



Commune de
BELLEGARDE-EN-FOREZ



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

6

DOSSIER DE DEMANDE DE DÉROGATION

Au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme



PLU

Approbation le : 12 décembre 2016

Révisions et modifications :

Modification n°1 approuvée le XX/XX/XXXX

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 3 |
| DOSSIER DE DEMANDE DE DÉROGATION | 5 |
| MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BELLEGARDE-EN-FOREZ | 5 |
| SECTEUR SOUMIS À DÉROGATION | 7 |
| L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES | 10 |
| PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIER ET PRÉSERVATION ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | 12 |
| 1. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS | 12 |
| 2. PRÉSERVATION ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | 16 |
| LIMITER LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE | 17 |
| 1. PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION | 18 |
| 2. INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL | 26 |
| LIMITER L'IMPACT EXCESSIF SUR LES FLUX DE DÉPLACEMENTS | 28 |
| 1. LES FLUX EXTERNES | 28 |
| 2. LES FLUX INTERNES | 28 |
| ABSENCE DE NUISANCES SUR LA RÉPARTITION ÉQUILBRÉE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCES ET SERVICES ... | 29 |
| ANNEXE : BILAN DU PLU SUR LA PÉRIODE 2017-2023 | 30 |
| 1. ANALYSE | 30 |
| 2. LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS | 33 |
| 3. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENGENDRÉE | 34 |
| 4. LA NATURE DES LOGEMENTS ET LEUR LOCALISATION | 36 |
| 5. LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LA DENSITÉ | 39 |

DOSSIER DE DEMANDE DE DÉROGATION

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE BELLEGARDE-EN-FOREZ

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.

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).*

La présente procédure a fait l'objet d'une **demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.**

L'autorité environnementale a rendu son avis n°2024-ARA-AC-3423 le 3 juin 2024 et ne soumet par la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale.

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.

L'article L142-4 du Code l'Urbanisme stipule que :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

La commune de Bellegarde-en-Forez est concernée par le 1° de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, car le projet de modification du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUa (zone à urbaniser stricte).

Cependant, l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée **ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.** »

Le présent dossier a pour but de présenter un dossier de dérogation au titre de l'article L. 142-5° du Code de l'Urbanisme

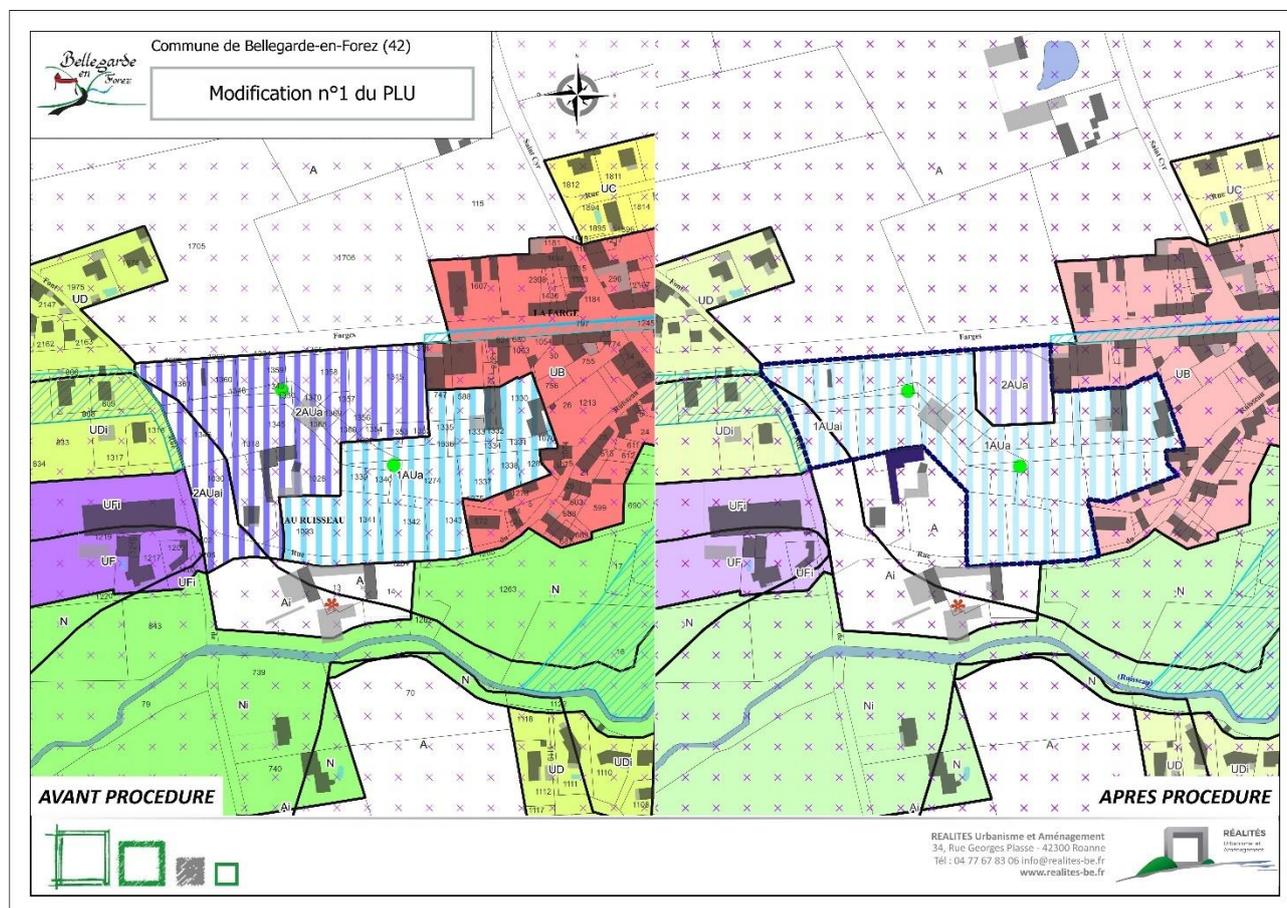
SECTEUR SOUMIS À DÉROGATION

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.

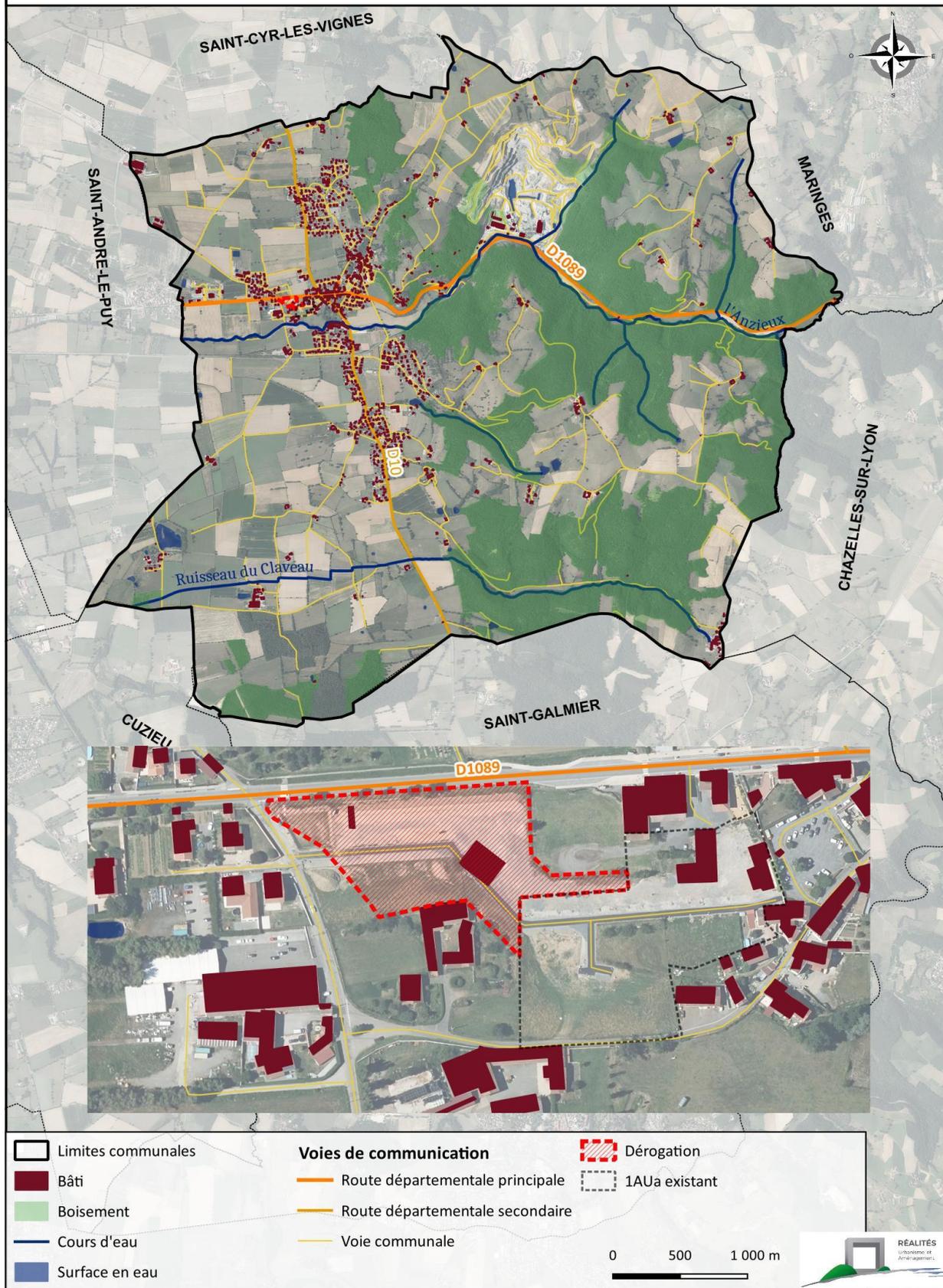
Ce projet s’inscrit au sein des orientations du PADD du PLU.



