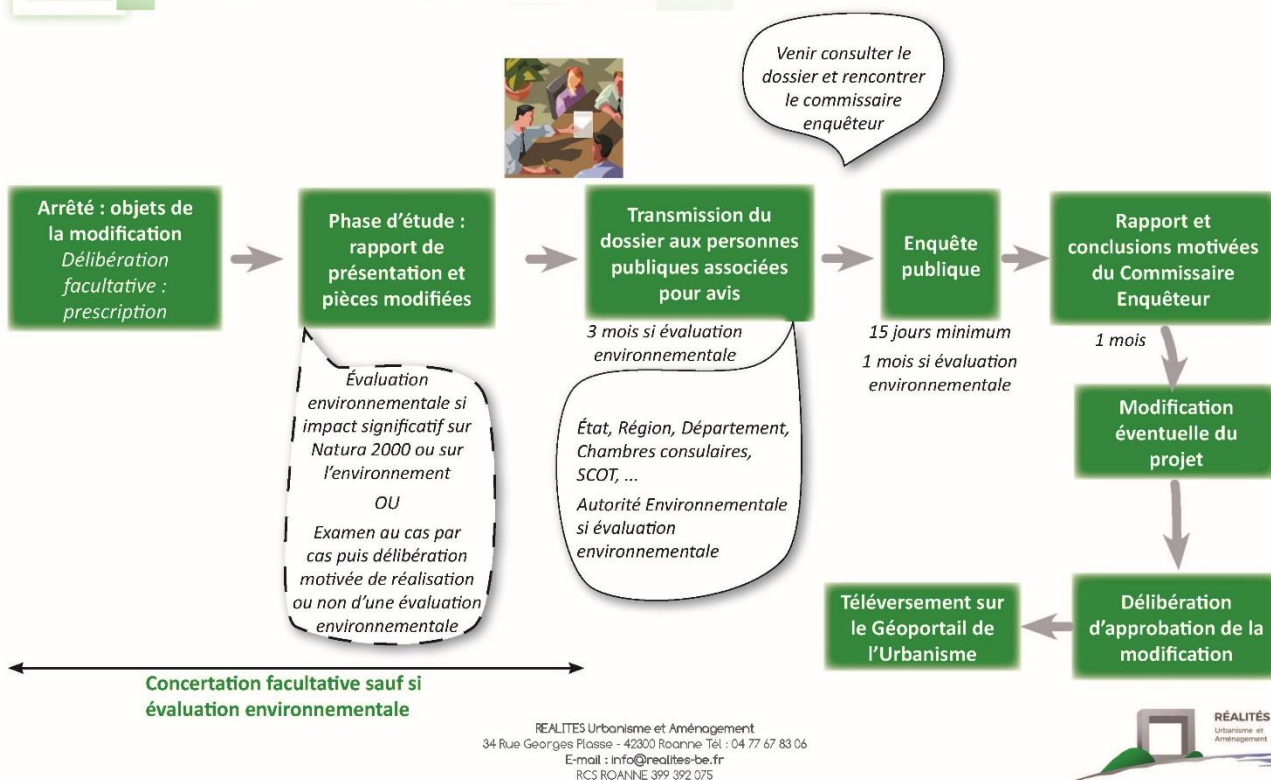
Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui peuvent ainsi formuler leur avis.

Ensuite, **la phase d'enquête publique** est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, **la modification est approuvée en Conseil Municipal.**

En l'absence de SCoT opposable, la modification du PLU est opposable un mois après sa transmission en Préfecture.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU / PLUI



RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

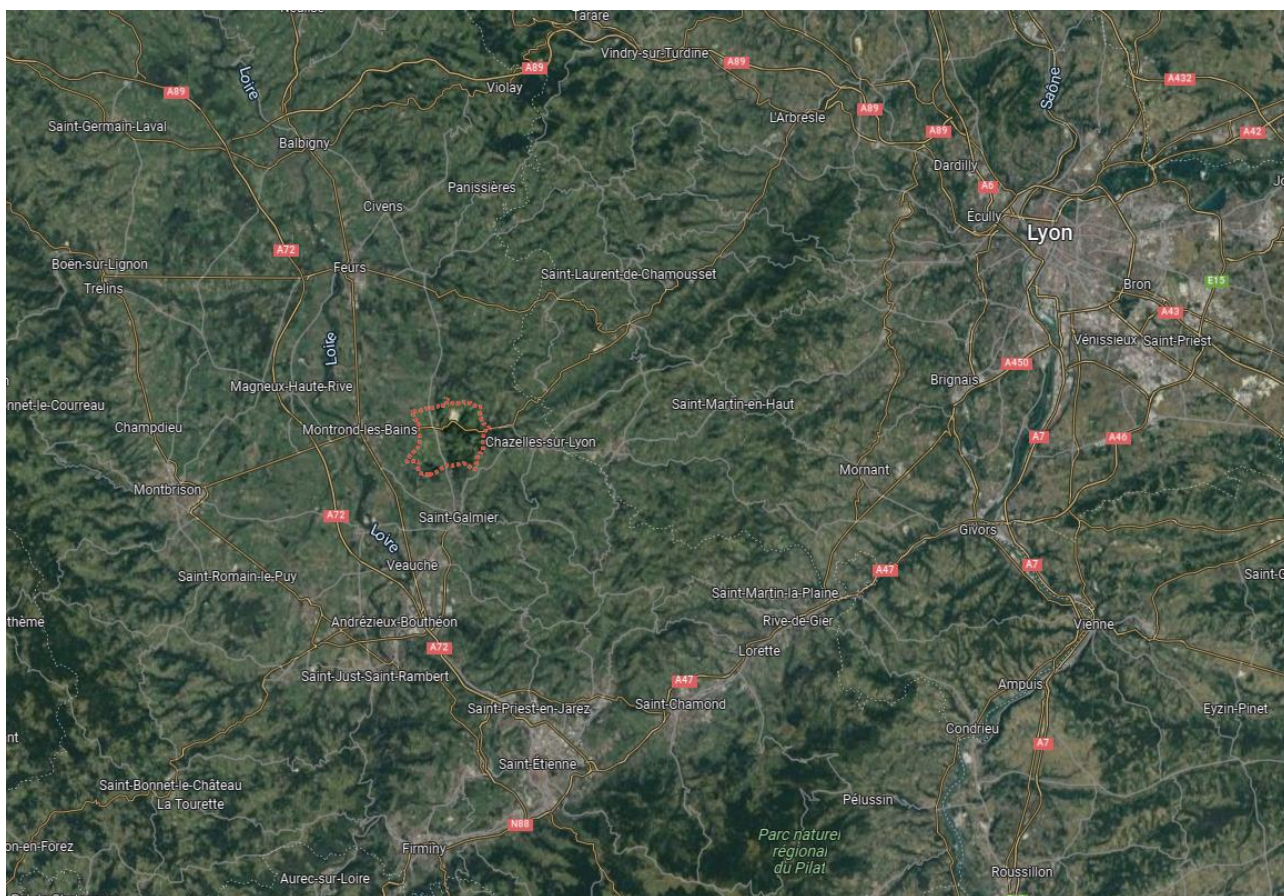
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Bellegarde-en-Forez, une commune de la plaine du Forez au contrefort des Monts du Lyonnais

La commune de Bellegarde-en-Forez est située à l'Est du département de la Loire, dans la plaine du Forez entre les Monts du Lyonnais et les Monts du Forez.

La commune se localise à environ 30 km au Nord de Saint-Etienne, 65 km au Sud de Roanne et 65 km au Sud-Ouest de Lyon, les trois principales agglomérations situées à proximité.

De façon plus locale, la commune se situe à 5 km de Montrond-les-Bains et à 7 km de Saint-Galmier. La commune appartient également à l'arrondissement de Montbrison.



Bellegarde-en-Forez est traversée d'Est en Ouest par la route départementale 1089, route de Lyon à Bordeaux, via Clermont-Ferrand. Elle est également desservie par la RD10 selon un axe Nord-Sud, liaison Balbigny / La Fouillouse.

Les communes limitrophes sont : Saint-Cyr-les-Vignes (928 hab.) au Nord, Maringes (665 hab.) au Nord-Est, Chazelles-sur-Lyon (5 137 hab.) à l'Est, Saint-Galmier (5 646 hab.) au Sud, Cuzieu (1 494 hab.) au Sud-Ouest, Saint-André-le-Puy (1 326 hab.) à l'Ouest.

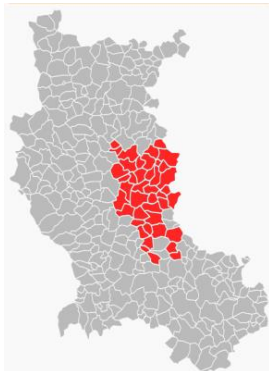


La commune s'étend sur 1 891 ha, et présente un paysage agricole encore bien présent, représentant la majorité du territoire. Les boisements occupent également bien la commune, principalement sur la partie Est, autour d'un quart du territoire.

La commune comptait 1 987 bellegardois en 2020.

2. L'INTÉGRATION AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FOREZ EST

Bellegarde-en-Forez fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2017, de la Communauté de Communes Forez-Est créée du regroupement des Communautés de Communes de Feurs en Forez, Collines du Matin, Balbigny, de 2 communes de Forez en Lyonnais et de 7 communes du Pays de Saint-Galmier.



Bellegarde-en-Forez appartenait auparavant à la communauté de communes du Pays de Saint-Galmier.

Cette intercommunalité regroupe 42 communes pour 553 km² et 64 083 habitants en 2020.

Bellegarde-en-Forez se situe au Sud et représente 3% de la population.

Les compétences exercées par la communauté de communes sont principalement dans le domaine de l'habitat, de l'aménagement du territoire et de l'économie.



3. LES AUTRES GROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX

Bellegarde-en-Forez fait également partie de plusieurs autres syndicats, notamment :

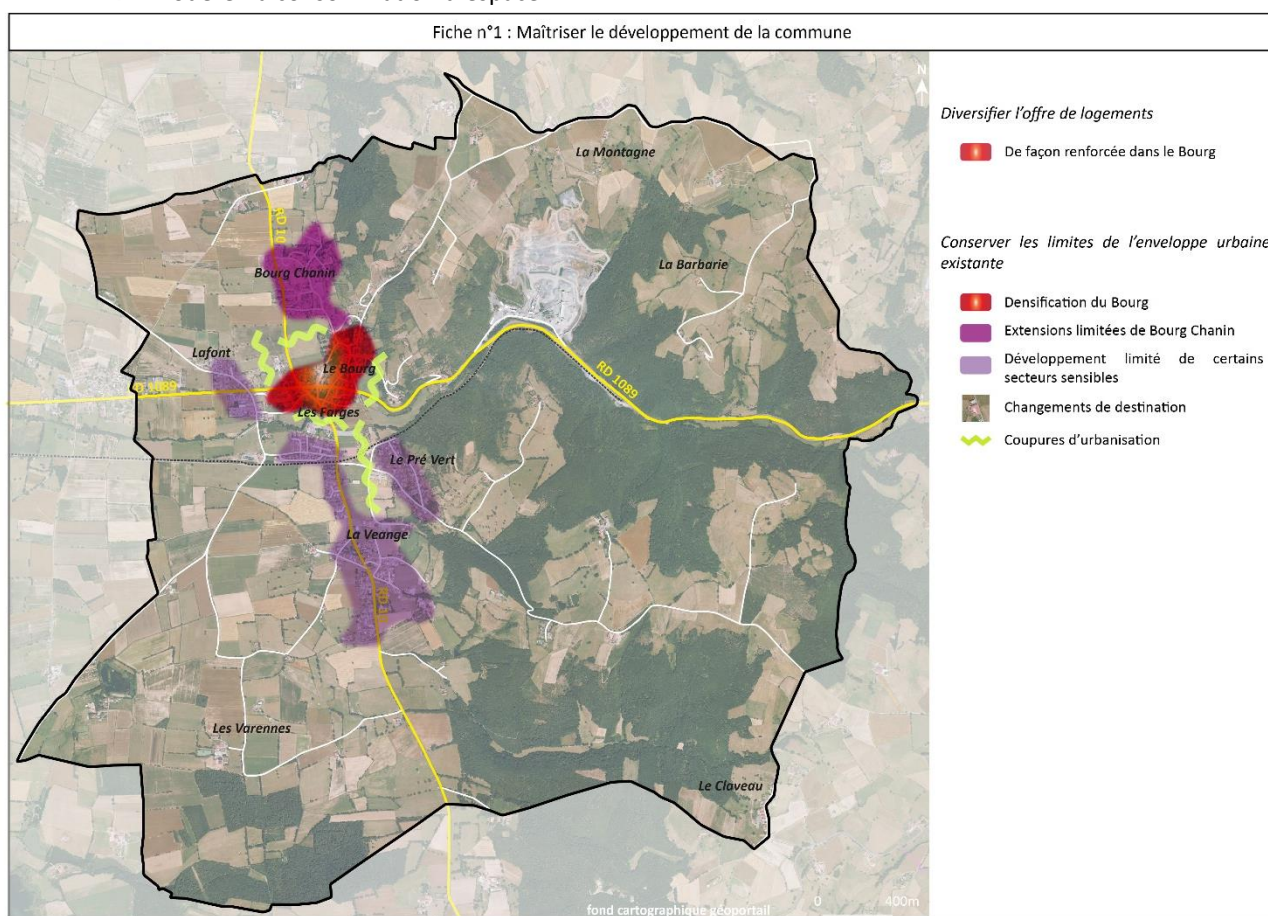
- Le Syndicat intercommunal du Val d'Anzieux et de Plancieux en eau potable assainissement (SIVAP), créé le 24 décembre 1999. Il concerne 9 communes et plus de 12 500 habitants. Il a pour compétence le traitement, l'adduction et la distribution d'eau, ainsi que l'assainissement collectif et non collectif.
- Le Syndicat intercommunal d'Énergies du Département de la Loire (SIEL), créé le 13 juin 1950. Il concerne toutes les communes du département. Il a la compétence en matière de production et de distribution de l'énergie.

4. LE PROJET COMMUNAL DÉFINI DANS LE PLU : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

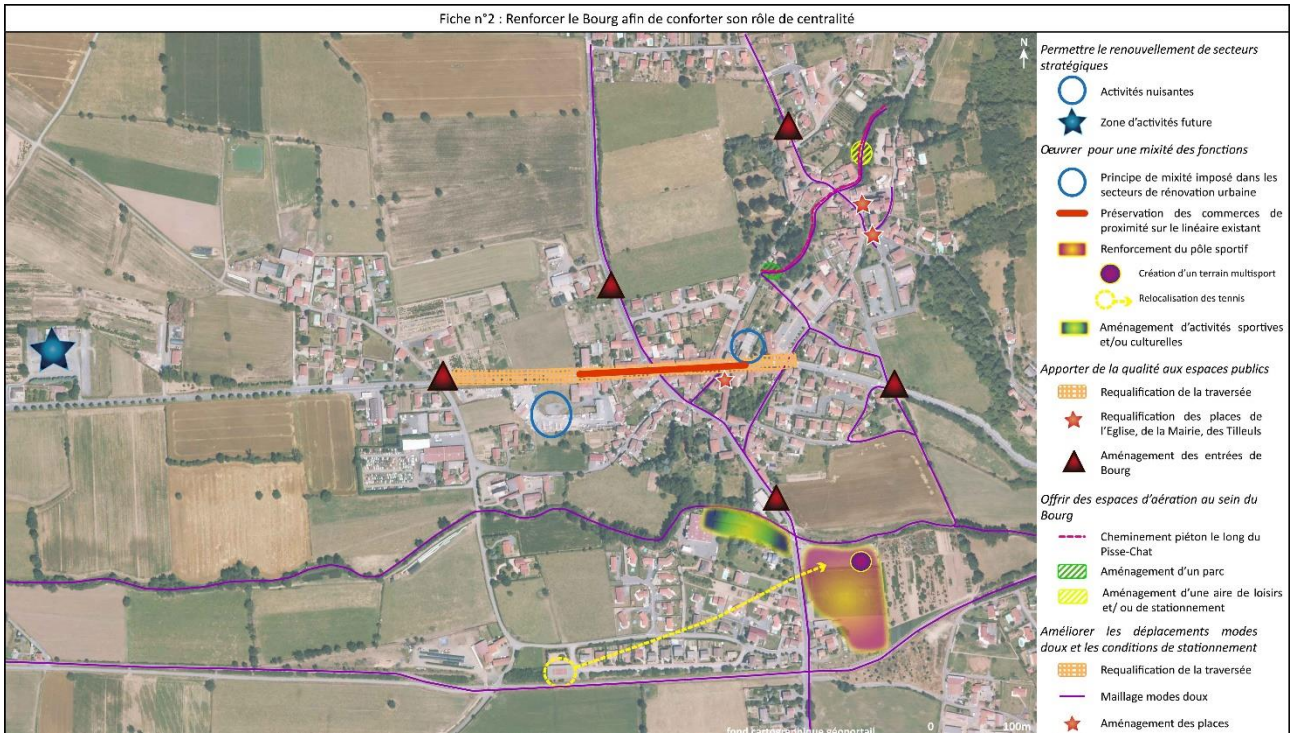
Le projet de la municipalité définit dans le PLU approuvé en 2016 pour les dix années à venir, à horizon 2028, est traduit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces grands principes généraux d'aménagement et de développement de la commune de Bellegarde-en-Forez sont transcrits à travers les thématiques suivantes :

- Fiche 1 : Maîtriser le développement de la commune
- Opter pour un accueil de population raisonné
 - Diversifier l'offre de logements
 - Conserver les limites de l'enveloppe urbaine existante
 - Modérer la consommation d'espace

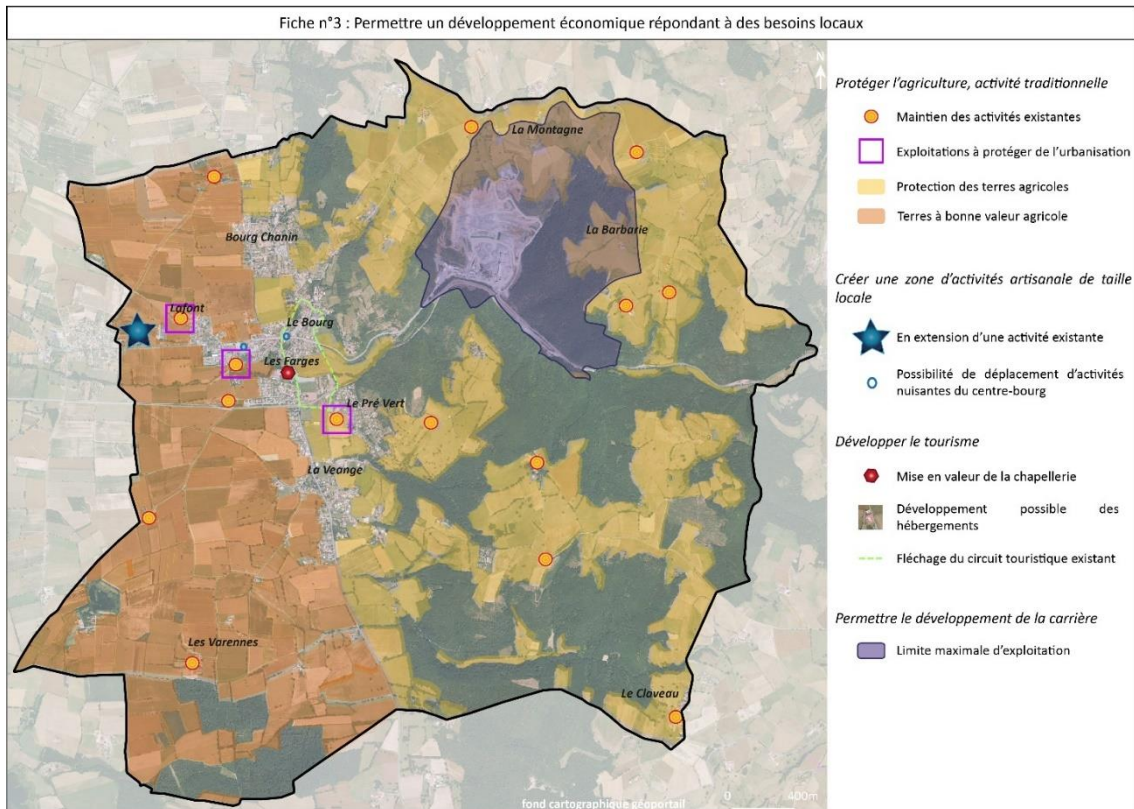


- Fiche 2 : Renforcer le Bourg afin de conforter son rôle de centralité
 - Permettre un renouvellement urbain de secteurs stratégiques
 - Œuvrer pour une mixité des fonctions
 - Apporter de la qualité aux espaces publics
 - Offrir des espaces d'aération au sein du bourg
 - Améliorer les déplacements modes doux et les conditions de stationnement



