

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

Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2023

Modification n°2 lancée le 15 octobre 2024

epures  
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise



## SOMMAIRE

1. Objectifs de modération foncière du PLUi approuvé (extrait du PADD) .....	3
2. Demande d'ouverture à l'urbanisation de zones AU .....	3
3. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation économique	3
a. La stratégie intercommunale en matière de foncier économique	3
b. Savigneux – Ouverture à l'urbanisation de la zone AU à vocation économique, secteur Champs de Mars.....	4
c. Chalain d'Uzore – Ouverture à l'urbanisation de la zone AU à vocation économique, secteur Les Buissonnées.....	8

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

Le plan local d'urbanisme intercommunal à 45 communes de Loire Forez agglomération projetée, dans le PADD, une consommation foncière maximale de 420 ha sur les dix années suivant son approbation. Cette consommation est répartie 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

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 ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification n°2 :

- zone AU secteur Les Buissonnées à Chalais-d'Uzore ;
- zone AU secteur Champs de Mars à Savigneux.

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

### a. La stratégie intercommunale en matière de foncier économique

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, il vise à optimiser les conditions d'accueil des nouvelles entreprises, la création d'activités et par conséquent d'emplois, mais aussi à accompagner les entreprises déjà implantées dans leurs projets de développement.

La pression en matière de foncier économique sur le territoire est forte et s'est accentuée depuis 2018. Le nombre croissant de demandes d'entreprises à la recherche d'un lieu pour s'implanter ou se développer, en témoigne. Une tendance lourde se dessine avec des besoins portant prioritairement et majoritairement sur l'achat de terrains à bâtir (90% des demandes formulées auprès de la direction du développement économique et de Loire Forez agglomération) de petite surface (50% de ces demandes concernent des terrains de moins de 2000 m<sup>2</sup>), localisés principalement dans le secteur Centre, plus précisément dans la centralité montbrisonnaise. 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, 140 espaces économiques, représentant 820 ha à vocation économique, sont recensés. Plus des 2/3 des ZAE sont

aujourd'hui arrivées à maturité et les données actualisées en septembre 2024 identifient moins de 28 ha de disponibilités immédiates.

Dans le périmètre du PLUi à 45 communes, les disponibilités immédiates (zones Ue) représentent 25 ha, dont 18 ha localisés dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Plaines à Bonson, Sury-le-Comtal et Saint-Marcellin-en-Forez et seulement 5 ha localisés dans la centralité montbrisonnaise, essentiellement dans la zone de Croix-Meyssant destinée à accueillir exclusivement des industries dites lourdes.

Le foncier d'activité à urbaniser (zones AUe ou AU) représente 53 ha sur l'ensemble du territoire de Loire Forez agglomération dont 36 ha situés dans le périmètre du PLUi à 45 communes.

D'une manière générale, la stratégie menée par Loire Forez agglomération en matière de développement économique consiste ainsi à :

- optimiser l'utilisation du foncier disponible restant, dans une logique de consommation maîtrisée et sobre ;
- 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation les sites de développement économique futur, avec une approche priorisée sur les secteurs à forte tension.

S'agissant des sites de développement économique futur, la stratégie se traduit donc par l'ouverture à l'urbanisation progressive, phasée et hiérarchisée au regard des critères d'analyse édictés ci-dessus, à savoir les disponibilités immédiates et le niveau de la demande. C'est ainsi que :

1<sup>ère</sup> phase : Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi à 45 communes, l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à vocation économique a été demandée :

- 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.

2<sup>ème</sup> phase : dans la continuité de cette stratégie foncière, l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à vocation économique est demandée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi à 45 communes :

- Savigneux : zone AU à vocation économique secteur Champs de Mars ;
- Chalain-d'Uzore : zone AU à vocation économique secteur Les Buissonnées.

