



## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villars

Projet arrêté le 7-02-2019

Analyse du syndicat mixte du SCOT Sud Loire

Saint-Etienne Métropole a transmis, au Syndicat Mixte du SCOT Sud Loire le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villars, arrêté par délibération le 7 février 2019.

Le dossier a été reçu au Syndicat Mixte le 1er mars 2019 ; dans le cadre de l'association à la révision du PLU, conformément à l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte dispose de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour formuler un avis sur le projet de PLU arrêté.




### Rappel :

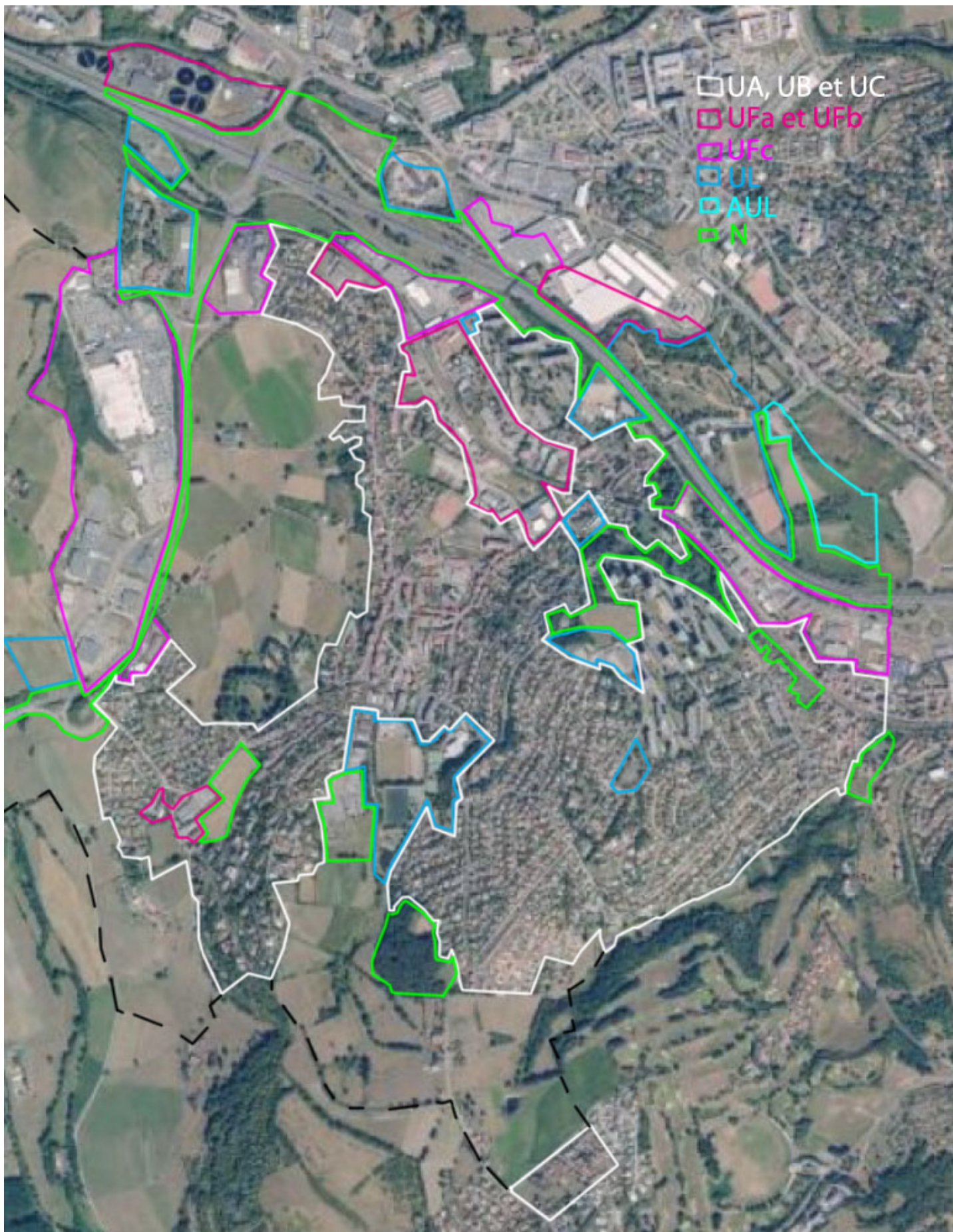
- Surface communale : 572 hectares
- Nombre d'habitants : 8 054 (en 2014)
- Nombre de logements : 3 765 (en 2014) dont 5,1% de vacance, et 14,2 % de logements sociaux

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU affiche 3 orientations :

1. Un développement urbain maîtrisé
2. Renforcer la diversité des fonctions « urbaines » communales durables
3. Prendre en compte l'environnement dans lequel doit s'inscrire la vie communale

**Au regard du SCoT Sud-Loire approuvé le 19 décembre 2013, l'analyse du projet de PLU ci-après est menée selon la présentation suivante :**

-  Thématique qui nécessite une modification du projet pour être compatible avec le ScoT Sud-Loire
-  Thématique qui nécessite une amélioration du projet pour être compatible avec le ScoT Sud-Loire
-  Thématique qui est compatible avec le ScoT Sud-Loire.



