

Loire  
FOREZ  
Agglo

# Plan Local d'urbanisme intercommunal

Rapport de justification de  
l'ouverture des zones AU

Approuvé le 13 décembre 2022

Modification n°1 lancée le 17 octobre 2023

epures  
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise



# SOMMAIRE

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Objectifs de modération foncière du PLUi approuvé (extrait du PADD) .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>2. Demande d'ouverture à l'urbanisation de zones AU .....</b>                                              | <b>3</b>  |
| <b>3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation résidentielle</b>                 | <b>4</b>  |
| a. Bard – Zone AU du secteur des champs, à l'Ouest du bourg .....                                             | 4         |
| b. Lézigneux – Zone AU du secteur Bourg-Est .....                                                             | 5         |
| c. Saint-Just Saint-Rambert - Ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Impasse des Roseaux » .....               | 6         |
| d. Saint-Just Saint-Rambert – Ouverture à l'urbanisation partielle de l'OAP « Saint-Côme » .....              | 7         |
| e. Saint-Romain-le-Puy – Zones AU des secteurs Galata et Cruchin Nord .....                                   | 9         |
| f. Sury-le-Comtal : ouverture de la zone AU du secteur de l'Usine, à vocation résidentielle .....             | 10        |
| <b>4. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation économique</b>                   | <b>12</b> |
| a. Demande communale .....                                                                                    | 12        |
| Boisset-lès-Montrond et Chalain-le-Comtal – Extension de la zone économique Ue6 (France Bois Imprégnés) ..... | 12        |
| b. Réflexion intercommunale, proposée par Loire Forez agglomération .....                                     | 13        |
| Montbrison – Extension de la zone économique AUe7, secteur Vaure .....                                        | 14        |
| Champdieu – Extension de la zone économique Ue7, secteur Tournel .....                                        | 15        |
| Sury-le-Comtal – Extension de la zone économique Ue7, secteur Les Chaux .....                                 | 16        |
| <b>5. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation de loisirs ..</b>                | <b>18</b> |
| a. Saint-Georges-en-Couzan – Ouverture de la zone AU à vocation de loisirs .....                              | 18        |

## 1. Objectifs de modération foncière du PLUi approuvé (extrait du PADD)

Le plan local d'urbanisme intercommunal à 45 communes de Loire Forez agglomération projette, au travers du PADD, une consommation foncière maximale de 420 ha sur les dix années suivants son approbation. Cette consommation se répartit comme suit :

|                           | Foncier mobilisé au sein de l'enveloppe bâtie (ha) | Foncier consommé en extension urbaine (ha) |
|---------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Habitat et mixte          | 170                                                | 45                                         |
| Zones économiques dédiées | 105                                                | 55                                         |
| Zones d'équipements       | 20                                                 | 25                                         |

Ces objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, définis dans le PADD, ne seront pas remis en cause puisque les zones à urbaniser qui seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure étaient d'ores et déjà prises en compte dans le calcul des capacités.

## 2. Demande d'ouverture à l'urbanisation de zones AU

Les communes ont exprimé le souhait d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones. Dans le cadre de la procédure de modification n°1, et après analyse, Loire Forez agglomération a retenu les demandes d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), à vocation résidentielle, économique ou de loisirs, suivantes :

Pour les zones à vocation résidentielle :

- Bard (zone AU Les Champs) ;
- Lézigneux (zone AU Bourg-Est) ;
- Saint-Just Saint-Rambert (modification de la hiérarchisation pour permettre l'urbanisation immédiate de l'OAP Impasse des Roseaux et ouverture partielle de la zone AU de Saint-Côme) ;
- Saint-Romain-le-Puy (zones AU secteurs de Galata et Cruchin Nord) ;
- Sury-le-Comtal (zone AU de l'Usine).

Pour les zones à vocation économique :

- Boisset-lès-Montrond et Chalain-le-Comtal (zone AU France Bois Imprégnés),

Pour les zones à vocation de loisirs :

- Saint-Georges-en-Couzan (zone AU Bourg).

Dans le cadre de sa compétence développement économique, Loire Forez agglomération aménage des zones d'activités et propose une offre foncière adaptée pour faciliter l'installation d'entreprises. De ce fait, certaines zones à vocation économique seront également ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification n°1 :

- Champdieu (zone AU secteur Tournel) ;
- Montbrison (zone AU secteur Vaure) ;
- Sury-le-Comtal (zone AU secteur Les Chaux).

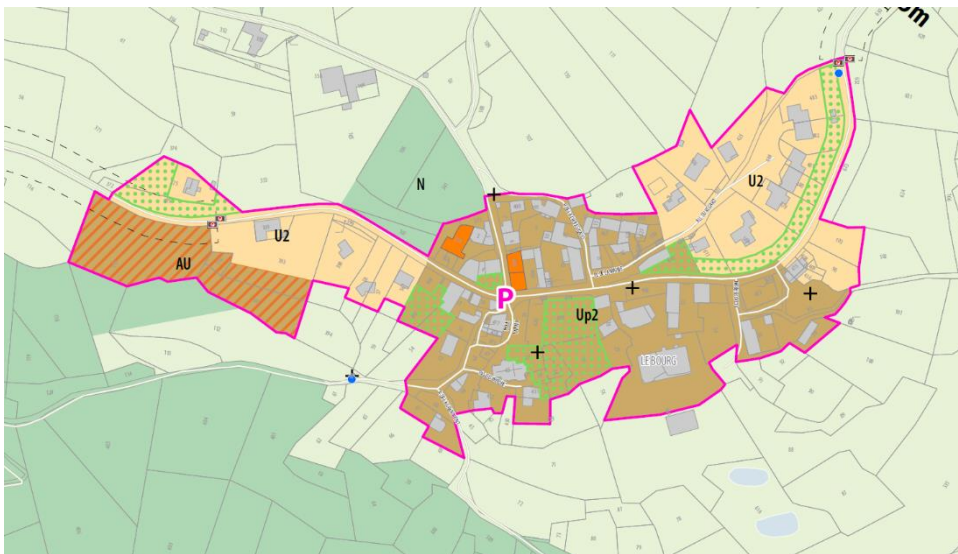
La présentation ci-dessous permet de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Des justifications seront également développées dans le rapport de présentation du projet de modification et ces secteurs feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### 3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation résidentielle

#### a. Bard – Zone AU du secteur des champs, à l'Ouest du bourg

- **Localisation**

La commune a fait part de son souhait d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU strict située à l'Ouest du Bourg (6736m<sup>2</sup>). Cette zone AU concerne les parcelles 0D 395 et 0D 110 dans leur intégralité ainsi que les parcelles 0D 393 et 0D 115 de manière partielle.



- **Taux de remplissage des OAP et évolution du zonage justifiant l'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se justifie par le fait que le projet de réhabilitation du bâtiment concerné par le tènement de renouvellement urbain, fléché dans le cadre de l'OAP patrimoniale sur le bourg, est en cours.

Aussi, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le second secteur pouvant accueillir de nouveaux logements, tel que prévu dans la hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, cette zone AU s'inscrit dans la continuité directe de l'urbanisation existante.