- Fiche 3 : Permettre un développement économique répondant à des besoins locaux

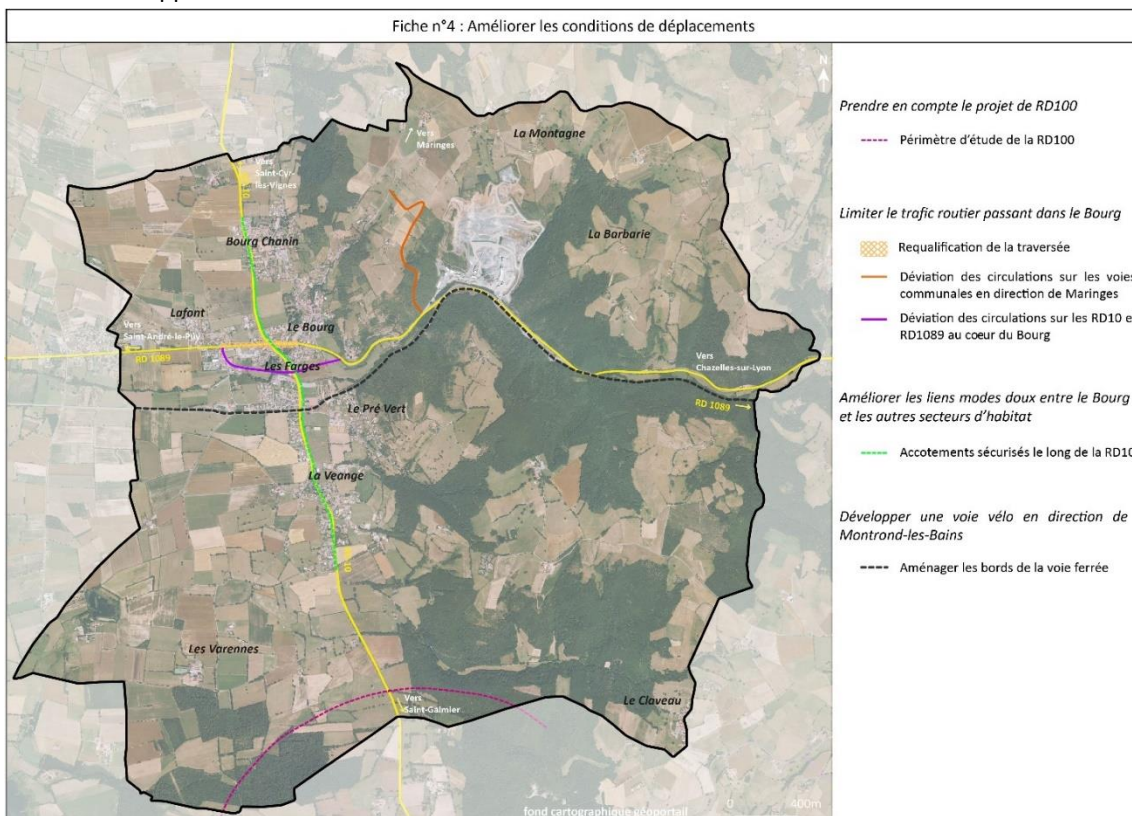
- Protéger l'agriculture, activité traditionnelle sur Bellegarde-en-Forez
- Créer une zone d'activités artisanales intercommunale de taille locale
- Permettre aux entreprises en place de se développer
- Développer le tourisme
- Permettre le développement de la carrière
- Promouvoir le développement des nouvelles technologies



- Fiche 4 : Améliorer les déplacements des Bellegardois

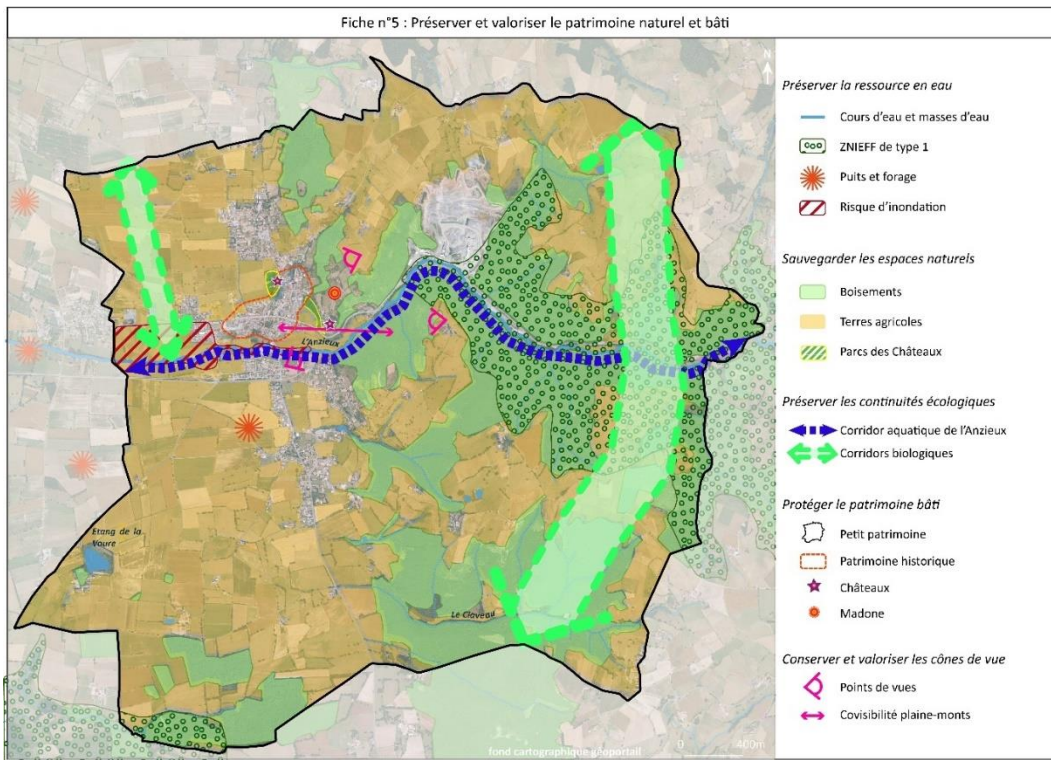
- Prendre en compte le projet de RD 100 qui aura des impacts sur la commune
- Limiter le trafic routier passant dans le bourg

- Encourager l'utilisation des transports collectifs et inciter à leur amélioration, en collaboration avec les organismes compétents
- Améliorer les lieux modes doux avec les communes voisines et entre le Bourg et les secteurs d'habitat
- Développer une voie vélo en direction de Montrond-les-Bains



- Fiche 5 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural

- Préserver la ressource en eau
- Sauvegarder les espaces naturels
- Préserver les continuités écologiques
- Protéger le patrimoine bâti
- Conserver et valoriser les cônes de vue



LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME – L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

La modification doit respecter les principes généraux du code de l'urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2. LOI MONTAGNE

Bellegarde-en-Forez est classée en zone de montagne. La Directive d'Aménagement National du 22 Novembre 1977 dote ces zones de montagne de règles d'urbanisme spécifiques, régime qui fut remodelé par la loi du 9 Janvier 1985.

Les principes sont les suivants :

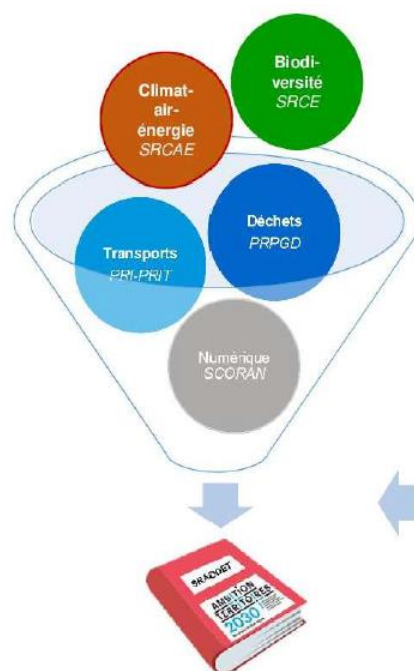
- la préservation des activités traditionnelles, activités agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- la protection des plans d'eau ;
- l'extension de l'urbanisation en continuité des Bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- éventuellement la prise en compte des communautés d'intérêts et de l'équipement des activités économiques et de loisirs par la création d'unité touristique nouvelle.

3. LE SRADDET, SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES AUVERGNE RHÔNE ALPES

Le SRADDET a été adopté le 20 décembre 2019 et approuvé le 10 Avril 2020.
Il rassemble de nombreux documents relatifs aux thématiques climat-air-énergie, biodiversité, transports, déchets, numérique.
Il définit une feuille de route sur 11 thématiques à l'horizon 2030.

Il se compose :

- un rapport constitué :
 - une synthèse de l'état des lieux
 - enjeux
 - une ambition
 - objectifs stratégiques, prescriptifs, illustrés d'une carte synthétique indicative
- un fascicule regroupant :
 - les règles générales prescriptives
 - les modalités de suivi et d'évaluation du SRADDET
- des annexes sans caractère de prescriptivité.



Les SCoT, PLUi, PLU doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec les règles générales du fascicule.

Feuille de route en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, le SRADDET conjugue 11 thématiques.



Les règles prescriptives sont relatives à :

- **Aménagement du territoire et de la montagne**
- **Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports**
- **Climat, air, énergie** : performances énergétique, énergie renouvelable, diminution des GES...

- **Protection et restauration de la biodiversité** : continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...
- **Prévention et gestion des déchets**
- **Risques naturels**

Ci-jointes les règles ayant une portée en termes d'urbanisme réglementaire et s'imposant aux PLU :

Règle n°3 – Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT

Les objectifs de production de logements définis dans les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent être définis et justifiés en cohérence avec les niveaux de polarité (par exemple ceux de l'armature définie dans les SCoT), et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins en matière de : maintien et accueil de population (taux de croissance envisagé), offre de transports et services de mobilité, localisation des zones d'emplois, changements de modes de vie, parcours résidentiels, préservation du foncier et ressources disponibles, diversification de l'offre de logement (habitat intermédiaire, formes alternatives, etc.), etc.

Par ailleurs, ces objectifs devront être phasés dans le temps, et leur mise en œuvre devra être justifiée et déclinée en travaillant sur plusieurs axes :

- prioritairement la réhabilitation des logements dégradés (copropriétés privées et publiques, monopropriété) et la reconversion des friches ;
- la résorption de la vacance ;
- le traitement de l'habitat indigne ;
- enfin, après traitement des autres modalités, la production de logements neufs (en priorité par densification des espaces déjà urbanisés et renouvellement urbain).

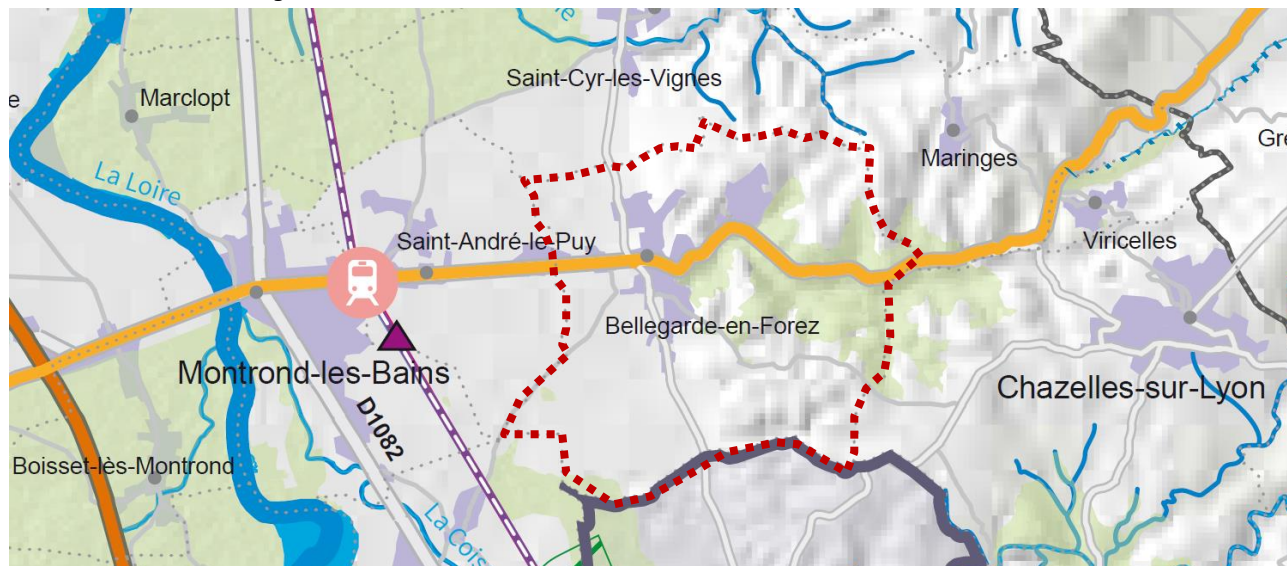
Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière

Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).

Pour se faire, il conviendra de :

- Elaborer une approche globale des cycles du foncier, par une gestion intégrée (habitat, économie, agriculture, biodiversité etc.) et à visée opérationnelle.
Cette approche transversale pourra faire l'objet de stratégies foncières déclinées à terme en plans d'actions foncière à l'échelle des EPCI, dont l'objet sera de planifier les interventions foncières dans une perspective pluriannuelle, en organisant l'acquisition anticipée et le « portage » de terrains à aménager, et en mobilisant les ressources et les outils disponibles, pour faciliter la réalisation de projets d'aménagement communaux et intercommunaux.
- Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :
 - la requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
 - la densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville –, les SCoT demandant aux PLU(i) de définir des densités minimums ;
 - le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
 - les réhabilitations, en anticipant les changements d'usage et de destination des espaces réhabilités (logique d'urbanisme circulaire) ;
 - la mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.).
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création. A défaut, ces dernières (extensions et créations) devront être justifiées au vu des évolutions démographiques des dix dernières années, se feront en continuité urbaine, et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs :
 - de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle ;
 - de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire ;
 - d'anticipation des usages futurs des nouveaux aménagements, en travaillant sur la mutabilité et la réversibilité des constructions.

Carte recentrée sur Bellegarde-en-Forez du SRADET :



- Pont-de-Barret
 d/ Communes de moins de 2 000 habitants

- e / Taches urbaines

- Réservoirs de biodiversité : à préserver

- Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) :
 à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité

- 🚂
 Gare desservie par des transports collectifs d'intérêt régional
 ou d'équilibre du territoire

- Réseau départemental d'intérêt régional (RRIR)

- Autre réseau départemental

- Autre voirie

- actif
- inactif
 Embranchement ferroviaire industriel

LE BILAN DE L'HABITAT DU PLAN LOCAL D'URBANISME : JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

1. PRÉAMBULE

Avant d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à vocation d'habitat, il convient de réaliser **un bilan du PLU**, afin d'étudier les conséquences du PLU approuvé, les évolutions en terme démographique, d'habitat, de consommation foncière. Ces éléments sont indispensables pour justifier de cette ouverture à l'urbanisation et repris dans la délibération motivée du Conseil Municipal devant justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet.

Ce bilan intervient un peu après la mi-parcours du PLU. En effet, le PLU a été approuvé en décembre 2016 et s'applique donc sur 2017-2028, soit 12 ans. Le bilan porte sur les 7 premières années d'application du PLU.

Le bilan du Plan Local d'Urbanisme : une obligation réglementaire

Il est rappelé qu'un bilan du PLU reste obligatoire et permet notamment de justifier d'une procédure d'évolution du PLU :

Extrait de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : « **Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.**

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. »

Le PLU de Bellegarde-en-Forez a été approuvé en décembre 2016. Le bilan est donc réalisé sur la période 2017-2023.

La méthode employée pour la réalisation du bilan

L'analyse réalisée et le bilan qui en découle sont basés sur les permis de construire accordés pour de la réalisation de logements au cours des années passées depuis l'approbation du PLU, à savoir depuis le 1^{er} janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2023.

Il fait notamment **ressortir et analyse la cohérence avec les orientations du PADD** du PLU de Bellegarde-en-Forez.

Ce bilan du PLU porte plus particulièrement sur l'évolution démographique selon les données INSEE, l'évolution des constructions à partir du registre en mairie (nombre, typologie, localisation, surface consommée, densité...), l'urbanisation des zones à urbaniser, les surfaces disponibles.

Ce bilan sert de base de justification pour la modification du PLU.

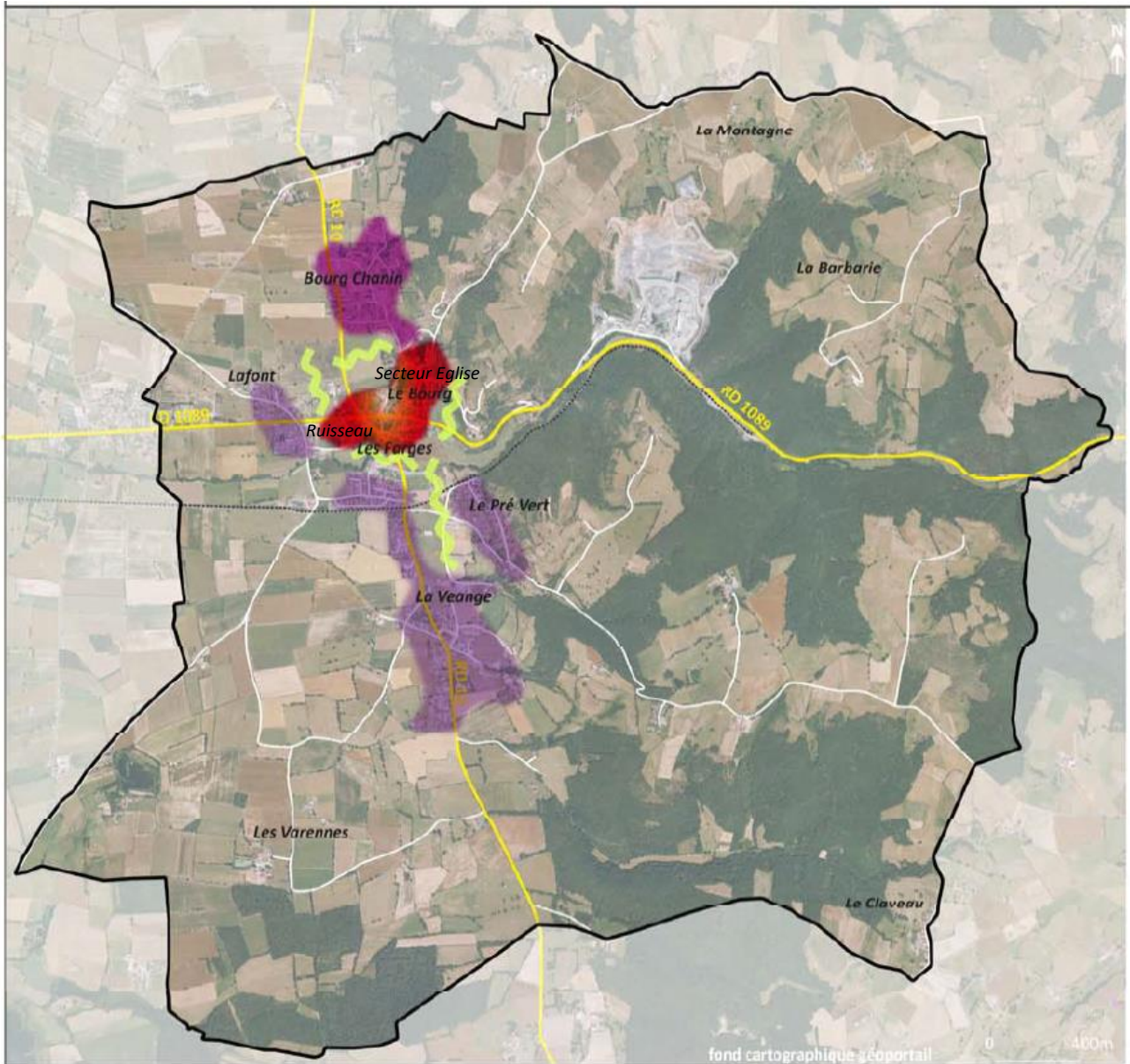
2. ANALYSE

Tableau des permis de construire

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements réalisés	0	8	1	8	11	4	20	52
Logements réalisés en changement de destination / aménagement du bâti	0	1	0	0	2	0	0	3
Localisation								
Bourg		1			2			3
Zone du PLU								
UB		1			2			3
Logements en démolition - reconstruction	0	0	1	0	0	0	0	1
Localisation								
Lafont			1					1
Zone du PLU								
UD			1					1
Logements neufs	0	7	0	8	9	4	20	48
Localisation		7	0	8	9	4	20	
Bourg		2			4	3	18	27
<i>Secteur de l'Eglise</i>								0
<i>Secteur du Ruisseau</i>						3	18	21
<i>Autres</i>		2			4			6
Bourg Chanin				1	3	1		
Le Pré Vert				2			1	
La Véange		5		5	2		1	
Lafont								
Autres								
Zone du PLU		7	0	8	9	4	20	
UB		2						2
UC				1	3	1		5
UD		5		7	2		2	16
1AUa					4	3	18	25
Typologie des parcelles concernées	0	7	1	8	9	4	20	49
Zone AU-OAP-servitude					4	3	18	25
Dent creuse		2		7	4		1	14
Division parcellaire		5	1	1	1	1	1	10
Décomposition de la surface totale des opérations en m	0	3 447	824	5 233	5 055	3 468	6 118	24 145
Surface en démolition-reconstruction		0	824	0	0	0		824
Surface en division parcellaire		2 288	0	684	574	831	1 333	5 710
Consommation foncière en dent creuse		1 159	0	4 549	3 858	0	1 225	10 791
Consommation foncière en zone AU-OAP		0	0	0	623	2 637	3 560	6 820
Surface moyenne par logement (m ²)		492	824	654	562	867	306	493
Consommation d'espaces agricoles et naturels en m²*	0	1 159	0	4 549	4 481	2 637	4 785	12 826
Densité moyenne des opérations neuves (logts/ha)		17	0	15	18	11	40	37
Densité moyenne globale (logts/ha)		69	0	18	25	15	42	41
Typologie	0	8	1	8	11	4	20	52
Logements individuels		6	1	8	5	4	6	30
Logements groupés		2			4			6
Logements collectifs					2		14	16
Occupation du logement	0	8	1	8	11	4	20	52
Locatif social					4			4
Locatif					2			2
Accession à la propriété		8	1	8	5	4	20	46