## **b. Savigneux – Ouverture à l'urbanisation de la zone AU à vocation économique, secteur Champs de Mars**

### **• Une zone stratégique au sein de l'Espace économique Emeraude**

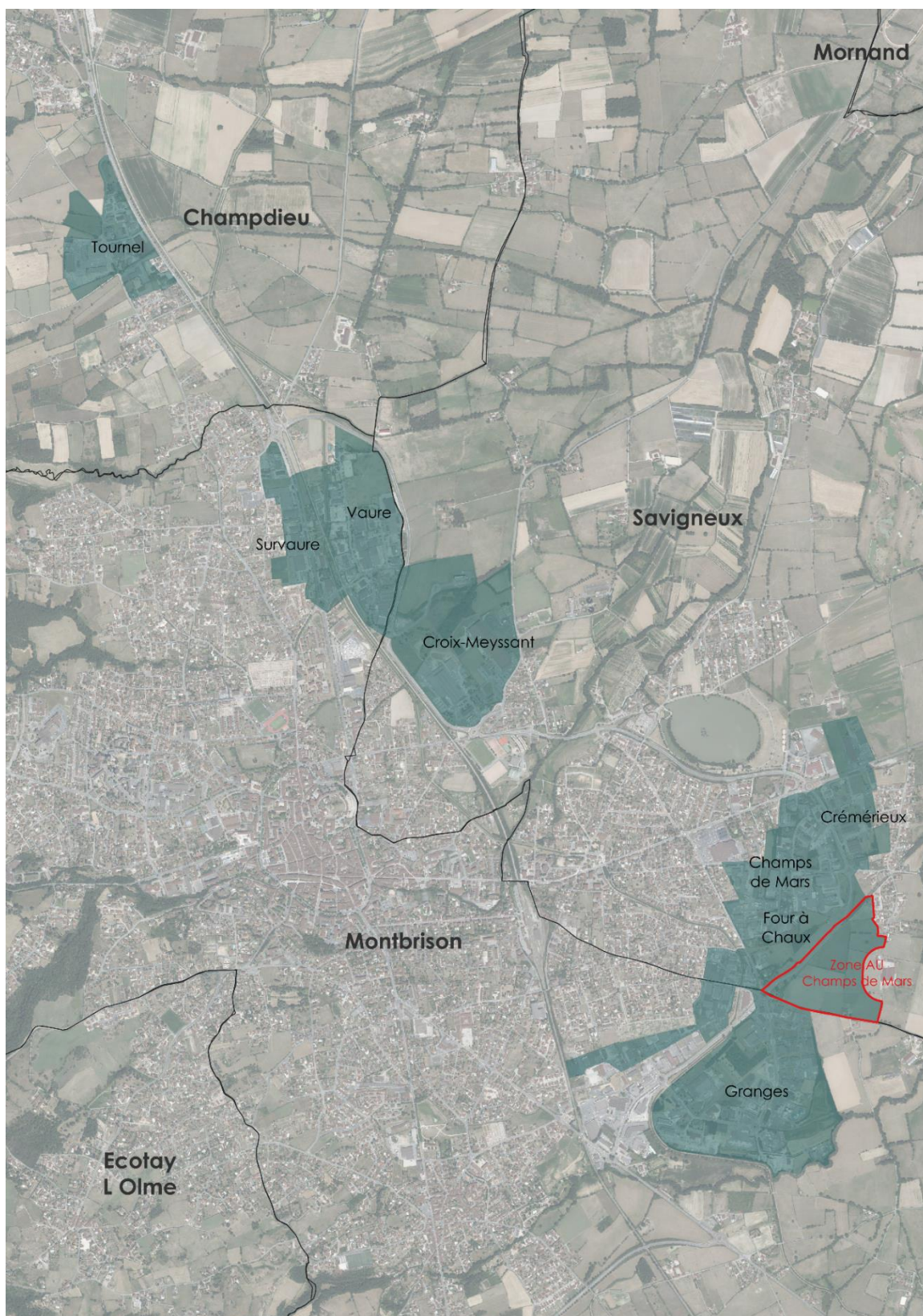
La zone AU à vocation économique du Champs de Mars à Savigneux est comprise dans l'Espace Economique Emeraude. Constitué de plusieurs zones d'activité aménagées ou à aménager réparties sur les communes de Champdieu, Montbrison et Savigneux, l'Espace Emeraude constitue un ensemble économique cohérent et structurant de 230 ha environ. Cet espace est un site majeur et stratégique pour le développement du territoire de Loire Forez agglomération, et est reconnu comme site d'intérêt métropolitain à l'échelle du Syndicat Mixte du SCoT Sud-Loire.

La zone AU à vocation économique du Champs de Mars à Savigneux doit contribuer à conforter et renforcer 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.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur constitue la dernière étape dans le processus d'aménagement de l'Espace Emeraude, initié avant les années 2000.