Extrait projet PLU

## Les éléments du projet urbain

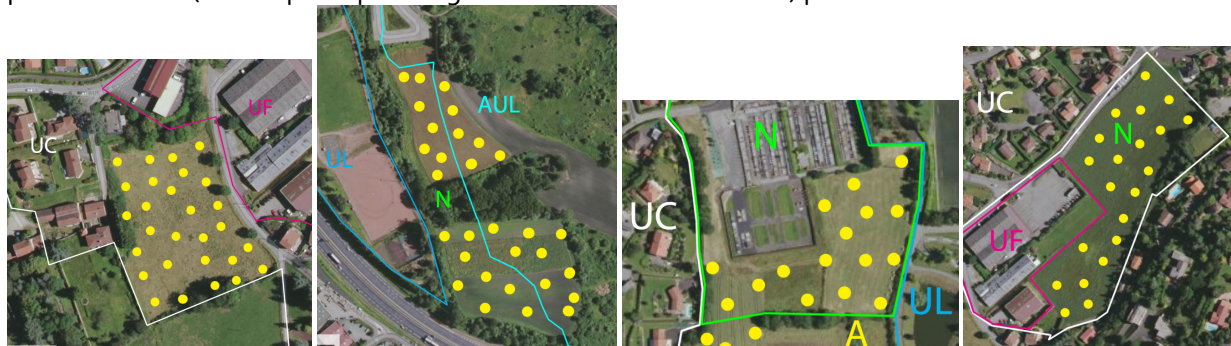
### ➤ Les milieux agricoles et forestiers

La commune a réalisé un diagnostic agricole pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles. La connaissance apportée permet de localiser les terres à fort potentiel et d'apprécier les possibles extensions urbaines.

8 exploitations agricoles exercent dans la commune. Une exploitation agricole recensée est située en zone UCb et non en zone A. Pour la pérennisation de l'exploitation, il est nécessaire de la localiser en zone A (usage agricole interdit en zone UC).



Les choix d'urbanisation n'ont pas été analysés vis-à-vis des enjeux agricoles et le rapport ne donne aucune précision sur les conséquences, pour les exploitations concernées, de la possible suppression de terrains exploités ou de la suppression de partie de tènement exploités qui peut mettre en péril la partie restante (d'où la perte pour l'agriculture du tènement total) pour les secteurs suivants :



pour environ : 1,08 ha, de 1,8 ha à 3,2

1,2 ha

et 1,8 ha

Aussi, environ 4 à 5 hectares de terres agricoles exploitées, dont certaines à fort potentiel (déclaré PAC) pour les trois premiers, sont prévus d'être urbanisés sans en analyser les conséquences (le règlement de la zone N autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à

des services publics, comme les cimetières, les gymnases, les établissements de santé, ... d'après l'arrêté du 10-11-2016 définissant les destinations du code de l'urbanisme).

Il est rappelé que la préservation des terres agricoles est fondamentale pour deux aspects majeurs :

- L'activité agricole est une activité économique à part entière ;
- Le besoin nourricier nécessite la préservation des terres agricoles.
- Aussi, les terres agricoles ne doivent pas être une variable d'ajustement pour l'urbanisation.

**Éléments de compatibilité :** le projet n'analyse pas suffisamment l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles. Les extensions urbaines sur les espaces agricoles doivent être analysées et réaffectées en zone agricole si elles ne sont pas justifiées ou si elles tendent à réduire les terrains agricoles considérés à fort potentiel et mises en attente d'urbanisation si elles mettent en péril les

exploitations concernées le temps pour elles de trouver d'autres solutions à la perte des terrains. Enfin, les exploitations agricoles doivent être intégrées en zone A.

### ➤ Les espaces environnementaux

La commune n'est pas concernée par des espaces naturels remarquables.

La thématique des zones humides a été abordée et les trames bleues ont été analysées par une étude spécifique. Par contre, le projet ne tient pas compte de l'ensemble des prescriptions demandées par cette étude :

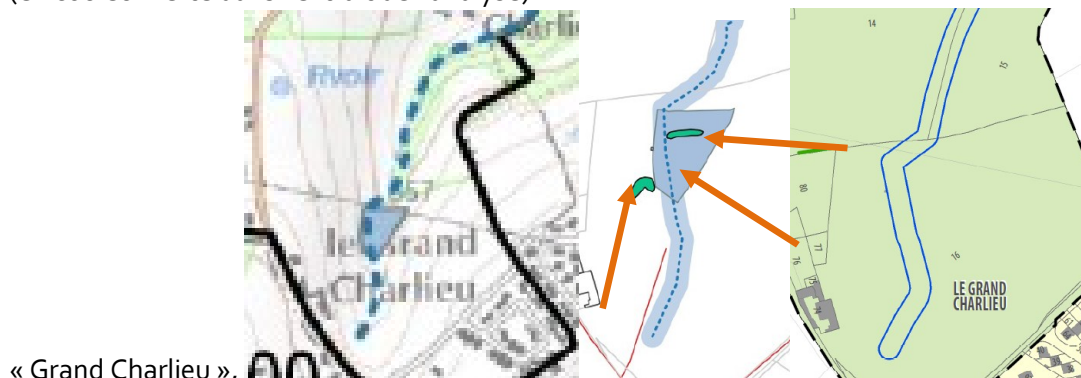
- Secteur de « Montravel » : une prescription demandée d'interdiction d'extension des constructions existantes en direction du cours d'eau (2a, 2b dans l'extrait de l'analyse). Le règlement de la zone UFc ne la prend en compte.



- Secteurs de « La Doa » : des prescriptions demandées pour l'inscription d'une bande de recul dans le PLU et une préservation de la ripisylve. Le règlement n'interdit pas les constructions dans la bande de recul (zone bleue clair dans l'extrait de l'analyse située en zone AUL).

