



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lorette

Projet arrêté le 07-12-2017

Avis du SM du SCOT Sud Loire




Rappel :

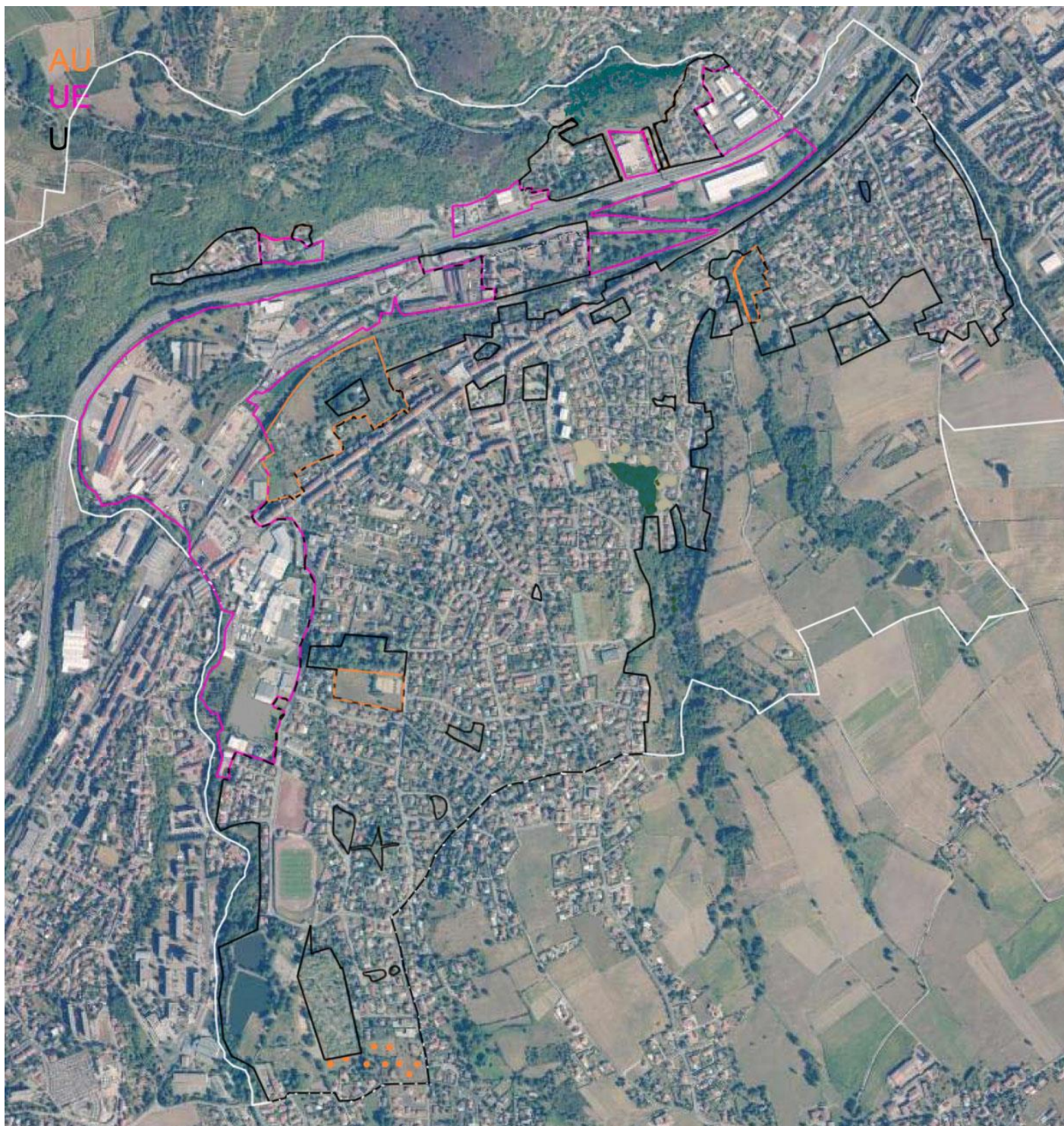
- Surface communale : 343 hectares
- Nombre d'habitants : 4 602 (en 2012)
- Nombre de logements : 2 204 (en 2011)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU affiche 9 objectifs :

1. Protéger les espaces naturels agricoles et forestiers
2. Préserver les paysages
3. Protéger des risques et des nuisances
4. Une nouvelle offre de logements diversifiée à l'horizon 2028
5. Construire autour du centre-bourg
6. Maintenir et développer les commerces, services et équipements
7. Maintenir et développer l'activité artisanale et industrielle
8. Favoriser les déplacements doux dans la ville
9. Un bâti économe en énergie et respectueux de l'environnement