*L'espace Emeraude et la zone à ouvrir à l'urbanisation (secteur Champs de Mars à Savigneux)*

- **Un développement dans une logique de continuité**

Le secteur AU du Champs de Mars se situe dans le prolongement des zones du Champs de Mars, de Crémérieux et de Four à Chaux, à Savigneux et des Granges à Montbrison.

- La zone du Champs de Mars à Savigneux, d'une surface de 30 ha environ, est classée en zone Ue7 dans le PLUi 45 en vigueur, correspondant à un secteur économique mixte pouvant accueillir du commerce de gros, de l'industrie ainsi que des bureaux. Cette zone est aujourd'hui arrivée à maturité.

Elle compte une diversité d'activités à travers une soixantaine d'entreprises de toutes tailles et de tous secteurs avec une densité de constructions élevée. Il reste 4 terrains privés non bâtis pour lesquels plusieurs projets de construction privés sont à l'étude.

- La zone de Crémérieux à Savigneux dispose d'une surface de 9,8 ha environ.

Elle se compose au Sud d'un secteur classé en zone Ue7 dans le PLUi 45 en vigueur, correspondant à un secteur économique mixte pouvant accueillir du commerce de gros, de l'industrie ainsi que des bureaux. Elle accueille 4 entreprises dont 1 avec un fort potentiel de requalification.

La partie Nord est une ZAC classée en zone Ue3a dans le PLUi 45 en vigueur, correspondant à un secteur économique mixte qui accueille notamment des bureaux (activités de direction et de gestion des entreprises), des commerces, des restaurants, et des activités de services.

Cette ZAC a été créée en 2006 sur un périmètre de 5,3 hectares environ. Une première partie, de 3,3 hectares environ, a été aménagée avec la création d'une voirie et l'installation de réseaux, dont le bassin de rétention des eaux pluviales, et 6 lots ont été vendus. Ensuite, l'aménagement de la deuxième partie a été réalisé en 2020 pour permettre l'installation de nouvelles activités économiques sur 1,7 hectares environ, 6 des 8 lots de cette 2ème tranche ont été cédés. Plusieurs porteurs de projets sont aujourd'hui identifiés sur les 2 lots restants. Cette ZAC est donc presque arrivée à maturité.

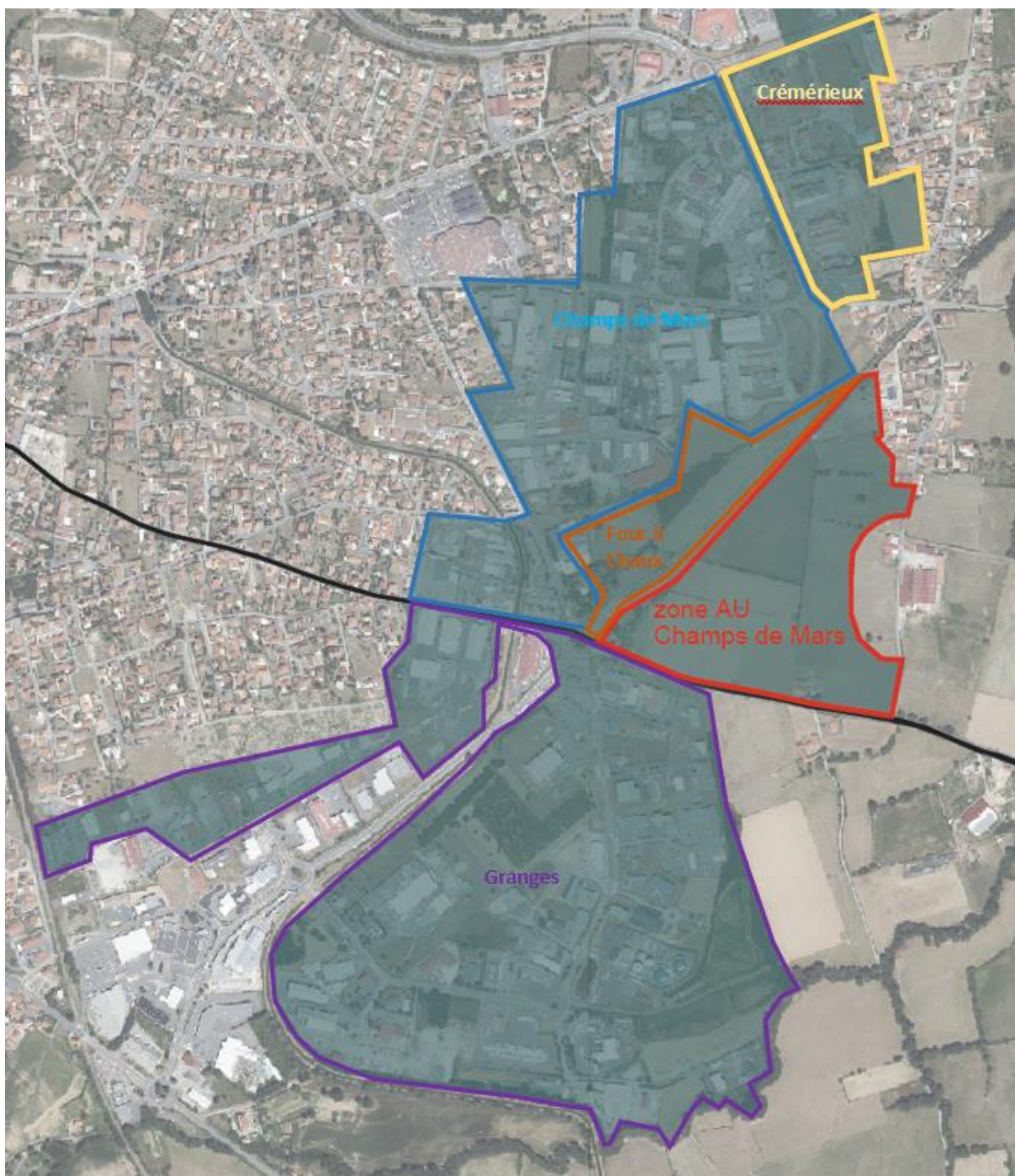
- La zone de Four à Chaux à Savigneux, d'une surface de 5 ha environ, est classée en zone AUe7 dans le PLUi 45 en vigueur, Les travaux d'aménagement sont programmés pour 2025 avec un début de commercialisation envisagé également en 2025. Le programme prévoit la cession de terrains à bâtir et la réalisation d'un programme de 10 bâtiments destinés à la location principalement pour des activités artisanales avec showroom.