Enfin, cette procédure est également l'occasion dans cette commune de réduire les surfaces constructibles en zone Up2 (parcelles C53, C57 et C58) et en zone U2 (parcelles C98 et C103).

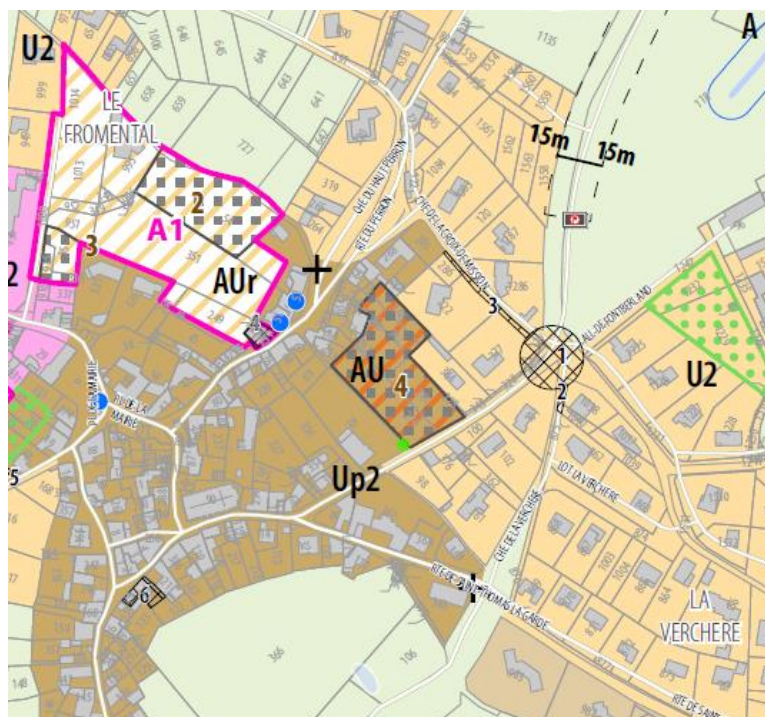
- **Objectif de densification du SCoT Sud Loire**

Le SCoT Sud Loire en vigueur préconise une densité de 15 logements à l'hectare. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur contribuerait à la création d'environ 10 logements. L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'accompagnera de la création d'une OAP sur le secteur.

## b. Lézigneux – Zone AU du secteur Bourg-Est

- **Localisation**

La commune de Lézigneux souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur Bourg-Est (3700 m<sup>2</sup>), classé en zone AU dans le PLUi approuvé.



- **Taux de remplissage des OAP et évolution du zonage justifiant l'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se justifie par la fermeture à l'urbanisation du secteur des Luchères (3923 m<sup>2</sup>). Ce changement de zonage s'inscrit dans une perspective de limitation de l'étalement urbain et de densification du centre-bourg.

- **Objectif de densification du SCoT Sud Loire**

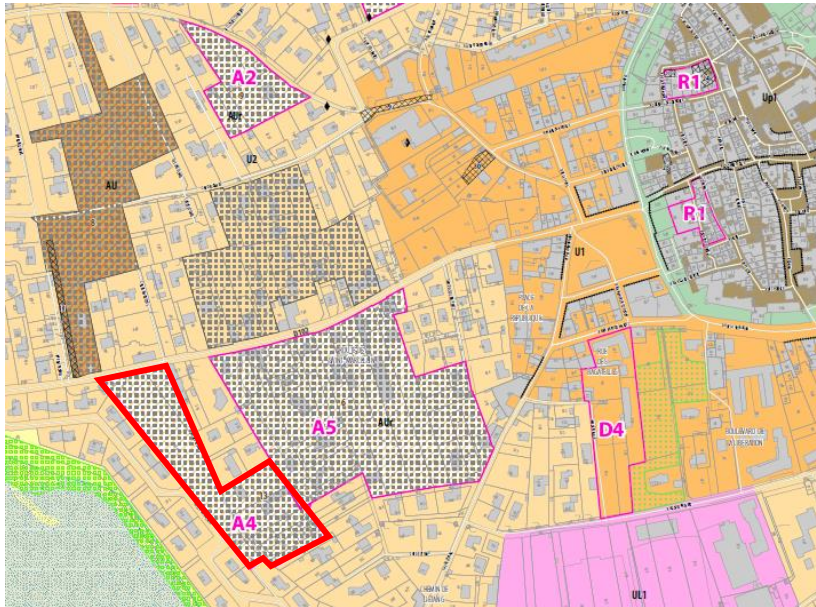
Le SCoT Sud Loire en vigueur préconise une densité de 15 logements à l'hectare. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur contribuerait à la création d'environ 6 logements soit le même nombre de logements que ce qui était prévu sur le secteur des Luchères.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'accompagnera de la création d'une OAP sur le secteur.

### c. Saint-Just Saint-Rambert - Ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Impasse des Roseaux »

- **Localisation**

La commune demande la modification de la hiérarchisation des zones AU afin de permettre l'urbanisation immédiate de la zone OAP Impasse des Roseaux, faisant l'objet d'un projet de création de logements sociaux.



- **Ouverture à l'urbanisation justifiée par un projet à court terme**

Un projet de création de 45 logements dont 18 sociaux, ainsi que 5 maisons accolées est prévu sur ce secteur. Toutefois, avec la hiérarchisation des zones à urbaniser actuelle, ce secteur est urbanisable à condition que 80% des objectifs des OAP Pré Lafarge, Les Danses Ouest, Route de Saint-Marcellin et Chemin des Vignes aient fait l'objet de permis accordé(s), ou à partir de 2026 sans condition d'urbanisation des OAP précédentes. Cette hiérarchisation est donc bloquante pour ce projet de création de logements sociaux, alors même que la commune est déficitaire en logements sociaux.

- **Objectif de densification du SCoT Sud Loire**

Pour la commune de Saint-Just Saint-Rambert, le SCoT Sud Loire actuellement en vigueur préconise une densité de 25 logements à l'hectare.

La superficie aménageable du secteur étant de 10 427 m<sup>2</sup>, le projet doit à minima comporter la création de 26 logements.

Le projet comprenant 45 logements, celui-ci est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur. Il favorise par ailleurs la densification avec la création de logements sociaux dont la commune a besoin pour être conforme aux exigences de l'article 55 de la loi SRU.



- **Besoin de production de logements sociaux sur le territoire communal**

Une étude de gisement foncier est en cours de réalisation sur la commune de Saint-Just Saint-Rambert pour étudier les tènements favorables à l'implantation de logements sociaux, et par là même permettre à la commune d'atteindre les 20% de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Le tènement a été retenue dans le cadre de l'étude de gisement foncier.

Aujourd'hui, selon l'étude gisement foncier, la commune dispose de 13,5% de logements sociaux en 2022. Ce taux se maintient globalement depuis 8 ans.

- **Reclassement de secteurs pour permettre cette ouverture**

Pour permettre la modification de la hiérarchisation des zones à urbaniser l'OAP n°5 route de Saint Marcellin serait reclassée en zone AU stricte pour une superficie aménageable de 13 621 m².