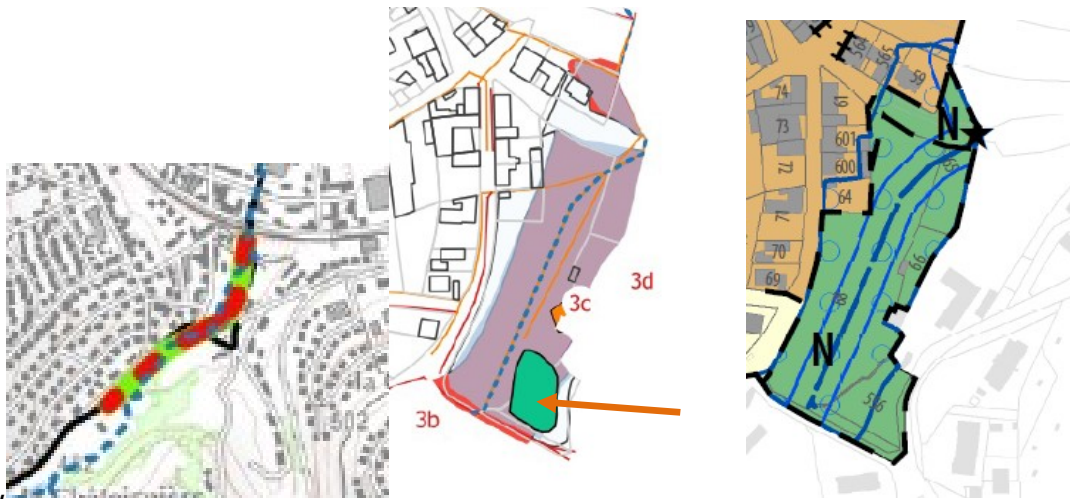


- « Grand Charlieu », « Bois Monzil bas » et « Rochefoy » : des prescriptions demandées pour l'inscription d'une bande de recul dans le PLU et une préservation de la ripisylve. Sur ces secteurs, le règlement ne protège pas totalement la bande de recul pour « Grand Charlieu » et « Rochefoy » et ne protège pas (exhaussement et affouillement, constructions agricoles, ...) les zones humides identifiées (en couleur verte dans l'extrait de l'analyse).

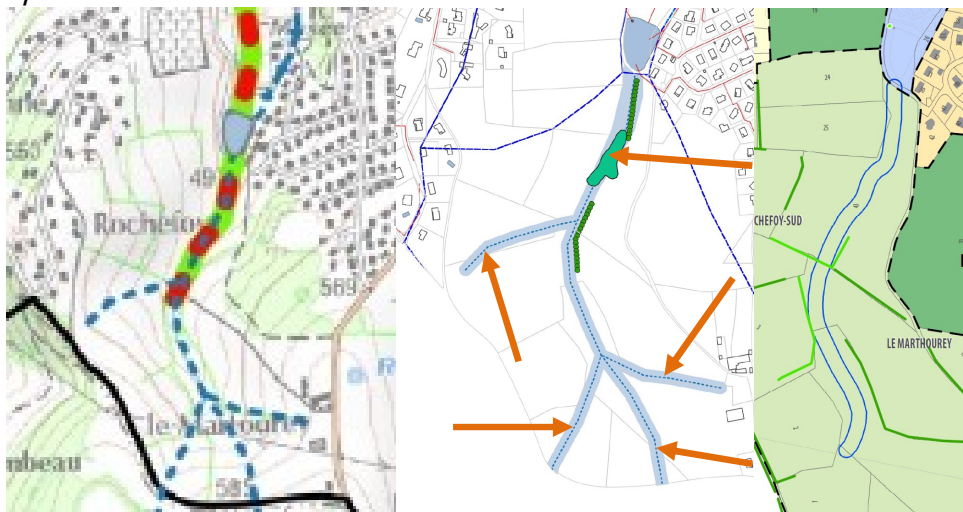


« Grand Charlieu »,

« Bois Monzil »,

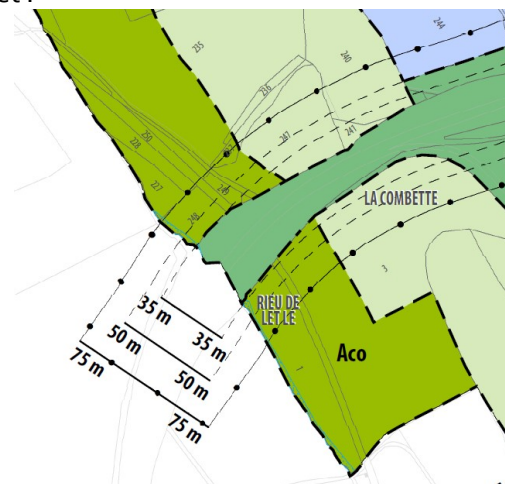


« Rochefoy »,



Le projet met en évidence l'existence du corridor écologique terrestre de niveau sud-Loire. Il l'identifie partiellement en zone Aco et ne le protège pas. En effet :

- Le corridor écologique terrestre n'est pas entièrement identifié dans toute sa continuité, il est « coupé par une partie de zone N qui correspond à l'emprise de la D15. Or, le SCoT Sud-Loire demande de mettre tout en œuvre pour permettre la restauration des corridors dans les secteurs le nécessitant. Le règlement de la zone N autorise les infrastructures mais ne les conditionnent pas à la restauration de ce corridor, de plus il permet un certain nombre de constructions d'équipement collectif.



- Le règlement de la zone Aco permet les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ce règlement ne respecte pas pleinement l'orientation du SCoT Sud-Loire en la matière ; en effet, cette écriture ne permet pas une instruction objective d'une demande de construction car le service instructeur ne pourra pas vérifier la condition de ne pas « porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Celle-ci décrit plus une intention ou un principe qu'une règle.

▲ Une étude spécifique identifie les étangs et les mares. Toutefois le projet ne prend en compte aucune disposition pour les préserver, alors que ces milieux sont supports de la biodiversité.