- La zone des Granges (hors partie située en ZACOM) à Montbrison est classée en Ue7b dans le PLUi 45 en vigueur, correspondant à un secteur économique mixte pouvant accueillir du commerce de gros, de l'industrie, des bureaux ainsi que des entrepôts. Elle dispose d'une surface de 70 ha environ et compte près de 100 entreprises.

Elle se compose à l'Est d'une ZAC créée en 1989 et aménagée en plusieurs tranches successives. Environ 70 entreprises sont aujourd'hui installées ou en cours d'installation sur cette ZAC d'une surface de 50 ha environ. Un seul lot de 6 500m<sup>2</sup> environ reste aujourd'hui à commercialiser. Plusieurs porteurs de projets sont aujourd'hui identifiés sur ce lot restant. Cette ZAC est donc presque arrivée à maturité.

La partie Ouest (hors ZACOM), classée en zone Ue1 du PLUi 45 en vigueur, dispose d'une surface d'environ 15 ha et compte une vingtaine d'entreprises. Tous les terrains sont aujourd'hui occupés, plusieurs projets privés de construction sont en cours de réalisation et doivent permettre de densifier cette partie de la zone des Granges. Cette zone est donc arrivée à maturité.





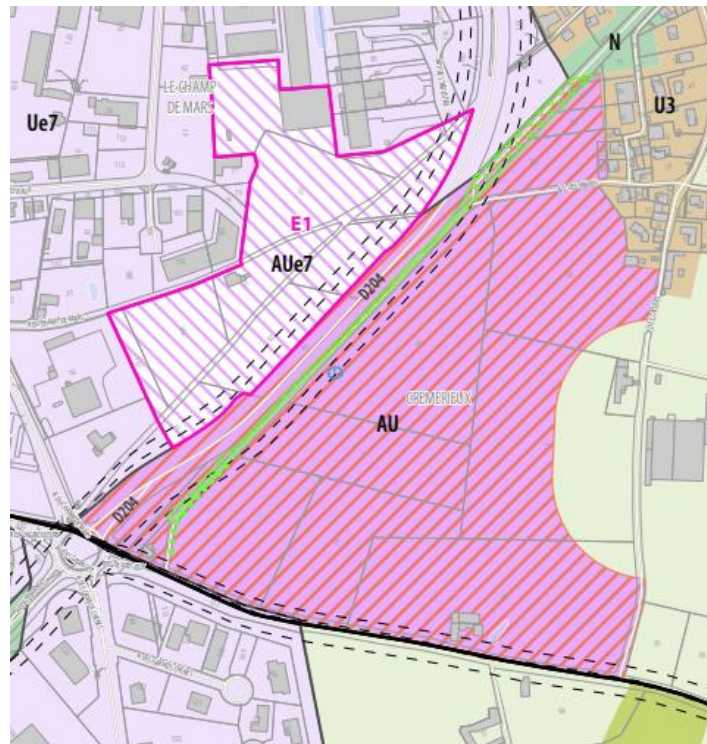
*L'espace Emerald sur les communes de Savigneux et Montbrison, secteurs zone des Granges, Champs de Mars, Four à Chaux et Crémérieux.*