Localisation du projet de la modification n°1 du PLU



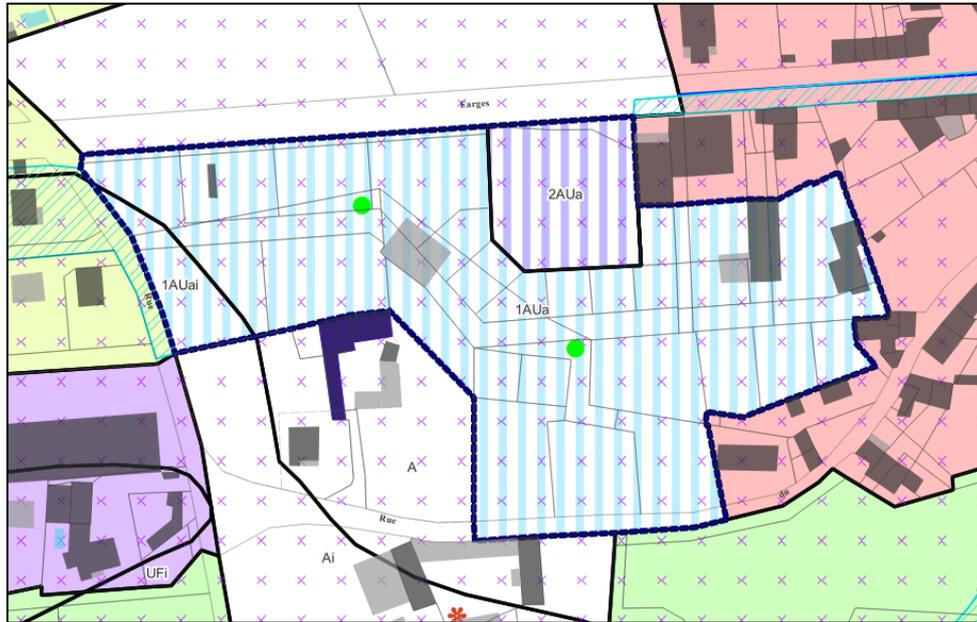
Secteurs du territoire concerné par l'ouverture à l'urbanisation



L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa est concernée par la dérogation en application de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme. Elle représente une surface de 0,79 ha.

La zone 2AUa était une zone à urbaniser stricte dans le PLU approuvé.

Le but recherché par la commune était d'avoir un aménagement progressif sur ce secteur de renouvellement avec une réflexion à l'échelle de l'ensemble de la zone 1AUa et 2AUa tout en prévoyant sur le long terme.



La demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée doit apporter les informations et justifications au regard des 4 critères identifiés au titre de l'article L142-5° du Code de l'urbanisme :

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques,
- Absence de consommation excessive de l'espace,
- Absence d'impacts excessifs sur les flux de déplacements,
- Absence d'impacts sur une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

L'évolution des superficies concerne 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.

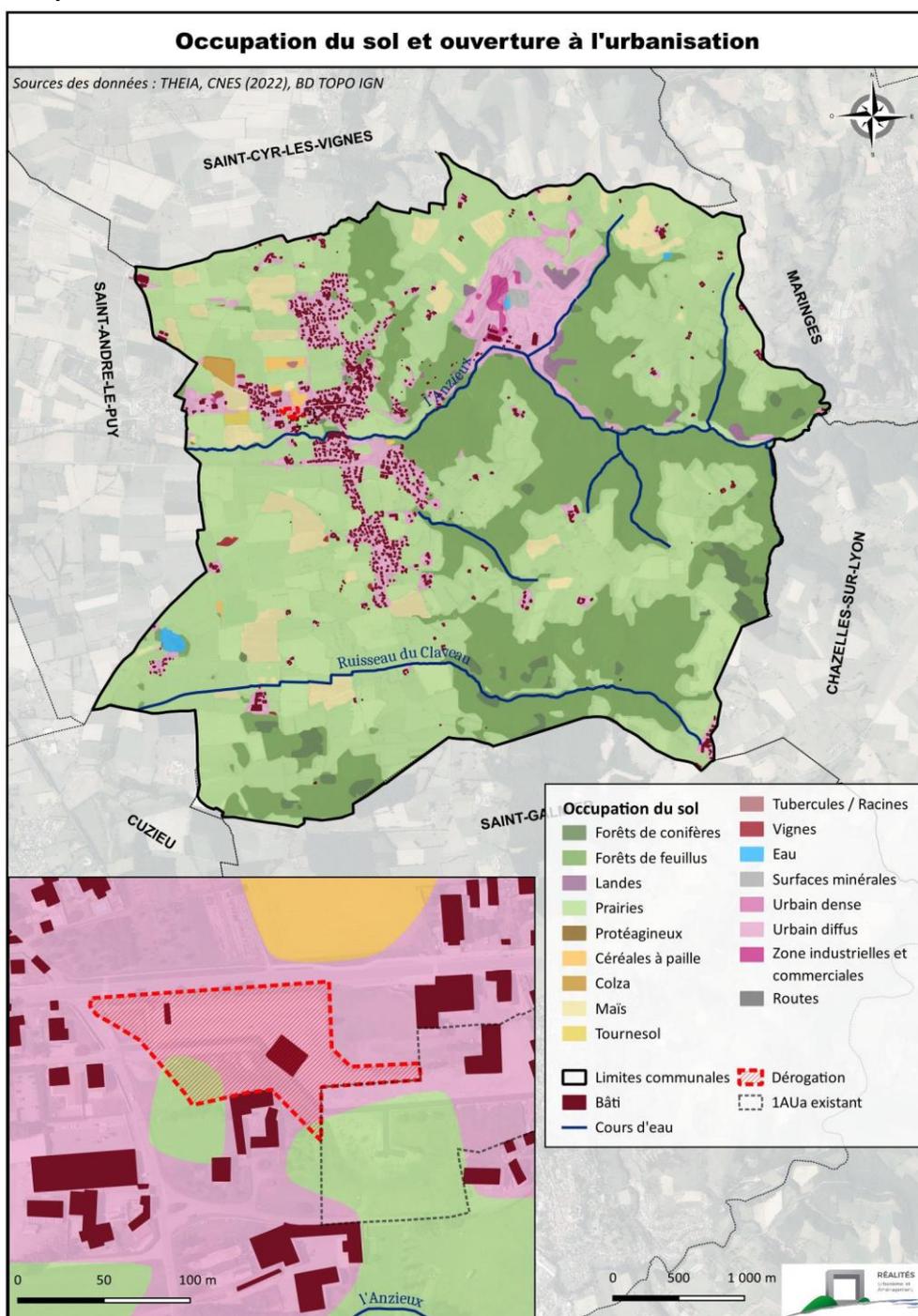
La commune compte 95,55 % de zones agricoles ou naturelles, elle est très préservée.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIER ET PRÉSERVATION ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

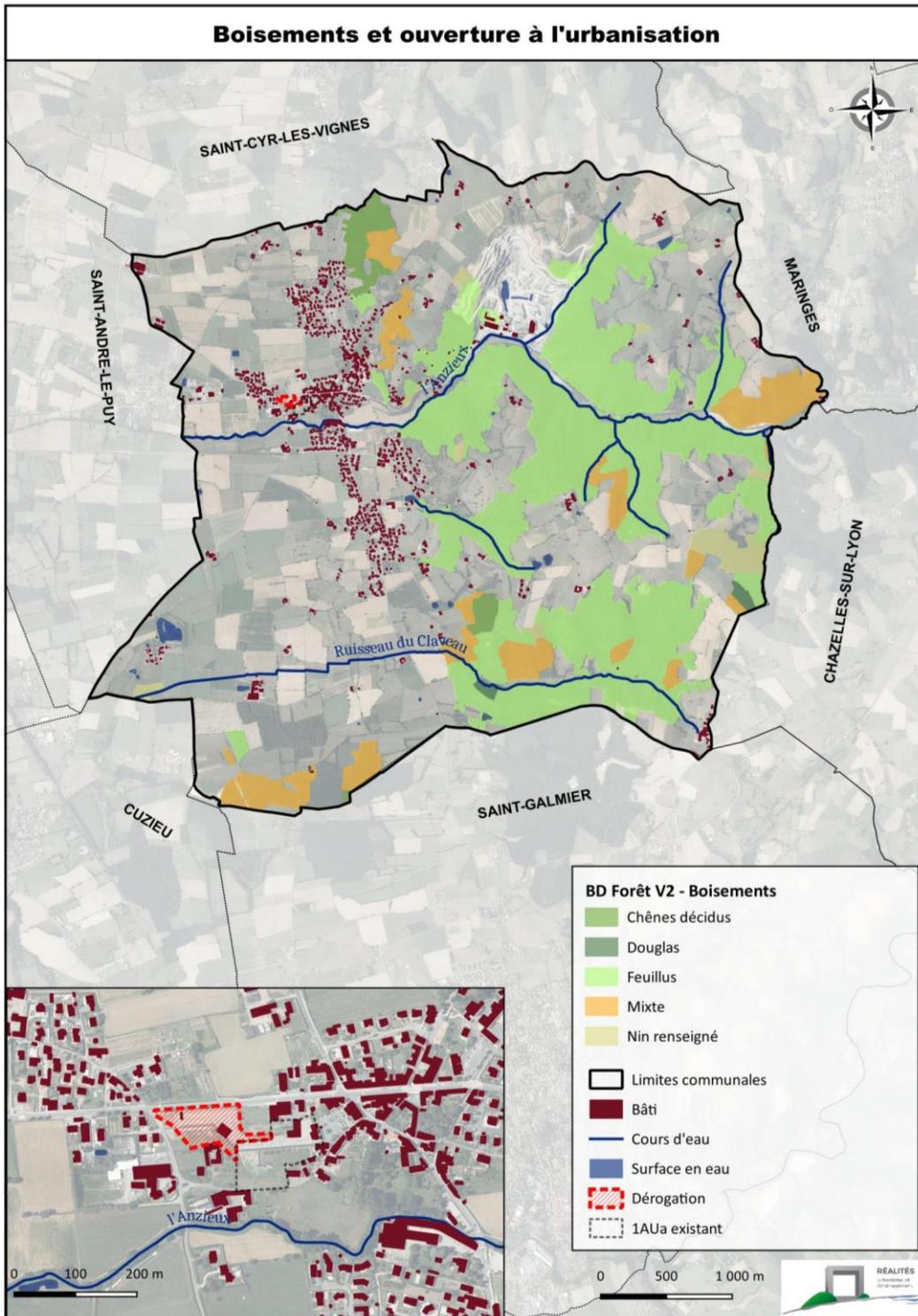
Sur Bellegarde-en-Forez, les espaces naturels s'étendent, selon l'occupation du sol, sur 578,6 hectares, soit 30,3% du territoire communal. Ils comprennent :