*Consommation réelle d'espace, les divisions parcellaires et démolitions reconstructions ne comptent pas en consommation foncière, étant déjà des secteurs construits et urbanisés

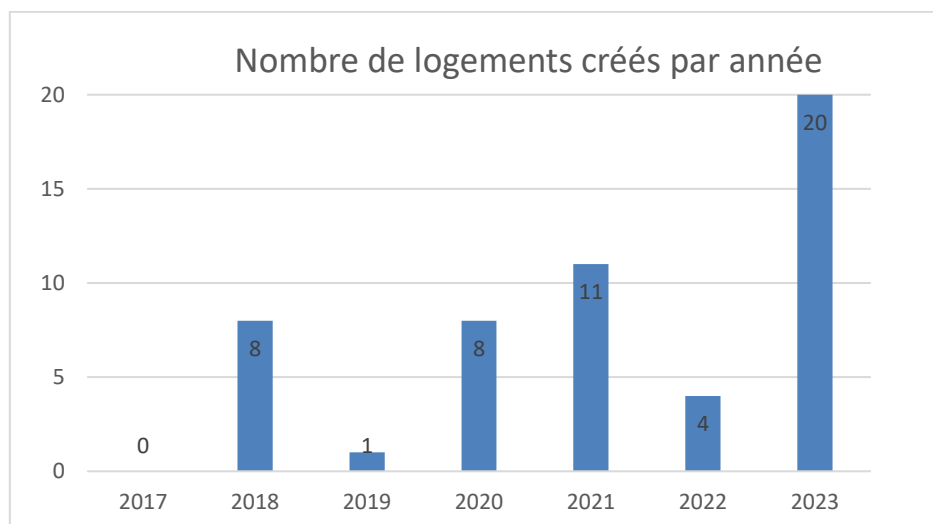
Les périmètres d'étude



2.1. LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS

Depuis l'approbation du PLU en décembre 2016, du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2023, **52 logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation (permis de construire accordés), soit une moyenne de 7,4 logements par an.**

La majorité des logements (92 %) ont été réalisés en construction neuve, avec un logement en démolition d'un ancien bâtiment (abri de stockage), 1 logement par changement de destination d'un local de services et 2 logements créés en aménagement du bâti existant.



Le projet communal indique un rythme de production de logements à environ 8 logements par an jusqu'en 2028, soit 123 logements au total (sur 2014-2028, 15 ans). Les logements réalisés sur 2014-2016 ont été ôtés lors de l'approbation du PLU, restant ainsi 111 logements sur 2017-2028 (se reporter au rapport de présentation du PLU en page 189).

Ce rythme de logements avait été défini de façon inférieure au rythme de logements sur les 25 dernières années avant l'approbation du PLU (1990-2015) avec une moyenne de 10,9 logements par an.

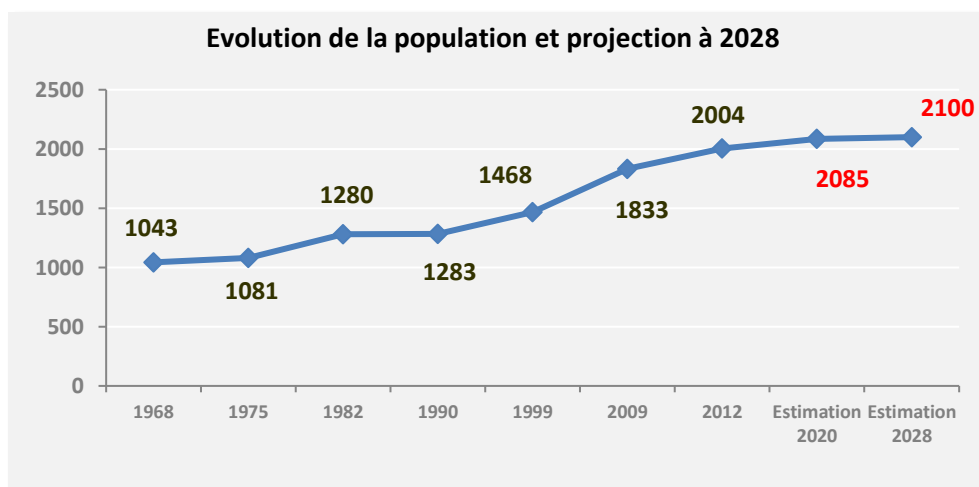
Au cours des 7 années depuis l'approbation du PLU (2017-2023), il s'est réalisé 52 logements, soit un rythme de production annuel de 7,4 logements, similaire au rythme envisagé dans le cadre du PADD.

Un rythme de production de logements qui a chuté depuis l'approbation du PLU en 2016 par rapport à la décennie précédente. Il s'élève à 7,4 logements par an et est compatible avec le rythme prévu au du PADD s'élevant à 8 logements par an.

Il reste ainsi un potentiel de 59 logements à créer (111 prévus pour 2017-2028 moins les 52 réalisés sur 2017-2023) pour Bellegarde-en-Forez sur 2024-2028 (moyenne de 11,8 logements par an sur les 5 ans restants) pour répondre aux objectifs du PADD.

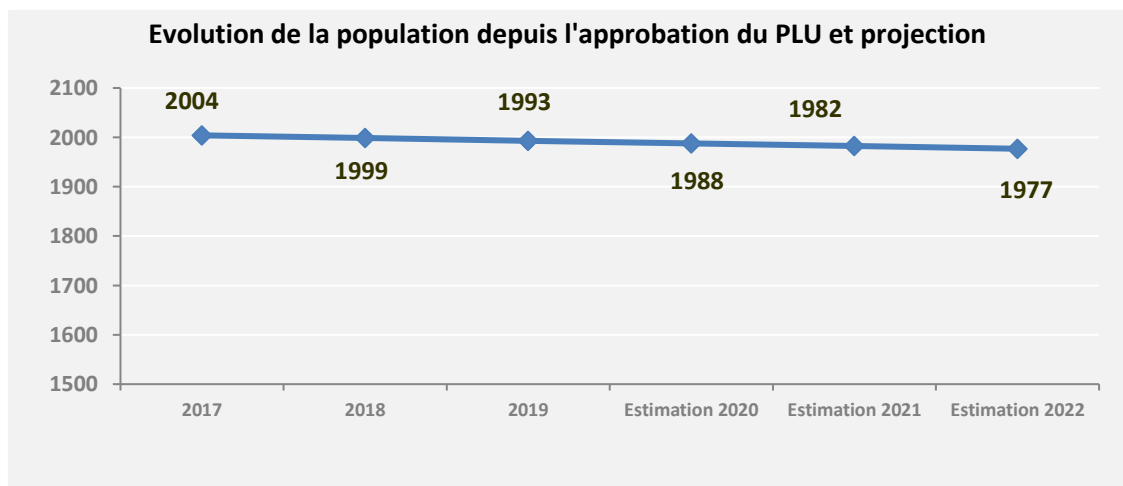
2.2. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENGENDRÉE

En termes de développement démographique, le projet communal du PLU vise à poursuivre la croissance démographique de façon plus raisonnée que sur les décennies précédentes, autour de 0,5 – 1 % par an, avec l'objectif de ne pas aller bien au-delà des 2 100 habitants à horizon 2028.



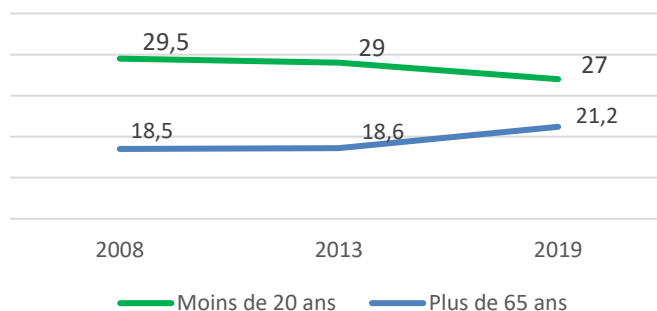
Selon les données INSEE, la population de Bellegarde-en-Forez est estimée à 2 004 habitants en 2017, soit une hausse de 1,1 % par an sur les 10 années précédant le PLU depuis 2007.

Le dernier recensement INSEE de 2019 fait état de 1 993 habitants, en baisse depuis l'approbation du PLU. La commune subit en effet une baisse démographique de -0,27 % par an entre 2017 et 2019, liée au vieillissement de la population et au manque de renouvellement de la population.

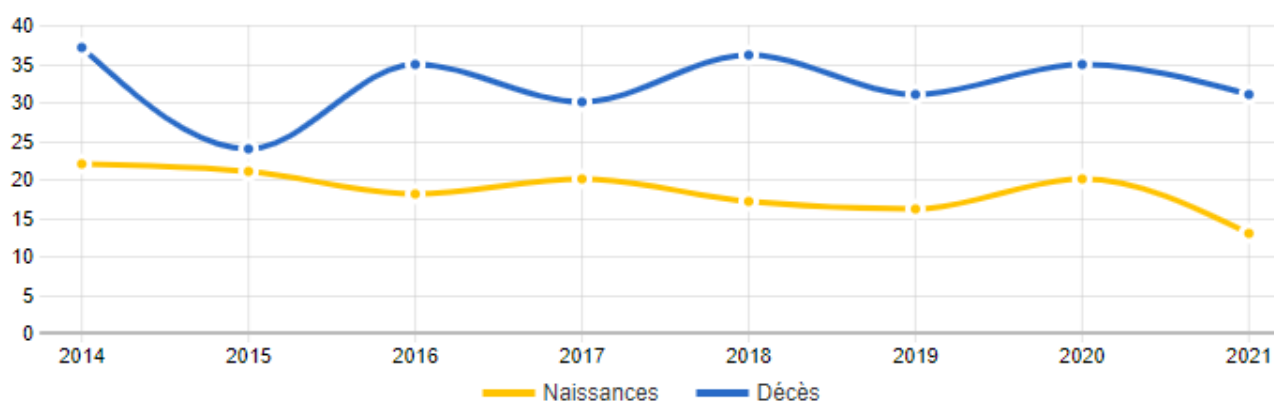


INSEE, RGP 1968- 2019	Variation annuelle moyenne de la population en %						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Bellegarde-en-Forez	0,5%	2,4%	+0,0%	1,5%	+2,4%	1,9%	0,0%
Due au solde naturel	0,7%	0,0%	-1,0%	-1,3%	-0,3%	-0,1%	-0,7%
Due au solde migratoire	-0,2%	+2,4%	+1,0%	2,7%	+2,8%	1,9%	0,7%

Evolution de la part des personnes jeunes et des seniors parmi la population totale (en %)



Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, État civil

Ces graphiques montrent le vieillissement de la population, et la baisse des jeunes, qui se traduit par la fermeture de 2 classes scolaires depuis l'approbation du PLU.

L'orientation du PADD est ainsi respectée sur ce point, avec une évolution de population maîtrisée et même en baisse, générant certaines difficultés au niveau de la vie communale (*effectifs scolaires, maison d'assistantes maternelles...*). Il est ainsi très peu probable que le seuil des 2 100 habitants soit dépassé en 2028.

Un objectif de maîtrise de l'augmentation de la population réalisé, mais avec actuellement une baisse démographique posant des dysfonctionnements à la commune. Il convient ainsi de pouvoir retrouver rapidement une nouvelle croissance démographique certes raisonnée, mais permettant d'assurer une dynamique communale.

2.3. LA NATURE DES LOGEMENTS ET LEUR LOCALISATION

Le PADD vise un développement urbain en densification de l'enveloppe urbaine, le comblement des dents creuses. Le PADD vise à prioriser les efforts sur le bourg par densification et notamment par une opération de renouvellement urbain sur le secteur du Ruisseau (friche économique).

En matière de vacance, les données INSEE affichent un taux de 7,4 % de vacance en 2019 représentant 63 logements, en hausse, avec un taux de 6,1 % en 2008 représentant 45 logements.

Selon les données Lovac, il existe 60 logements privés vacants au 1^{er} janvier 2020, soit un taux de 7,4 % dans le parc privé, dont 30 logements privés vacants depuis plus de 2 ans. Ce sont principalement sur ces logements qu'il convient d'agir. Il s'agit principalement de logements liés à une forte rétention foncière dû au départ des personnes âgées habitant ces logements, ou des problèmes de succession. Une part des logements vacants est notamment localisée sur l'avenue des Farges, traversée de Bellegarde-en-Forez, au vu notamment des nuisances, même si les aménagements réalisés par la commune permettent de réduire la vitesse et limiter les nuisances. La commune n'a pas instauré la taxe sur les logements vacants à ce jour, car la vacance n'est pas problématique sur la commune.

Une attention particulière devra être portée aux logements vacants dont leur nombre a augmenté en 10 ans, même si sur Bellegarde-en-Forez la pression foncière fait qu'il n'existe pas ou peu de bâtiments vétustes, d'îlots insalubres, et que le taux de vacance autour de 7 % reste acceptable et nécessaire pour le renouvellement de population.

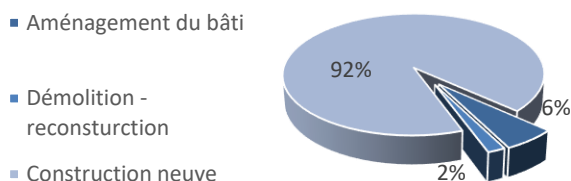
Sur les 52 logements réalisés entre 2017 et 2023 :

- 3 logements réalisés en aménagement du bâti : 1 logement en changement de destination d'un local de services et 3 logements en aménagement du bâti existant.

Les 16 bâtiments identifiés en changement de destination n'ont pas été mobilisés.

- 49 logements en construction neuve dont 1 en démolition-reconstruction

Répartition des logements



Sur les 49 logements en construction neuve :

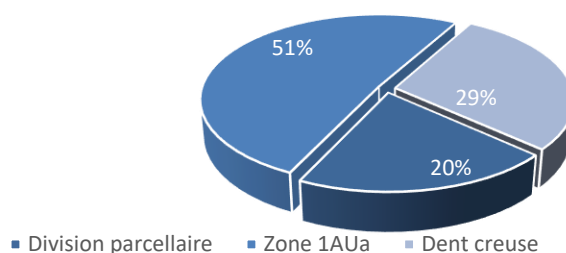
- 10 logements en densification par division parcellaire

Ces logements ne consomment ainsi pas d'espace car implantés sur des parcelles déjà construites.

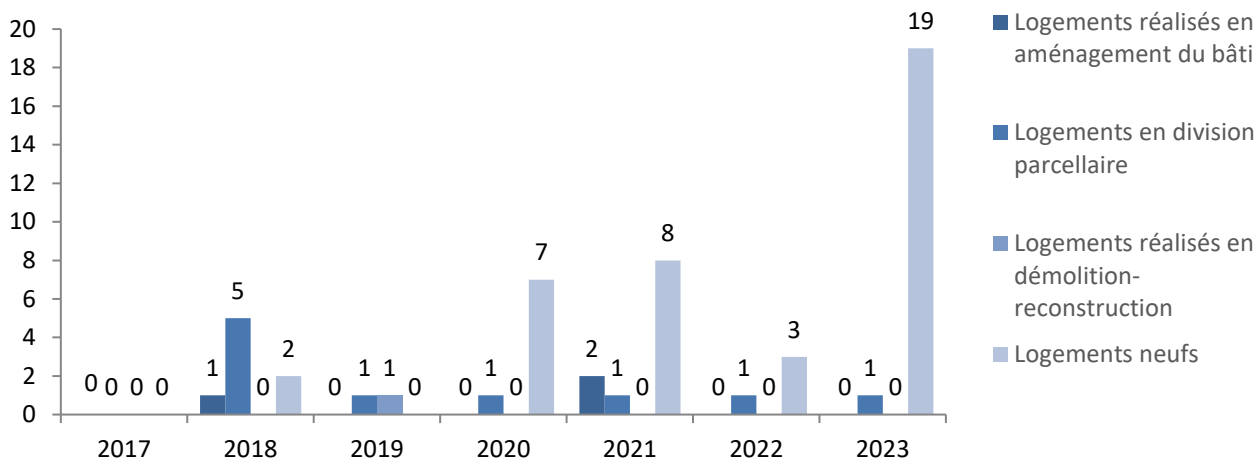
- 14 logements en dents creuses
- 25 logements en zone 1AUa.

L'avantage des logements créés par changement de destination, aménagement du bâti, démolition – reconstruction ou division parcellaire est qu'ils ne consomment pas d'espace.

Répartition des logements neufs



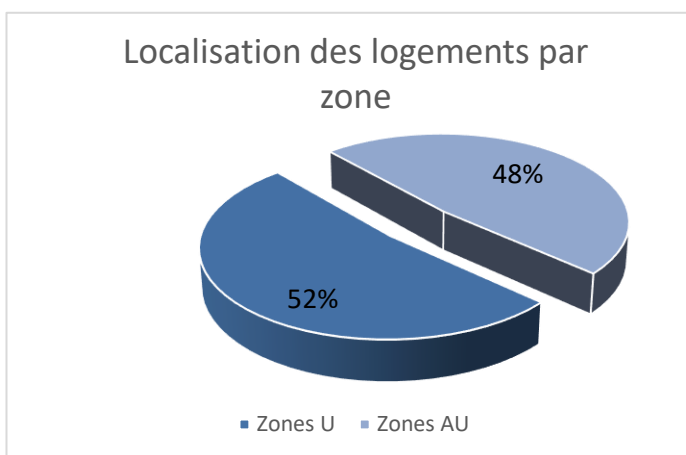
Nombre de logements créés par type et année



50 % de logements ont été créés sans consommer davantage d'espaces agricoles et naturels (*aménagement du bâti, démolition-reconstruction, densification en division parcellaire*). Il convient de poursuivre cette tendance de renouvellement urbain.

En matière de localisation, la proportion est similaire entre les zones urbaines et la zone à urbaniser du ruisseau. L'immeuble collectif (14 logements) fait fortement varier ces proportions.