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



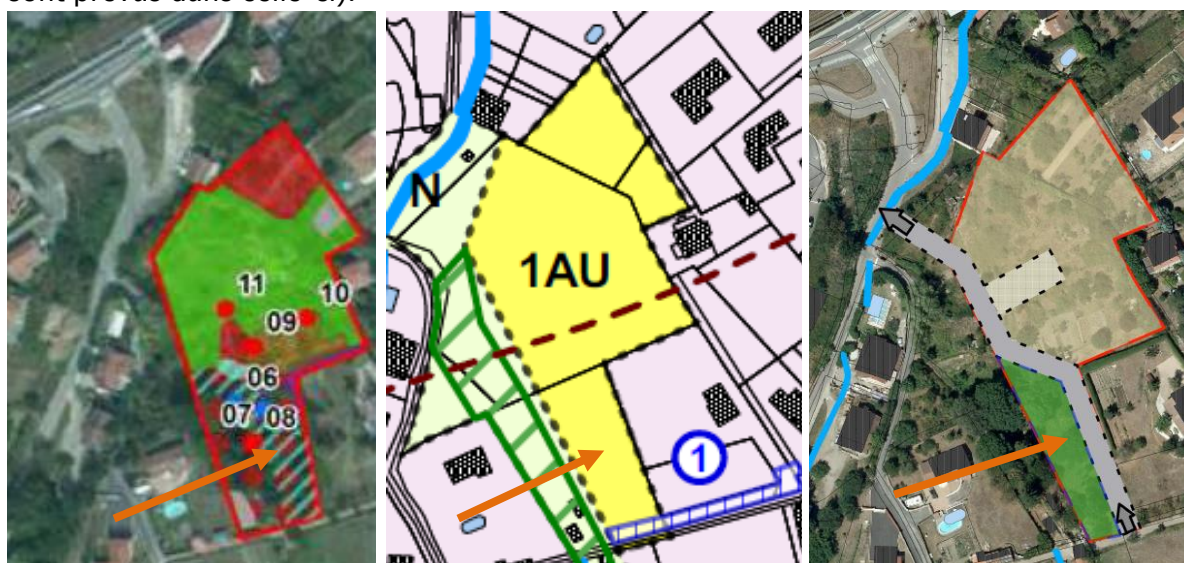
Projet PLU

Les éléments du projet urbain

➤ Les espaces environnementaux

▲ Aucun inventaire des zones humides n'est donné dans le projet ; toutefois la carte graphique les identifie mais ne les protège pas (aucune traduction dans le règlement). En effet le règlement utilise des termes qui ne permettent pas la protection demandée et n'interdisent pas les constructions (« *préservation à rechercher prioritairement, travaux perturbant le bon fonctionnement des zones humides à éviter, constructions à implanter pour ne pas perturber les zones humides* ») et le propos est difficilement appréhendable par les services instructeurs du droit du sol.

● Enfin, l'évaluation environnementale met en exergue une zone humide sur le site « Pont Vaillant » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette dernière n'est pas reprise dans la carte graphique et n'est pas protégée (des aménagements sont prévus dans celle-ci).



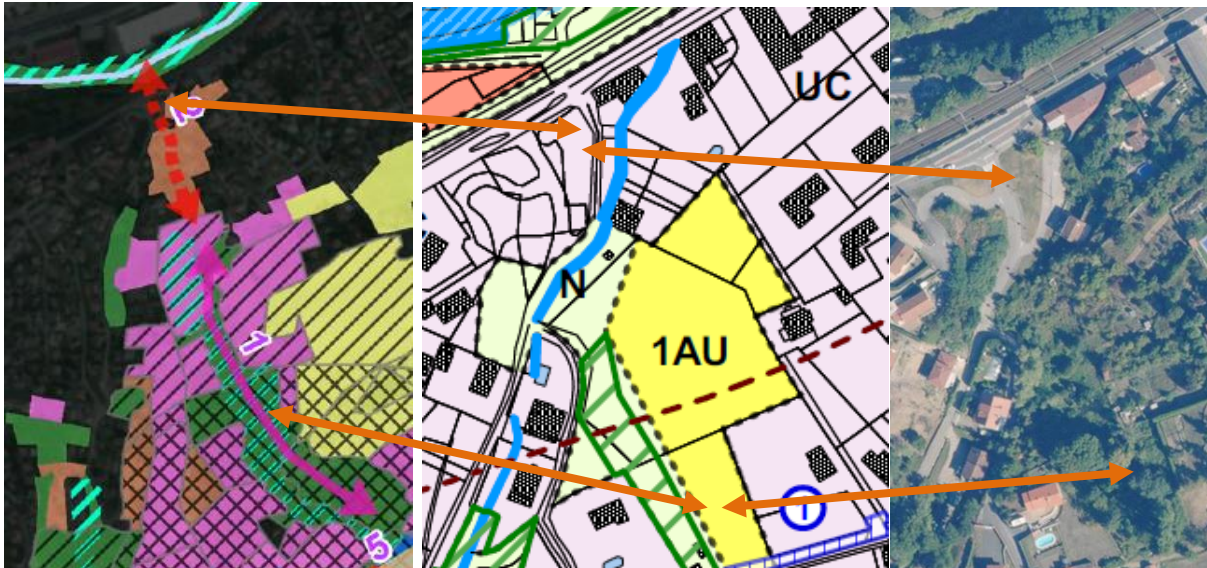
Evaluation environnementale

Carte graphique

OAP

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le dossier soit complété par un inventaire et par une protection réglementaire de ces zones en interdisant les constructions, l'imperméabilisation, les affouillements, le drainage et les exhaussements du sol.