- Les cours d'eau et leurs ripisylves ;
- Les boisements ;
- Les autres espaces pouvant être considérés comme naturels : friches, espaces non utilisés par l'agriculture, parcs et jardins...



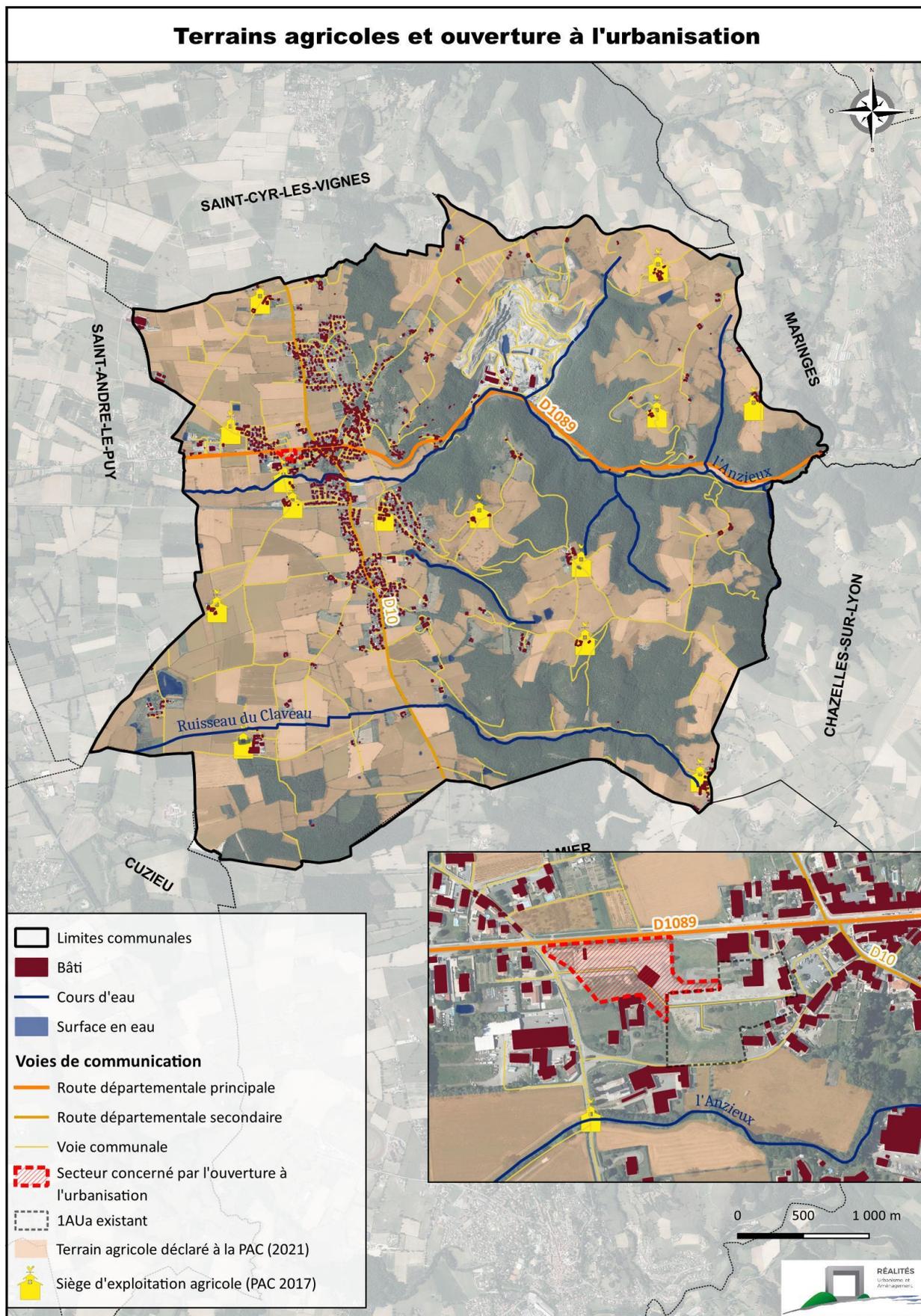
Le secteur considéré comme urbain, situé à l'Est du bourg est la carrière de bellegarde qui occupe une soixantaine d'hectares.

La majorité des espaces naturels sont des espaces boisés, ils sont plutôt situés à l'Est de la commune.



À Bellegarde-en-Forez, les terres agricoles s'étendent sur 1 122,45 ha selon l'occupation du sol. Elles occupent la majorité (58,8%) des espaces non urbanisés sur la partie Nord et l'Ouest de la commune.

Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'est pas situé sur un terrain agricole ou utilisé par l'agriculture.



La commune est concernée par des Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- Comtés Rhodaniens blanc
- Comtés Rhodaniens rosé
- Comtés Rhodaniens rouge
- Urfé Ambierle rosé
- Urfé blanc
- Urfé mousseux blanc
- Urfé mousseux rosé
- Urfé mousseux rouge
- Urfé rouge
- Urfé surmûri blanc
- Urfé surmûri rosé
- Urfé surmûri rouge
- Urfé Trelins rosé
- Volailles du Forez (IG/14/94)



Le secteur concerné par la demande de dérogation est déjà situé en zone urbaine. Il n'engendre aucune consommation d'espace naturel ou agricole.

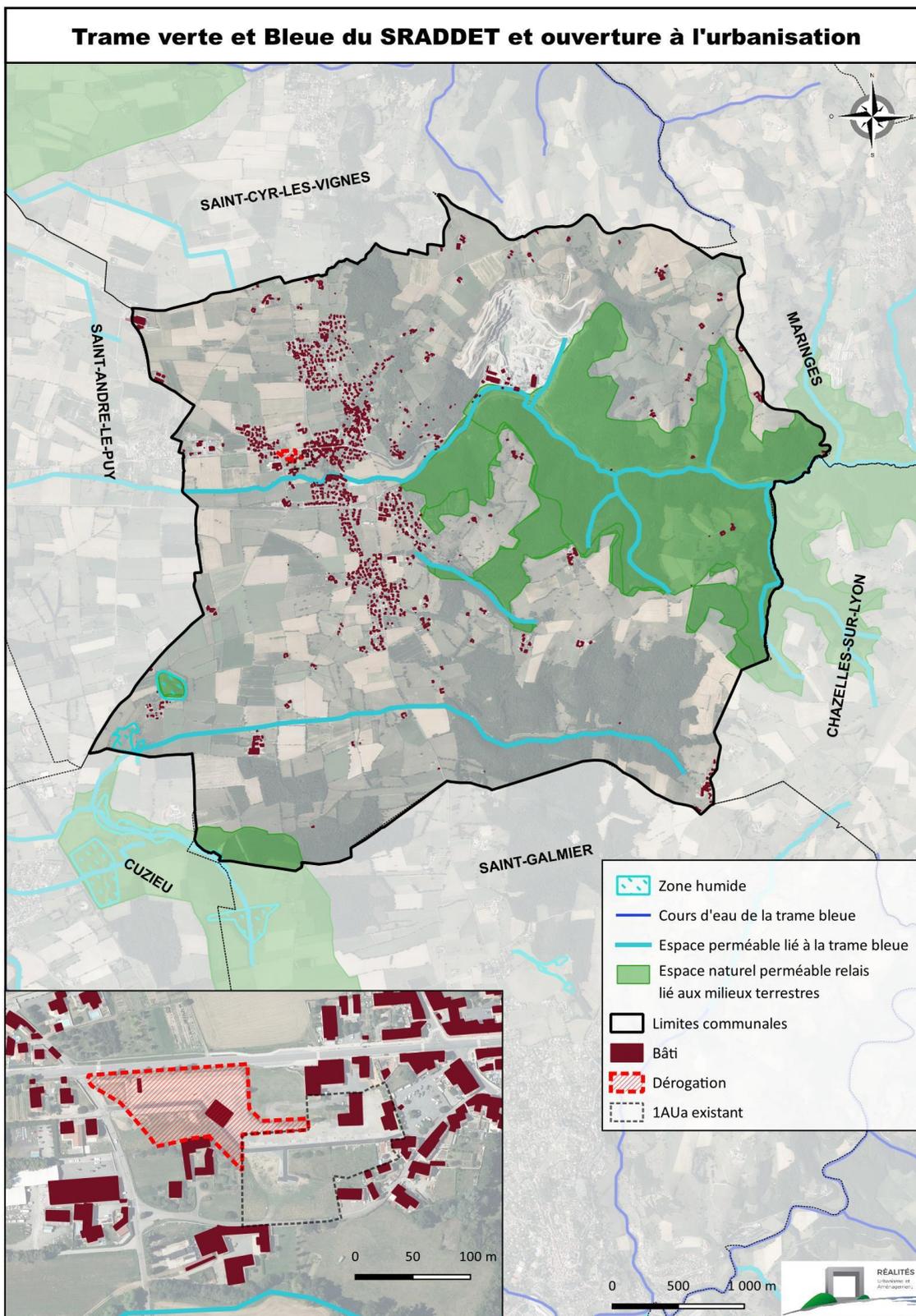
Elle permet même de limiter les extensions urbaines en prévoyant des logements dans une zone que l'on peut qualifier de friche urbaine.