#### **d. Saint-Just Saint-Rambert – Ouverture à l'urbanisation partielle de l'OAP « Saint-Côme »**

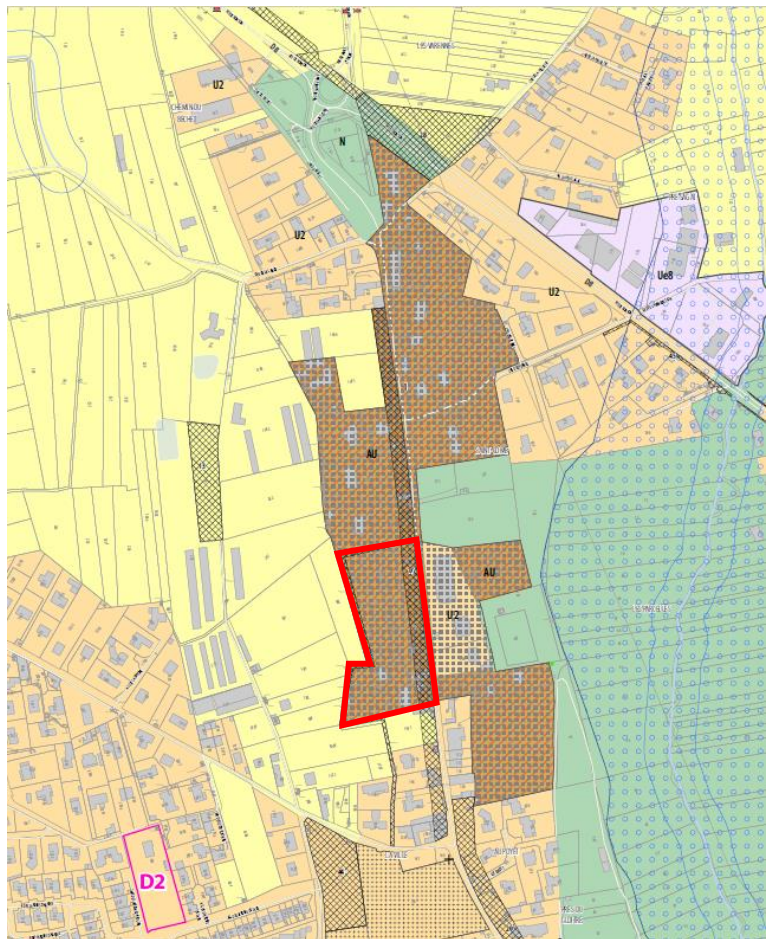
- **Localisation**

La commune demande également l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU de Saint-Côme, uniquement sur les parcelles F189, F190, F191, F192, F177, F178, F1200, F1201, F1199, F1198, F1197, F1196, F1485, F173, F1487, F175, F1489, F1213, F1484, F1486, F1488.

Surface approximative : 1,2 hectare.

Ce secteur, concerné par une servitude de mixité sociale à hauteur de 50% dans le PLUi, fait l'objet d'un projet de création d'au moins 50 logements dont la moitié serait des logements sociaux.

Ces logements seraient aménagés au sein d'un petit collectif (R+2). Cette zone doit donc être ouverte à l'urbanisation pour permettre ce projet et ainsi contribuer au rattrapage de la commune par rapport à son obligation de création de logements sociaux (article 55 de la loi SRU).



- **Objectif de densification du SCoT Sud Loire**

Pour la commune de Saint-Just Saint-Rambert, le SCoT Sud Loire actuellement en vigueur préconise une densité de 25 logements à l'hectare.

Aussi cette ouverture à l'urbanisation partielle de l'OAP Saint-Côme s'accompagnerait d'une OAP pour la production à minima de 30 logements. Le projet envisagé permettrait une meilleure optimisation du foncier avec la création d'au moins 50 logements.

- **Besoin de production de logements sociaux sur le territoire communal**

Comme indiqué précédemment, une étude de gisement foncier est en cours de réalisation sur la commune de Saint-Just Saint-Rambert pour étudier les tènements favorables à l'implantation de logements sociaux, et par là même permettre à la commune d'atteindre les 20% de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Le tènement de Saint Côme a été identifié au sein de cette étude.

- **Reclassement de secteurs pour permettre cette ouverture**

Pour permettre cette ouverture partielle à l'urbanisation, un secteur sera reclassé en zone AU stricte, permettant de conserver la hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones sur la commune. Ainsi, l'OAP les Danses Ouest serait reclassée en zone AU stricte pour une superficie de 8 499 m<sup>2</sup>.

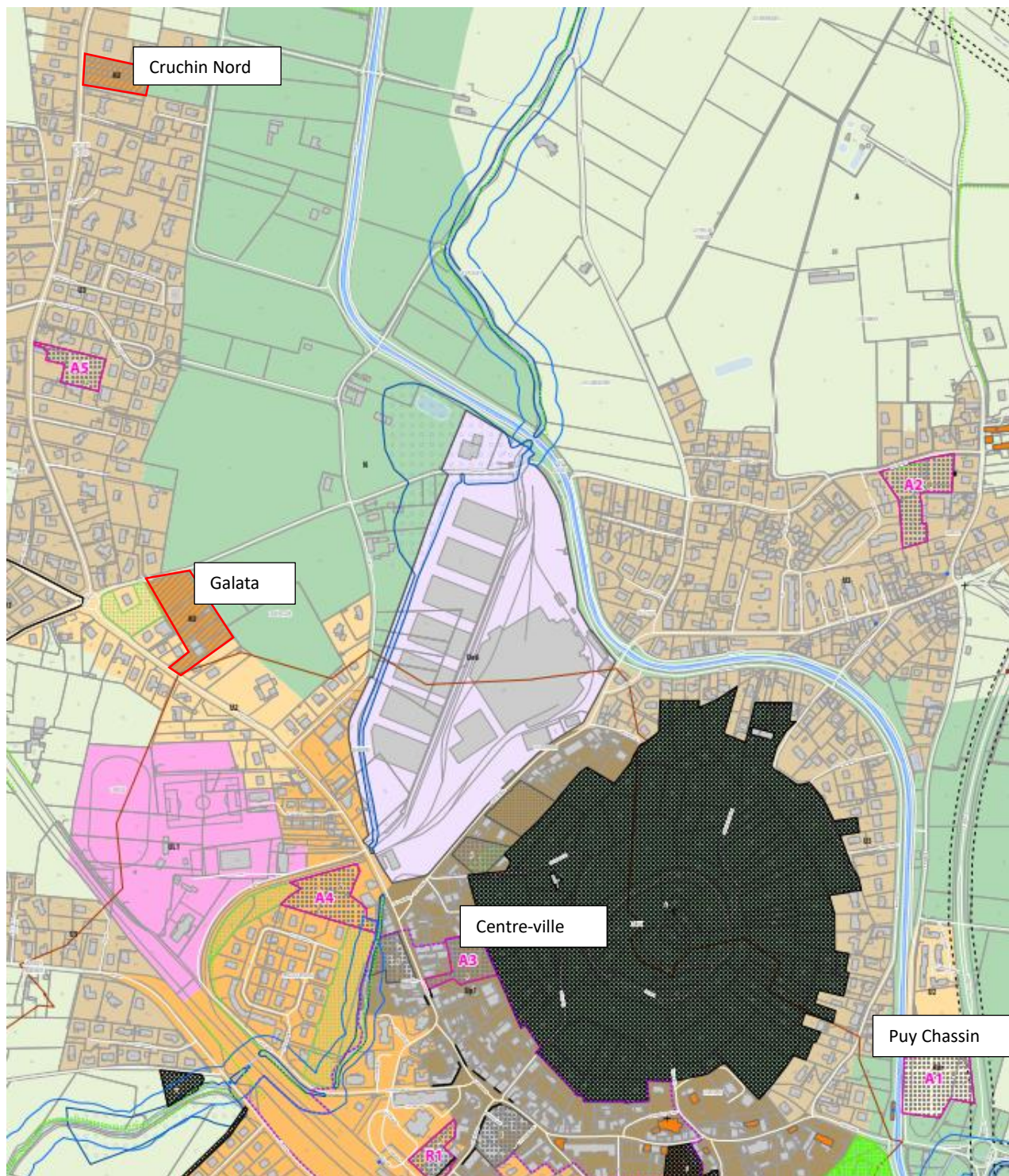
**La commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation deux zones (dont une partiellement) pour une surface totale de 2,2 hectares. En contrepartie, la commune a demandé le reclassement en zone AU stricte dans les secteurs Route de Saint Marcellin et Les Danses Ouest pour une surface équivalente.**