■ Le projet identifie les haies sur le secteur de Rochefoy et les préserve (L151-23 du code de l'urbanisme), cela participe à la prise en compte de la biodiversité.

**Éléments de compatibilité :** le projet de la commune tient compte en partie de la préservation des milieux naturels sensibles. Toutefois, les zones humides, les étangs, les mares et un certain nombre d'espaces de respiration de cours d'eau ne sont pas pleinement protégés. De plus, le règlement ne protège pas entièrement le corridor écologique terrestre (constructions autorisées), et ne prend pas en compte sa restauration pour la traversée de la RD 15.

### ➤ Le paysage et le patrimoine

■ Le projet intègre une analyse paysagère, notamment les entrées de ville. Toutefois l'impact paysager des constructions de la zone UL le long de la D15 n'est pas analysée et aucune disposition n'est prise pour améliorer son intégration paysagère, alors qu'elle est une entrée de l'agglomération stéphanoise.



■ Le projet identifie les arbres remarquables à protéger et les protège (L151-19 du code de l'urbanisme).

**Éléments de compatibilité :** Le projet ne se dote d'aucun élément d'intégration paysagère des constructions de la zone UL de la Combette.

### ➤ Les ressources

Le SCoT Sud-Loire demande que les documents d'urbanisme s'assurent, **préalablement à toute ouverture à l'urbanisation**, du bon fonctionnement des réseaux et de leurs capacités.

Il est rappelé que le SCoT Sud-Loire indique que toute ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la bonne capacité de traitement des systèmes d'épuration et des milieux récepteurs et à la capacité d'alimentation en eau potable.

■ En ce qui concerne l'eau potable, l'annexe sanitaire indique que la ressource en eau potable est assurée et sécurisée.

▲ Pour ce qui est des réseaux (AEP et assainissement), aucune analyse n'est produite. Aussi il n'est pas possible de vérifier la compatibilité du projet vis-à-vis des capacités de distribution et de traitement.

**Éléments de compatibilité :** le projet est incomplet en la matière. L'ouverture des nouvelles zones d'urbanisation doit, si nécessaire, être conditionnée à la résorption des dysfonctionnements des réseaux humides (AEP, EU, EP).

### ➤ Les tissus agglomérés

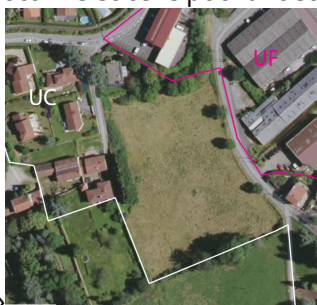
La commune a connu, lors de ces quinze dernières années, une stagnation de la population.

Le rapport de présentation montre une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, entre 2005 et 2015, estimée à 16,2 hectares, dont 7,4 liée au résidentiel, et 7,3 liés aux activités économiques.

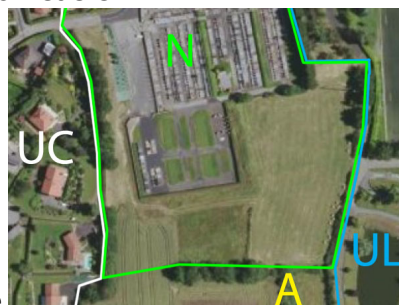
Le PADD se fixe 3 hectares comme objectif de consommation des espaces agri-naturels jusqu'en 2029 pour les équipements.

Pour ce qui est de l'emprise urbaine en milieu agri-naturel, la commune a fait le choix de développer prioritairement son tissu aggloméré existant et ses continuités.

Il est également demandé que le développement des extensions soit en continuité des tissus agglomérés existants. Les extensions urbaines se situent bien en continuité des tissus bâtis existants : le secteur de Boutonne et celle pouvant être envisagée du cimetière.



La « Boutonne »



le cimetière

Enfin, le SCoT demande que l'urbanisation de sites de renouvellement urbain soit privilégiée par rapport à de nouvelles extensions, et que ces dernières soient justifiées. Le projet fait le constat de nombreux secteurs de restructuration urbaine et de la non nécessité d'extensions urbaines. Par contre, l'extension du secteur de Boutonne (1,08 ha) n'est pas justifiée (pour 30 logements). De plus, elle n'est pas encadrée.

**Éléments de compatibilité :** le développement urbain proposé est basé sur le tissu aggloméré existant. Par contre l'extension de Boutonne n'est pas justifiée (au vu de la production de nouveaux logements à attendre).

### ➤ Les objectifs de production de nouveaux logements

La Loi SRU demande que les PLU mettent en œuvre les conditions nécessaires pour assurer une politique de l'habitat visant le renouvellement et la diversification de l'offre résidentielle pour assurer un développement équilibré et solidaire d'un territoire.

Le parc communal de logement correspond à celle d'une commune très urbaine et est assez diversifié.

Le PLU de la commune doit être en cohérence avec le projet de PLH de St Etienne Métropole, qui donne, pour la période 2018-2023 un objectif de création de 240 logements en 6 ans, soit **400 logements** pour 10 ans par extrapolation, dont 78 accessibles socialement pour 6 ans, soit 130 pour 10 ans par extrapolation.

Le rapport de présentation indique que le projet a une capacité théorique de réalisation de **439 logements** à l'horizon 2029. Cette capacité est déduite d'une analyse tenant compte des potentiels de réhabilitation, de découpage parcellaire, du foncier non bâti, des logements autorisés entre 2017 et 2018. Les logements attendus sur le secteur de Boutonne ne sont pas pris en compte.

Le projet semble être suffisamment calibré pour répondre aux besoins du territoire et être en cohérence avec le projet de PLH.