La zone du ruisseau, même si elle est identifiée en zone à urbaniser est située à l'intérieur du tissu bâti du bourg. (il existe très peu de zones urbaines considérées comme étant en extension de l'enveloppe urbaine sur la commune).

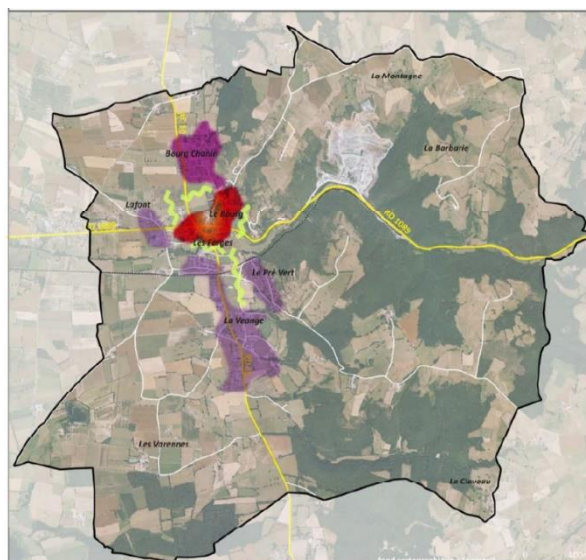


Depuis 2017, sur les 52 logements réalisés, 27 ont été créés en zones urbaines U et 25 en zones à urbaniser AU. La densification de l'enveloppe bâtie s'est réalisée en lien avec les orientations du PADD, par comblement de dents creuses et divisions parcellaires, laissant moins de possibilité pour le futur. La tendance récente montre une inversion puisque la zone du ruisseau est aménagée et, est en train d'être construite.

Le PADD vise ensuite à limiter le développement de la partie Sud du territoire sur les secteurs de la Vange et Chez Pattey en comblement de dents creuses et permettre une densification du secteur de Bourgchanin avec éventuellement des extensions limitées.

En matière de localisation, la partie Sud de Bellegarde-en-Forez a été la plus attractive, le secteur de la Vange, dans lequel il restait des dents creuses à combler :

- 27 logements dans le centre-bourg, dont 3 en aménagement du bâti
- 13 logements à la Vange
- 5 logements à Bourg Chanin
- 3 logements à Pré Vert
- 1 logement à Lafont



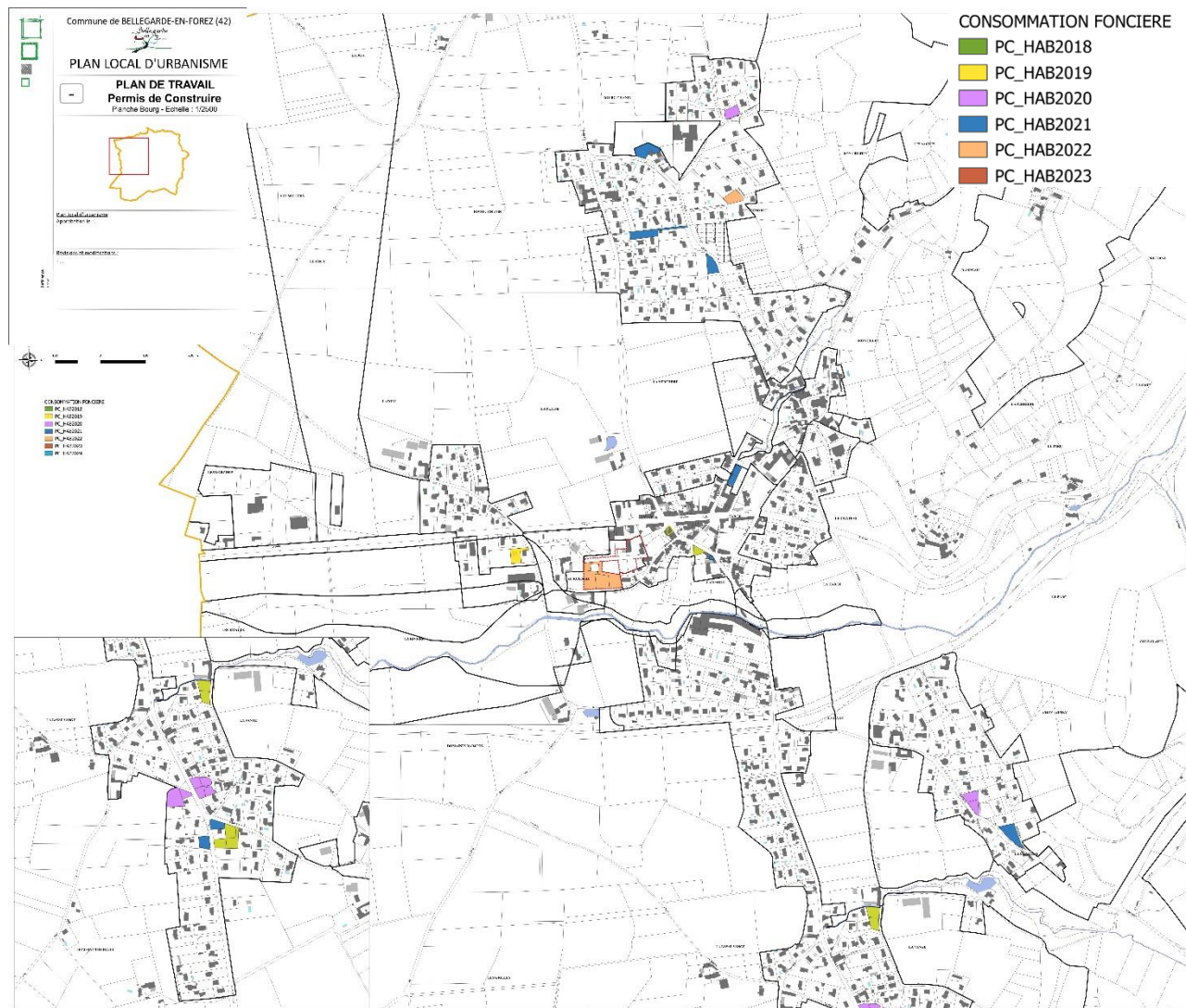
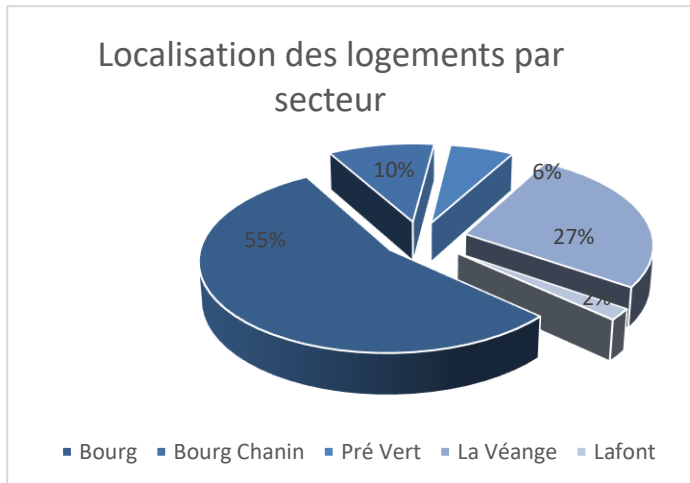
En fonction des années, des secteurs différents ont été investis, notamment La Véange en 2018 et 2020 et Bourg Chanin en 2021.

Les nouveaux logements sont majoritairement situés dans le Bourg (55%). L'aménagement du bâti existant et les changements de destination sont aussi localisés dans le bourg.

La zone du ruisseau est située dans le bourg. Son urbanisation (en cours) va encore conforter ce secteur à l'avenir.

Si son aménagement a nécessité un certain temps au vu de sa complexité sur une friche économique, avec démolition-reconstruction, sa surface, la diversité de l'habitat envisagée, l'ouverture à l'urbanisation est fait dans un cadre réfléchi à l'échelle de l'opération entière.

La centralité du bourg reste bien affirmée.



2.4. LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LA DENSITÉ

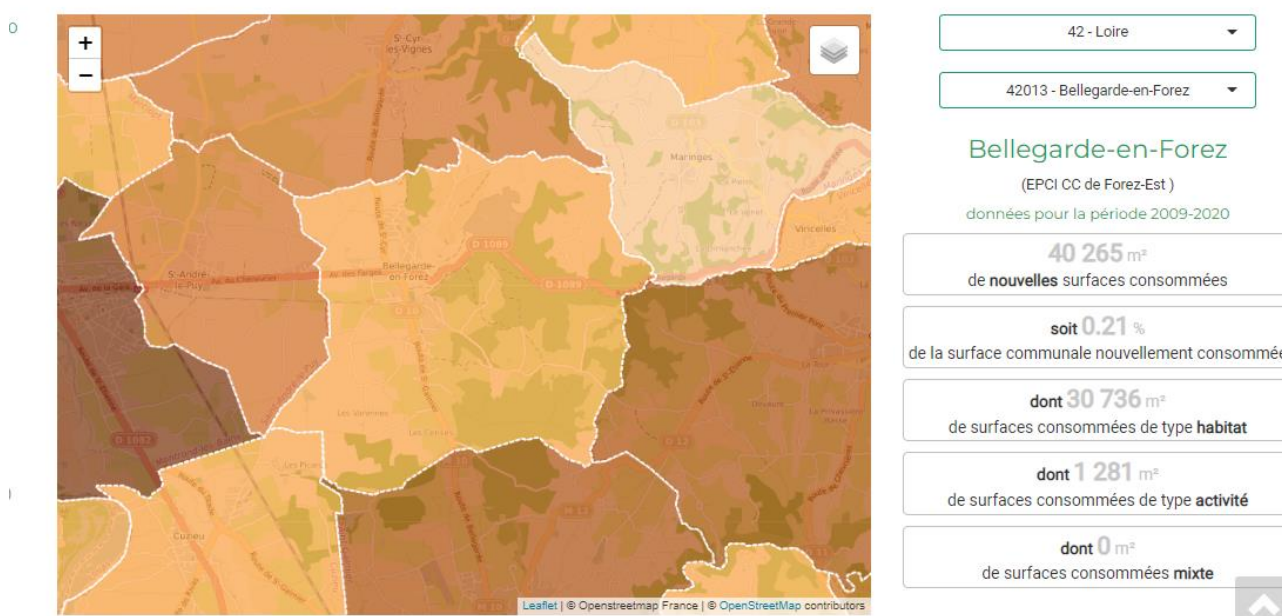
Le PADD donne des objectifs de densité avec une moyenne de 15 logements à l'hectare.

De plus, il fixe des objectifs de modération de la consommation foncière par rapport aux décennies passées avec une consommation foncière de l'ordre de 7 hectares sur 2017-2028, hors rétention foncière, soit une moyenne de 0,58 hectare par an sur 12 ans, contre une moyenne précédente de 1,1 hectare par an sur 2001-2010.

Le Géoportail de l'artificialisation estime la consommation des espaces agricoles et naturels sur Bellegarde-en-Forez à 4 hectares sur 2009-2020, dont 3,1 hectares pour l'habitat. Ce chiffre s'élève à 2,4 hectares pour l'habitat sur 10 ans du 01/01/2011 au 31/12/2020, soit une moyenne de 0,24 ha/an, selon ce même référentiel, avec des données bien différentes de celles-ci relevées par la commune.

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Surface consommée en m ²	4160	1650	403	9529	640	2558	1147	1410	1364	950

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2020

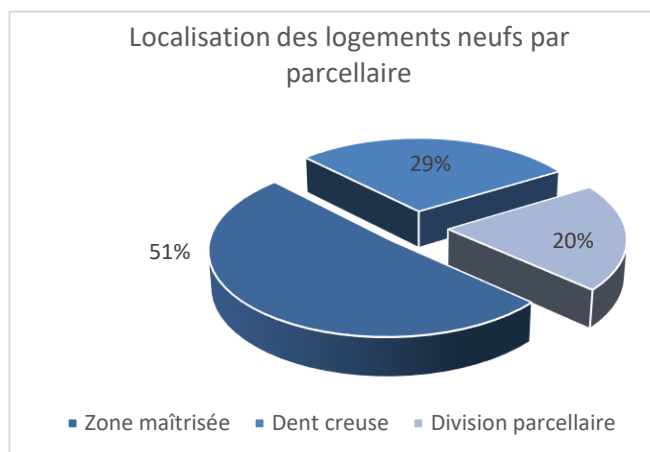


La construction neuve s'est réalisée sur des parcelles vierges cadastrées en zones U ou AU, mais également en division parcellaire de parcelles déjà bâties.

- 14 logements neufs construits en dents creuses,
- 10 logements neufs réalisés par division parcellaire
- 25 logements neufs réalisés en zone maîtrisée, zone 1AUa, secteur sous OAP

Le comblement de dents creuses a été prioritaire jusqu'en 2022. En 2023, la réalisation de 18 logements dont 14 en collectif, sur la zone 1AUa a fait largement évoluer les données.

La division parcellaire s'est également réalisée de façon soutenue sur la commune avec 20 %, du fait de la présence de parcelles construites d'une superficie importante et permet ainsi d'accueillir de nouveaux logements sans mobiliser d'espaces agricoles ou naturels, ces espaces étant déjà aménagés en dépendances.



La production de logements s'est réalisée sur une superficie totale 2,41 hectares :

- 0,08 ha en démolition-reconstruction
- 0,57 ha en division parcellaire
- 0,68 ha en zone à urbaniser
- 1,08 ha en dent creuse

Toutefois, concernant la réelle consommation d'espace, il convient de prendre uniquement les parcelles pouvant être considérées en espaces agricoles ou naturels.

Le comblement des dents creuses ou l'aménagement de la zone 1AUa ne représentent pas une réelle consommation

d'espaces agricole, naturels ou forestier au sens de la loi. La zone 1AUa, tout comme la zone 2AUa dont l'ouverture à l'urbanisation est l'objet de la modification, sont situés sur une friche urbaine. L'urbanisation de ces friches correspond donc à un renouvellement urbain.

La division parcellaire permet, elle aussi, de ne pas consommer d'espace tout comme les projets de démolition-reconstruction ou de friche urbaine.

Ainsi, la consommation foncière, qui n'est pas de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, sur les 7 dernières années s'élève 1,76 ha, soit une moyenne de 0,25 ha par an.

La consommation foncière sur Bellegarde-en-Forez s'élève à 1,76 ha en 7 ans, soit une moyenne de 0,25 hectare par an (dent creuse et zone 1AUa), en cohérence avec la moyenne du géoportail de l'artificialisation sur les 10 dernières années.

Pour rappel, le PADD du PLU de Bellegarde-en-Forez indique une surface de 7 ha, mais tout espace confondu (dent creuse, division parcellaire, zones 1AUa et 2AUa). La consommation totale de 2,41 ha représente seulement 34 % des surfaces prévues, il reste ainsi un total de 4,59 ha par rapport aux orientations du PADD.

En moyenne sur Bellegarde-en-Forez, les opérations de logements neufs consommant de l'espace, en dents creuses et zone 1AUa, représentent une densité de 21,5 logements à l'hectare, ce qui est supérieur aux ambitions du PADD de 15 logements à l'hectare.

Au total, si l'on prend l'ensemble des surfaces (dents creuses, démolition-reconstruction, divisions parcellaires, zones 1AUa), la surface totale s'élève à 2,41 ha pour 52 logements, soit une densité de l'ordre de 22 logements à l'hectare.

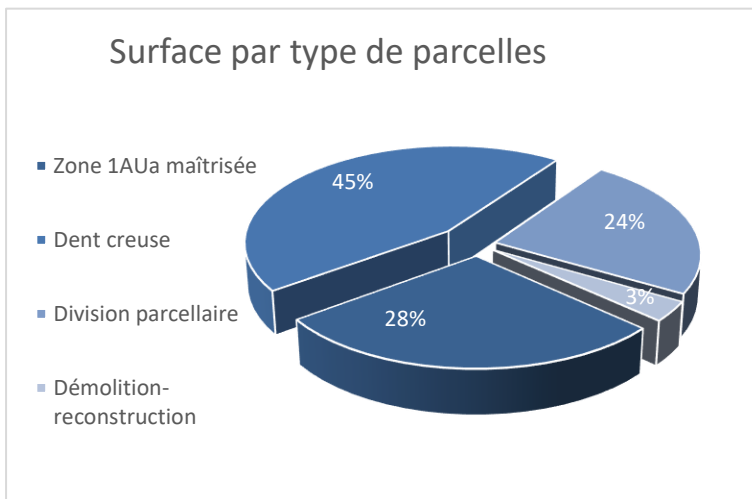
Cette densité peut s'établir de la façon suivante en fonction des opérations :

- **37 logements à l'hectare en secteur maîtrisé (zone 1AUa)**
- **18 logements à hectare en division parcellaire**
- **13 logements à l'hectare en dent creuse**
- **12 logements à l'hectare en démolition-reconstruction**

Les objectifs de densité sont respectés par rapport à la moyenne de 15 logements à l'hectare.

En secteur maîtrisé, la densité est importante et permet de parvenir à une moyenne acceptable.

Les densités peuvent ainsi être respectées en réalisant une diversité de l'habitat, avec du collectif, groupé et individuel.



2.5. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Le PADD indique la volonté de diversifier l'offre d'habitat, pour répondre au parcours résidentiel des habitants, notamment dans le centre. Il est nécessaire de rechercher des formes alternatives à la maison individuelle, et notamment des T2-T3. La commune souhaite orienter également la création de logements adaptés aux seniors indépendants, de type résidence multiservices.

L'ensemble des logements se répartit ainsi :

- 30 logements individuels
- 6 logements groupés
- 16 logements collectifs

Logements individuels

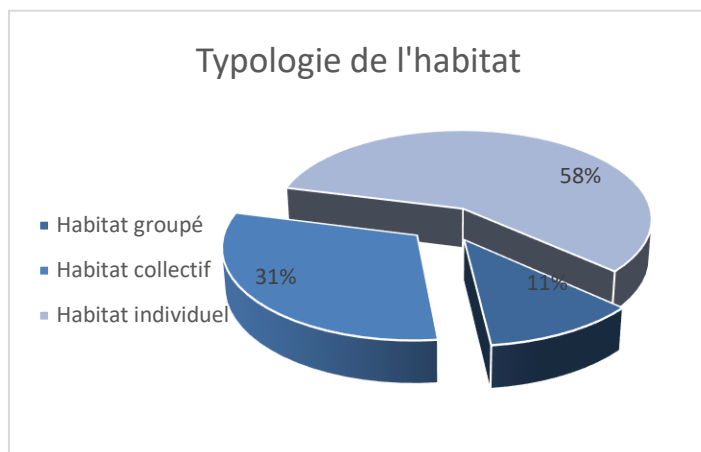
Habitation séparée d'une autre. Le logement individuel correspond à un bâtiment qui ne comporte qu'un seul foyer, autrement dit une maison.

Logements individuels groupés

Groupement homogène d'habitations individuelles mitoyennes entre elles. Ces logements peuvent être regroupés par deux ou plus.

Logements collectifs

Construction rassemblant plusieurs logements dans un même bâtiment.



Selon les données INSEE 2019, la part des maisons est passée de 90,5 % en 2008 à 88,9 % en 2019 et celle des appartements de 9,5 % (70) à 10,8 % (91).

Ces chiffres vont évoluer vu les 14 logements collectifs dont le permis a été déposé en 2023 au sein de la zone 1AUa du Ruisseau.

Il convient de poursuivre les objectifs de diversité de l'habitat. Ceux-ci sont davantage inscrits dans les secteurs d'OAP qui ne sont pas encore tous urbanisés.

La mise en place d'orientation d'aménagement permet ainsi de mieux inciter à une diversité des formes d'habitat.

L'objectif du projet communal se poursuit au travers de l'urbanisation de la zone 1AUa, avec un collectif de 14 logements (principalement des T3-T4 en accession à la propriété). L'habitat groupé est également à conforter comme moins consommateur d'espace et répondant à d'autres demandes.

L'ouverture à l'urbanisation permettra de continuer la diversification de l'offre en habitat de taille plus petite et surtout le développement de l'offre sociale dont un projet doit être réalisé sur la zone ouverte à l'urbanisation.