Le projet, situé dans un secteur de renouvellement urbain est favorable puisqu'il ne consomme pas d'espace naturel. L'évolution permet d'ouvrir à l'urbanisation 0,8 ha de zone 2AUa en zone 1AUa et transforme, pour être cohérent, 0,1 ha de zone 2AUai en zone 1AUai (qui reste inconstructible).

2. PRÉSERVATION ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes définit les trames vertes et bleues à l'échelle régionale, les espaces ressources ainsi que les couloirs qui les relie (logique de réseaux). Il est composé d'un atlas cartographiant la trame verte et bleue régionale.

Bellegarde-en-Forez est concerné par la présence, sur la commune, d'espaces perméables liés à la Trame Bleue et d'espaces naturels perméables relais liés aux milieux terrestres.



Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'a pas d'impact sur les règles et les objectifs de préservation du SRADDET en matière de biodiversité et de préservation de la Trame Verte et Bleue.

LIMITER LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE

Dans le cadre de la modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa, un bilan du PLU a été réalisé afin d'étudier les conséquences du PLU approuvé, les évolutions en terme démographique, d'habitat, de consommation foncière

Le PLU de Bellegarde-en-Forez a été approuvée 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 est annexé au présent dossier de dérogation.

Résumé du bilan

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)**

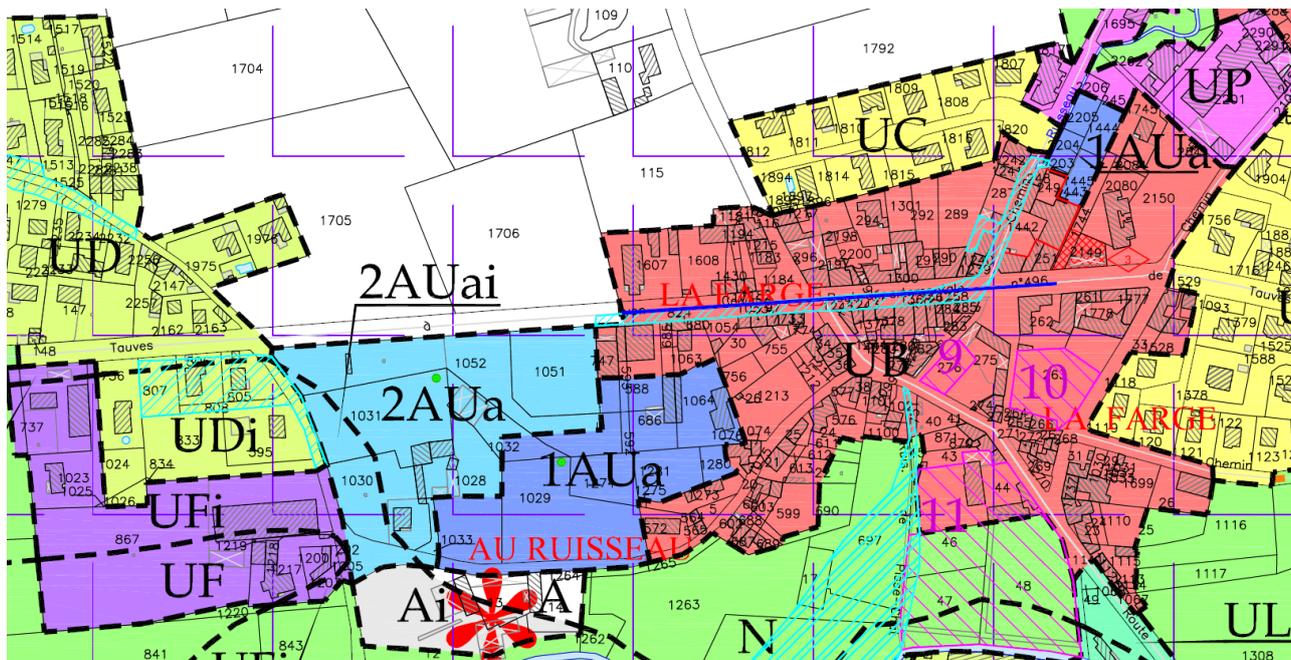
1. PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION

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.



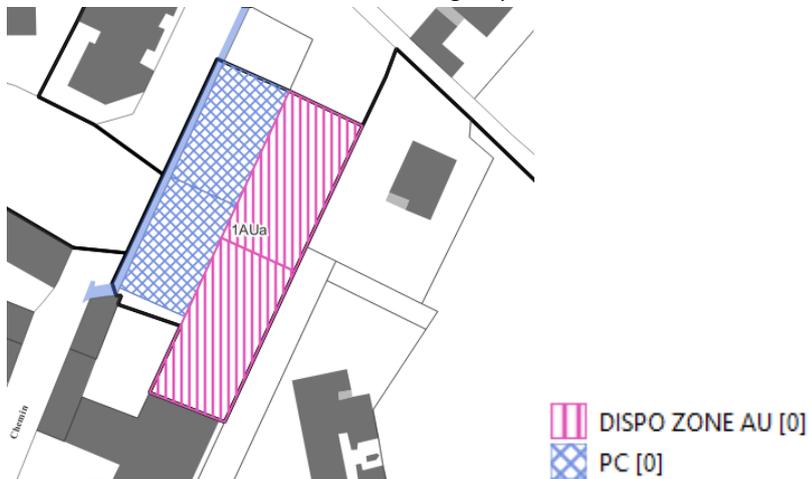
1.1. LA ZONE 1AUa DU BOURG

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



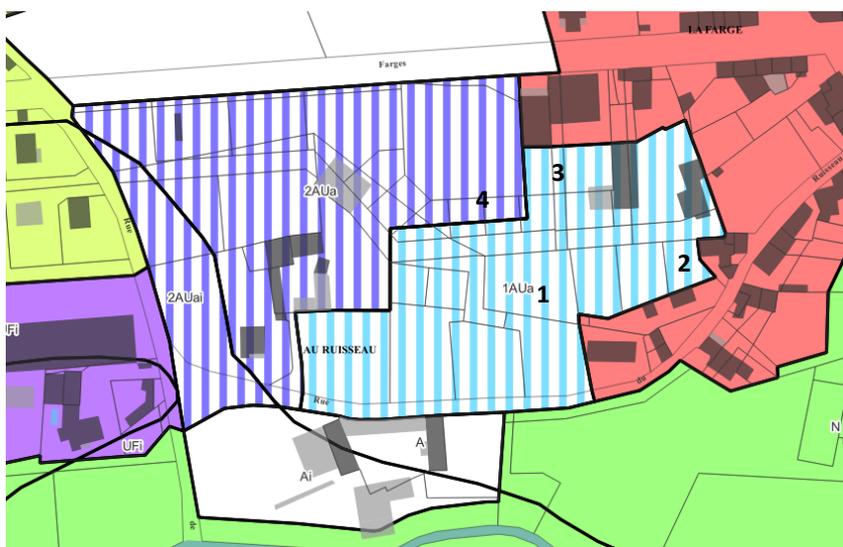
Il reste au sein de cette zone 2 parcelles appartenant à un même propriétaire pour 933 m², correspondant à la réalisation de 4 logements groupés selon les orientations de l'OAP.