La diversité des formes bâties est essentiellement obtenue par une maîtrise de l'urbanisation, c'est-à-dire l'utilisation de l'outil « orientation d'aménagement et de programmation » (OAP) ». Pour la période considérée (2019-2029) **6 orientations** permettront la réalisation de 334 logements (soit environ **82% de la production attendue**) dont une très grande partie autre que du pavillonnaire.

Même si la réussite de l'implantation de projets mixtes (individuels groupés, habitat intermédiaire, petit collectif) tient plus à la qualité architecturale et à la composition du projet qu'à la simple transcription de volonté dans un document d'urbanisme, la réalisation des orientations d'aménagement encourage ce travail.

Sur les secteurs liés aux orientations d'aménagement, une densité moyenne minimale attendue est de **43 logements par hectare**. Il est rappelé que le SCoT Sud-Loire indique que la commune doit tendre à un objectif minimal moyen de 25 logements par hectare en 2030 et cela à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Tel que présenté, la densité donnée sur ces secteurs « maîtrisés » est un facteur permettant d'atteindre pleinement cet objectif.

Pour ce qui concerne l'objectif en construction de logements accessibles socialement, le projet se dote de l'outil de servitude de mixité sociale. Le parc actuel du logement social est évalué à 14,2%, soit un déficit vis-à-vis des obligations réglementaires (article 55 de la Loi SRU). Le projet de PLH pour la période 2018-2023 se donne la possibilité de réaliser 104 logements accessibles socialement (30% pour l'espace « Beaunier » soit 68 logts, 100% pour l'espace « jeux de boules » soit 20 logts, 30% pour l'espace « Boutonne » soit 6 logts municipaux) et d'autres sur les opérations de plus de 1000 m2 de surface de plancher (20% par opération). Ces dispositifs, bien que dénotant une volonté de la collectivité, risquent, toutefois, d'être insuffisants pour d'une part atteindre les objectifs du projet du PLH et, d'autre part, arriver au 20% du parc (Loi SRU).

La commune fait le choix de permettre l'urbanisation de toutes les zones sans programmation dans le temps. Toutefois, l'opération de l'espace « Beaunier » qui correspond à plus de 50% des nouveaux logements attendus, nécessite du temps pour la rendre opérationnelle. De ce fait, il peut être estimé que la production de nouveaux logements ne se fera pas sur une même temporalité.

Le SCoT Sud-Loire, dans le cadre de l'objectif du développement prioritaire dans les tissus agglomérés existants, demande pour la commune qu'au moins 30% de la production nouvelle de logements soit située dans le tissu aggloméré existant du centre-ville et cela à compter du 01-01-2014. Le projet de PLU prend en compte cette orientation puisque la majorité des logements réalisés et attendus sont ou seront situés dans le tissu aggloméré.

**Éléments de compatibilité :** le projet prend en compte les enjeux de diversification des formes bâties, de priorisation du renouvellement urbain et de maîtrise de son développement. Toutefois, malgré une volonté de tendre vers les objectifs de la Loi SRU, la production envisagée de logements accessibles socialement risque de ne pas permettre l'atteinte des différents objectifs.



➤ Les sites économiques commerciaux

Le règlement n'autorise pas le commerce en zones UFc, zones spécifiques pour le commerce.

Six zones UFc sont identifiées :

- Celles correspondant au pôle commercial majeur de « Villars-Ratarieux » du SCoT Sud-Loire dans lequel la surface de vente est à stabiliser à compter du 01-01-2014. Les périmètres des ZACOM correspondent à celles des zones UFc, sauf pour « Montravel », mais le règlement met en œuvre un secteur de protection de « parcs et jardins » dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur les parties d'extension de la zone.

la ZACOM N°1 de « Montravel » :

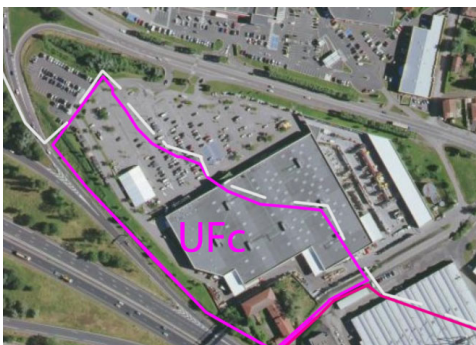


extrait zonage



extrait DOO SCoT Sud-Loire

la ZACOM N°2 de « Ratarieux » :

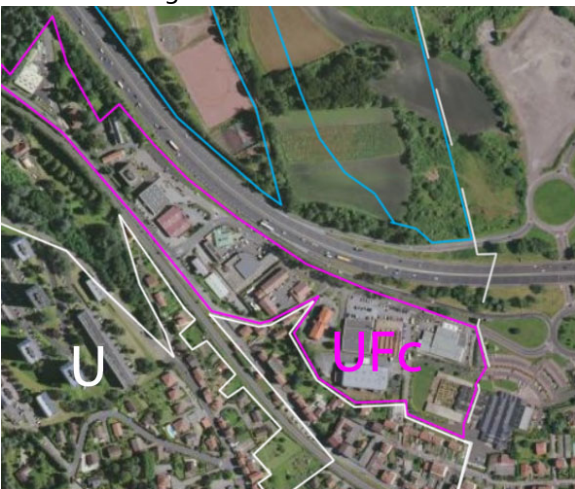


extrait zonage



extrait DOO SCoT Sud-Loire

la ZACOM N°3 de « La Goutte » :



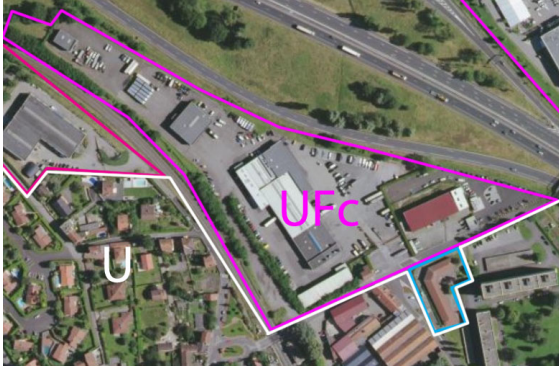
extrait zonage



extrait DOO SCoT Sud-Loire

Le commerce pourrait y être autorisé mais seulement dans les conditions indiquées dans le DOO (p. 111) du SCoT Sud-Loire. Elles visent à ne pas augmenter le niveau de surface de vente tout en permettant en permettant les changements d'enseignes et les transferts de magasins sous certaines conditions.