● Le projet identifie plusieurs corridors écologiques terrestres locaux dont un, du type « linéaire » (N°1 et 2) sur la commune, mais sans être repris dans le projet (sans traduction réglementaire). Aucune justification de ce choix n'est donnée alors que le PADD indique comme objectif la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.



L'aménagement de « Pont Vaillant » et la constructibilité (zone UC) de la partie se trouvant entre le Gier et la zone N de « Pont Vaillant » doivent être remis en question vis-à-vis des espaces à protéger mis en évidence par l'évaluation environnementale.

Éléments de compatibilité : le projet de la commune identifie mais ne protège pas les zones humides et corridors terrestres identifiés. Le syndicat demande à parfaire cette protection réglementaire, en modifiant ou en supprimant l'aménagement du site de « Pont Vaillant » (partie centrale et sud) et de joindre l'inventaire des zones humides.

➤ Le paysage et le patrimoine

Du point de vue architectural et patrimonial, la ville est marquée par une forte trame urbaine en fond de vallée avec le repérage de bâtis de valeur patrimoniale (église, maisons bourgeoise, châteaux, ...) et deux sites archéologiques. Le développement urbain de la fin du XXème siècle s'est essentiellement exprimé par une banalisation des coteaux de la vallée avec des zones pavillonnaires sans grands efforts d'intégration paysagère, tandis que celui récent s'est plus traduit par une densification du tissu existant.

Du point de vue paysager, le rapport identifie plusieurs espaces de « valeurs paysagères » (église, écluse, fresques, puit, totem) et de « valeur de terroir » (usines, panorama depuis le télégraphe). Ainsi, pour préserver les différentes vues de la commune, une partie des hauteurs de la commune a été classé en zone N. Un secteur Nj a été créé afin de prendre en compte les espaces de respiration urbaine.

L'outil espace boisé classé a été utilisé pour la préservation du parc Aragon.

Le rapport de présentation n'intègre pas de description des entrées de ville. Toutefois, le tissu urbain est compact et est en continuité urbaine avec Rive-de-Gier et La Grand-Croix.

Enfin, il est à noter que la thématique « trame verte urbaine » n'est abordée ni dans les orientations d'aménagement et de programmation, ni dans le règlement.

Le syndicat mixte demande la création de trames vertes urbaines préparant à atténuer le réchauffement climatique des zones urbaines (environnement minéral) et à créer 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 des exemples pourraient être fournis. De plus, le SCoT demande que toutes les opérations de plus de 5 000m² de surface de plancher et pour toutes les ZAC, un minimum de 20% de la surface d'assiette de l'opération concernée, soit destiné à une trame verte urbaine (espace vert collectif utile) pour les opérations à destination d'habitat ; ce seuil est ramené à 10% pour les opérations à vocation d'activité. Une réponse réglementaire doit être apportée dans les orientations d'aménagement ou, et, dans le règlement (par exemple demander des trames vertes urbaines dans toutes les opérations de plus de 5 logements).

Éléments de compatibilité : Le projet affiche une volonté de préservation des éléments paysagers. Toutefois, le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire demande de compléter le projet sur le thème des trames vertes, éléments essentiels à la lutte contre les îlots de chaleur.

➤ 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.

Le projet ne donne pas de description et d'analyse des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de défense incendie. Seul le rapport indique que la station d'épuration est suffisante pour ce projet urbain.

Ainsi, les choix du projet ne sont pas confortés par une analyse technique permettant d'assurer le bon fonctionnement des équipements.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le rapport soit complété en ce sens et qu'une programmation dans le temps soit mise en place pour les nouvelles urbanisations, le temps de réaliser des travaux de confortation si nécessaire.

Le rapport indique que l'alimentation en eau potable provient du barrage de Dorlay avec, à priori, une capacité de production suffisante. Toutefois le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que soit justifiée la sécurisation de l'alimentation lors d'épisode de crise avant toute ouverture de nouvelles zones d'extensions.

Éléments de compatibilité : Le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire remarque que les thématiques abordées dans ce chapitre ne sont pas entièrement traitées. Il est donc nécessaire de compléter le projet sur l'approvisionnement en eau potable, la prise en compte de l'amélioration nécessaire du réseau d'adduction d'eau potable et du système d'assainissement collectif, et lier l'ouverture de zones urbaines, si besoin, à l'amélioration des équipements.

➤ Les risques et nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation, un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été prescrit pour le Gier et ses affluents. Les secteurs inondables ont été pris en compte dans le projet.

L'absence de l'annexe sanitaire ne permet pas de déterminer le niveau de fonctionnement de la défense incendie, en particulier pour les différentes extensions ou réhabilitations. Le syndicat demande que l'ouverture à l'urbanisation des extensions et de la ZAC soit conditionnée à la création ou à l'amélioration des équipements nécessaires.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le rapport soit complété sur l'analyse des moyens de défense incendie et que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée, si besoin, à la création ou à l'amélioration des équipements de protection incendie.