1.2. 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

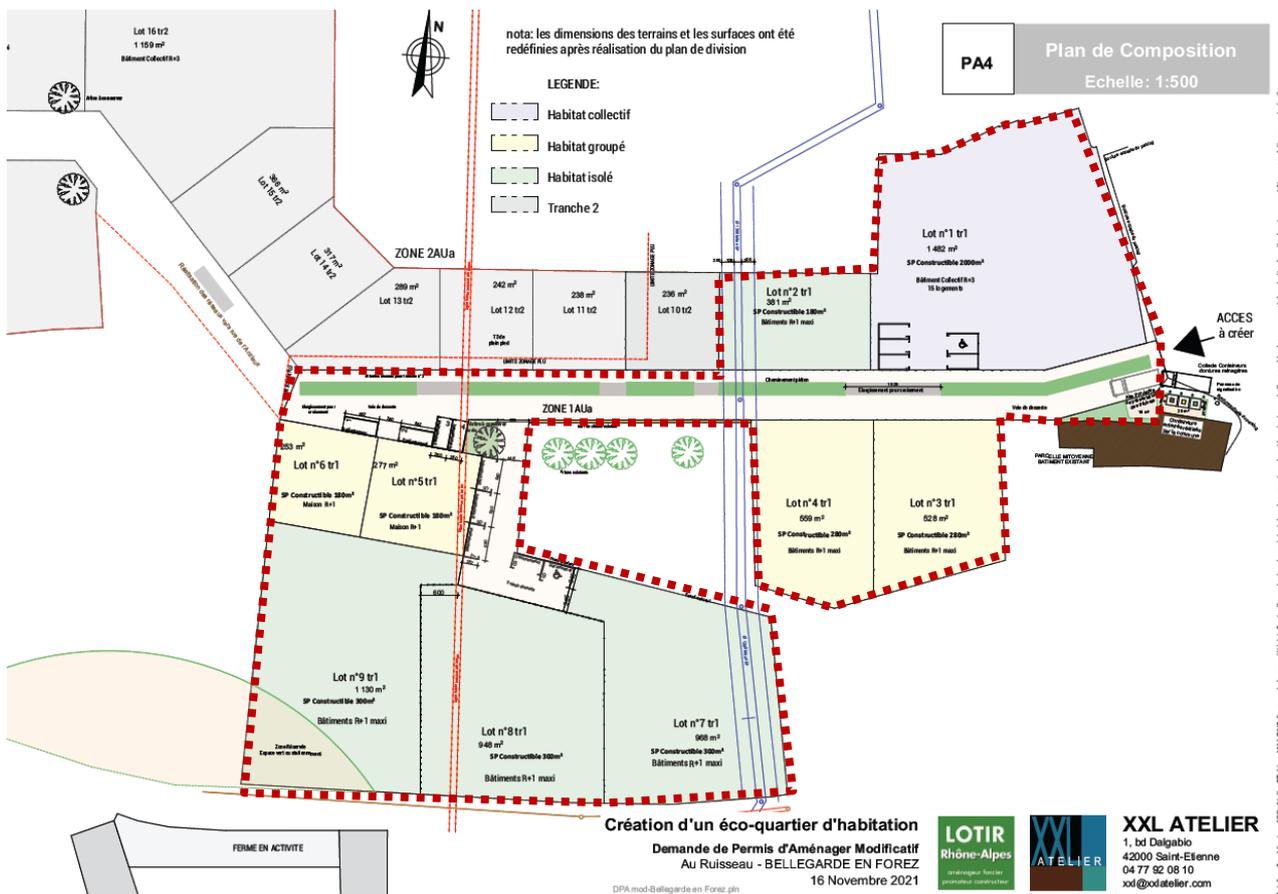
4 : parcelles situées pour partie en zone 1AUa et pour partie en 2AUa dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre de la zone 2AUa, 2^{ème} tranche



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



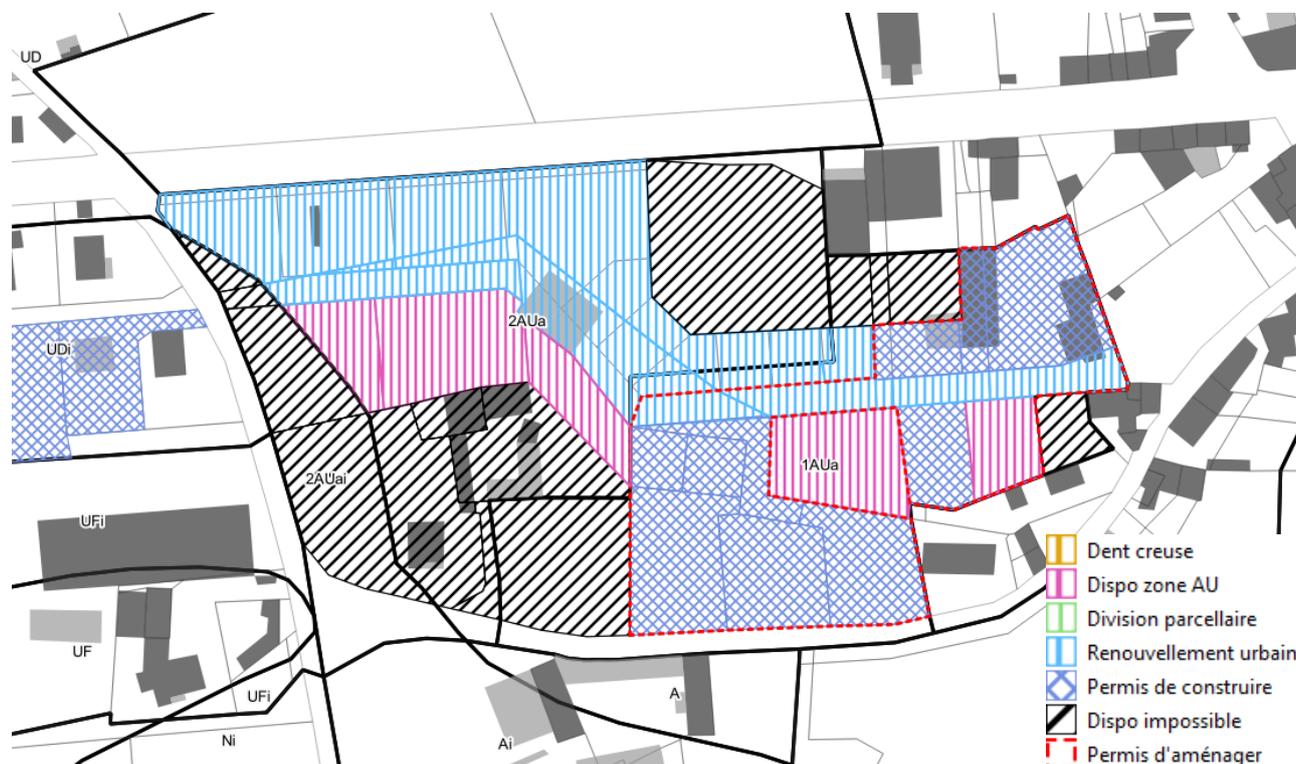
Sur la zone 1AUa, 3 permis de construire ont été accordés en 2022 sur 3 637 m². En 2023, c'est 5 permis de construire qui ont été accordés pour la réalisation de 18 logements (dont 14 logements collectifs) sur 3 560 m².

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.



1.3. 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.

1.4. 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.

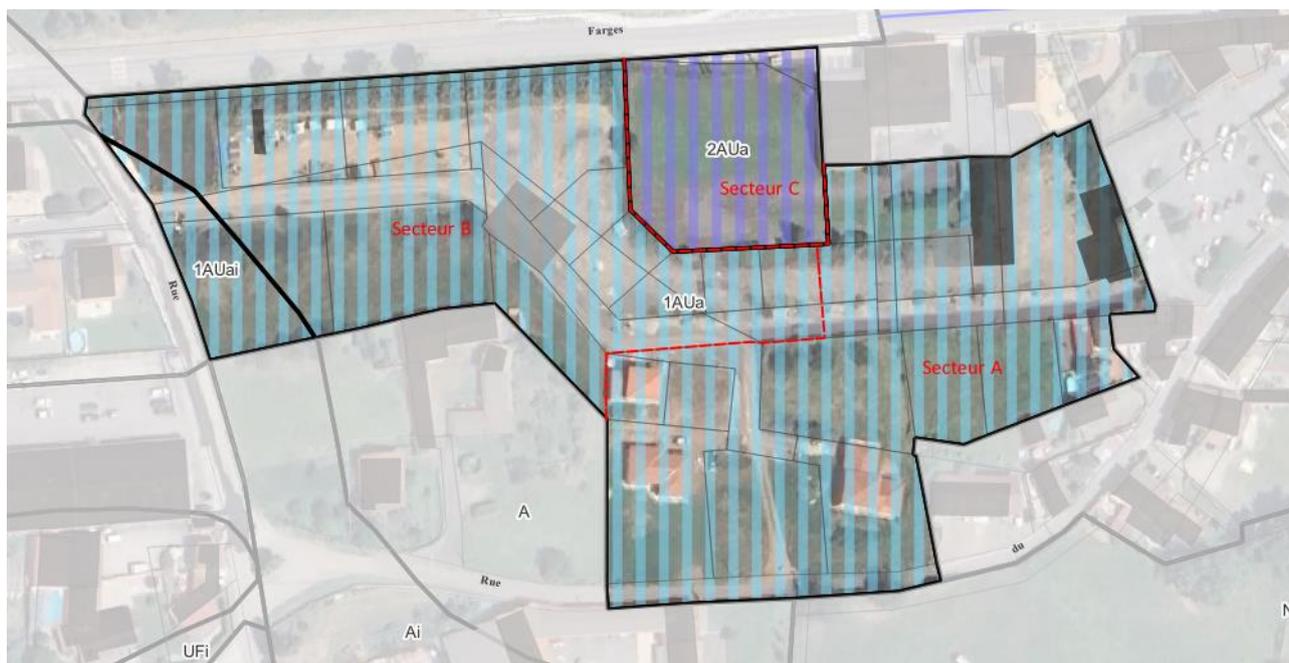
Au final, 0,79 ha est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure.

| 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)**

2. 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.