- **Caractéristiques**

La zone AU à vocation économique du Champs de Mars à Savigneux représente une surface de 17 ha environ.

Cette zone économique bénéficie de la position stratégique de la centralité montbrisonnaise et se situe au croisement de plusieurs axes structurants, la RD 204 à l'Ouest et la RD 101 au Sud.

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



Extrait du PLUi 45 en vigueur

Afin d'encadrer l'aménagement de ce secteur, une orientation d'aménagement de programmation (OAP) sera créée sur l'emprise de la future zone.

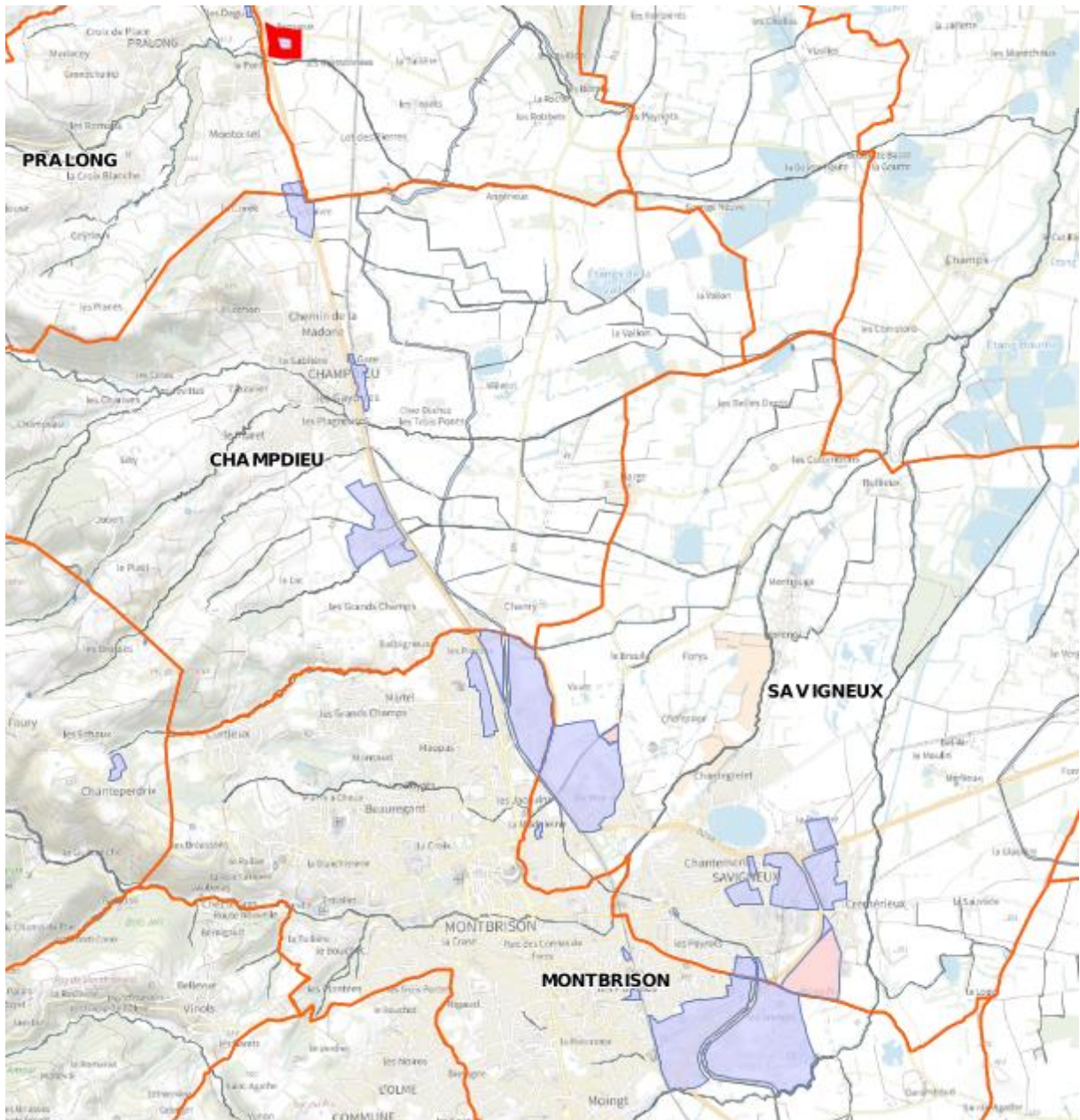
### c. Chalain d'Uzore – Ouverture à l'urbanisation de la zone AU à vocation économique, secteur Les Buissonnées