➤ Les tissus agglomérés

La partie urbanisée est constituée d'un habitat dense au centre-ville et d'un tissu d'habitat récent pavillonnaire de type périurbain. Le tissu aggloméré principal est assez compact. Par contre un certain nombre de secteurs se sont développés au-delà de l'A47 avec une limitation d'accès au centre.

La commune a perdu de la population lors de ces dix dernières années entre 1999 et 2011 (-5,5%).

Le rapport de présentation donne une consommation en dehors des espaces urbanisés depuis de 6,4 hectares. 50% de cette consommation s'est faite aux dépens d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en continuité des tissus urbanisés.

Le PADD ne se donne pas d'objectif de consommation des espaces agri-naturels.

Pour ce qui est de l'emprise urbaine, le choix du projet se porte exclusivement sur le renforcement de la ville. Ainsi aucun développement urbain sur d'autres secteurs n'est attendu.

La commune est concernée par différents espaces déterminés dans le SCoT Sud-Loire :

- Un espace d'agriculture spécialisé à protéger de l'urbanisation et un espace péri-urbain à dominante rurale et couronnes vertes d'agglomération à préserver de l'urbanisation où le développement attendu est très limité ou limité. Le projet ne prévoit aucune urbanisation nouvelle sur ces espaces.
- Un espace aggloméré où l'urbanisation nouvelle est attendue. Le projet ne prévoit que le développement de la ville.

Le SCoT Sud-Loire demande de plus, que le développement des extensions soit en continuité du tissu aggloméré existant.

L'ensemble des extensions urbaines se situent bien en continuité du tissu aggloméré existant.

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.

Les extensions sont justifiées pour la durée donnée au projet (10 ans).

Éléments de compatibilité : Le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire salue la volonté affichée de limiter l'emprise urbaine de la commune.

Élément de correction : Des objectifs chiffrés de consommation des espaces agri-naturels doivent être intégrés dans le PADD.

➤ **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.

50% du parc est affecté à de la maison individuelle et 11% du parc a moins de 3 pièces.

En 2013, la commune comptait 25,8% de logements sociaux.

Le PLU de la commune doit être en cohérence avec le PLH de la communauté urbaine de St Etienne Métropole, qui donne pour objectif la création de 120 logements en 6 ans dont 72 accessibles socialement. Cela revient à dire que sur la période 2017-2028 (période prise comme référence dans le projet), en extrapolant le PLH, l'objectif de production de nouveaux logements serait de **200** dont 120 accessibles socialement, sans tenir compte de ceux réalisés depuis 2011 (soit 320 entre 2011 et 2028, plus ou moins ceux réalisés depuis). Le projet ne donne que le nombre de logements réalisés entre 2014 et 2017 (80 logements).

Le rapport de présentation indique que le projet permet la réalisation de 209 logements en tenant compte du renouvellement urbain et des divisions parcellaires mais sans tenir compte de la rétention foncière.

La commune, pour estimer la capacité de son projet, a réalisé une étude de capacité foncière du tissu urbain existant portant sur les espaces libres et le renouvellement urbain, mais sans les possibles divisions parcellaires et sans tenir compte des réseaux humides (AEP, EU, EP) et secs (électrification).

Même si le chiffre de 209 logements semble plus élevé que l'objectif redéfini en tenant compte de la période 2011-2028, il est toutefois compatible avec les équilibres attendus.

Pour ce qui concerne les objectifs de densité, le SCoT Sud-Loire, sur la partie agglomérée de la commune, demande que l'objectif minimal moyen à atteindre soit de 25 logements par hectare et cela à compter du 1^{er} janvier 2014.

Le rapport ne donne aucune indication sur les densités réalisées sur la commune depuis le 1^{er} janvier 2014 permettant une réelle prospective en la matière. Toutefois, le projet, tel que défini, avec une capacité de tendre vers 209 logements encadre la densité par les orientations d'aménagement.

Celles-ci demandent la réalisation d'une densité cible de 30 logements par hectare pour la ZAC, et d'environ 20 logements par hectare pour « Pont Vaillant ». Cela correspondrait à une densité moyenne obtenue pour ces opérations « encadrées » d'environ 28 logements par hectare, représentant 45% du potentiel. De plus un certain nombre de réhabilitations (mairie et rue Jean Moulin) permettront d'atteindre des densités importantes pour environ 60 logements.

Toutefois, comme les secteurs « encadrés » ne représentent qu'une partie du potentiel, sans tenir compte de ce qui a été réalisé depuis le 1^{er} janvier 2014, et que de nombreux espaces restant constructibles sans encadrement (plus de 4,7 hectares) seront soumis à un urbanisme d'opportunité, la densité moyenne du projet risque d'être inférieure à celle projetée.

Enfin, il propose de remplacer le terme « densité cible » par « densité minimale » dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le syndicat mixte souhaite attirer l'attention de la commune sur le fait que la date de référence pour le calcul de la densité moyenne est le 1^{er} janvier 2014. Ainsi si les objectifs de densités minimales moyennes de 25 logements par hectare, de l'ensemble des nouvelles constructions à venir, au cours de la mise en œuvre du PLU, n'est pas atteint, l'effort de densification sera encore plus important à réaliser dans les prochaines modifications ou révision du document d'urbanisme. Cela pourrait, compte tenu de la limitation des extensions, avoir des conséquences sur les choix (ou non choix) des compositions urbaines.