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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. Cette ouverture à l'urbanisation ne consomme pas d'Espace Agricole, Naturels ou Forestier.

LIMITER L'IMPACT EXCESSIF SUR LES FLUX DE DÉPLACEMENTS

1. LES FLUX EXTERNES

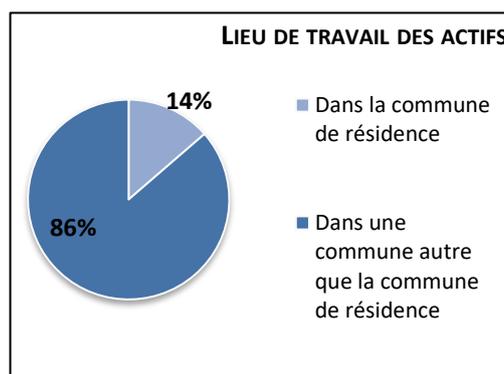
Accueillir une population nouvelle, même limitée, et permettre le renouvellement de la population, dans l'objectif d'un gain démographique d'une centaine d'habitants, implique que le nombre d'actifs peut augmenter.

Source : INSEE, RGP 1999, 2019

| | 2010 | 2015 | 2021 |
|--|------|------|------|
| Nombre d'emplois sur la commune | 343 | 383 | 364 |
| Actifs ayant un emploi, résidant dans la commune | 788 | 837 | 914 |
| Indicateur de concentration de l'emploi | 43,5 | 45,8 | 39,9 |

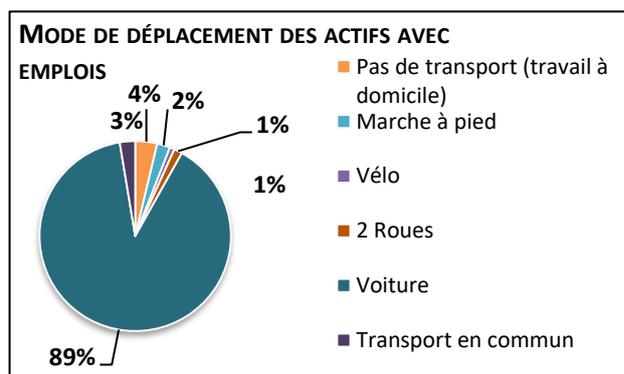
Parallèlement, même si la dynamique économique de la commune est appelée à se maintenir, et que de nouveaux emplois sont créés profitant aux actifs résidants à Bellegarde-en-Forez, il est vraisemblable que les actifs réaliseront des déplacements pendulaires en direction des territoires extérieurs, notamment vers Saint-Etienne, Andrézieux-Bouthéon et Saint-Galmier qui sont les communes vers lesquels les déplacements sont les plus importants.

Par ailleurs, de nouveaux actifs résidants sur d'autres communes pourraient venir travailler à Bellegarde-en-Forez, alors qu'ils travaillent aujourd'hui sur un autre territoire.



Aujourd'hui le nombre d'actifs est plus important que le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal : la commune compte 1 169 actifs (dont 910 ayant un emploi) et 364 emplois. Une minorité des actifs résidants travaille à Bellegarde-en-Forez, concourant à augmenter les flux pendulaires.

86% des actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, travaille sur une autre commune.



Le niveau important d'équipement automobile des ménages qui résident sur la commune et la faible offre de transports en commun, incite à l'usage de l'automobile au quotidien. Les trajets domicile-travail se font donc essentiellement en voiture (89%). Seule une part limitée des actifs se déplace à pied (2%), ou ne se déplace pas (4%), en liens avec un tissu urbain de proximité où se concentrent habitat, activités, services...

2. LES FLUX INTERNES

Le secteur concerné par la demande de dérogation permet de réaliser une densification du bourg. Les nouvelles constructions potentielles bénéficieront donc de l'ensemble des équipements et services présents sur le bourg.

La distance entre le secteur et les équipements, activités et services du bourg demeure ainsi très limitée, favorisant les déplacements doux au quotidien.

Le développement des liaisons douces projeté notamment au sein du secteur soumis à la présente demande de dérogation, s'inscrit en faveur du développement des mobilités alternatives à la voiture.

ABSENCE DE NUISANCES SUR LA RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCES ET SERVICES

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa, objet de la présente demande de dérogation, vise à conforter le rôle de centralité du bourg à l'échelle de la commune de Bellegarde-en-Forez, en favorisant le développement de l'habitat.

Ce développement, prévu avec une diversification de l'offre de logements (logements de petite taille, locatif, logements sociaux...) permettra l'accueil de nouveaux ménages et favorisera le renouvellement progressif de la population. L'aménagement de ce secteur, dans la continuité de l'existant participera au bon fonctionnement des équipements, à la dynamisation de la vie communale, à la fréquentation des commerces et services et plus largement au fonctionnement économique local.

En conclusion, les parcelles objets de la présente demande de dérogation, définies en zone 1AUa dans le projet de modification du PLU, d'une superficie globale de 0,79 hectare, ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