#### e. Saint-Romain-le-Puy – Zones AU des secteurs Galata et Cruchin Nord

- **Localisation**

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés en AU stricte au PLUi approuvé, Galata (7500m<sup>2</sup>) et Cruchin Nord (3500 m<sup>2</sup>).



- **Taux de remplissage des OAP et évolution du zonage justifiant l'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture de la zone AU de Galata se justifie par la finalisation de l'OAP Puy Chassin d'une surface équivalente, et par la nécessité d'identifier de nouveaux secteurs de mixité sociale pour rattraper le retard de la commune dans la production de logements sociaux.

Concernant l'OAP Centre-Ville, l'aménagement prévu est compromis du fait notamment de la présence de réseaux privés interdisant la création de l'accès en surface. Aussi, et compte tenu de la proximité immédiate de ce secteur avec le pic, il est proposé de le reclasser en zone naturelle (N) et d'ouvrir à l'urbanisation la zone de Cruchin Nord en échange.

De plus, afin de prendre en compte le déficit de logement sociaux de la commune, les OAP créés comprendraient à minima un nombre de logement sociaux équivalent au secteur de mixité de sociale qui serait supprimé du fait du classement en N du secteur centre-ville.

- **Objectif de densification du SCoT Sud Loire**

Le SCoT Sud Loire en vigueur préconise une densité de 25 logements à l'hectare. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs contribuerait à la création d'environ 8 logements sur le secteur de Cruchin Nord et 19 logements sur Galata.

Deux OAP seraient créées sur ces secteurs ainsi que l'identification de deux nouveaux secteurs de mixité sociale.

- **Besoin de production de logements sociaux sur le territoire communal**

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui l'oblige à avoir 20% de logement social dans son parc de logements total. Or, la commune étant déficitaire en logements sociaux, les deux nouvelles zones AUr permettront la création de deux nouveaux secteurs de mixité sociale.

#### **f. Sury-le-Comtal : ouverture de la zone AU du secteur de l'Usine, à vocation résidentielle**

- **Localisation**

La commune a affiché sa volonté d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'Usine, précédemment classé en zone AU, du fait des enjeux de pollution et d'inondation du secteur.

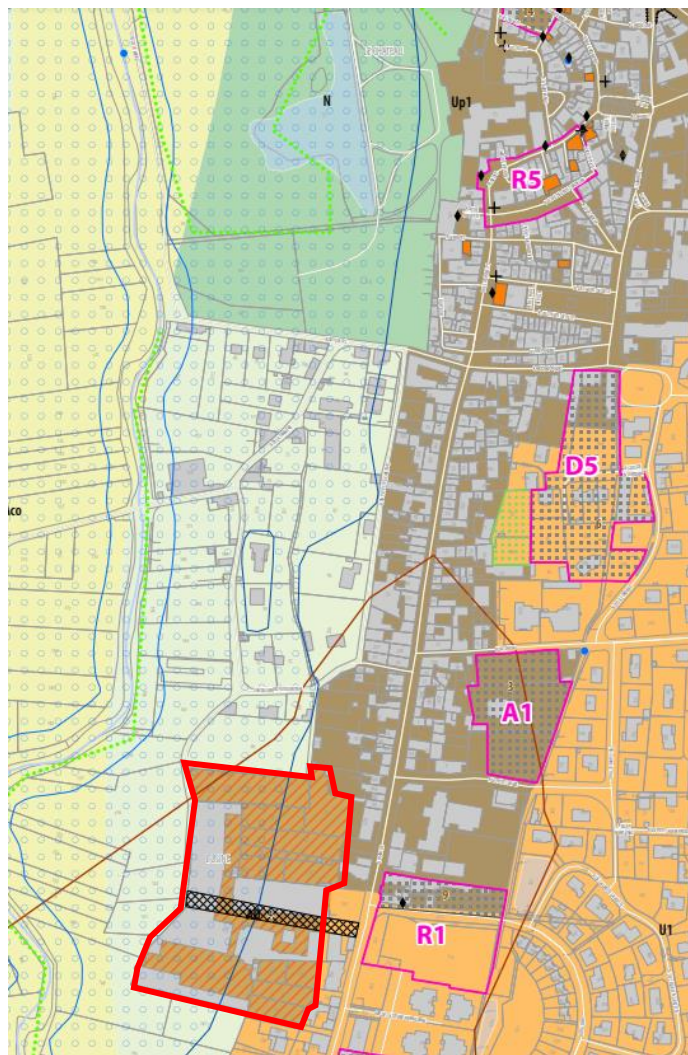
Le secteur concerne les parcelles BC67 à BC69, BC99 à BC101, BC105, BC107 à BC110, BC229, BC231, BC232 et une partie des parcelles BC103 et BC316, pour un total de 2,3 ha (23 636 m²).

- **Ouverture à l'urbanisation justifiée par un projet à court terme**

Un porteur de projet envisage l'aménagement de ce secteur. Le porteur de projet et LFa disposent d'ores et déjà de prescriptions de la part de direction départementale des territoires (DDT) de la Loire concernant les règles de constructibilité à respecter sur le secteur inondable.

Le porteur de projet s'est également engagé à se rapprocher de la DREAL concernant le traitement des sols pollués. Une orientation pourra également être rédigée en ce sens dans l'OAP.





- **Objectif de densification du SCoT Sud Loire**

Le SCoT Sud Loire en vigueur préconise une densité de 25 logements à l'hectare sur la commune de Sury-le-Comtal.

Aussi cette ouverture à l'urbanisation de cette zone contribuerait à la création d'environ 59 logements.