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. Le projet de PLU prend en compte cette orientation puisque que plus de la moitié des logements attendus seront situés dans le tissu aggloméré.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire souhaite faire part de son plus vif intérêt pour le projet qu'a initié la commune pour la réhabilitation de friches industrielles traduit par la zone d'aménagement concerté des Granges. Cette dernière, de par son importance (191 logements attendus dont 30% accessibles socialement et dont 154 collectifs) et de sa situation géographique vis-à-vis du centre-ville, deviendra sans doute une référence pour la mise en œuvre du principe de « construire la ville sur la ville ». Quoi qu'il en soit, cette opération est le socle du présent projet.

Eléments de compatibilité : Le syndicat mixte constate une ambition forte de produire du logement avec une volonté de diversification du parc.

Eléments de correction : Il est proposé d'utiliser l'outil de servitude de mixité sociale pour les OAP.

➤ Les sites économiques d'activités

La commune est concernée par un tissu artisanal et industriel très important sur des secteurs d'activités existants.

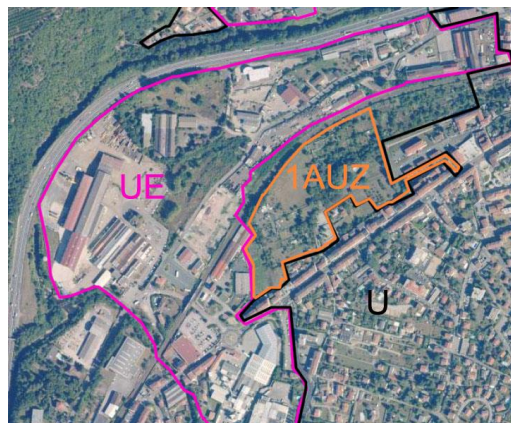
Le PADD se donne comme objectif de maintenir l'activité industrielle, favoriser la réhabilitation de friches industrielles et permettre l'extension des zones existantes.

Le SCoT Sud-Loire identifie sur la commune un site stratégique économique de niveau Sud-Loire : Adèle Bourdon. Dans ce site, il est demandé de permettre et favoriser la mise en oeuvre des principes de qualité dans le but qu'il soit labellisé sur le plan environnemental. De plus, les commerces et services sans lien avec les activités implantées sont interdits.

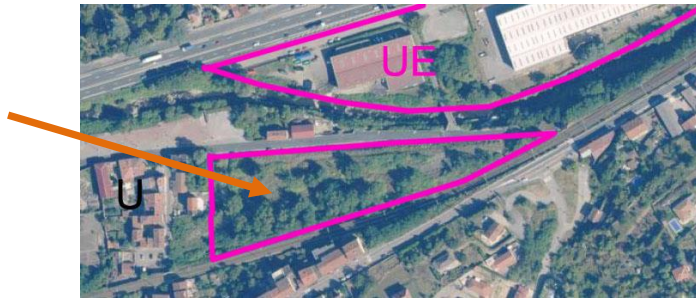
En ce qui concerne l'activité artisanale et industrielle, le règlement ne permet pas cette activité en zones urbaines UB, UC, UL et 1AU.

Trois secteurs artisanaux et industriels peuvent être identifiés :

- Le site stratégique économique de niveau Sud-Loire : Adèle Bourdon



- Le site économique local nord-est autour de l'échangeur 12 dans lequel des extensions sont prévues



- Le site économique local « du Dorlay » dans lequel des extensions sont prévues



Les zones d'activités de l'échangeur 12 et « du Dorlay » sont portées par Saint-Etienne Métropole mais le rapport ne donne aucune indication quant à sa prise en compte dans les réflexions de l'EPCI, sa capacité, ... Le rapport devra être complété sur ce point.

Les surfaces d'extension des sites « Dorlay » et « échangeur » seront décomptées de la surface maximale affectée aux zones locales et micro-locales de Saint-Etienne Métropole par le SCoT Sud-Loire.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande de compléter le rapport sur les capacités des extensions encore disponibles sur ces zones.

➤ Les sites économiques commerciaux

Le PADD se donne pour objectif de « renforcer l'axe principal de la commune par la recentralisation de la mairie et une politique de maintien des commerces existants ».

Le projet ne définit pas de périmètre de centre-ville dans lequel est autorisé le commerce. Il permet l'installation de commerces en zones UC (limitation en zones UE, UL et 1AU).

Toutefois, pour les zones UL la limitation donnée (seulement celui lié et nécessaire aux activités de loisirs, de sports, .. ou d'intérêt collectif) n'est pas « reconnue » dans le code de l'urbanisme (sous-destination « loisir » inexistante).

Pour renforcer le commerce de centre-ville et être en cohérence avec l'objectif du PADD, le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande, que dans les zones UC, UL, et 1AU, ne soit autorisées que les seules extensions des commerces existants à la hauteur de 25% des surfaces de ventes à la date d'approbation du SCoT. Toutefois, dans certains quartiers de la zone UC, dont le périmètre est à définir, le commerce peut être autorisé, s'il est de niveau 1 (de proximité, soit une limitation de la surface de vente).