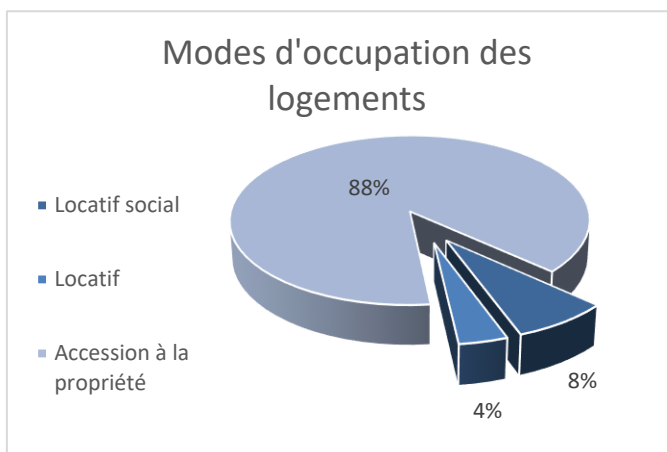
2.6. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le PADD indique un objectif de 10 % de l'offre globale de logements en logement accessible socialement est énoncé, représentant 12 logements.

L'accession à la propriété reste majoritaire mais il a été créé 6 logements locatifs représentant 8 % du total. La création de logements sociaux a été initiée au travers de 4 logements groupés au sein de la zone 1AUa du Bourg.

La production de logements a permis d'offrir :

- 46 logements en accession à la propriété
- 4 logements locatifs sociaux gérés par Bâtir et Loger
- 2 logements locatifs



Selon les données INSEE, 75,7 % des résidences principales sont en accession à la propriété en 2019 contre 77,9 % en 2008. Une évolution positive du locatif s'est opérée en 10 ans passant de 20,6 % en 2008 à 22,7 % en 2019.

Le logement locatif social représente 6,3 % du parc en 2019 avec 47 logements, chiffre qui a doublé en 10 ans (3,3 % et 22 logements en 2008).

Selon les données du registre communal, il est nécessaire d'ajouter les 4 logements locatifs sociaux.

Ainsi, 8 % de l'ensemble des logements créés en locatif, dont 4 % en locatif social représentant 4 logements sur les 12 prévus au PADD, soit 1/3 de l'objectif du PADD. Il reste un minimum de 8 logements sociaux à créer. Des logements sociaux sont notamment prévus au sein de la seconde tranche de l'opération du Ruisseau (zone 2AUa).

3. RÉSUMÉ

Les enjeux et conclusions sont ainsi les suivants :

- **52 logements réalisés, moyenne de 7,4 logements comme prévu dans le PADD**
- **Reste un potentiel de 59 logements**
- **Une population en baisse, retrouver une dynamique nécessaire pour les écoles**
- **Un taux de vacance acceptable (7,4 %)**
- **52 % des logements créés en zone 1AUa, des possibilités restantes à venir**
- **56 % des logements réalisés au sein du Bourg, à poursuivre**
- **Une consommation d'espace de 2,41 ha (moyenne de 0,25 ha/an), contre un potentiel de 7 ha au total dans le PADD**
- **Une densité moyenne dans les orientations du PADD et même supérieure en zone maîtrisée**
- **42 % d'habitat autre que l'individuel (11,5 % groupé et 30,8 % collectif), à poursuivre avec la réalisation d'un bâtiment collectif à vocation sociale dans la zone à ouvrir à l'urbanisation**
- **Un enjeu de renouvellement urbain sur le secteur du Ruisseau (friche économique)**

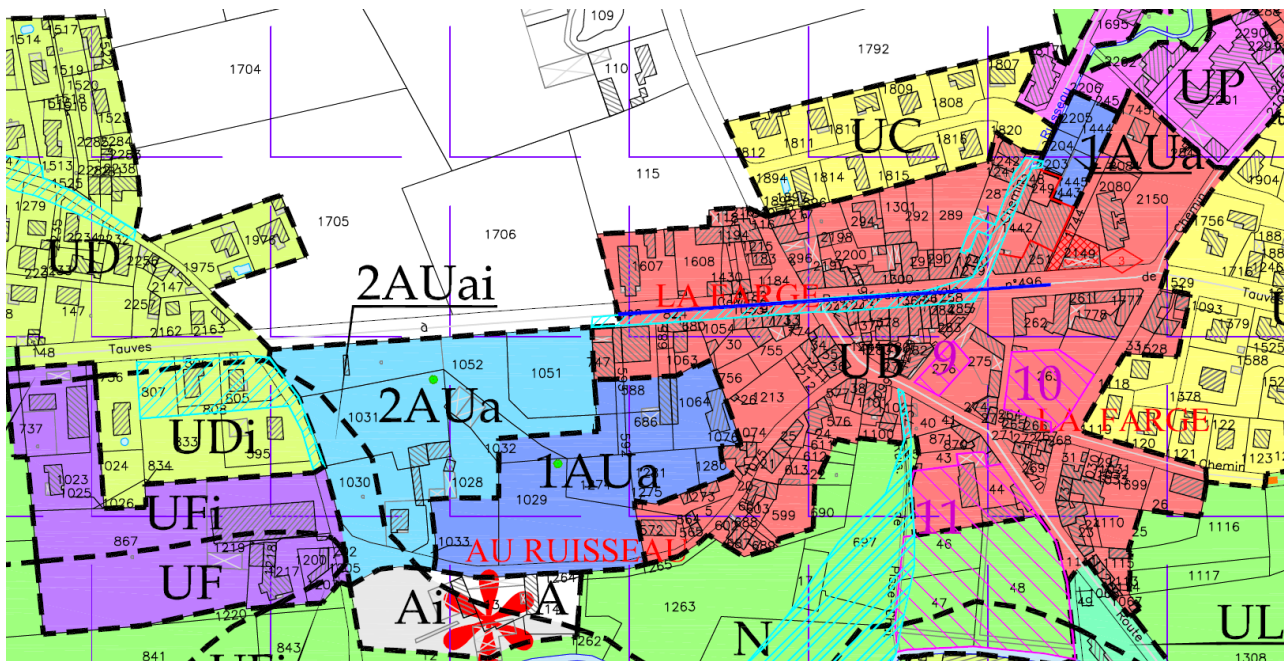
4. PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION

Il convient d'analyser les disponibilités restantes au sein du zonage du PLU actuel.

Pour rappel, les secteurs en espaces boisés classés, en emplacements réservés ou encore en espaces verts ne peuvent être construits et ne sont donc pas comptabilisés en disponibilités.

Il existe plusieurs disponibilités que sont les dents creuses ou tènements fonciers libres, les divisions parcellaires, les zones à urbaniser.

Le PLU a défini 2 zones à urbaniser opérationnelles, 1AUa, avec orientation d'aménagement et de programmation, ainsi qu'un secteur en renouvellement urbain avec démolition préalable.



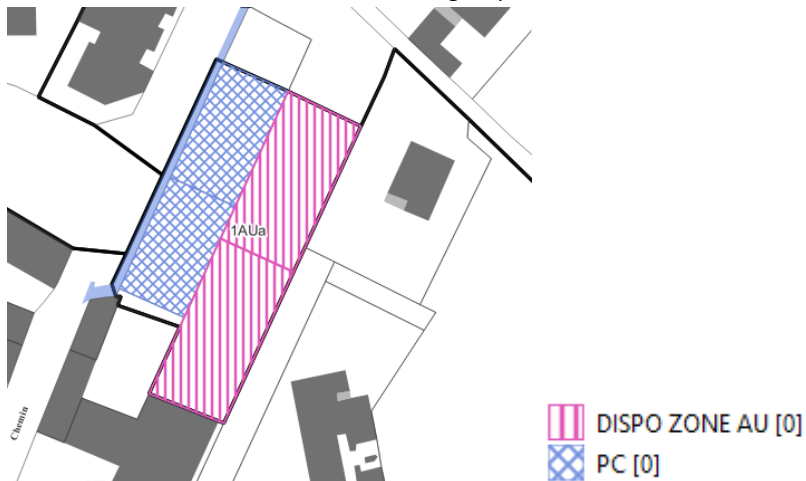
4.1. LA ZONE 1AUa DU BOURG

Il existe une zone **1AUa en centre bourg en partie urbanisée**.

Elle a fait l'objet d'une construction de **4 logements groupés en location sociale sur 623 m²**.

Une **OAP** est créée sur cette zone 1AUa avec :

- Ouverture immédiate au fur et à mesure de l'équipement interne
- Minimum de 8 logements, 2 par parcelles
- Habitat collectif, intermédiaire, groupé



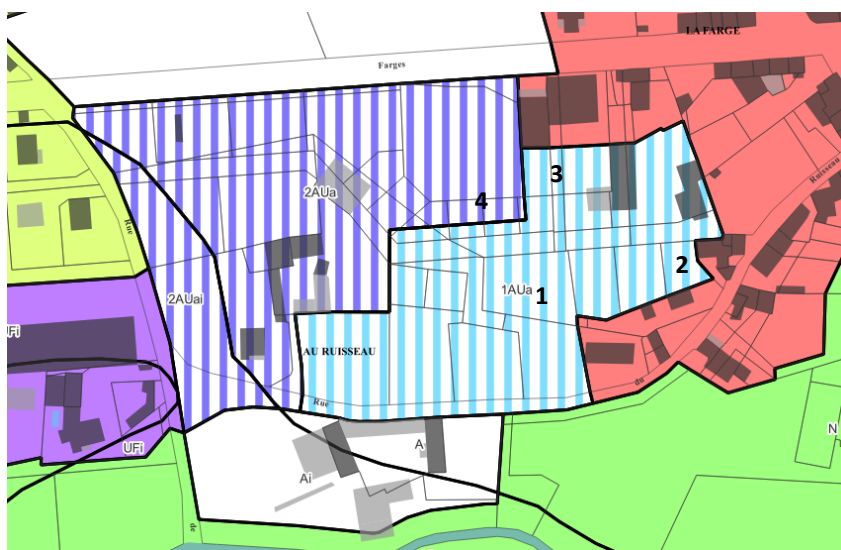
Il reste au sein de cette zone 2 parcelles appartenant à un même propriétaire pour 933 m², correspondant à la réalisation de 4 logements groupés selon les orientations de l'OAP.

4.2. LA ZONE 1AUa DU RUISSEAU

Le PADD formule l'objectif de réaliser une opération de renouvellement urbain notamment sur le secteur du Ruisseau avec mixité des fonctions et de l'habitat diversifié.

Cette zone 1AUa du Ruisseau a fait l'objet d'un **permis d'aménager accordé le 18 décembre 2020 sur une surface de 0,81 hectare**. Un permis d'aménager modificatif a également été déposé et accordé fin 2021. Ce projet s'inscrit dans une logique globale d'aménagement des zones 1AUa et 2AUa.

Il est précisé que le permis d'aménager est accordé sur 0,81 hectare et la zone 1AUa représente une superficie de 1,27 hectare. En effet, des parcelles adjacentes aux habitations ou commerces existants sont liées à ces vocations et font partie du tènement occupé pour lesquels aucun projet de construction n'est envisagé. Une parcelle fait l'objet de rétention foncière. Certaines parcelles au Nord vont finalement être intégrées à la phase 2, urbanisation de la zone 2AUa étant donné qu'elles sont situées sur les 2 zones.



1 : rétention foncière (possibilité de 2 logements)

2 : dépendances liées à l'habitation adjacente

3 : dépendances liées au commerce, nécessaire pour la circulation des camions, stationnement, leur retournement et l'extension éventuelle du commerce

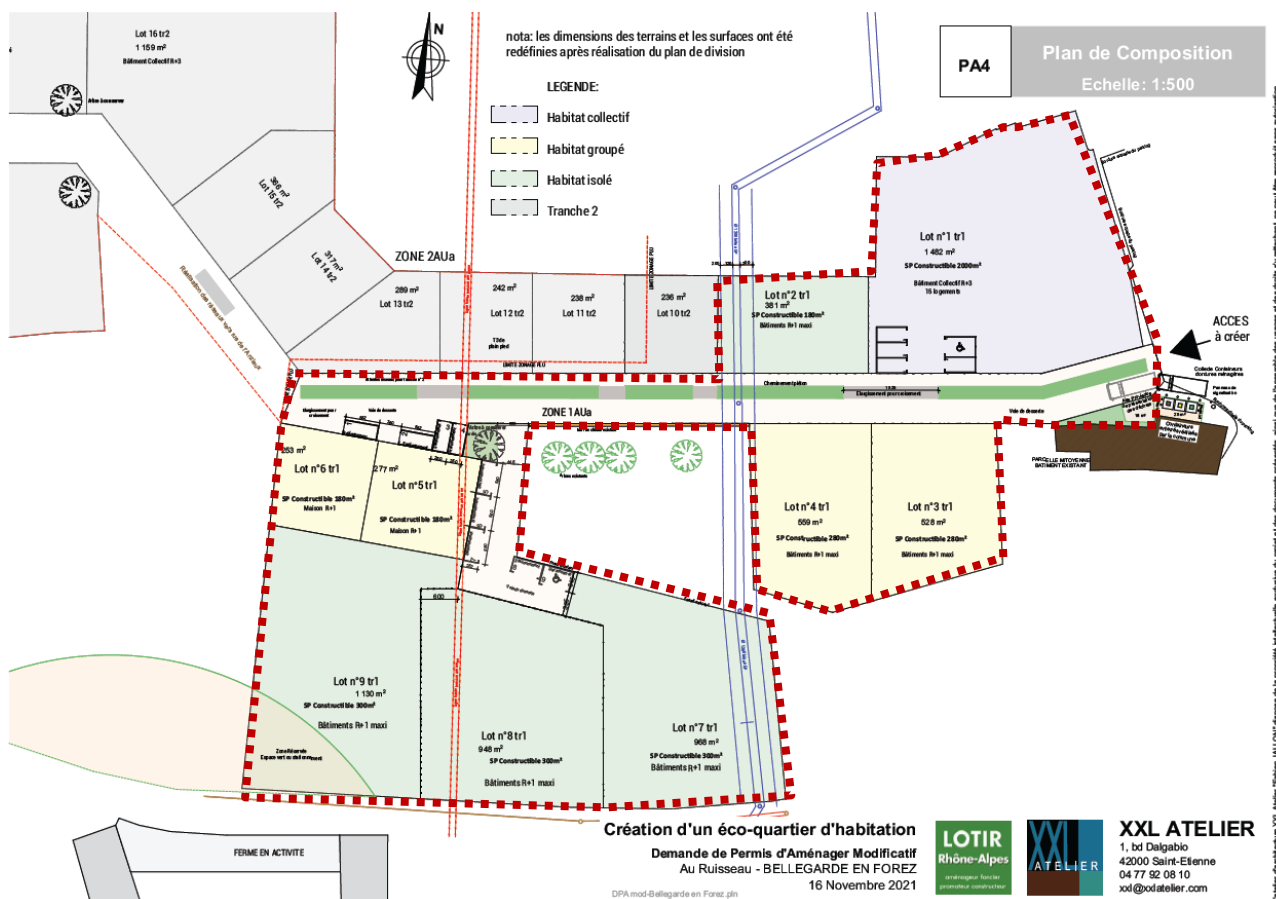
4 : parcelles situées pour partie en zone 1AUa et pour partie en 2AUa dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre de la zone 2AUa, 2^{ème} tranche



Il est également précisé qu’il s’agit d’une opération de renouvellement urbain, avec des démolitions-reconstructions, sur un site anciennement à vocation économique, site de l’entreprise Vilvert Matériaux qui s’est délocalisée sur la commune de Montrond-les-Bains. Aussi, il s’agit **d’une opération de renouvellement urbain ne consommant pas de nouveaux espaces agricoles et naturels.**

Le permis d’aménager concerne un projet de division d’une partie de la zone 1AUa représentant une superficie de 8 058 m², première tranche, en **9 lots** :

- 1 lot d’habitat collectif de 14 logements
- 2 lots d’habitat groupé
- 6 lots d’habitat individuel dont 4 sont déjà construits



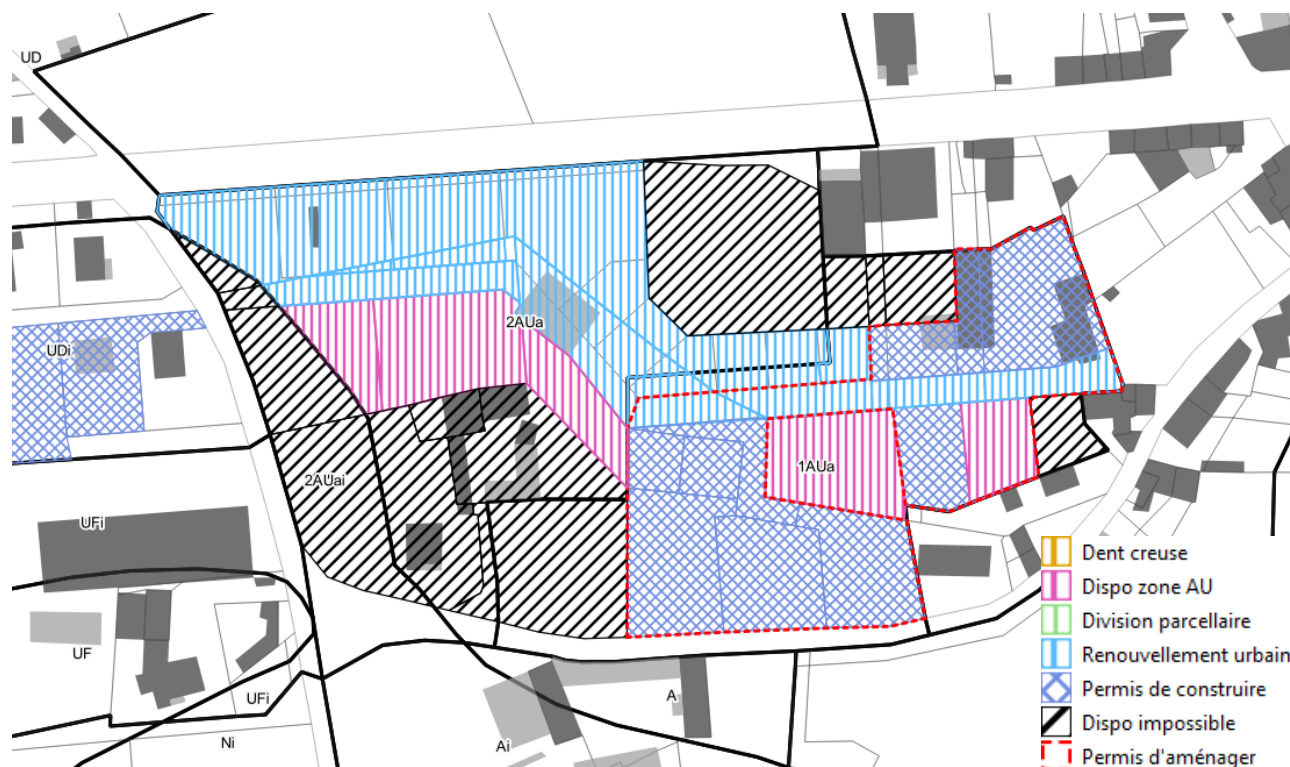
Sur la zone 1AUa, 3 permis de construire ont été accordés en 2022 sur 3 637 m². En 2023, c’est 5 permis de construire qui ont été accordés pour la réalisation de 18 logements (dont 14 logements collectifs) sur 3 560 m².

21 logements ont fait l’objet d’un permis de construire accordé pour 19 prévus initialement dans l’OAP.

Les logements sociaux prévus dans l’OAP seront réalisés au sein de la zone 2AUa qui doit être ouverte à l’urbanisation dans le cadre de la présente modification.

Il reste une surface disponible totale de 514 m² dans le permis d’aménager accordé et une parcelle de 1 029 m² dans la zone 1AUa mais hors du périmètre du PA.

Une OAP nouvelle est créée sur la zone 1AUa existante (secteur A) et sur la zone qui doit être ouverte à l’urbanisation (secteur B). Elle est présentée dans la suite du rapport.