- **Besoin de production de logements sociaux sur le territoire communal**

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui l'oblige à la production de 20% de logements sociaux dans son parc logements total. La commune étant déficitaire en logements sociaux, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'accompagnerait de la création d'un secteur de mixité sociale.



## 4. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation économique

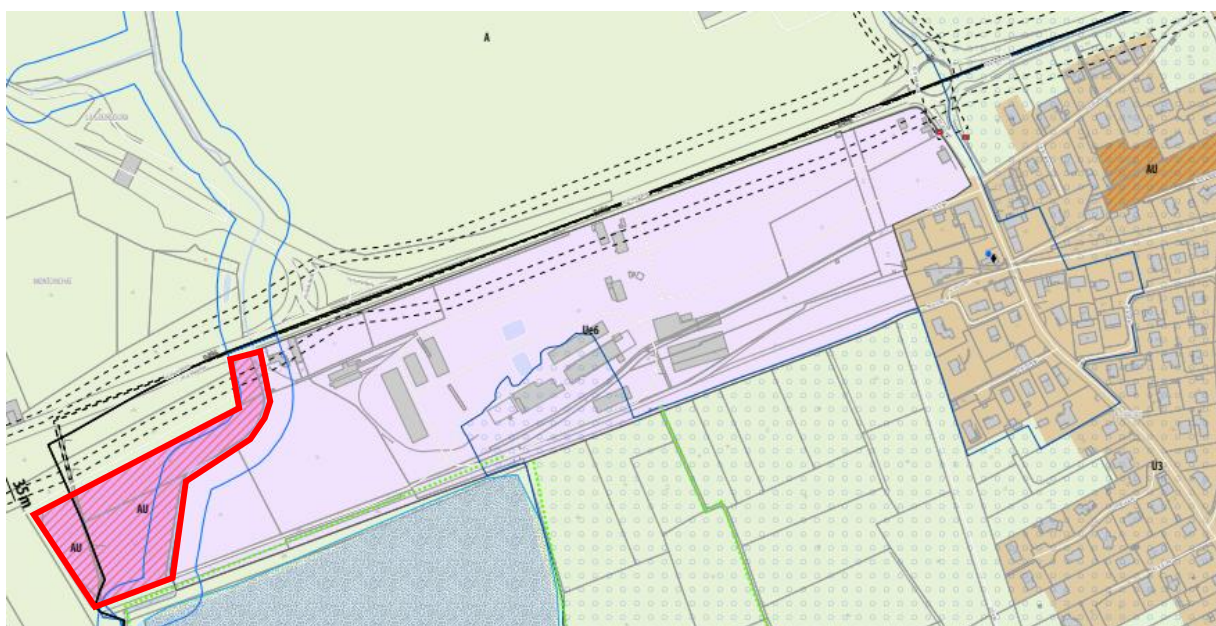
### a. Demande communale

#### Boisset-lès-Montrond et Chalain-le-Comtal – Extension de la zone économique Ue6 (France Bois Imprégnés)

- **Localisation**

Pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise France Bois imprégnés, les communes de Boisset-Lès-Montrond et de Chalain-le-Comtal sollicitent l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU située en continuité immédiate de la zone Ue6, exclusivement occupée par l'activité de cette entreprise.

Surface totale : 17 817 m<sup>2</sup>



- **Projet de développement de France Bois imprégnés**

L'entreprise France Bois imprégnés (groupe Moulinvest) située au nord de la commune de Boisset-lès-Montrond (zone Ue6 du PLUi) produit des poteaux et des bois extérieurs pour la réalisation de murs anti-bruit, de bardages ou encore de terrasses.

Afin de développer l'activité déjà présente sur site, mais aussi plus largement l'activité du groupe, France Bois imprégnés a pour projet d'implanter un nouveau parc à grume à Boisset-lès-Montrond afin d'alimenter leur scierie située à Dunières et demain une nouvelle scierie à Boisset-lès-Montrond. Le projet de parc à grumes s'implanterait dans le prolongement Ouest du process existant et nécessite donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU notamment pour l'implantation de la nouvelle machinerie associée à cette activité.

## **b. Réflexion intercommunale, proposée par Loire Forez agglomération**

Loire Forez agglomération s'est doté d'un schéma d'accueil des entreprises en 2020, véritable feuille de route en matière de développement des capacités d'accueil du territoire, de manière à optimiser les conditions d'accueil des nouvelles entreprises et la création d'activités, par conséquent d'emplois, sur le territoire, mais aussi à accompagner les entreprises déjà implantées dans leurs projets de développement.

La pression foncière sur le territoire est forte et s'est accentuée depuis 2018. L'augmentation du nombre de demandes des entreprises, exprimées au travers de leurs recherches de lieux d'implantation, en témoigne. Une lourde tendance se dessine avec des besoins portant prioritairement et majoritairement sur l'achat de terrains à bâtir (90% des demandes formulées auprès de la direction économie de Loire Forez agglomération) de petite surface (50% de ces demandes concernent des terrains de moins de 2000m<sup>2</sup>), localisés principalement sur les secteurs Centre, plus précisément sur la centralité montbrisonnaise, et Sud, notamment sur les communes de Bonson, Sury-le-Comtal et Saint-Marcellin-en-Forez. La nature des demandes est orientée vers du développement endogène, d'activités artisanales, tertiaires, commerce de gros et, depuis 2021, industrielles.

A l'échelle du territoire intercommunal dans son ensemble, plus des 2/3 des ZAE sont aujourd'hui arrivées à maturité et les analyses menées recensent moins de 36 ha de disponibilités immédiates.

Dans le périmètre du PLUi à 45 communes, les disponibilités immédiates représentent 31 ha. Néanmoins, 12,5 ha sont aujourd'hui en cours de cession (à différents stades d'avancement), localisés essentiellement sur la ZAC des Granges à Montbrison, la ZAC de Crémérieux à Savigneux et la ZAC des Plaines à Bonson, Sury-le-Comtal et Saint-Marcellin-en-Forez.

Au total, ce sont aujourd'hui 67 ha qui sont identifiés en tant que foncier d'activité à urbaniser sur le territoire intercommunal de Loire Forez, dont 45 ha situés dans le périmètre du PLUi à 45 communes (zones AUe ou AU).

La stratégie menée par Loire Forez agglomération en matière de développement consiste ainsi :

- à optimiser l'utilisation du foncier disponible restant, dans une logique de consommation maîtrisée et sobre ;
- à réintroduire sur le marché les gisements fonciers stratégiques à densifier, recycler, muter ou aménager (dents creuses, friches, terrains sous-occupés ou non aménagés), dans un souci d'optimisation et de densification foncière ;
- à ouvrir à l'urbanisation les sites de développement économique futur, avec une approche priorisée sur les secteurs à forte tension.

Au regard de ces critères d'analyse et de la stratégie menée, certaines zones à vocation économique, où la pression foncière est la plus forte, seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi à 45 communes :

- Montbrison : zone AU à vocation économique secteur Vaure ;
- Champdieu : zone AU à vocation économique secteur Tournel ;
- Sury-le-Comtal : zone AU à vocation économique secteur Les Chaux.