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte demande que le commerce soit très limité en zones UC, 1AU et UL.

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

■ Le PADD se donne pour objectif de développer un certain nombre d'équipements de loisir : le plan d'eau des Blondières, des jardins partagés (dans le cadre de la ZAC Côte Granger), la nouvelle déchetterie et un skate parc.

Éléments de compatibilité : Les dispositions données sont compatibles avec le SCoT Sud-Loire.

➤ **Les dessertes en transports**

La commune est desservie par du transport collectif de la communauté urbaine (STAS) par les lignes 5 et 49.

Des voiries importantes traversent la commune dont l'A47 et la RD 88 et la voie ferrée reliant Saint-Etienne à Lyon, sans gare.

Le PADD se donne comme objectif de « *favoriser les modes doux, le stationnement et assurer une meilleure communication entre les quartiers* ».

■ Un certain nombre d'aménagements pour mode doux sont présents sur la commune mais uniquement dédiés aux piétons. Le projet n'aborde la thématique des cheminements modes doux que par un schéma d'orientation des déplacements figurant dans le PADD.

▲ Ainsi, l'ensemble des secteurs d'extension et de la ZAC ne sont pas mis en cohérence avec un schéma plus global. Aucun schéma de déplacement ou orientation d'aménagement et de programmation mode doux n'est donné. Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande la réalisation d'un schéma communal des modes doux permettant de donner une plus grande












cohérence au projet (relations quartiers, hameaux / centre-ville) et d'inscrire plus fortement la création de ces cheminements dans les opérations « couvertes » par des orientations d'aménagement et, ou, d'autres outils dans les zones économiques, pour tenir compte également du tracé de la voie verte des confluences.

Enfin, le projet donne le tracé projeté de la voie verte des confluences, mais ne se dote pas d'outils pour sa réalisation (en particulier pour les traversées des zones économiques).

Éléments de compatibilité : Le projet devra être complété par une réelle prise en compte du déplacement en mode doux, par une inscription plus forte pour la création de ces cheminements et par la prise en compte d'outils pour la réalisation de la voie verte des confluences.

Les éléments ampliatifs

➤ Les milieux agricoles et forestiers

-  La commune n'a pas réalisé de diagnostic agricole pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles. Aucune carte ne permet de localiser les terres à fort potentiel et celles bénéficiant de subventions sont produites permettant d'apprécier les possibles extensions urbaines. Toutefois, Le projet urbain ne comporte aucune extension sur des terrains agricoles.
- 
-  L'agriculture est une des activités économiques de la commune, 3 exploitations agricoles y ont leurs sièges, toutefois le plan graphique ne les localise pas.
-  Les espaces agricoles sont pris en compte par un classement A ou N. Le syndicat mixte fait remarquer qu'une grande partie des terrains exploités par l'agriculture a été mise dans des zones N et non en zones A.
-  Le règlement permet, en zones A, toutes occupations des sols qui peuvent être liées à l'exploitation agricoles ou d'intérêt général. Les unités de production solaire au sol y sont toutefois interdites.
-  Le règlement ne limite pas la surface des habitations, mais uniquement le nombre d'habitation, par exploitation, et le bâtiment principal d'exploitation doit être intégré au bâtiment agricole. Pour rendre juridiquement opposable le règlement il est proposé de donner une surface de plancher milite à ne pas dépasser par exploitation agricole (le nombre limité d'habitation ne suffit pas).
- 
-  Le diagnostic n'évoque pas les cheminements agricoles. Le rapport doit être complété dans ce sens, et si des difficultés liées aux extensions urbaines futures apparaissent, les décisions correctives nécessaires devront être prises.
-  Les extensions des constructions existantes autres que celles liées à une exploitation agricole, en zones A et N, sont limitées (à 250 m² au total), ainsi que leur annexe (50 m²), ces dernières devant s'implanter dans un rayon de 20 m.
-  La commune a fait le choix de ne pas repérer de bâtiments pour lesquels le changement de destination serait autorisé.
-  Le rapport ne donne pas d'indication sur les zones boisées qui ont pu bénéficier d'investissement pour valoriser les productions (gestion sylvicole, charte). Il est souhaitable que le rapport soit complété en ce sens et d'assurer la protection de ces zones si besoin.