ANNEXE : BILAN DU PLU SUR LA PÉRIODE 2017-2023

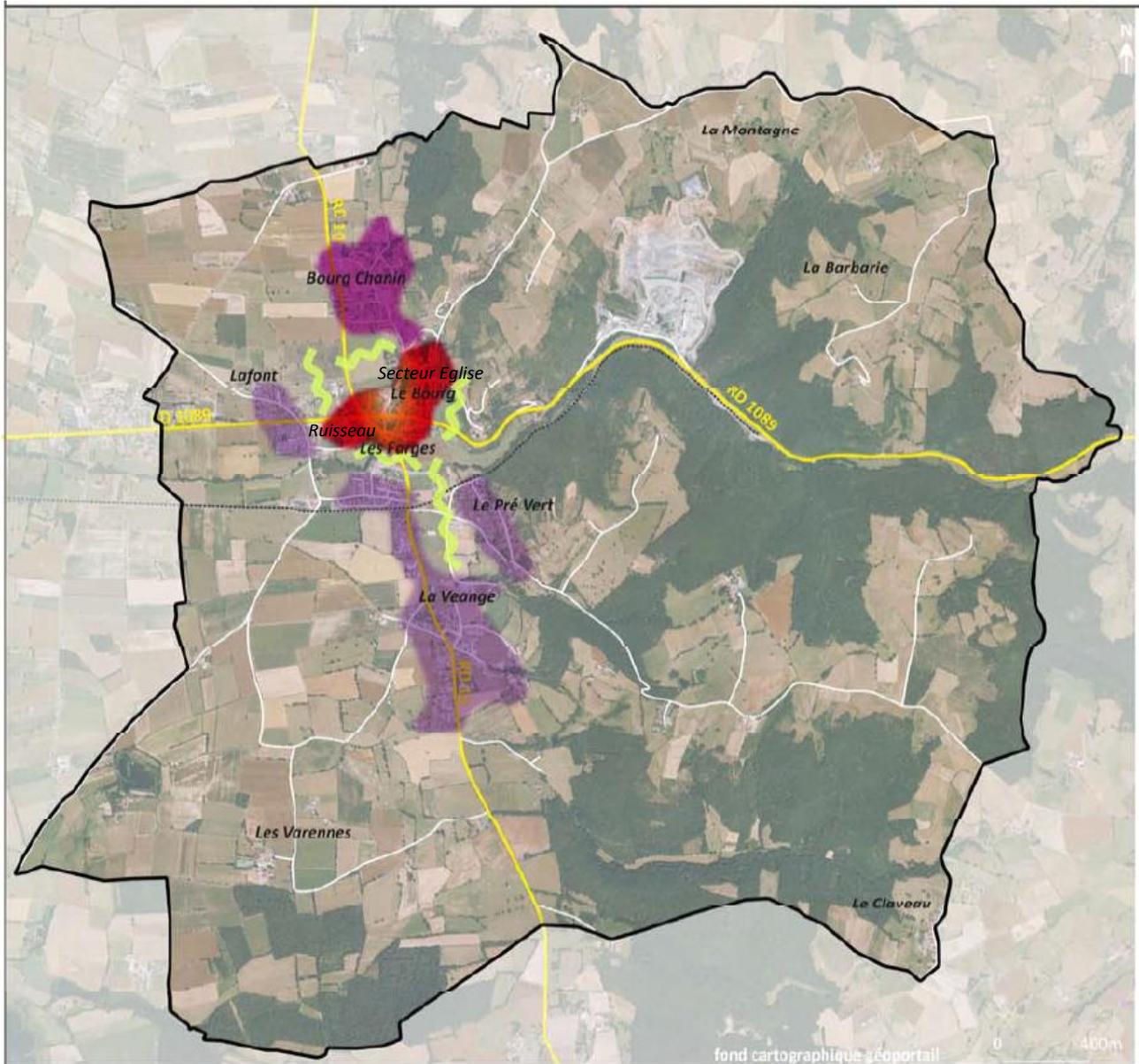
1. ANALYSE

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

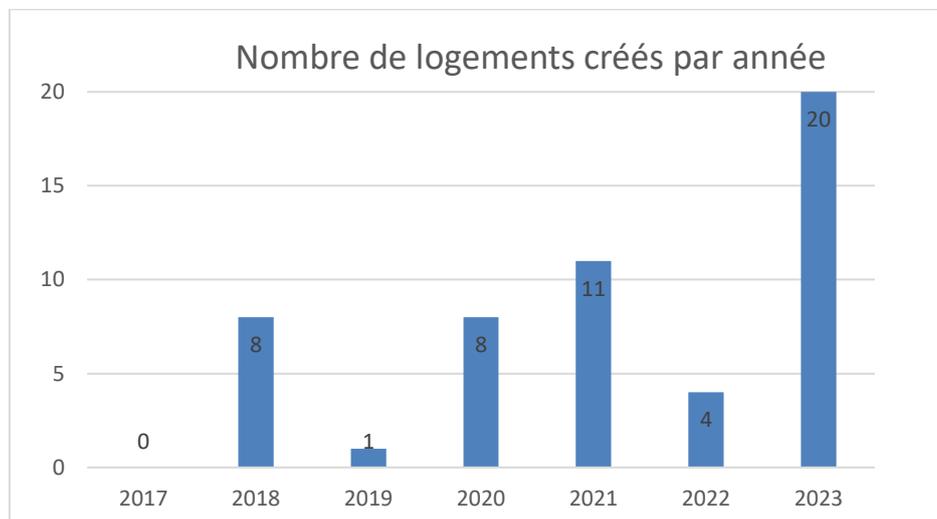
Les périmètres d'étude



2. 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.

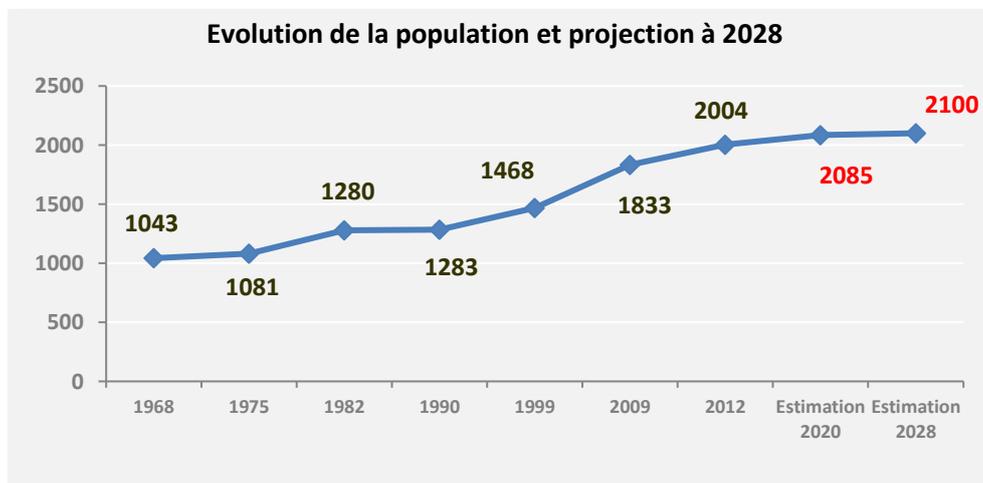
Au cours des 7 années depuis l’approbation du PLU (2017-2023), il s’est réalisé 52 logements, soit un rythme de production annuel de 7,4 logements, similaire au rythme envisagé dans le cadre du PADD.

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.

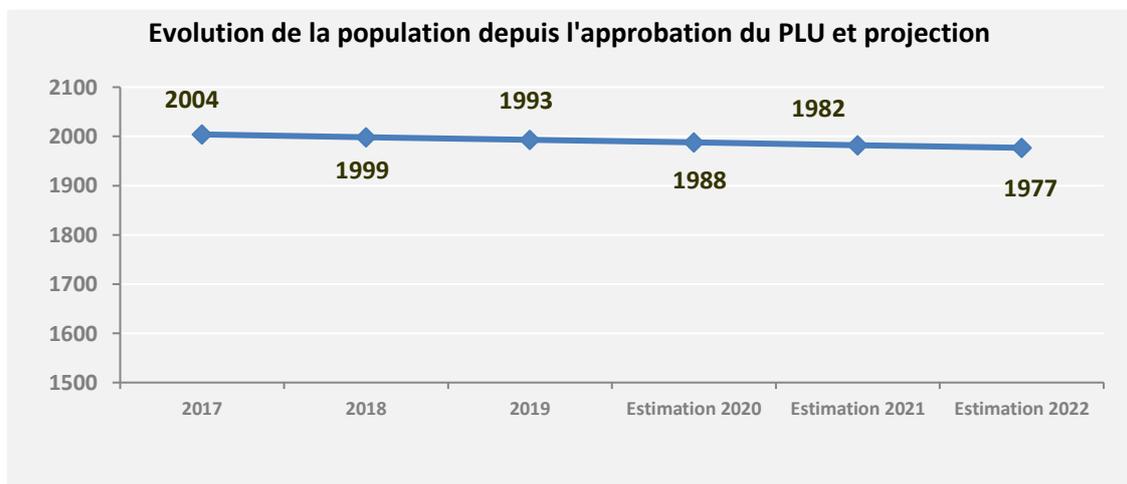
3. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENGENDRÉE

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.



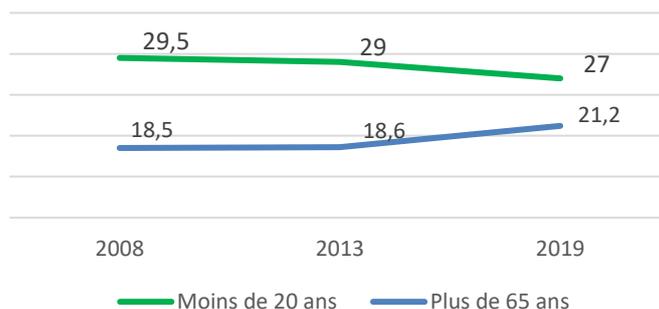
Selon les données INSEE, la population de Bellegarde-en-Forez est estimée à 2 004 habitants en 2017, soit une hausse de 1,1 % par an sur les 10 années précédant le PLU depuis 2007.

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.

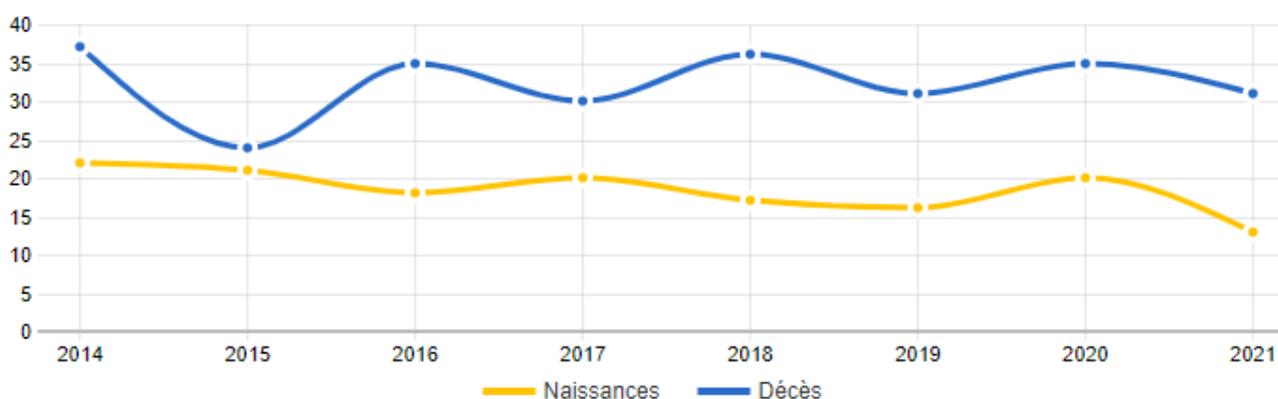


| INSEE, RGP 1968- 2019 | Variation annuelle moyenne de la population en % | | | | | | |
|--------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 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.

4. 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.

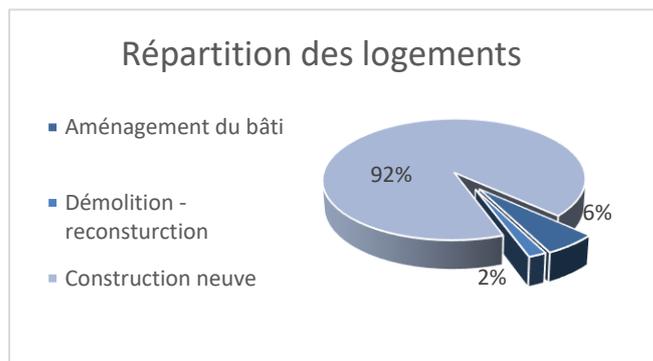
Une attention particulière devra être portée aux logements vacants dont leur nombre a augmenté en 10 ans, même si sur Bellegarde-en-Forez la pression foncière fait qu'il n'existe pas ou peu de bâtiments vétustes, d'îlots insalubres, et que le taux de vacance autour de 7 % reste acceptable et nécessaire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



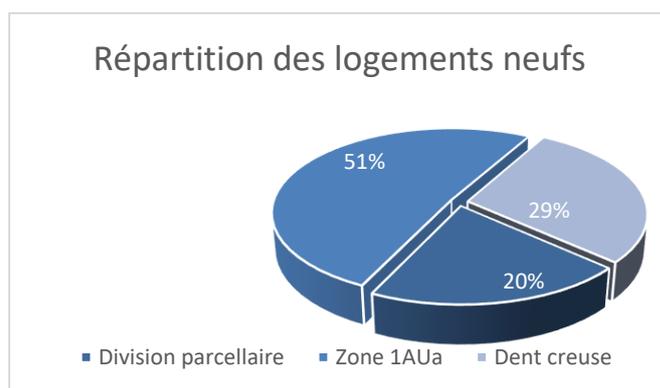
Sur les 49 logements en construction neuve :

- 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.