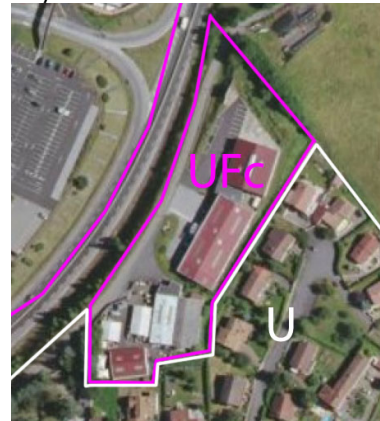
- Celle correspondant à un site d'activité artisanale de la « Vorette » :



▲ Ce secteur ne correspond pas à une zone commerciale et n'a pas vocation à en devenir une, de plus, le SCoT Sud-Loire ne prévoit pas la création de nouvelles zones commerciales périphériques. Aussi, même si le règlement n'autorise pas le commerce, il serait préférable de mettre ce site en zone économique (UFb).

- Celle correspondant à un site d'activité commerciale de « Pyrénées » :

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une extension du commerce existant d'environ 100m<sup>2</sup> de surface de vente (passage de 1 230 m<sup>2</sup> à 1 329 m<sup>2</sup>). Le commerce pourrait y être autorisé ainsi que des extensions mais en limitant ces dernières à 208 m<sup>2</sup> de surface de vente suivant les dispositions du DOO du SCoT Sud-Loire (p. 115, soit 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT Sud-Loire).



**Éléments de compatibilité :** le projet reprend bien les orientations du SCoT Sud-Loire pour le pôle majeur « Villars-Ratarieux » étant donné qu'il n'est pas attendu de nouvelle surface de vente. Toutefois le règlement peut être complété selon les dispositions du DOO du SCoT Sud-Loire. La zone UFC de « Vorette » devrait être requalifiée en zone UFb.

### ➤ Les dessertes en transports

Des voiries départementales traversent la commune dont l'A72, les RD 201 et la D15. La commune est desservie par du transport collectif (STAS lignes 16 et 17).

■ Le projet intègre un schéma d'itinéraire en mode doux reliant le centre aux différents quartiers de la ville.

### Orientation d'aménagement et de programmation – Modes actifs



**Éléments de compatibilité :** la centralité de Villars se dote d'un schéma de déplacement en mode doux permettant d'offrir une alternative aux déplacements motorisés.

## Les éléments ampliatifs

### ➤ Les milieux agricoles et forestiers

La commune a fait le choix de ne pas repérer de bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

■ Les espaces agricoles sont pris en compte par un classement en A ou N.

■ Le règlement interdit en zones A et N les unités de production solaire sur les sols.

■ Le règlement limite la surface de plancher (130 m<sup>2</sup>) des logements des exploitations agricoles mais insuffisamment vis-à-vis de leur localisation (« à proximité » du bâtiment d'exploitation mais sans référence ou intégré à ce dernier, une distance objective est nécessaire ex. : 100 m), mais pas leur nombre par exploitation agricole.

■ Les extensions des constructions existantes autres que celles liées à une exploitation agricole, en zones A et N, sont limitées à 250 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher (existant + extension).

■ Les annexes sont limitées en surface (50 m<sup>2</sup>), et en nombre et devront s'implanter dans un rayon de 20m.

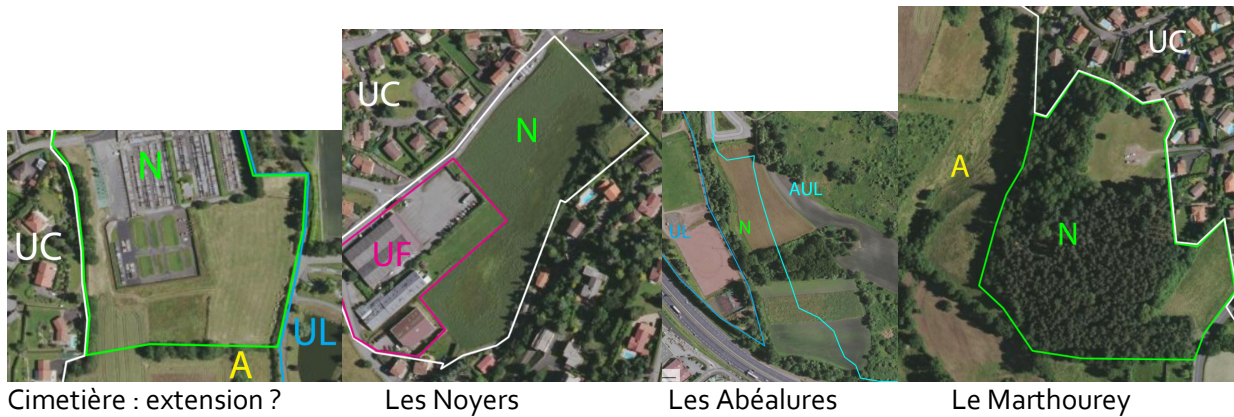
▲ Le projet ne traite pas des cheminements « agricoles ».