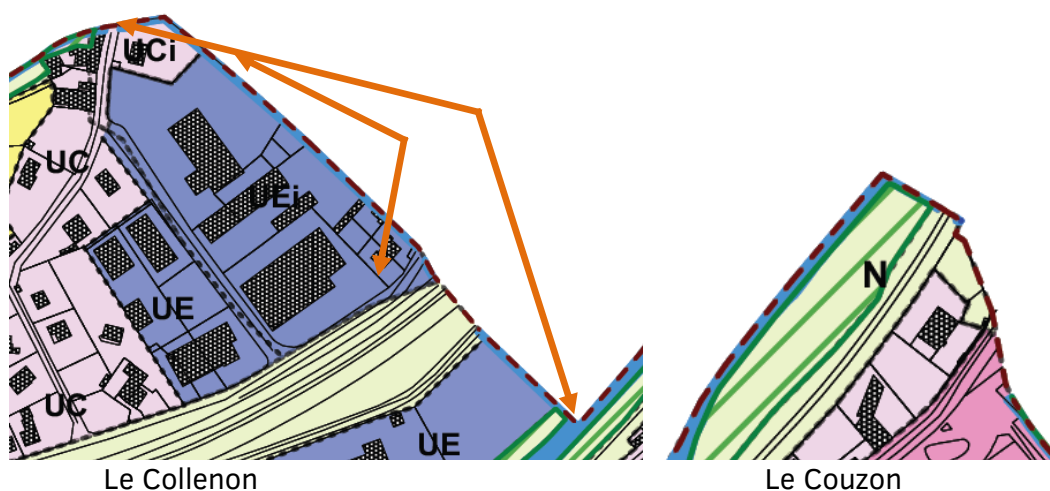
Éléments de compatibilité : le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire salue la volonté exprimée dans le PADD de limiter les emprises urbaines. Par contre, pour limiter l'impact sur les activités agricoles et éviter un mitage des espaces agri-naturels, il demande que :

- les exploitations agricoles existantes soient localisées,
- le règlement limite mieux les conditions de constructions en zones A (surface de l'habitation par exploitation agricole),
- les cheminements agricoles soient pris en compte,
- la sylviculture soit, si besoin, prise en compte dans le projet.

➤ Les espaces environnementaux

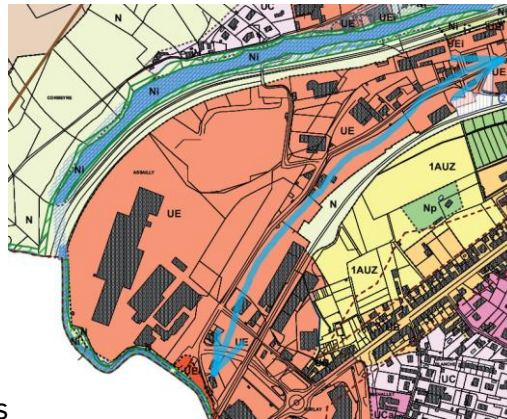
La commune est traversée par six cours d'eau (Le Gier, Le Collenon, Le Couzon, Le Thévenel, Les Combes, Le Dorlay) et un bief. Les continuités naturelles le long de ces cours d'eau sont, en partie, conservées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Par contre le règlement n'interdit pas l'imperméabilisation, les affouillements, le drainage et les exhaussements du sol, il autorise les constructions et le propos est difficilement appréhendable par les services instructeurs du droit du sol (« *les espaces soumis au L.151-23 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur ; les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers* »). Le syndicat mixte demande que le règlement soit plus explicite et interdise les constructions.

De plus, les continuités des mesures de protection sur « Le Collenon, Le Couzon, Les Combes et le bief Côte granger » ne sont pas assurées. Il est demandé, pour une meilleure cohérence, de les compléter, soit par l'utilisation du même outil, soit par l'interdiction des constructions en zones urbaines (en particulier pour permettre une plus grande facilité d'intervention sur les ouvrages enterrés).





Les Combes



bief Côte granger

Conclusion : Le syndicat mixte propose que la préservation de la continuité naturelle des cours d'eau répertoriés soient entièrement assurée.

➤ Le paysage et le patrimoine

Le rapport identifie le patrimoine bâti remarquable de la commune pour la préservation de ce dernier (église, place, hôtel de ville, canal, kiosque, maisons bourgeoises) et utilise les mesures de préservation qu'offre l'utilisation de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme données dans le règlement. Par contre le propos du règlement est difficilement appréhendable par les services instructeurs du droit du sol (« *les éléments soumis au L.151-19 doivent être préservés et éventuellement mis en valeur le biais d'aménagements ; de plus, les occupations et utilisations du sol admises à proximité de ces sites ne doivent pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas respecter les visibilitées* »). Le syndicat mixte demande que le règlement soit plus explicite et opérationnel.

Conclusion : Le syndicat propose que la préservation du patrimoine bâti remarquable de la commune identifié soient entièrement assuré.

➤ Les ressources

La gestion de la collecte des ordures ménagères n'est pas traitée.

Le syndicat mixte demande d'indiquer que les points de collecte de ramassage des ordures ménagères devront se faire en **marche avant** pour éviter tout aménagement qui ne le permettrait pas. Enfin, il pourrait être également indiqué que les opérations doivent prendre en compte un espace **libre** de stockage des conteneurs au droit de la voie publique pour 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 PADD se donne l'objectif l'implantation d'une déchetterie au Bas Reclus.

Le PADD du projet a comme objectif le développement des énergies renouvelables, des constructions économes en énergie avec des indications portées sur les orientations à tenir compte et en matière d'énergie (vise à la sobriété, la compacité, ...). Par contre ce dernier n'est pas traduit ni dans le règlement ni dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement ne permet pas totalement les possibilités d'utilisation de techniques de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, ...), puisque qu'il demande que, pour les toitures en pente, la couverture soit de couleur rouge, mais ne semble pas interdire l'utilisation de toiture végétalisée.