4.3. LES DISPONIBILITÉS EN ZONES URBAINES

Rappel des dispositions du rapport de présentation du PLU approuvé sur les capacités d'accueil et les disponibilités : Le taux de rétention foncière déterminée pour le développement de l'urbanisation en dent creuse est de 20%. Il se justifie par l'organisation et la configuration de la trame urbaine existante : une taille réduite de certaines parcelles, une inscription dans un tissu urbanisé dense qui contraindrait les nouvelles constructions à une certaine proximité avec le bâti existant, une inscription au sein de propriétés plus grandes. **2,92 ha sont disponibles en dent creuse et après rétention, la superficie mobilisable est de 2,34 hectares.**

Le taux de rétention foncière déterminé pour le développement de l'urbanisation en division parcellaire au sein de plus vastes parcelles est de 75%. Il s'explique par une accessibilité limitée du foncier identifié, un rapport intime avec les constructions existantes sur la même propriété qui limite fortement la volonté de voir une nouvelle habitation s'implanter à proximité immédiate, la forme de certains tenements qui complique les possibilités d'implantation de nouvelles constructions, la difficulté de créer de nouveaux accès,.... **2,83 ha sont disponibles en divisions parcellaires et après rétention, la superficie mobilisable est de 0,71 ha.**

Lieu	Superficie disponible en dent creuse (ha)	Superficie disponible en division parcellaire (ha)	Zone 1AUa (ha)	Zone 2AUa (ha)	Total (ha)
Le Bourg	0,17	0,04	1,44	1,61	3,26
Bourg Chanin	1,42	1,19			2,61
La Font	0,30	0,11			0,41
La Gare	0,52	0,65			1,17
La Véange	0,34	0,68			1,02
Chez Pattey	0,17	0,16			0,33
TOTAL	2,92	2,83	1,44	1,61	8,8
Taux de rétention foncière	20 %	75 %	0 %	0 %	
TOTAL après rétention	2,34	0,71	1,44	1,61	6,1

*selon la densité de 15 logements à l'hectare ou la définition du nombre de logements inscrits dans les OAP.



Le bilan réalisé montre une consommation de :

- **1,08 ha d'espaces en dents creuses, soit 37 % des surfaces disponibles totales en dents creuses.**
- **0,57 ha d'espaces en divisions parcellaires, soit 20 % des surfaces disponibles totales en divisions parcellaires.**

Mise à jour des disponibilités présentes actuellement :

Un travail a été réalisé sur les disponibilités foncière actuellement identifiables sur la commune.

Le détail est annexé au présent rapport.



Lieu	Superficie disponible en dent creuse (ha)	Superficie disponible en division parcellaire (ha)	Zone 1AUa (ha)*	Total (ha)
Le Bourg	0,12	0,15	0,24	0,51
Bourg Chanin	0,42	0,67	-	1,09
La Font	-	-	-	-
La Gare	0,39	0,26	-	0,65
La Véange	-	0,55	-	0,55
Chez Pattey	-	0,17	-	0,17
TOTAL	0,93	1,8	0,24	2,97
Taux de rétention foncière	20%	75 %	0 %	
TOTAL après rétention	0,74	0,45	0,24	1,44

Récapitulatif des disponibilités du PLU :

- 0,93 ha **en dent creuse**. Il convient de poursuivre le même rythme que précédemment avec environ une mobilisation de 80 % des espaces en dents creuses, cela représentera ainsi **0,74 ha et ainsi 11 logements** (avec une densité de 15 logements à l'hectare).
- 1,8 ha **en division parcellaire, n'entrant pas en compte dans la consommation d'espace**. Il convient de poursuivre le même rythme que précédemment avec environ une mobilisation de 25 % des espaces en divisions parcellaires, cela représentera ainsi **0,45 ha et ainsi 7 logements** (avec une densité de 15 logements à l'hectare).
- **0,09 ha en zone 1AUa du centre-bourg : reste 4 logements groupés.**
- **0,15 ha total en zone 1AUa du Ruisseau, en partie en renouvellement urbain n'entrant pas en compte dans la consommation d'espace : reste 2 logements minimum.**

Au total, cela représente ainsi 24 logements à venir.

Il est ainsi nécessaire d'ouvrir la zone 2AUa du Ruisseau pour répondre aux besoins, notamment en logements. Le potentiel résultant du bilan s'élève à 59 logements, soit seulement 24 logements prévisibles, il manque ainsi 35 logements.

4.4. LA NÉCESSITÉ D'OUVRIRE À L'URBANISATION LA ZONE 2AUa DU RUISSEAU

La zone 2AUa du Ruisseau représente la poursuite de la zone 1AUa du Ruisseau et la seconde tranche d'urbanisation, comme envisagé dans les orientations du PADD ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les OAP sont bien respectées. En effet, nous sommes en 2024 et la zone 1AUa fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, elle est entièrement équipée et aménagée en voirie et réseaux et est en partie construite avec des permis de construire accordés et en cours.

■ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- Ouverture immédiate de la zone 1AUa.
- Ouverture après procédure d'évolution du PLU pour la zone 2AUa-2AUai et après 2020 et après l'urbanisation de la présente zone 1AUa.
- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones avec possibilité d'une urbanisation en plusieurs tranches opérationnelles.

Extrait de l'OAP

Cette zone 2AU (2AUa+2AUai) représentait une superficie totale initiale de 1,61 ha. Afin de prendre en compte les échanges et demandes faites par les personnes publiques associées et de limiter la consommation foncière :

- Seul 7 976 m² sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure ;
- 997 m² de zone 2AUai sont reclassés en zone 1AUai mais resteront inconstructibles pour prendre en compte le risque inondation ;
- 2 486 m² restent classés en zone 2AUa
- 4 466 m² de zones 1AUa (1 698 m²) et de zones 2AUa (2 768 m²) sont reclassés en zone agricole.

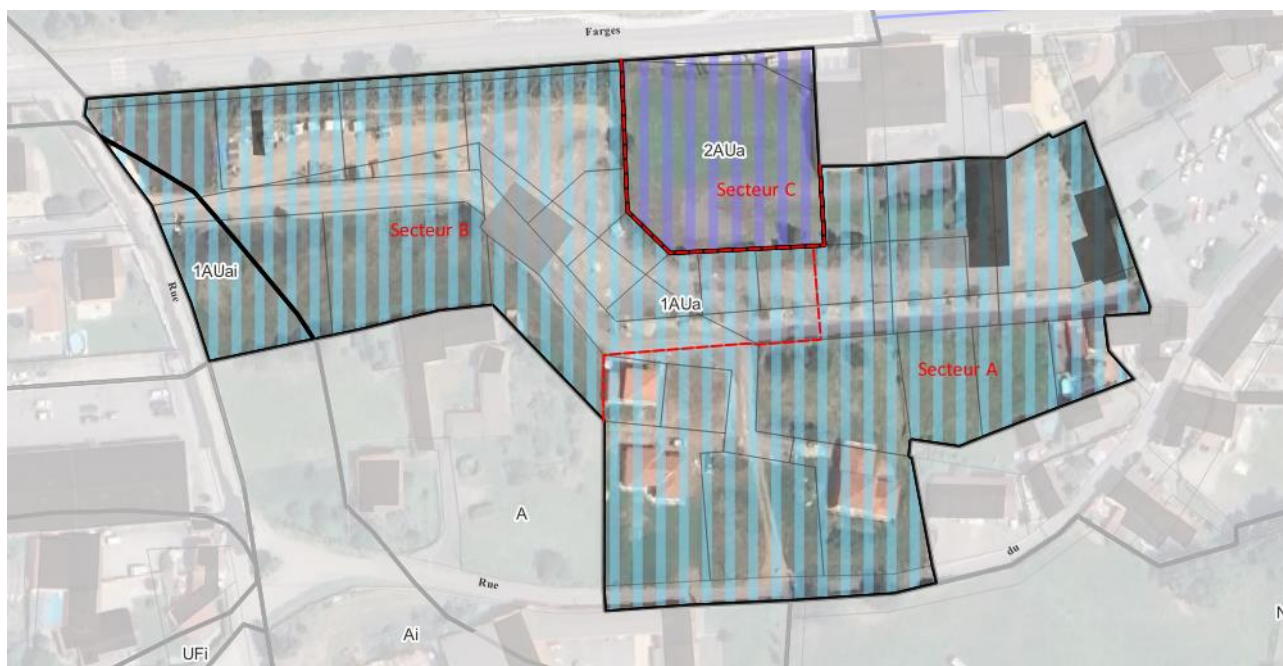
Au final, 0,79 ha est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure.

PLU INITIAL		MODIFICATION	
Surface 1AUa initiale	1,28	reste 1AUa	1,11
		passé en A	0,17
Surface 2AUa initiale	1,32	passé en 1AUa	0,79
		reste 2 AUa	0,25
		passé en A	0,28
Surface 2AUai initiale	0,29	passé en 1AUai	0,1
		passé en A	0,19
TOTAL	2,89		2,89

L'évolution des superficies des zone 1AUa et 2AUa a une incidence sur le nombre de logements prévu dans ces zones.

L'OAP existante prévoyait une densité de 15 logements à l'hectare avec un minimum de 43 logements.

Avec les évolutions de superficie, il reste 2,25 ha (1,11 ha pour le secteur A, 0,89 ha pour le secteur B et 0,25 pour le secteur C).



L'aménagement de la première partie de la zone 1AUa actuellement constructible (secteur A) a permis la construction de 21 logements sur 1,1 ha. La densité de 19 logements à l'hectare est donc plus importante que celle prévue initialement (15 logements à l'hectare).

Comme pour la zone 1AUa, la zone ouverte à l'urbanisation (secteur B) représente une zone en renouvellement urbain, avec la mobilisation d'un ancien site économique, commercial.

Le but est d'avoir un projet réalisé dans la continuité de la zone 1AUa existante (secteur A) avec une densité relativement importante.

L'OAP prévoit donc la construction de ce secteur avec une densité d'environ 19 logements par hectare afin de maintenir une densité plus conséquente représentant :

- Environ 17 logements, au minimum pour le secteur B (0,89 ha)
- Environ 5 logement, au minimum pour le secteur C (0,25 ha).

Les logements sociaux prévus initialement dans l'OAP devront être réalisés dans le secteur B.

Au total, le projet modifié du PLU représente ainsi environ 22 logements à venir sur le secteur du ruisseau et 24 dans les dents creuses, division parcellaire et dans la zone à urbaniser du centre bourg.

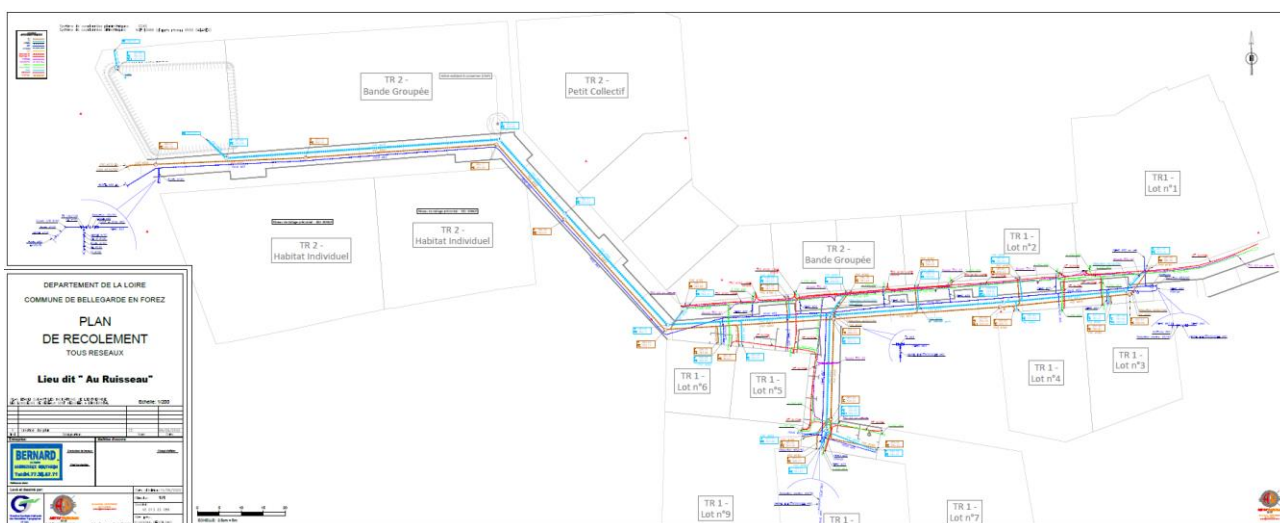
Récapitulatif de la modification du PLU :

- **Un potentiel de 46 logements cadrés pour les 59 logements nécessaires au vu du bilan réalisé du PLU**
- **Une consommation passée de 1,76 ha en 7 ans, soit une moyenne de 0,25 ha/an et une prévision de 2,33 ha (1,44 ha de disponibilités actuelle et 0,89 ha entre le secteur B et le secteur C de l'OAP du Ruisseau)**

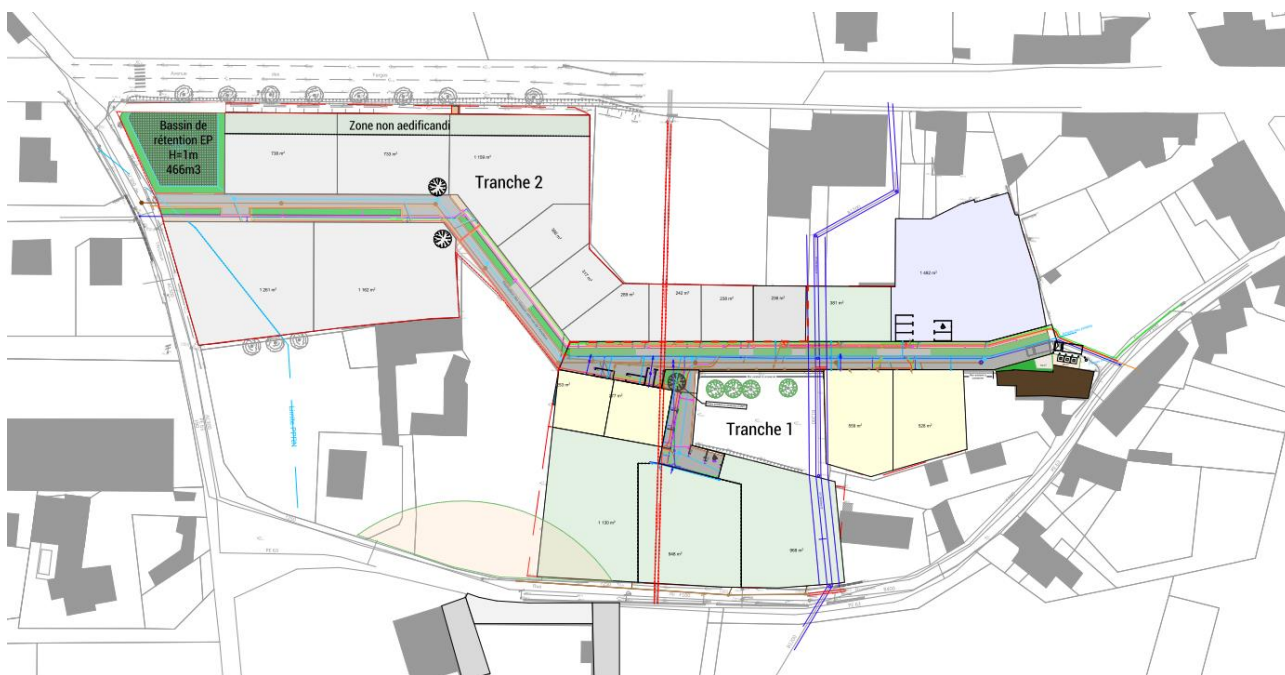
LA JUSTIFICATION DE LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE DU PROJET

L'aménagement de la zone 1AUa du Ruisseau a nécessité un aménagement global du secteur pour des raisons techniques, pratiques, financières... Ce secteur ne représentait, à l'origine, qu'un seul site utilisé par une entreprise de commerce de gros et était ainsi déjà aménagé en globalité, notamment au niveau de la voirie.

L'aménagement de la zone 1AUa a été réalisé et permet ainsi l'aménagement de la zone 2AUa au niveau de la voirie, de la desserte en eau potable, en assainissement collectif ainsi qu'en gestion des eaux pluviales avec la réalisation d'un bassin de rétention dimensionné pour l'ensemble de l'opération des zones 1AUa et 2AUa.



L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa a été réfléchi en amont comme le montre le plan ci-dessous.



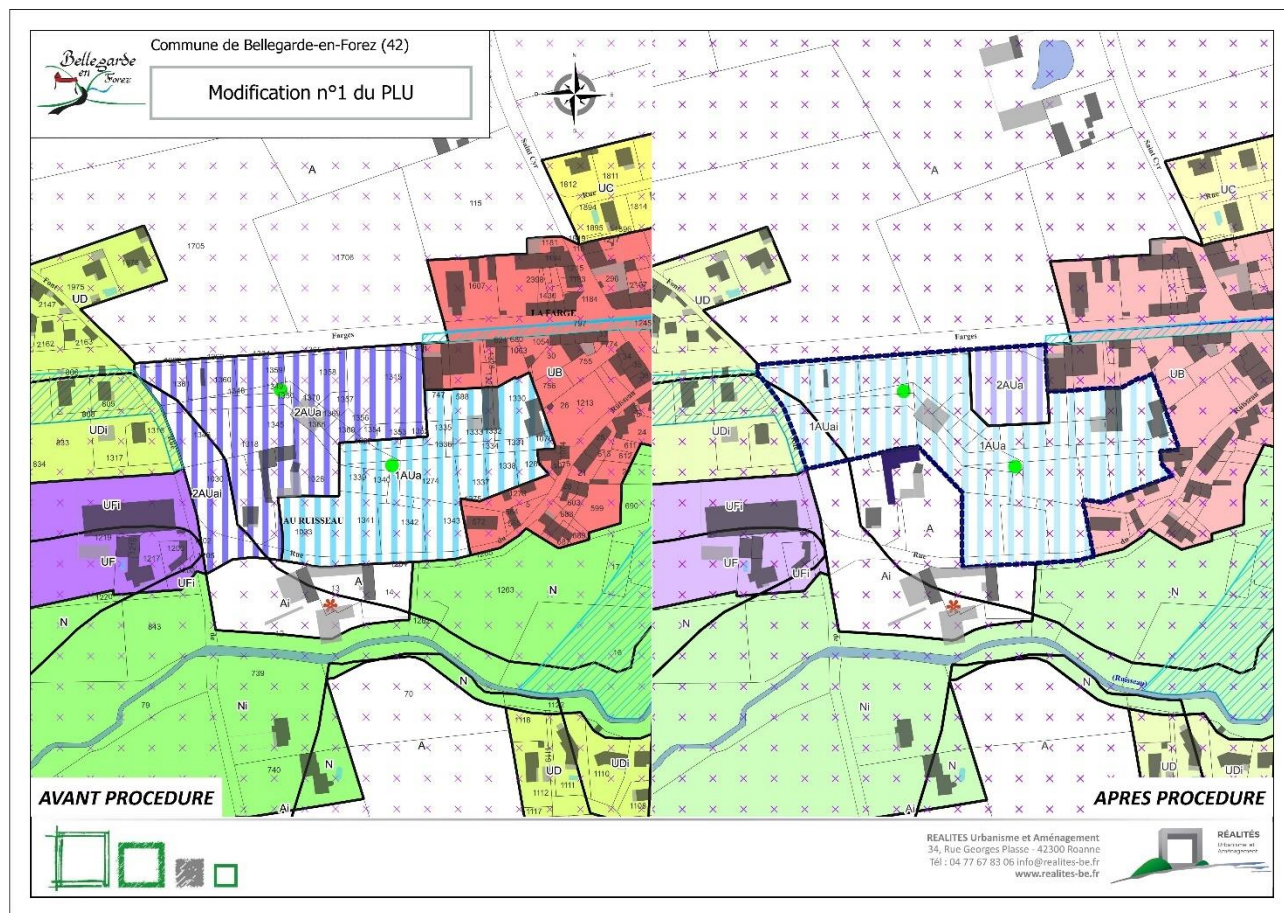
Les logements sont prévus dans l'OAP. Il s'agira notamment de réaliser le collectif avec du logement social qui permettra une nouvelle offre, notamment en location, pour la commune.