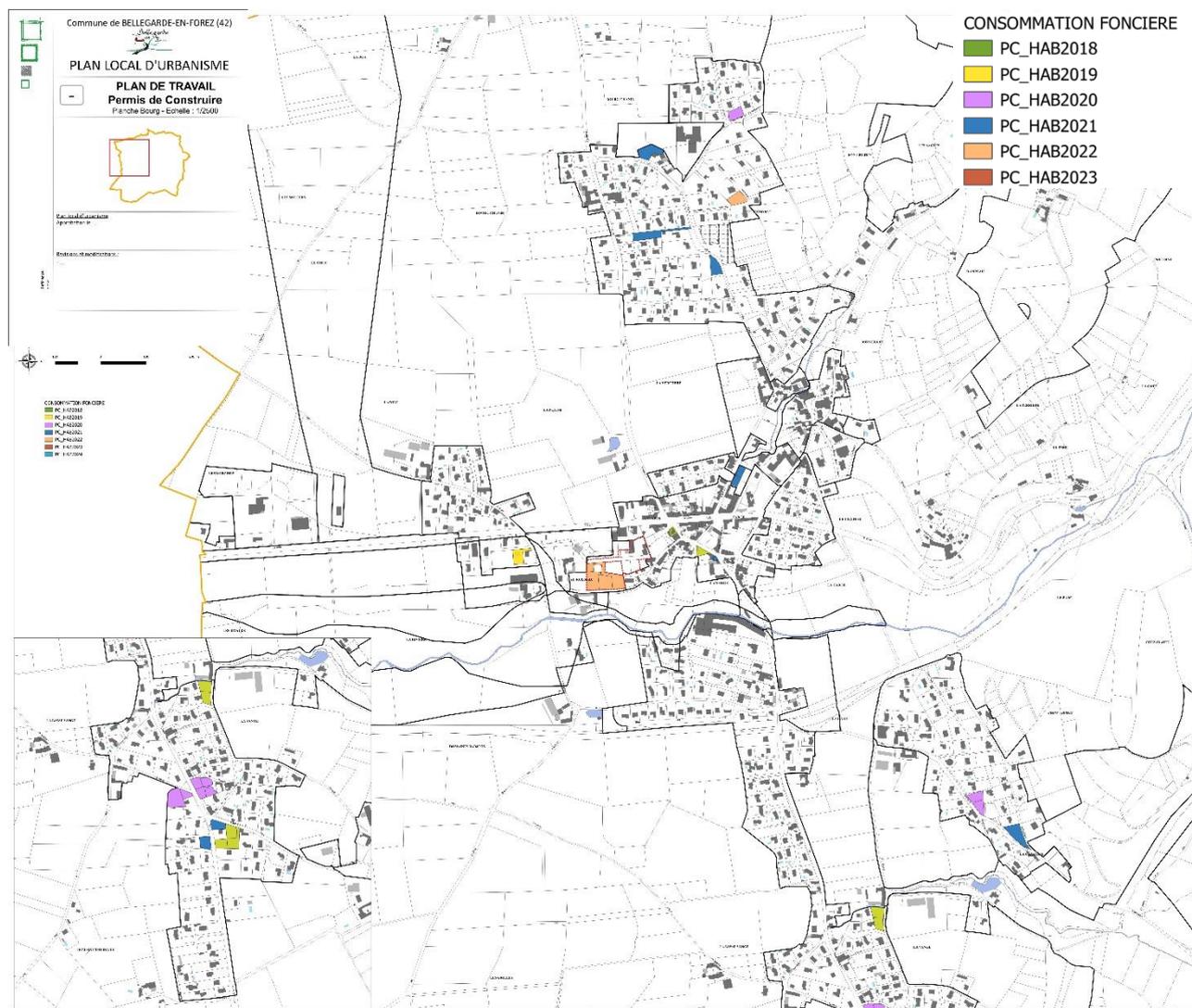
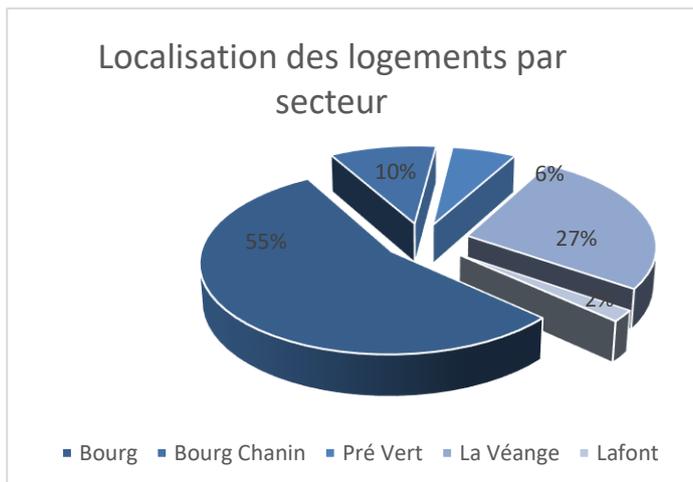
En fonction des années, des secteurs différents ont été investis, notamment La Véange en 2018 et 2020 et Bourg Chanin en 2021.

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.



5. LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LA DENSITÉ

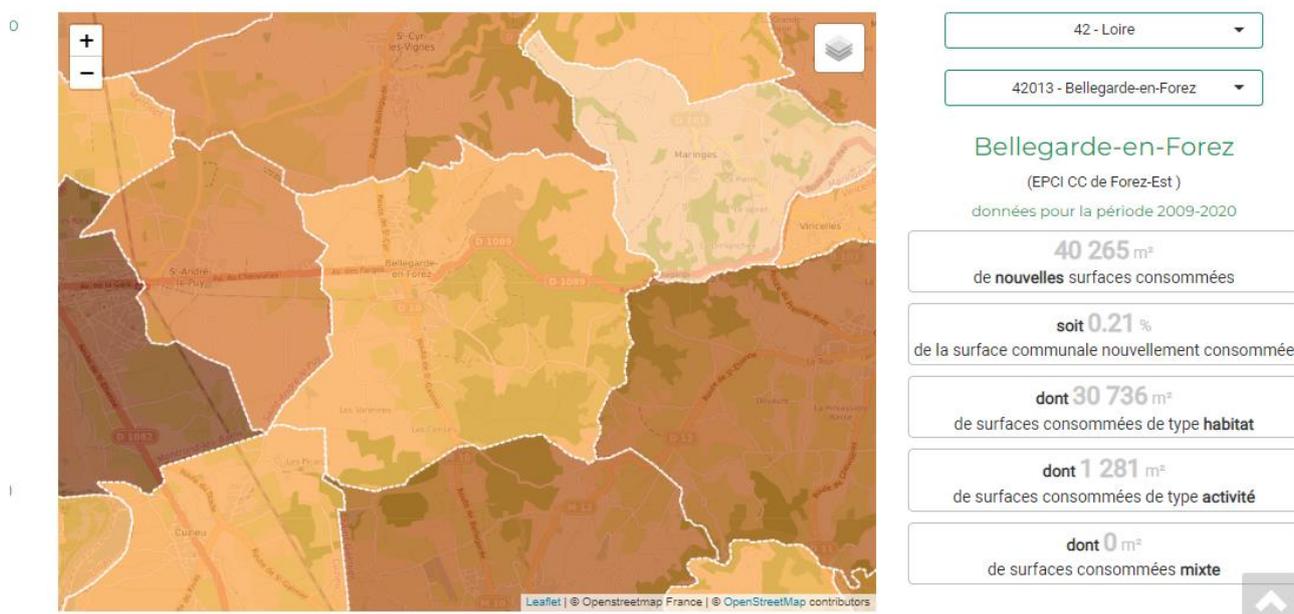
Le PADD donne des objectifs de densité avec une moyenne de 15 logements à l'hectare.

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

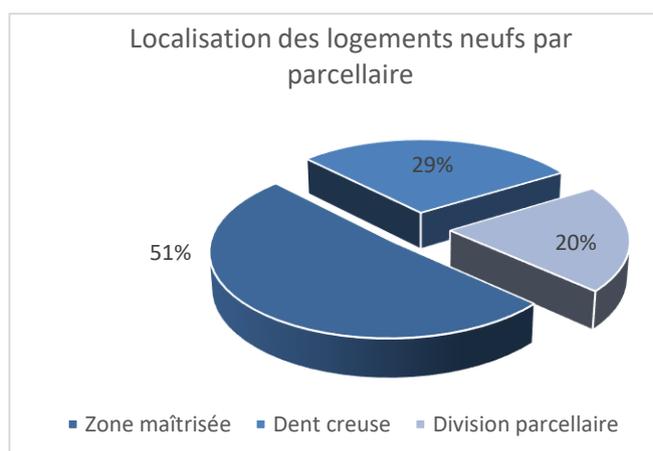


La construction neuve s'est réalisée sur des parcelles vierges cadastrées en zones U ou AU, mais également en division parcellaire de parcelles déjà bâties.

- 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.