**Éléments de compatibilité :** le règlement est à compléter pour parfaire l'encadrement des nouvelles constructions en zone A (distance habitation / exploitation) et les cheminements agricoles et forestiers devraient être abordée dans le rapport de présentation.

### ➤ Les espaces environnementaux

■ La commune est traversée par plusieurs cours d'eau : le Furan, le Rieudelet et le Riotord. Les continuités naturelles le long de ces cours d'eau sont conservées et protégées par un zonage et un règlement approprié.

▲ Le règlement autorise en zone N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela autorise donc un certain nombre de constructions non souhaitables dans ces espaces (de loisir, de sport, d'artisanat, de commerce, ...). Ces équipements devraient être plus encadrés en zones N ou différenciés selon les localisations et les enjeux des sites (zone réellement à vocation naturelle et les équipements) :



**Éléments de compatibilité :** les zones N sont des zones naturelles et le règlement ne doit pas permettre leur urbanisation.

### ➤ Le paysage et le patrimoine

Du point de vue architectural et patrimonial, la commune est marquée par des entités paysagères naturelles et des noyaux urbains très marqués.

Le rapport identifie le patrimoine bâti remarquable de la commune (église, châteaux, pont du « Bois Monzil ») et met en place les outils nécessaires à leur préservation (L 151-19 du code de l'urbanisme).

Enfin, il est à noter que la thématique « trame verte urbaine » (espaces verts collectifs) permettant d'apporter un supplément de qualité urbaine et de lutter contre les îlots de chaleur est abordée dans le règlement (pour toutes opérations en zone UA et pour les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> SP pour les zones UB et UC) et dans une des orientations d'aménagement et de programmation (espace Beaunier). Il est rappelé que celles-ci sont obligatoire pour les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Aussi, le projet ne garantit pas la mise en œuvre de trames vertes urbaines, hormis dans les grandes opérations.

Le syndicat mixte demande que soient créées des trames vertes urbaines préparant à atténuer le réchauffement climatique et créant des espaces conviviaux indispensables à une densification du tissu urbain. Il est important que la trame verte urbaine ne soit pas traitée comme une réponse réglementaire mais comme un élément central de la composition urbaine attendue, dans l'optique de réalisation d'un projet qualitatif répondant aux besoins des habitants. Ainsi, le règlement pourrait les rendre obligatoires, accompagné d'exemples, pour les opérations de plus petites envergures (par exemple pour toutes opérations de plus de 5 logements).

**Éléments de compatibilité :** la réalisation de trames vertes urbaines est abordée mais pourrait être plus généralisée.

### ➤ Les ressources

Pour la gestion de la collecte des ordures ménagères, ni le règlement, ni les orientations d'aménagement et de programmation ne garantissent les demi-tours **en marche avant**.

Il est demandé de prendre en compte la nécessité d'une collecte des ordures ménagères en marche avant et la nécessité que les opérations prennent en compte un espace **libre** de stockage des conteneurs au droit de la voie publique, et que ceux-ci n'empiètent pas sur cette dernière (des containers stockés dans un local technique ne seront pas pris en compte par le service de collecte, ils nécessiteront d'être à l'extérieur pour être collectés).

Le règlement permet les possibilités d'utilisation de techniques de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, ...); il permet aussi l'utilisation de la toiture végétalisée.

Le projet ne prévoit pas de secteur préférentiel pour assurer des performances énergétiques plus importantes que la règle actuelle (bio-climatisation, matériaux durables, production d'énergie renouvelable, ...).

**Eléments de compatibilité :** la thématique du traitement de la collecte des ordures ménagères est à compléter, il est également possible d'être plus pro-réactif sur les attentes en matière de performance énergétique.

#### ➤ Les risques et nuisances

La commune est soumise aux risques inondation et aux risques miniers, le projet le prend en compte. La commune est également soumise au risque lié à l'existence d'une canalisation gaz la traversant.

Deux voies routières structurantes, l'A72 et la RD201, sont classées en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories pour ce qui est des nuisances sonores. Le projet ne prévoit aucune extension urbaine près de ces voies.

L'annexe sanitaire n'analyse pas les moyens de lutte contre l'incendie. Le projet aura à conditionner les ouvertures à l'urbanisation en fonction de la capacité de défense incendie.

Le règlement donne des limitations des débits de rejet des eaux pluviales par zone.

Pour éviter la surcharge des réseaux et compte tenu des enjeux de la ressource, le syndicat mixte du ScoT Sud-Loire propose d'imposer un traitement par infiltration comme règle générale.

**Eléments de compatibilité :** le projet traite les risques. Toutefois, l'ouverture des nouvelles zones d'urbanisation doit, si nécessaire, être conditionnée à une défense incendie efficace. Il est également possible, au regard des enjeux de la ressource en eau du territoire, de rendre la technique de l'infiltration comme solution de base au traitement des eaux pluviales.

#### ➤ Les objectifs de production de nouveaux logements

Le règlement des zones UC est favorable à la réalisation d'une densité compatible avec le projet. Par contre, le règlement de la zone UCb limite les hauteurs totales à 6,5 m ce qui paraît insuffisant pour une commune urbaine (les zones UCb sont les plus importantes). Ramener à 10m la hauteur maximum des constructions permettrait plus aisément l'aménagement des combles.

De plus le règlement de la zone UCa (secteur de grands immeubles) prévoit un CES de 0,5 et des hauteurs limitées à 3,5 m pour constructions en limite de propriété. Cette hauteur pourrait être plus importante pour les constructions groupées.