MODIFICATION DU ZONAGE

1. OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUA

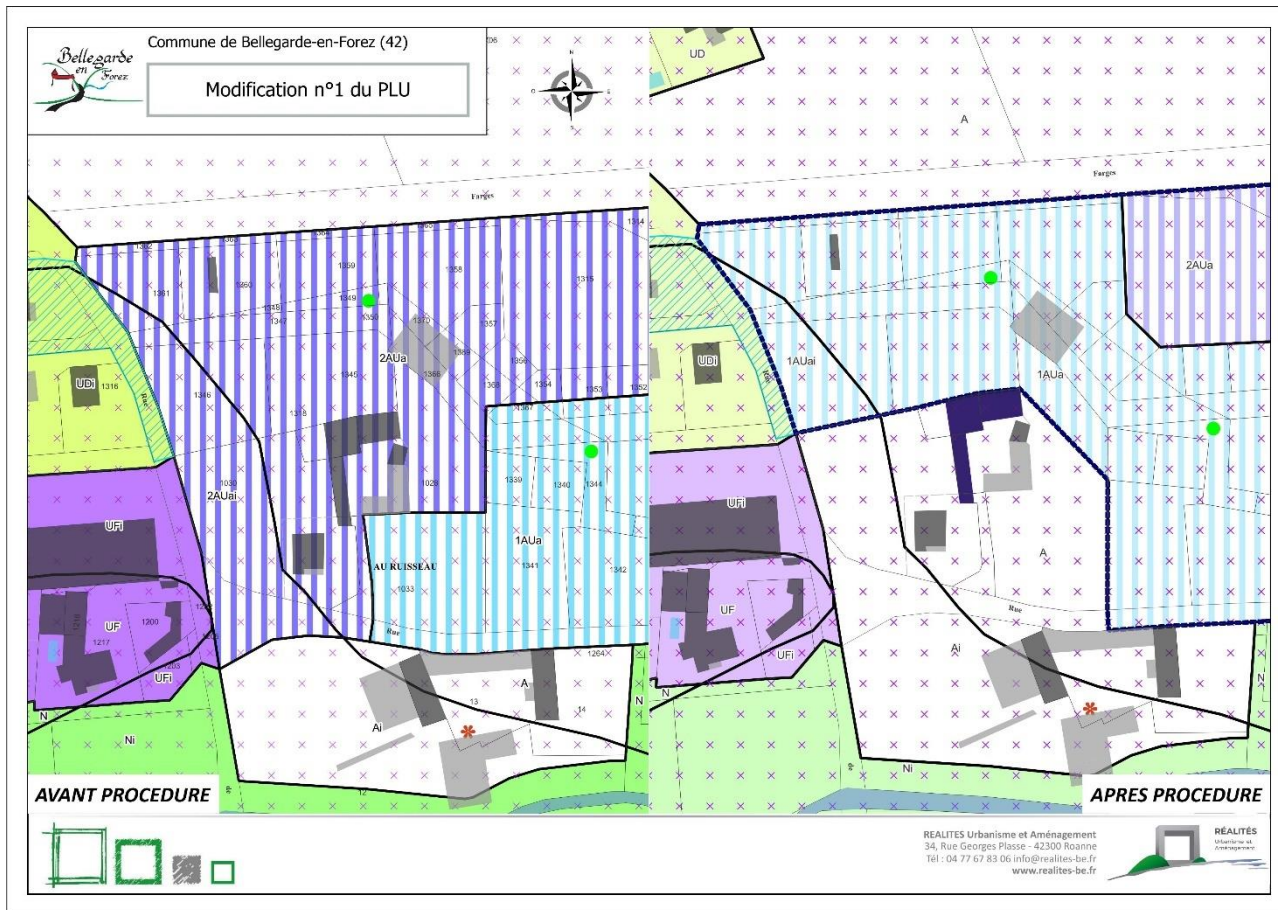
La modification du zonage consiste à transformer une partie de la zone 2AUa en zone 1AUa.

La zone 2AUa évolue aussi vers de la zone agricole au Sud.



2. IDENTIFICATION DE DEUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Deux changements de destination supplémentaires sont identifiés : le premier situé dans le bourg et le second situé au niveau du lieu-dit Rampeau.



L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

L'évolution des superficies concernent principalement les zones à urbaniser dont les surfaces diminuent au profit de la zone agricole.

Zones	Superficie PLU actuel	Superficie PLU modifié	Évolution	% de la superficie communale du PLU modifié
Zones urbaines				
UB : Zone urbaine mixte de centre bourg	8,16	8,16	-	0,43%
UC : Zone urbaine à vocation d'habitat	23,24	23,24	-	1,22%
UD : Zone urbaine à vocation d'habitat moins dense	38,40	38,40	-	2,01%
UDi : Zone urbaine à vocation d'habitat moins dense en zone inondable	1,11	1,11	-	0,06%
UP : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et ou collectifs	3,60	3,60	-	0,19%
UF : Zone urbaine à vocation économique	0,76	0,76	-	0,04%
Ufi : Zone urbaine à vocation économique en zone inondable	0,96	0,96	-	0,05%
UL : Zone urbaine à vocation sportive et de loisirs	2,57	2,57	-	0,13%
ULi : Zone urbaine à vocation sportive et de loisirs en zone inondable	0,15	0,15	-	0,01%
Total zones U	78,95	78,95	-	4,14%
Zones à urbaniser				
1AUf : Zone à urbaniser à vocation artisanale	3,53	3,53	-	0,19%
1AUa : Zone à urbaniser à vocation d'habitat	1,44	2,07	+0,63	0,11%
1AUai : Zone à urbaniser à vocation d'habitat en zone inondable	-	0,10	+0,10	0,01%
2AUa : Zone à urbaniser à vocation d'habitat non opérationnelle nécessitant une évolution du PLU	1,32	0,25	-1,07	0,01%
2AUai : Zone à urbaniser à vocation d'habitat non opérationnelle nécessitant une évolution du PLU en zone inondable	0,29	0,00	-0,29	0,00%
Total zones AU	6,59	5,95	-0,64	0,31%
Total zones constructibles (U+AU)	85,54	84,90	-0,64	4,45%
Zones agricoles				
A : Zone agricole	963,86	964,30	+0,45	50,52%
Aco : Zone agricole de corridor écologique	29,15	29,15	-	1,53%
Ae : Zone agricole de superficie et capacité d'accueil limitées à vocation économique STECAL	0,63	0,63	-	0,03%
Ai : Zone agricole en zone inondable	0,51	0,70	+0,19	0,04%
Total zones A	994,15	994,79	+0,64	52,11%
Zones naturelles				
N : Zone naturelle de protection des milieux et sites	811,87	811,87	-	42,53%
Ni : Zone naturelle de protection des milieux et sites en zone inondable	17,29	17,29	-	0,91%
Total zones N	829,16	829,16	-	43,44%
Total zones agricoles et naturelles	1 823,31	1 823,95	+0,64	95,55%
Total	1 908,84	1 908,84	-	100%

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa fait évoluer les surfaces des zones à urbaniser. En effet, ce n'est pas l'ensemble de la zone 2AUa qui est ouverte à l'urbanisation mais environ la moitié (0,79 ha pour une surface initiale de 1,32 ha). Le reste est soit reclassée en zone agricole soit laissé en zone 2AUa.

Une partie de la zone 1AUa (hors permis d'aménager) est reclassée en zone agricole.

Le tableau suivant présente les évolutions des zones à urbaniser :

PLU INITIAL		PLU MODIFIE	
Surface 1AUa initiale	1,28	Reste 1AUa	1,11
		Passe en A	0,17
Surface 2AUa initiale	1,32	Reste 2 AUa	0,25
		Passe en A	0,28
		Passe en 1AUa	0,79
Surface 2AUai initiale	0,29	Passe en 1AUai	0,1
		Passe en A	0,19
TOTAL	2,89		2,89

Au total, la modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa déclassé des zones à urbaniser au profit de la zone agricole dont la surface varie avec une augmentation de 6 400m².

La commune compte 95,55 % de zones agricoles ou naturelles, elle est très préservée.

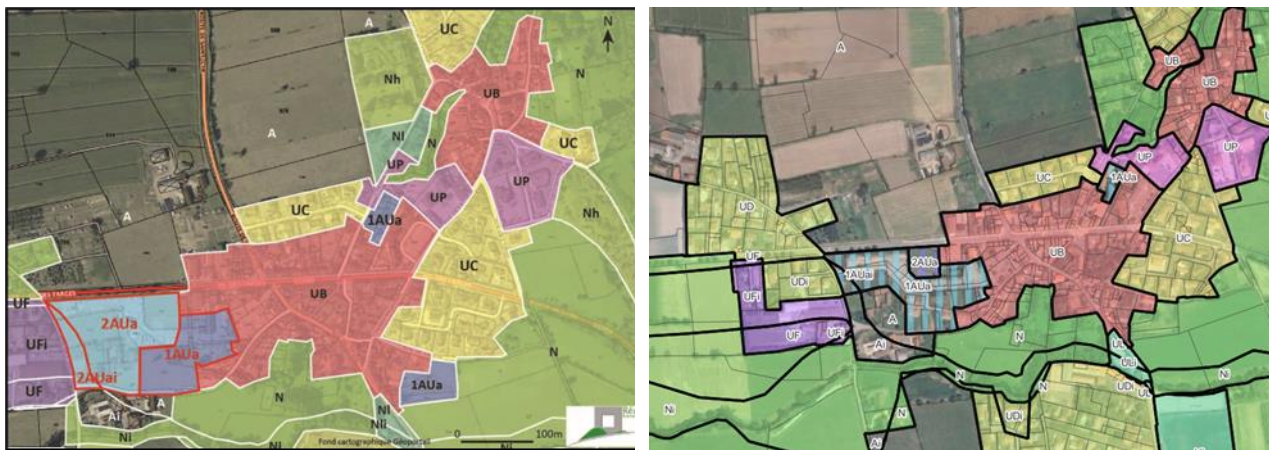
LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'OAP du ruisseau évolue largement pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa et l'évolution de la zone 1AUa.

- Superficie :

environ 2,89 ha au total avec 1,27 ha pour la zone 1AUa, 1,61 ha pour la zone 2AUa-2AUai;

environ 2 ha au total avec 1,9 ha pour la zone 1AUa, 0,1 ha pour la zone 1AUai et 0,25 ha pour la zone 2AUa.



Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour l'aménagement de la zone 1AUa et les grandes lignes de la zone 2AUa-2AUai. Elles pourront être revues pour la zone 2AUa lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

- Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Ouverture immédiate de la zone 1AUa.
- Ouverture après procédure d'évolution du PLU pour la zone 2AUa-2AUai et après 2020 et après l'urbanisation de la présente zone 1AUa.
- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones avec possibilité d'une urbanisation en plusieurs tranches opérationnelles.

- Vocation de la zone - Densité :

- Réaliser une opération de renouvellement urbain sur ce site, en continuité immédiate du centre-bourg.
- Vocation d'habitat de la zone.
- Construire avec une densité minimale globale de **15 19** logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone, soit au minimum 43 logements, et pour chacune des zones, soit :
 - soit un minimum de 19 logements pour la zone 1AUa (secteur A)
 - soit un minimum de **24 22** logements pour la zone les-secteur B et C (en partie zone 1AUa et en partie zone 2AUa).

- Vocation de la zone - Formes urbaines :

- Sur l'ensemble de la zone, les formes urbaines à développer sont celles du collectif, de l'intermédiaire, de l'individuel et/ou du groupé. L'habitat individuel est privilégié le long de la rue du Ruisseau, tandis que dans le cœur d'ilot, des formes plus denses sont attendues (habitat intermédiaire et/ou groupé). De l'habitat collectif et/ou intermédiaire est attendu au droit de la RD1089, la profondeur du tènement permettant d'édifier des constructions plus importantes tout en étant implantées en retrait de la route départementale.

- Les constructions seront implantées en recréant des fronts bâtis afin de poursuivre la morphologie du centre-bourg.

~~Un front de rue sera réalisé sur la partie Sud de la voirie structurante, avec des constructions alignées et proches de la voirie.~~

- Sur la partie Nord de la voirie structurante, un front bâti sera créé avec un certain recul par rapport à la voie, afin de bénéficier d'un espace orienté côté Sud et d'un ensoleillement.

- **Mixité sociale :**

- Selon l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, ce secteur répondra à l'ensemble des besoins de la commune en terme de mixité sociale, avec la création de minimum 25 % de logements locatifs sociaux dans la zone, avec un minimum de ~~12~~ 10 logements sociaux au total.

- Ces logements locatifs sociaux seront réalisés ~~soit~~ au sein de la zone 1AUa (secteur B), ~~soit au sein de la zone 2AUa soit au sein de ces deux zones.~~

- **Cadre de vie :**

- Création d'espaces publics, au sein de la zone, d'espace de rencontre et convivialité et d'espaces verts.

~~Prendre en compte les distances d'éloignement pour les constructions par rapport aux bâtiments agricoles, espaces alors réservés à du stationnement, des espaces de rétention des eaux pluviales, des espaces verts, au sud-Ouest du site...~~

- Prendre en compte le risque inondation en ne permettant aucune construction dans la zone inondable dans le respect du projet de PPRNPI mais en aménageant des espaces verts, des espaces publics,... en limite Est du site (zone ~~2AUai~~ 1AUai).

- Préservation des deux arbres identifiés sur la carte.

- Création d'une trame verte urbaine représentant une superficie d'au moins 20 % de l'ensemble des deux zones, à savoir minimum ~~5 780 m²~~ 0,5 ha, ~~créée soit au sein de la zone 1AUa, soit au sein de la zone 2AUa, soit au sein de ces deux zones,~~ et pouvant s'appuyer sur les espaces verts à créer le long de la RD1089 au Nord de la zone, ceux à aménager en partie Ouest (zone inondable et recul par rapport à l'exploitation agricole) et d'aménagements ouverts pour la gestion des eaux pluviales, de type noues ou bassins paysagers, notamment le long de la voirie structurante.

- **Gestion des eaux pluviales :**

- Assurer une gestion des eaux pluviales globale et cohérente sur l'ensemble du site ~~et pour chacune des zones 1AUa et 2AUa.~~

- **Desserte – déplacement :**

- Aucun accès nouveau sur la RD1089.

- Prendre en compte la possibilité de « déviation » à terme du bourg par la création d'une voie structurante depuis la RD10 et rejoignant la RD1089, nécessitant un aménagement des rues du Ruisseau et de l'Anzieux, et la modification de leur intersection.

- Créer une voirie structurante de la zone reliant la voie communale et le parking public présent à l'Est à la rue de l'Anzieux à l'Ouest, support de l'aménagement de la zone.

- **Stationnement :**

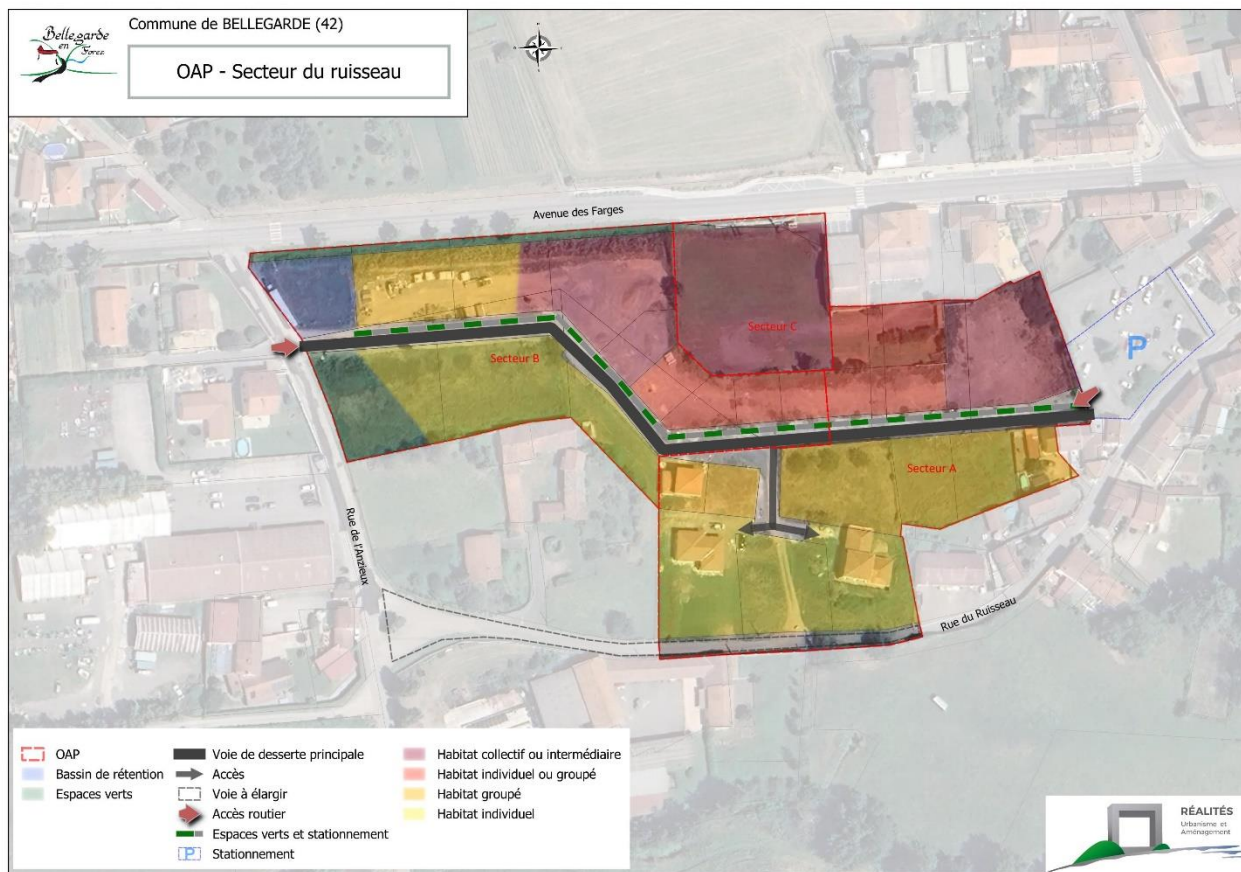
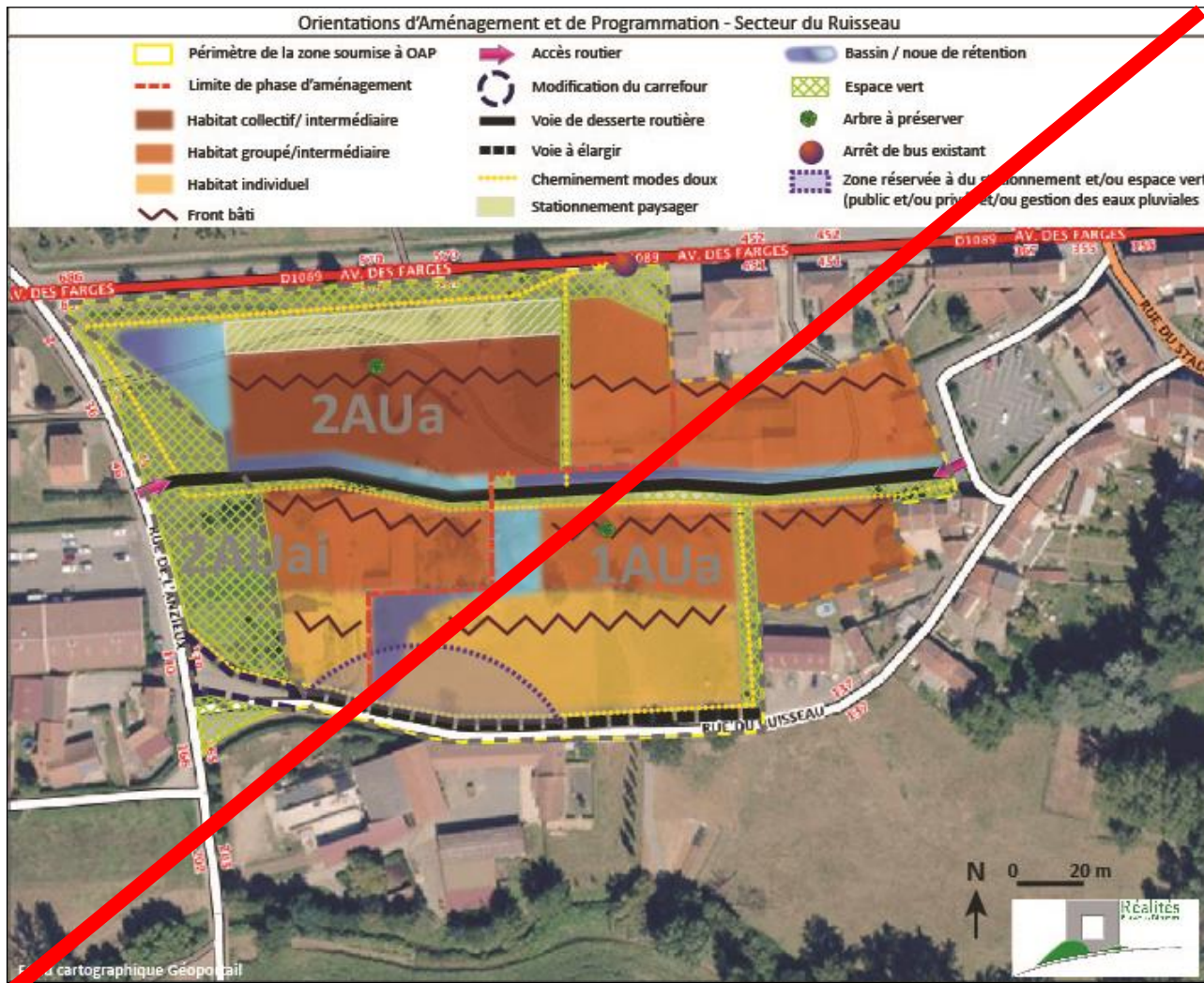
- Créer des espaces de stationnement suffisants pour les besoins de la zone, notamment des stationnements paysagers le long de la RD1089.