- **Une zone de desserrement de la centralité montbrisonnaise**

Le secteur AU de la zone des Buissonnées à Chalain-d'Uzore constitue une zone de desserrement de la centralité montbrisonnaise qui permettra de répondre aux besoins de développement et/ou de relocalisation des entreprises endogènes en leur donnant la possibilité de se développer ailleurs que sur leur site actuel.

Située au Nord de l'Espace Emeraude, à 5 km de la zone économique de Tournel à Champdieu, à moins de 10 km des zones économiques de Savigneux et Montbrison, le développement de la zone économique des Buissonnées a donc un rôle complémentaire d'accueil à l'Espace Emeraude.



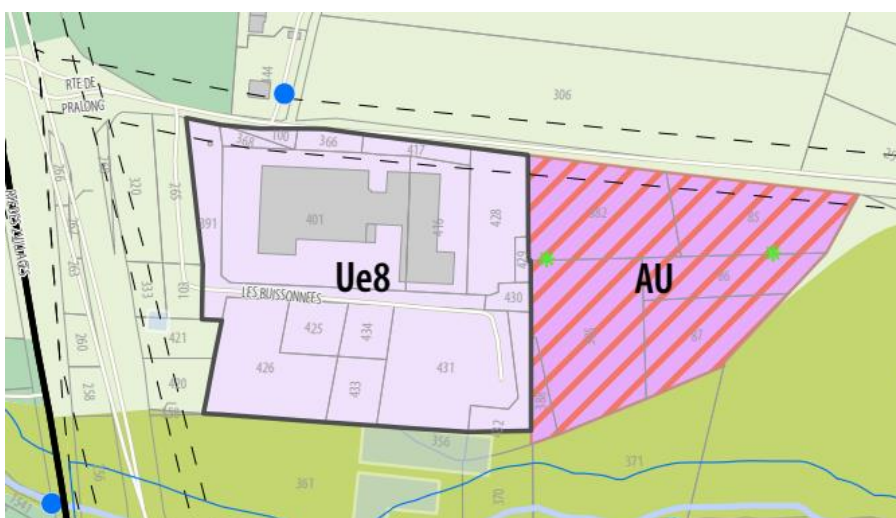


*Extrait des zones d'activités économiques (ZAE) et identification de la zone AU à vocation économique secteur Les Buissonnées (Chalain d'Uzore)*

- **Une zone de niveau micro-local à fort potentiel de développement**

La zone classée en zone Ue8 dans le PLUi 45 en vigueur, d'une surface de 3 ha environ, est aujourd'hui entièrement bâtie. Elle dispose d'une entreprise leader dans la fabrication d'outils, pouvant jouer un rôle moteur pour l'attractivité de cette zone. La zone économique des Buissonnées est par ailleurs bien desservie, puisque située à proximité immédiate de la RD 8.

Le secteur classé en zone AU à vocation économique dans le PLUi 45 en vigueur représente une surface de 2 ha environ. Loire Forez agglomération a d'ailleurs d'ores et déjà procédé à l'acquisition de 8 500 m<sup>2</sup> sur ce secteur en 2024.



Extrait du PLUi 45 en vigueur

Afin d'encadrer l'aménagement de ce secteur, une orientation d'aménagement de programmation (OAP) sera créée sur l'emprise de la future zone.