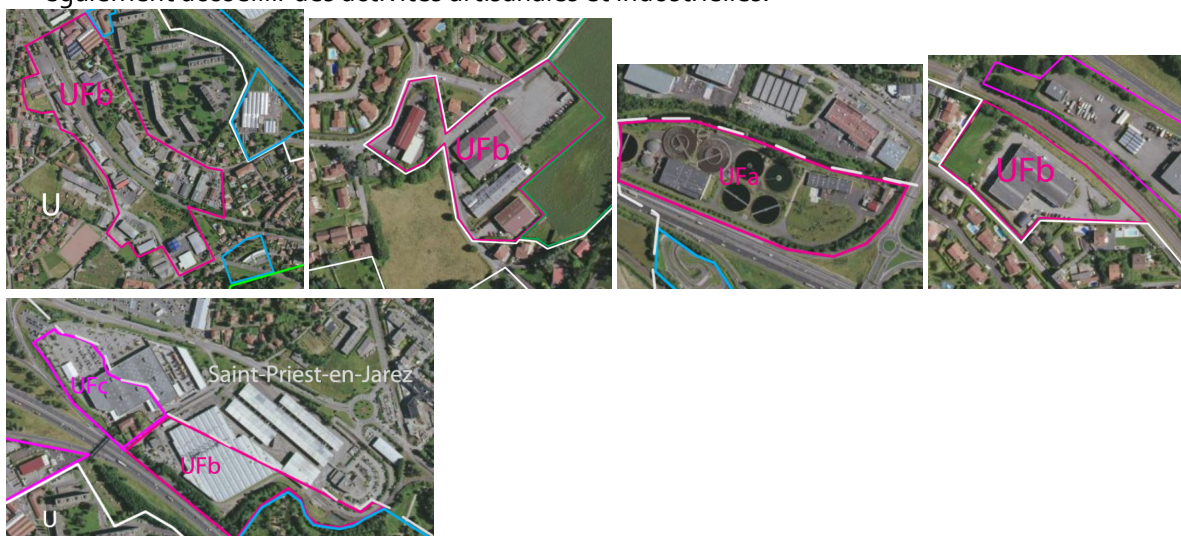
**Éléments de compatibilité :** la limite de la hauteur des constructions en zones UCb devrait être plus importante, ainsi qu'en limite de propriété pour les opérations groupées.

### ➤ Les sites économiques d'activités

L'activité artisanale est possible dans les zones urbaines UA et UB.

L'ensemble de zones UF (UFa, UFb et UFc) sont destinées à cette activité.

Cinq zones UFa et UFb sont prévues spécifiquement, bien que l'ensemble des zones UFc peuvent également accueillir des activités artisanales et industrielles.



▲ Les habitations sont autorisées dans ces zones et doivent être incorporées dans le bâtiment d'activité ; toutefois, celles-ci ne sont pas limitées en surface par tènement.

**Éléments de compatibilité :** les habitations autorisées des zones économiques devraient être mieux « encadrées ».

### ➤ Les sites économiques commerciaux

■ Le commerce est autorisé dans les zones urbaines, limité en zone UCa à l'extension du centre commercial de la « Feulletière » (25%) et interdit en zones UB, UFa et UCb. Le règlement interdit les changements de destination des rez-de-chaussée lorsqu'ils sont destinés au commerce.

▲ Par contre il n'interdit pas le commerce en zones UL AUL (« nécessaire au fonctionnement des occupations autorisées ») et N qui permet toutes occupations d'équipements d'intérêt collectifs.

**Éléments de compatibilité :** le commerce en zones UL, AUL et N ne doit pas être autorisé.

### ➤ Les sites d'activités touristiques, de loisirs, d'hébergements et de grands équipements

Onze sites (UL et un AUL) sont identifiés pour accueillir les constructions et installations à vocation d'équipement. Ils sont existants et aucune extension n'est envisagée.

Leurs natures sont très différentes : lieu de loisir commercial, parc public, locaux administratifs, locaux sociaux, terrain de sport, ... Par contre, les zones UL sont encadrées » par le même règlement qui autorise « toutes les occupations et utilisations nouvelles à condition qu'il s'agisse d'équipement public ou privé d'intérêt collectif (sportifs, de loisirs, culturels, sociaux, scolaires etc.) et de toute construction nécessaires à leur fonctionnement ».

C'est-à-dire que toutes les activités d'intérêt collectif sont autorisées, y compris le commerce (pas interdit), les logements de fonction (pas encadré), ...

Pour éviter toutes occupations non désirées, il serait nécessaire de mieux encadrer la zone UL, et pour les zones UL et AUL, d'y interdire le commerce, et d'y limiter les logements.

**Éléments de compatibilité :** la zone UL n'est pas suffisamment « encadrée », les logements doivent y être limités en zones UL et AUL.

#### ➤ Les dessertes en transports

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte des cheminements piétons. Aussi, comme cela peut se traduire par la seule réalisation d'un trottoir de 1,4 m de largeur, il serait nécessaire de remplacer le terme « piétonnier » par « mode doux ou actif, sécurisé ».

Le règlement prend aussi en compte la réalisation des modes doux.

Pour ce qui est de favoriser l'utilisation de la bicyclette le projet comporte des prescriptions en faveur des garages à vélo.

Le développement du réseau numérique est abordé.

Le projet apporte une analyse du stationnement existant mais n'aborde pas la thématique du covoiturage.

**Éléments de compatibilité :** le projet est à compléter pour remplacer le terme « piétonnier » par « mode doux ou actif, sécurisé » dans les orientations d'aménagement et de programmation, et pour aborder le covoiturage.