Comprises dans l'« Espace Emeraude » qui constitue un site majeur et stratégique pour le développement du territoire de Loire Forez agglomération et du Syndicat Mixte du SCoT Sud-Loire, les extensions des zones à vocation économique de Vaure à Montbrison et de Tournel à

Champdieu doivent contribuer à conforter et densifier la fonction économique d'appui de la centralité montbrisonnaise. L'enjeu majeur consiste à disposer de capacités d'accueil suffisantes pour l'installation et le développement de PME/PMI traditionnelles et/ou innovantes nécessitant une implantation à proximité des espaces urbains disposant d'un niveau dense d'activités économiques déjà présentes, d'une offre de services complète et de facilités d'accès à partir des grands axes de circulation et de l'offre de transports en commun.

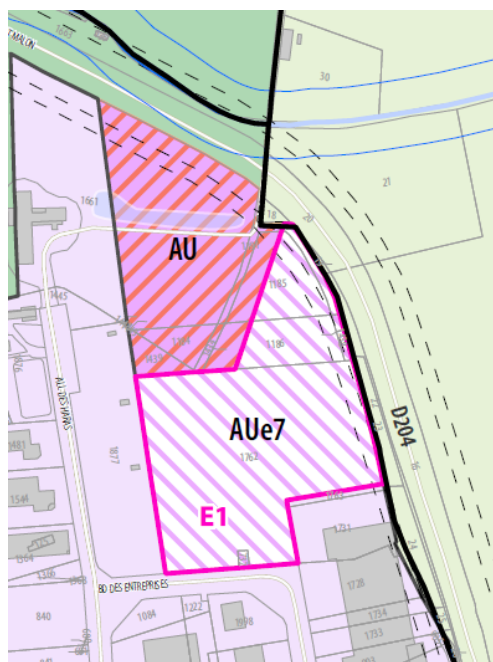
Les projets d'extension de la zone économique de Vaure (Montbrison) et de Tournel (Champdieu) sont également soutenus par la Région et l'Etat dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région d'Auvergne-Rhône-Alpes 2021-2027 au titre des projets structurants pour l'aménagement du territoire à l'échelle de la Région.

L'extension de la zone des Chaux à Sury-le-Comtal doit permettre de développer l'offre foncière sur la partie Sud du territoire, aujourd'hui saturée.

### Montbrison – Extension de la zone économique AUe7, secteur Vaure

- **Localisation**

La zone économique de Vaure, classée en zone Ue7 correspondant à un secteur économique mixte, est une zone d'activités d'enjeu Sud-Loire aujourd'hui arrivée à maturité sur sa partie Est. Elle compte une diversité d'activités à travers une trentaine d'entreprises de toutes tailles, dont certaines installées de longue date, avec une densité de constructions élevée. Aujourd'hui, la zone Ue7 est entièrement occupée et ses possibilités de densification sont désormais faibles.



Cette zone économique bénéficie de la position stratégique de la centralité montbrisonnaise et se situe au croisement de plusieurs axes structurants.

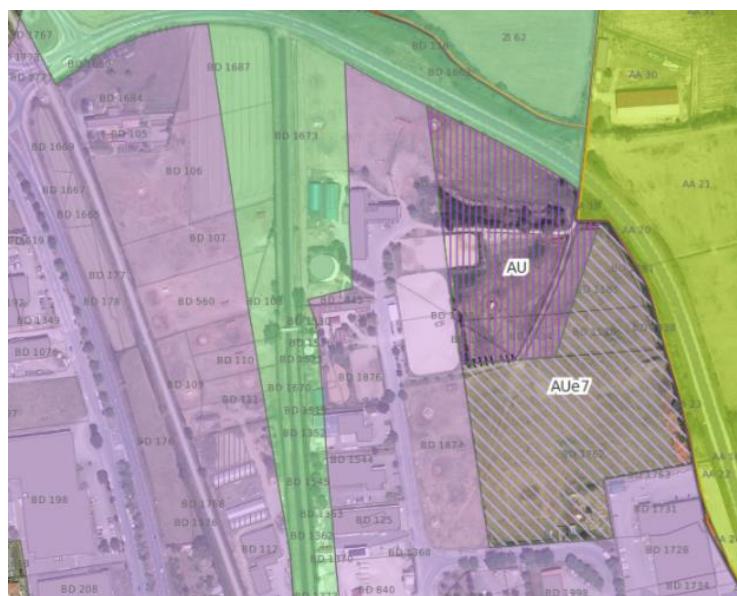
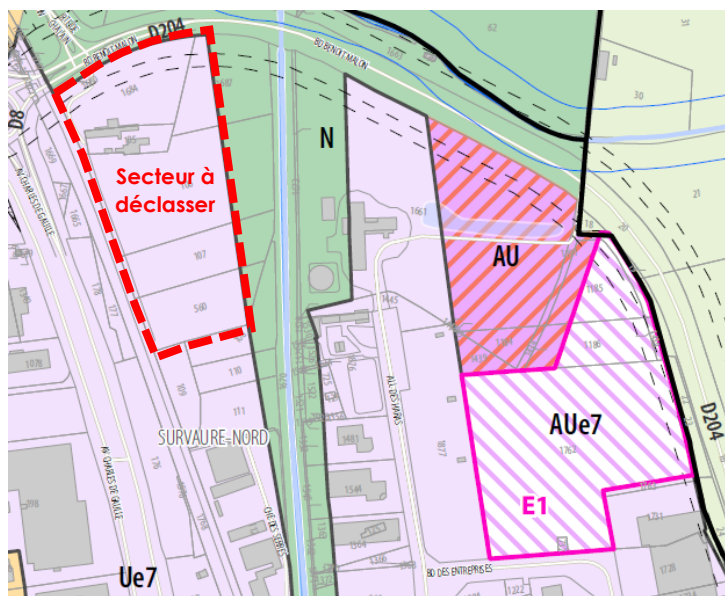
Son développement doit permettre de répondre aux nombreuses demandes d'implantation de nouvelles activités endogènes ou exogènes sur ce secteur.

Le Sud de la zone AUe7, d'une surface de 26 486 m<sup>2</sup>, de maîtrise foncière publique, bénéficiera d'un commencement d'aménagement et de commercialisation dès 2024.



Afin de garantir un aménagement global cohérent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, de maîtrise foncière publique et localisée à proximité immédiate des zones Ue7 et AUe7, est nécessaire. Cette zone à ouvrir à l'urbanisation représente une surface de 17 952 m<sup>2</sup> environ.

En compensation, la partie Ouest de la zone de Vaure, aujourd'hui occupée pour un usage non économique et dont les projections d'aménagement sont notamment complexes en matière de desserte viaire, serait déclassée. Cet espace représente une surface de 23 628 m<sup>2</sup> environ.



A gauche : extrait du plan de zonage du PLUi 45 approuvé le 13.12.22.  
A droite : image aérienne, limites cadastrales et de zonage (2022).

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) économique « Secteur Boulevard des entreprises » présente sur la zone AUe7 sera étendue et adaptée en conséquence.