- **Desserte – modes doux :**

- Prévoir un accès piétonnier facilité de la zone à l'arrêt de transport en commun présent le long de la RD1089, notamment depuis la voirie structurante, sur une largeur de minimum 2 mètres.

- Intégrer des liaisons modes doux au sein de la zone de façon mitoyenne aux voiries et/ou indépendantes, notamment le long de la RD1089, de la rue de l'Anzieux, de la voirie structurante de la zone, de la rue du Ruisseau.

- Créer une liaison modes doux d'une largeur minimale de 2 mètres entre la voirie structurante et la rue du Ruisseau sur la partie Sud du site.



LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT

La procédure de modification du PLU ajuste le règlement pour autoriser un projet lié à la maison de retraite. Porté par Loire Habitat, il s'agit de réaliser des petits logements, en continuité de l'établissement existant, pour des personnes non dépendantes mais qui pourraient utiliser les services liés à la maison de retraite (repas, services médicaux...).

Les évolutions de règlement sont présentées ci-dessous :

[xxx] *texte ajouté*

[xxx] *texte supprimé*

ARTICLE UP 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, y compris les maisons de retraite et équivalents **et logements, adaptés à des personnes âgées, destinés à des personnes en perte d'autonomie profitant des services liés à la maison de retraite.**
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être considérées comme un logement de fonction et d'être ~~incorporées dans le même~~ **situé à proximité du** bâtiment ~~que celui~~ de l'équipement.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*
- Dans la zone éloignée relative à la protection des puits de captage et forages reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions, installations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition de respecter les prescriptions de cette servitude d'utilité publique.

LA MISE À JOUR DES ANNEXES

La modification du PLU sera l'occasion pour la commune de faire une mise à jour des annexes (assainissement des eaux pluviales et assainissement des eaux usées) par arrêté de Monsieur le Maire.

Le dossier mis en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme comportera des annexes à jour.



INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL

Sur la période 2016-2028, le PLU prévoyait la réalisation de 112 logements dont 1 déjà accordé en 2016 et 6 en changement de destination. **Le PLU prévoyait donc 105 logements neufs (environ 8 par an sur 13 ans).**

Ce rythme de logements avait été défini de façon inférieure au rythme de logements sur les 25 dernières années précédant l'approbation du PLU (1990-2015) avec une moyenne de 10,9 logements par an.

1. CAPACITÉ D'ACCUEIL INITIALES

Le taux de rétention foncière déterminée pour le développement de l'urbanisation en dent creuse est de 20%. Il se justifie par l'organisation et la configuration de la trame urbaine existante : une taille réduite de certaines parcelles, une inscription dans un tissu urbanisé dense qui contraindrait les nouvelles constructions à une certaine proximité avec le bâti existant, une inscription au sein de propriétés plus grandes. **2,92 ha sont disponibles en dent creuse et après rétention, la superficie mobilisable est de 2,38 hectares. Le nombre de logement prévu était de 35.**

Le taux de rétention foncière déterminée pour le développement de l'urbanisation en division parcellaire au sein de plus vastes parcelles est de 75%. Il s'explique par une accessibilité limitée du foncier identifié, un rapport intime avec les constructions existantes sur la même propriété qui limite fortement la volonté de voir une nouvelle habitation s'implanter à proximité immédiate, la forme de certains tenements qui complique les possibilités d'implantation de nouvelles constructions, la difficulté de créer de nouveaux accès,.... **2,83 ha sont disponibles en divisions parcellaires et après rétention, la superficie mobilisable est de 0,71 ha. Le nombre de logement prévu était de 11.**

En zone 1AUA (1,44 ha), **27 logements étaient prévus entre la zone 1AUa du bourg (8 logements) et la zone 1AUa du ruisseau (19 logements).**

En zone 2AUa (1,61 ha), **24 logements étaient prévus.**

Au total, c'est 97 logements qui étaient prévus, en cohérence avec l'objectif d'environ 105 logements à produire en construction neuve.

2. RÉALISATIONS SUR LA PÉRIODE 2017-2023

Au cours des 7 années depuis l'approbation du PLU (2017-2023), il s'est réalisé 52 logements, soit un rythme de production annuel de 7,4 logements, similaire au rythme envisagé dans le cadre du PADD.

Il reste ainsi un potentiel de 59 logements à créer pour Bellegarde-en-Forez sur 2024-2028 (moyenne de 11,8 logements par an sur les 5 ans restants) pour répondre aux objectifs du PADD.

3. ÉVOLUTION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL

Les disponibilités foncières ont été mises à jour en prenant en compte les 7 dernières années :

- En dents creuses : **0,74 ha et ainsi 11 logements** (avec une densité de 15 logements à l'hectare) ;
- En division parcellaire : **0,45 ha et 7 logements** (avec une densité de 15 logements à l'hectare) ;
- En zone 1AUa du centre-bourg : **0,09 ha et 4 logements** ;
- En zone 1AUa du ruisseau : **0,15 ha et 2 logements**.

Au total, cela représente ainsi 24 logements à venir.

Le besoin résultant du bilan s'élève à 59 logements, avec seulement 24 logements prévisibles, il manque ainsi 35 logements.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Ruisseau permet de prévoir :

- En zone 1AUa du Ruisseau (secteur B) : **0,89 ha et 17 logements** (avec une densité de 19 logements à l'hectares) ;
- En zone 2AUa (secteur C) : **0,25 ha et 5 logements** (avec une densité de 19 logements à l'hectare) ;

Il est ainsi nécessaire d'ouvrir la zone 2AUa du Ruisseau pour répondre aux besoins, notamment en logements.

Au total, le projet modifié du PLU représente ainsi environ 22 logements à venir sur le secteur du ruisseau et 24 dans les dents creuses, division parcellaire et dans la zone à urbaniser du centre bourg.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa est bien nécessaire.

LES ANNEXES

1. ANNEXE N°1 : DÉLIBÉRATION DE PRINCIPE DU CONSEIL MUNICIPAL N°BEL-2022-09-06-017 EN DATE DU 9 JUIN 2022 PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLU

Approuvée le 21/06/22

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200131-20220609-BEL20220906017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/06/2022

Affichage : 20/06/2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° BEL 2022 09 06 017

COMMUNE DE BELLEGARDE EN FOREZ

SEANCE DU 9 JUIN 2022

Nombre de membres :

En exercice : 19

Présents : 13

Votants : 14 + 4 procurations

Date de convocation : 31/05/2022

OBJET : Délibération de principe pour la prescription d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et autorisation du Maire pour conduire cette procédure

L'an deux mil vingt-deux et le neuf juin à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellegarde-en-Forez, régulièrement convoqués, se sont réunis salle des fêtes, sous la présidence du Maire, Mr Jacques LAFFONT.

Étaient présents : MM. LAFFONT, ROUSSET, PICARD, STURM, SOMMIER, DEMIZIEUX, DUFOUR, BOICHON, BERRY, ORIOL, PIOTEYRY, MEUNIER, THERMEAU, BRUNEL

Étaient absents excusés : Mr FORISSIER (a donné procuration à Mr PICARD), Mme MULLER (procuration à Mr STURM), Mr MOULEYRE, Mme BLEIN (procuration à Mme THERMEAU), Mr MARTEAUX (procuration à Mme SOMMIER),

Secrétaire de séance : Mr DUFOUR

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016

Vu le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé le 3 décembre 2019XXX

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-31

Monsieur le Maire informe que le Plan Local d'Urbanisme nécessite d'être modifié pour plusieurs raisons. La première consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du Ruisseau prévue au PLU après 2020 et après l'urbanisation de la zone 1AUa du Ruisseau. Or, cette zone 1AUa est en cours d'urbanisation avec le dépôt des permis de construire et il convient ainsi d'engager la seconde tranche de cette opération de renouvellement urbain sur une ancienne friche économique. Ce secteur à proximité immédiate du centre bourg permet de redynamiser la vie du centre-bourg, ses commerces et services, et d'accueillir de nouveaux habitants, la commune a en effet fermé deux classes de son école ces dernières années.

Il est rappelé que l'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :*

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Or, conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi, à savoir un délai de 9 ans au lieu de 6 ans.

Ainsi, le PLU de Bellegarde-en-Forez étant approuvé avant 2018 et depuis moins de 9 ans, une procédure de modification avec enquête publique est suffisante pour ouvrir cette zone 2AUa à l'urbanisation.

Par ailleurs, le zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé en 2020 et il est nécessaire de l'intégrer au PLU pour imposer son application. Il convient également de mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées.

D'autres modifications mineures peuvent être apportées pour tenir compte des résultats d'application du PLU depuis ces 6 dernières années et faciliter son application, notamment au niveau des emplacements réservés et du règlement.

Monsieur le Maire rappelle qu'une telle procédure de modification du PLU est conduite par le Maire. Toutefois, une délibération motivée du conseil municipal est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une telle zone à urbaniser. Cette délibération sera prise ultérieurement, après avancement des études et de la réalisation d'un bilan de l'habitat du PLU actuel.

La modification du PLU fera ensuite l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale concernant l'évaluation environnementale, ainsi qu'une notification du projet aux personnes publiques associées avant l'enquête publique. Une enquête publique sera réalisée et la modification sera approuvée en conseil municipal.

Il est rappelé qu'en l'absence de SCOT opposable, Bellegarde-en-Forez étant intégré au périmètre du SCOT Sud Loire mais sans prescription applicable, il est nécessaire de demander l'accord du Préfet pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du Ruisseau.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'autoriser Monsieur le Maire à prescrire une procédure de modification du PLU et en définir les objets**

La présente délibération sera transmise en préfecture et affichée pendant un mois en mairie de Bellegarde-en-Forez.

*TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE
CERTIFIE*

A Bellegarde-en-Forez le 9 juin 2022
Le Maire,
Jacques LAFFONT

*Certifié exécutoire
Reçu en Sous-Préfecture le 20/06/22
Publié ou notifié le 22/06/22*



2. ANNEXE N°2 : DÉLIBÉRATION MOTIVÉE DU CONSEIL MUNICIPAL N°BEL-2023-02-02-0014 EN DATE DU 2 FÉVRIER 2023

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

042-214200131-20230202-BEL20230202014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 20/02/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N° BEL 2023 02 02 014
COMMUNE DE BELLEGARDE EN FOREZ**

SEANCE DU 2 FEVRIER 2023

Nombre de membres :
En exercice : 19
Présents : 16
Votants : 16 + 2 procurations
Date de convocation : 24/01/2023

OBJET : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau

L'an deux mil vingt-trois et le deux février à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellegarde-en-Forez, régulièrement convoqués, se sont réunis salle des fêtes, sous la présidence du Maire, Mr Jacques LAFFONT.

Etaient présents : MM. LAFFONT, ROUSSET, MULLER, PICARD, BLEIN, BRUNEL, DEMIZIEUX, DUFOUR, BERRY, SOMMIER, ORIOL, PIOTEYRY, THERMEAU, MEUNIER, BOICHON, MARTEAUX
Etaient absents excusés : Mr. STURM (procuration à Mr PICARD), Mr FORISSIER (procuration à Mme MULLER)
Était absent : Mr MOULEYRE
Secrétaire de séance : Mme MULLER

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et suivants
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bellegarde-en-Forez a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2016. Depuis son approbation il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune souhaite notamment ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser stricte sur le secteur du bourg, la zone du Ruisseau. Il est rappelé que l'article L. 153-31 dispose que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide : 4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.* »
Or, conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° de l'article L. 153-31 n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi, à savoir un délai de 9 ans au lieu de 6 ans.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Bellegarde-en-Forez ayant été approuvé le 12 décembre 2016, avant 2018 et depuis moins de 9 ans, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau peut se faire par le biais d'une procédure de modification avec enquête publique.

L'article L. 153-38 précise que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore*

inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau :

Une analyse du développement de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2016 a été réalisée et mise en parallèle avec les orientations du PADD. Il en ressort :

- Un rythme de production de logements conforme aux orientations du PADD avec 49 logements accordés selon les données des autorisations d'urbanisme soit un rythme de production de 8 logements par an en moyenne depuis 2016 ;
- Un développement majoritairement diffus, ponctuellement au sein d'opération d'ensemble ;
- Une nécessaire diversification au regard des orientations du PADD, en matière de typologie et de densité ;
- Des possibilités de construction très limitées puisque les zones constructibles sont en très grande majorité des dents creuses ou des potentielles divisions parcellaires sur lesquelles il existe une forte rétention foncière. Ces potentiels représentent 0,9 hectares en dent creuse, 1,8 hectares en division parcellaire et 0,5 hectares en zone 1AU. Ces zones ne permettent pas à la commune de répondre aux besoins en termes d'offre de logements locatifs ou sociaux ;
- Un enjeu de requalification de friche artisanale à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune, sans extension de l'urbanisation ;
- La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du Ruisseau en lien avec l'urbanisation de la première tranche au sein de la zone 1AUa, permettant ainsi de requalifier une friche et de développer de l'habitat sans consommer d'espace.

L'aménagement de la zone 1AUa est en cours, le projet ayant pris du retard avec la crise sanitaire, le permis de construire pour le collectif a été déposé à la commune. Il est prévu 14 logements. Des autorisations d'urbanisme ont donc été accordés pour 18 logements sur cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, en lien avec les aménagements de la zone 1AUa, répond à la problématique que connaît la commune concernant les logements puisqu'elle va permettre d'offrir une offre nouvelle et ainsi améliorer le parcours résidentiel. Il est prévu, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, de répondre aux enjeux de mixité sociale et de répondre aux besoins de petits logements notamment locatifs sur la commune puisque la zone devra respecter des objectifs réglementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau et propose à la Commune de lancer une procédure de modification du PLU.

De ce fait, il est proposé que la Commune de Bellegarde-en-Forez lance cette procédure.

Pour rappel, la modification est une procédure soumise à enquête publique. Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ces motifs, les avis émis par les personnes publiques associées et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune. Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et répondre aux différentes observations et interrogations du public.

Celles-ci seront enregistrées et conservées. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du ruisseau.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :
D'affirmer la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau.

Il est également demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- Prescrire la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bellegarde-en-Forez
- Charger monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération

La présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie de Bellegarde-en-Forez aux endroits habituels et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

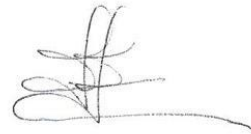
*TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE
CERTIFIE*

A Bellegarde-en-Forez le 2 février 2023

Le Maire,
Jacques LAFFONT



La secrétaire de séance
Michèle MULLER



*Certifié exécutoire
Reçu en Sous-Préfecture le 20/02/2023
Publié ou notifié le 20/02/2023*

3. ANNEXE n°3 : ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU 24 FÉVRIER 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200131-20230227-BEL20232702008-AR

20230008

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 28/02/2023

Affichage: 28/02/2023

ARRETE n° 8P/2023

**prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Bellegarde-en-Forez**

Le Maire de Bellegarde-en-Forez,

- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-31, L.153-38, L.142-4 et 5, R.104-11
 - Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2022 autorisant le Maire à prescrire cette procédure de modification du PLU
 - Vu la délibération motivée du 2 février 2023 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau

- Considérant la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du Ruisseau en lien avec l'urbanisation de la première tranche au sein de la zone 1AUa, permettant ainsi d'investir une friche économique et de développer de l'habitat sans consommer d'espace.

- Considérant que le PLU ayant été approuvé avant le 1^{er} janvier 2018, le délai de 9 ans reste applicable pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par le biais d'une procédure de modification du PLU au titre de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

- Considérant la nécessité d'intégrer les zonages d'assainissements eaux usées et eaux pluviales au sein du PLU.

- Considérant la nécessité de modifier à la marge certains éléments du PLU en lien avec son application réalisée ces dernières années, les projets en cours et de manière à faciliter son interprétation.

ARRETE**Article 1**

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification n°1 du PLU est engagée.

Article 2

Le projet de modification n°1 vise à permettre à :

- 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
- Intégrer les zonages d'assainissements des eaux usées et eaux pluviales
- Apporter au besoin des modifications mineures au règlement, orientation d'aménagement et de programmation et emplacements réservés

Le projet de modification vise notamment à modifier le zonage notamment sur le secteur du Ruisseau, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les emplacements réservés, les annexes.

Article 3

Le projet de modification n'est pas soumis à la concertation (article L.103-2 du code de l'urbanisme), étant donné les objets et la présence d'une enquête publique.

Article 4

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Ruisseau a fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une demande d'accord du Préfet au titre des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme, en l'absence d'application d'un SCOT opposable sur le territoire de la commune.

Une consultation de l'autorité environnementale sera réalisée selon la procédure de la demande au cas par cas, au titre de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, en l'absence de site Natura 2000.

Le dossier de modification sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique avant d'être approuvé en conseil municipal.



Article 5

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet de la Loire.

Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Fait à Bellegarde-en-Forez, le 27 février 2023

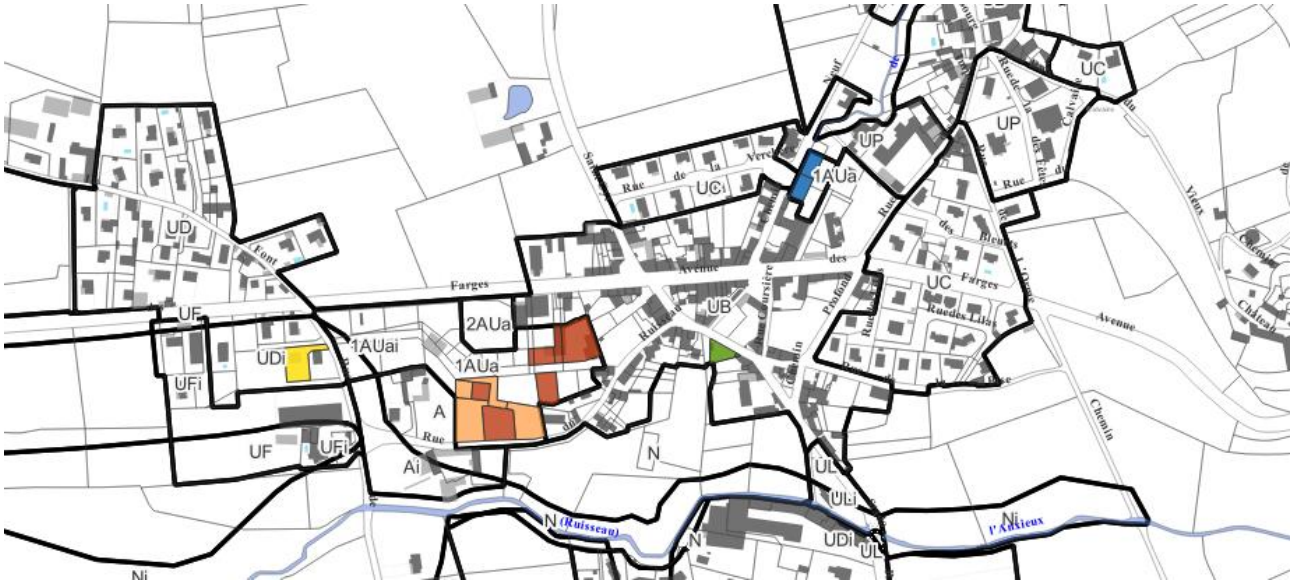
Le Maire,
Jacques LAFFONT






4. ANNEXE N°4 : PLAN DE LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

- PC_HAB2018
- PC_HAB2019
- PC_HAB2020
- PC_HAB2021
- PC_HAB2022
- PC_HAB2023





5. ANNEXE N°5 : PLAN DE LOCALISATION DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

-  Dent creuse
-  Dispo zone AU
-  Division parcellaire
-  Renouvellement urbain
-  Permis de construire
-  Dispo impossible