## Champdieu – Extension de la zone économique Ue7, secteur Tournel

### • Localisation

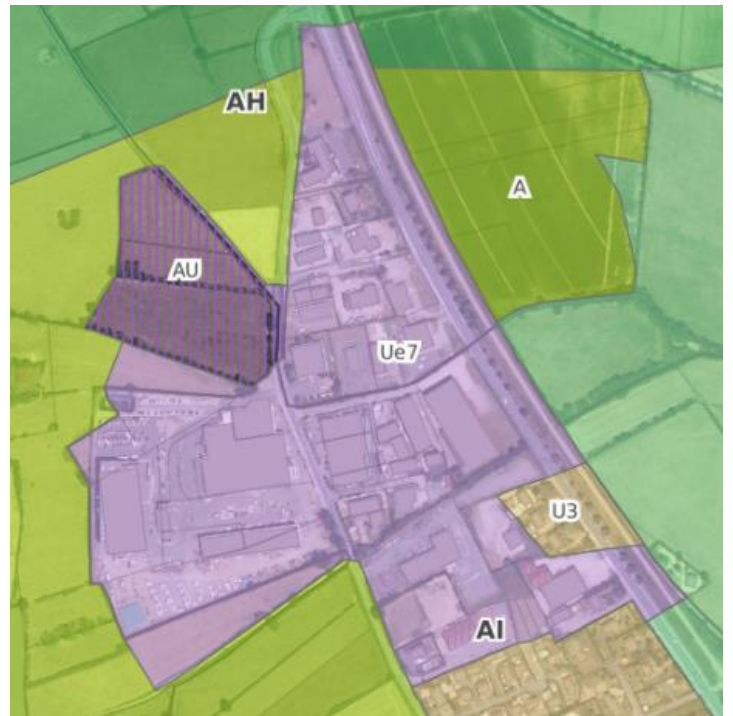
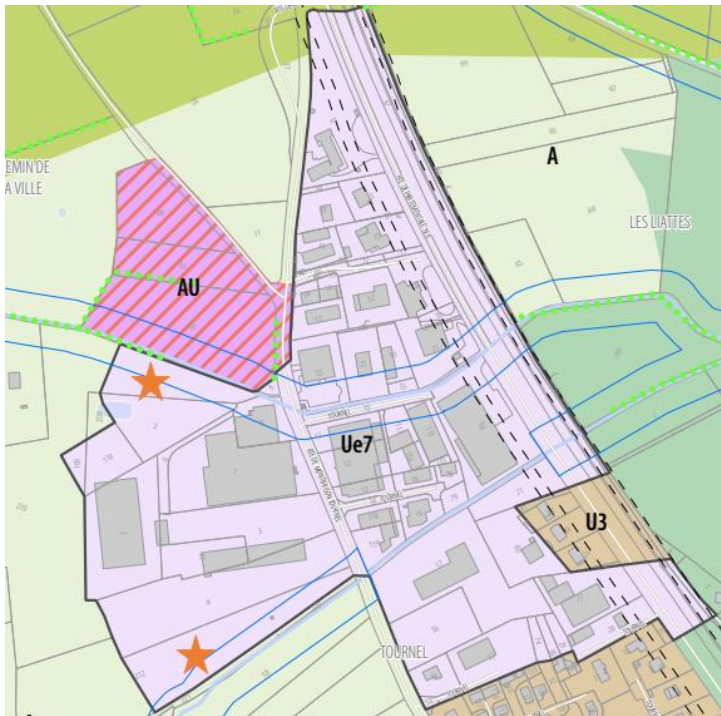
La zone de Tournel, classée en zone Ue7 correspondant à un secteur économique mixte, est une zone d'activités d'enjeu Sud-Loire aujourd'hui arrivée à maturité. Elle compte une diversité d'activités à travers une trentaine d'entreprises de taille moyenne, avec une densité de constructions très élevée et accentuée par les récentes transactions immobilières de reventes et de divisions de parcelles déjà bâties. Les permis de construire délivrés ces dernières années ont ainsi densifié le secteur (en termes de construction à la parcelle).

Cette zone économique bénéficie de la position stratégique de la centralité montbrisonnaise et se situe sur un axe structurant du territoire.

Actuellement remplie à 93% environ, cette zone Ue7 présente deux terrains non bâtis, de propriété privée, faisant l'objet de contraintes diverses en matière d'aménagement (matérialisés par une étoile orange) :

- L'un au Sud de la zone, dont la forme atypique et l'accès plutôt étroit rend sa constructibilité complexe, nécessitant l'intervention de la puissance publique ;
- L'un au Nord, présentant les mêmes caractéristiques contraignantes en termes d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU située à proximité immédiate de la zone Ue7 doit permettre de répondre aux nombreuses demandes d'implantation de nouvelles activités endogènes ou exogènes sur ce secteur. Elle représente une surface de 26 466 m<sup>2</sup> environ.



A gauche : extrait du plan de zonage du PLUi 45 approuvé le 13.12.22.  
A droite : image aérienne, limites cadastrales et de zonage (2022).

## Sury-le-Comtal – Extension de la zone économique Ue7, secteur Les Chaux

### • Localisation

La zone des Chaux, classée en zone Ue7 correspondant à un secteur économique mixte, est une zone d'activités d'enjeu local aujourd'hui arrivée à maturité. Elle compte une diversité d'activités à travers une dizaine d'entreprises de tailles diverses, dont certaines d'entre elles requièrent un stockage non couvert conséquent.

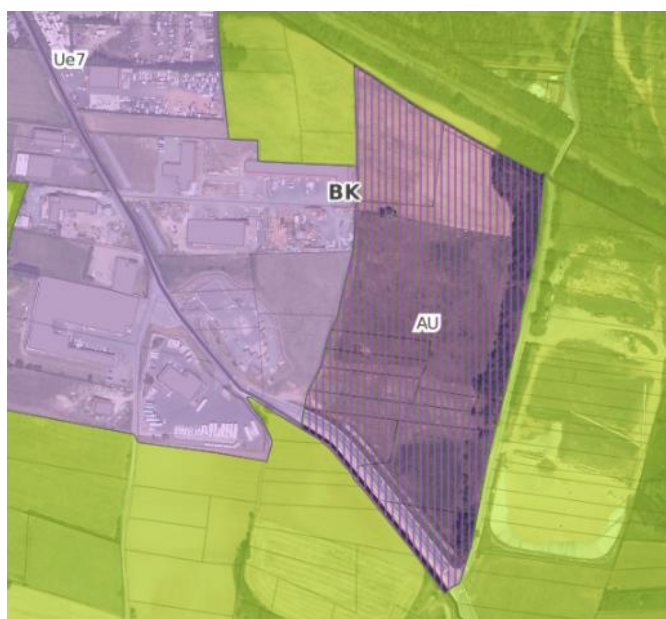
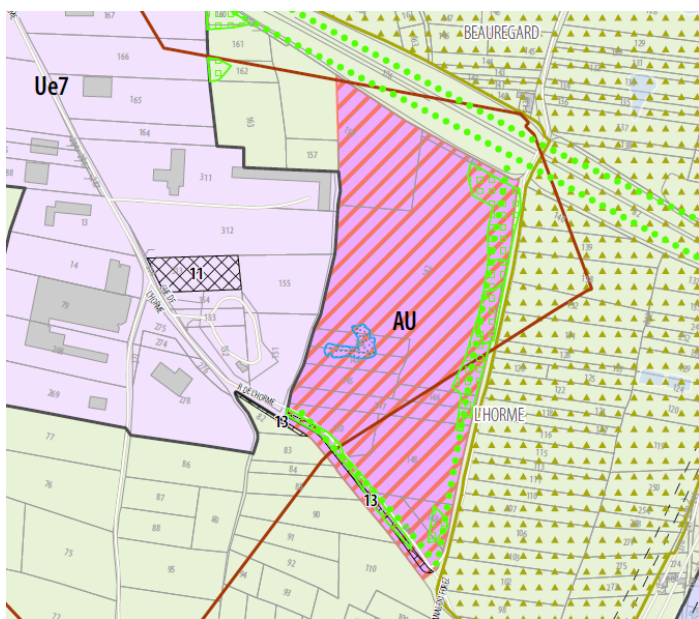
Cette zone économique bénéficie d'une position stratégique au regard de sa localisation sur plusieurs axes structurants du territoire.

Actuellement remplie à 83% environ, cette zone Ue7 présente plusieurs parcelles non-bâties faisant l'objet d'une dureté foncière, bloquant toute possibilité de construction à moyen et court terme.

La zone AU présente des contraintes d'aménagement non négligeables, notamment la présence de zones humides et de zones de remblais, interdisant toute possibilité de construction. Ces surfaces ne peuvent alors accueillir qu'un usage de stockage.

Plusieurs entreprises du secteur du BTP ayant des besoins de développement conséquents, y compris à destination de stockage sur le secteur Sud du territoire, ont d'ores et déjà fait part de leur souhait de se relocaliser sur cette extension dont les contraintes sont compatibles avec les activités projetées.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, aujourd'hui en très grande partie de propriété privée, en proximité immédiate de la zone Ue7, doit permettre l'installation d'entreprises déjà identifiées. Elle représente une surface de 53 076 m<sup>2</sup> environ.



A gauche : extrait du plan de zonage du PLUi 45 approuvé le 13.12.22.  
A droite : image aérienne, limites cadastrales et de zonage (2022).



## 5. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation de loisirs

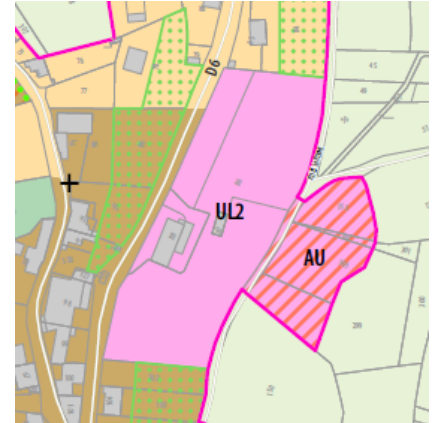
### a. Saint-Georges-en-Couzan – Ouverture de la zone AU à vocation de loisirs

- **Localisation**

La commune de Saint-Georges-en-Couzan demande l'ouverture de la zone à urbaniser (AU) à vocation de loisirs située à proximité du centre bourg pour permettre un projet de camping.

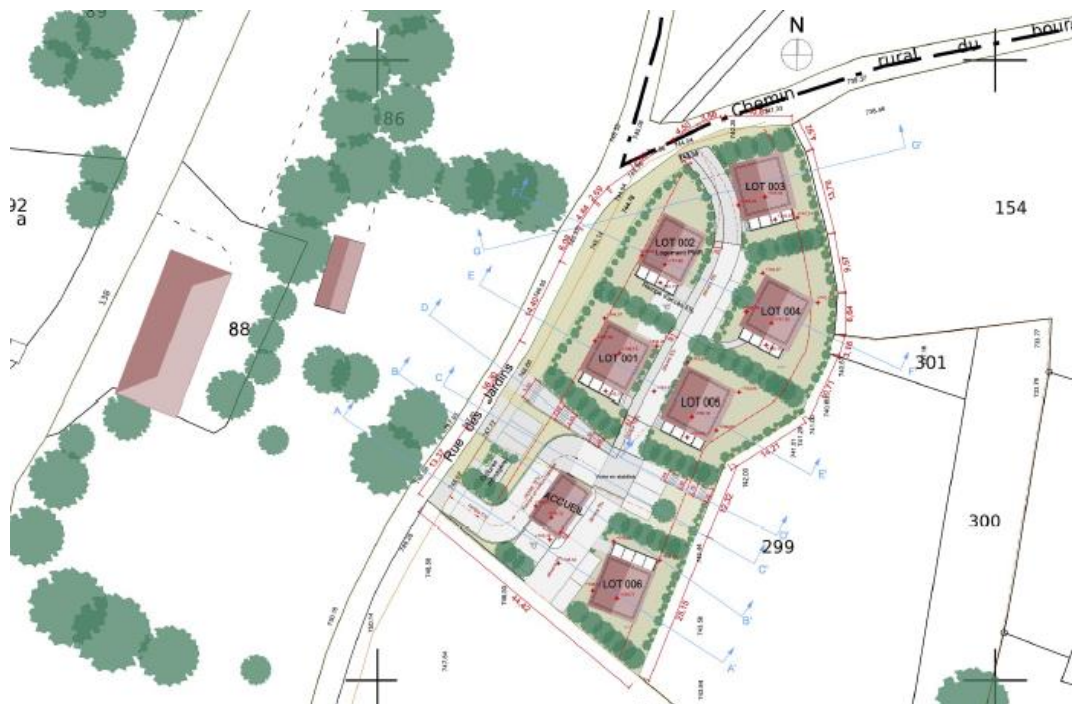
Cette ouverture de zone concerne les parcelles AZ153 AZ302 AZ303 et AZ299 en partie pour une surface totale d'environ 3111 m<sup>2</sup>.

Le projet consisterait à créer un parc résidentiel de loisirs (PRL) avec l'installation de 6 chalets et un point d'accueil. Un permis d'aménager a été déposé pour la réalisation de ce PRL.



- **Ouverture à l'urbanisation justifiée par un projet à court terme et du besoin d'hébergements touristiques sur le secteur Nord du territoire**

En 2022, un porteur de projet était venu lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi 45 pour exposer son projet. Toutefois, à l'époque, sans plan d'organisation de la part de celui-ci, Loire Forez agglomération a classé les parcelles en AU stricte. Aujourd'hui le projet a bien avancé et c'est pourquoi la commune souhaite ouvrir cette zone. Le projet est prévu à court terme afin de compléter l'offre d'hébergements touristiques prévus sur le secteur Nord de Loire Forez, qui manque d'hébergements de ce type.



*Projet d'ensemble envisagé sur le secteur*

A moyen terme, ce projet pourrait être complété avec l'aménagement d'emplacements de tentes, caravanes et mobil home sur les parcelles AZ142, AZ299, AZ300, AZ301 et AZ154.

En termes de voirie et de réseaux, le porteur de projet s'assurera de l'agrandissement de la voirie et du développement des réseaux au droit de la parcelle.