Le syndicat mixte demande que le règlement soit clarifié pour permettre la mise en œuvre de l'ensemble des techniques de production et de performance énergétique.

Éléments de compatibilité : Le Syndicat Mixte du SCOT Sud-Loire remarque que les thématiques abordées dans ce chapitre ne sont pas entièrement traitées et que le projet ne donne pas de traduction du PADD en ce qui concerne les énergies. Il est donc nécessaire de compléter le projet par la mise en place d'éléments réglementaires pour permettre la collecte des ordures ménagères en marche avant et le stockage des conteneurs et par des outils réglementaires permettant la mise en œuvre des objectifs du PADD en ce qui concerne la thématique énergie.

➤ Les risques et nuisances

La gestion des rejets des eaux pluviales est traitée sauf pour les zones A et N. Le règlement limite les débits de rejet des eaux pluviales à une valeur maximale. Il est donc nécessaire de le compléter pour intégrer les zones A et N.

Le règlement permet la récupération des eaux pluviales.

La commune est soumise au risque minier : un plan de prévention des risques miniers est en cours d'élaboration (PPRM). Le PADD indique les secteurs d'aléas de la commune ainsi que le rapport.

Pour les autres risques importants référencés :

- Risques de mouvement de terrain
- Risque de transport terrestre (voies routière et ferrée)
- Risque de rupture de barrage : aucun plan d'alerte n'existe
- Transport de matières dangereuses par canalisations gaz : le plan des servitudes le prend en compte.

La commune est affectée par des secteurs urbains soumis à des sources de bruit du fait de la présence de l'A47 et d'entreprises industrielles. La commune est soumise au plan de prévention bruit (PPB). Le rapport n'indique pas le niveau de classement de l'A47 (semble être entre la 3^{ème} et la 5^{ème} catégorie) et des prescriptions demandées par le PPB.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande que le règlement limite les débits de rejet d'eaux pluviales en zones A et N.

➤ Les objectifs de production de nouveaux logements

Pour ce qui concerne l'objectif de logements accessibles socialement, le projet ne se dote pas de l'outil de servitude de mixité sociale, mais par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, permet la réalisation d'au moins 47 logements accessibles socialement (OAP de la ZAC, « ZAC, Pont Vaillant »). Toutefois, cette capacité est bien inférieure à l'objectif déduit du PLH.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire souhaite attirer l'attention de la commune, que malgré l'effort tel que traduit dans ce projet, la part du logement accessible socialement restera à terme très faible vis-à-vis du parc de logement. De ce fait il propose d'imposer une servitude sociale minimale pour toute opération d'une certaine ampleur dans le règlement.

Pour améliorer le rapport de compatibilité sur la diversification des formes bâties, donc de la densité :

- il est proposé de remplacer le terme « densité cible » par « densité minimale » dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Il est demandé que le règlement, dans les zones UC et 1AU, permette les opérations groupées en limite de propriété pour une hauteur supérieure à celle exigée. En effet, le règlement limite en hauteur les constructions en limite de propriété en zones UC et 1AU ne permettant pas d'opération groupée de bâtiments jumelés pour une hauteur supérieure à 3,5m. Cette contrainte peut poser des difficultés pour l'opérationnalité des orientations d'aménagement et de programmation.
- il serait souhaitable de porter de 9 à 10m la hauteur des constructions en zone UC pour donner une traduction du PADD sur la compacité des formes urbaine attendue.

La collectivité a fait le choix d'encadrer une grande partie du potentiel attendu de nouveaux logements par des orientations d'aménagement prenant en compte une diversité d'habitat autre que la maison pavillonnaire dans l'optique de réponse adéquate aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants de la commune.

Toutefois, l'orientation du « Pont Vaillant » laisse le choix à l'aménageur entre les différentes typologies de logements demandés (« ces logements seront de types individuels, individuels groupés ou intermédiaires »). Ainsi, si le mode d'aménagement choisi est du type lotissement (mode le plus présent sur le territoire), pour des raisons de moindre investissement et de moindre risque juridique, il est possible que le type de logements prioritaire développé soit la maison individuelle avec une application de la densité sans réflexion urbaine (densité subie et non choisie). Aussi, le syndicat demande d'orienter plus fortement la réalisation de


logements groupés pour une meilleure appropriation de la densification (ex. : en donnant une part maximale de logements du type pavillonnaire à réaliser par opération).

Il est à noter que l'ensemble des logements attendus ne devrait pas être de l'individuel pur, ce qui donne un signal fort pour tendre vers une plus grande diversité de logements dans le parc actuel.

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.

Pour ce qui est de la diversification résidentielle à attendre, il est proposé de prendre en compte l'insuffisance des logements de petites tailles (pour pallier au manque éventuel du parc existant) et des logements locatifs (ce qui permet la réalisation de projets plus denses en pentes) pour répondre aux besoins de la population dans le cadre de ses diverses étapes de vie dans un parcours résidentiel.

En effet, la réalisation de densités plus fortes ne sera pas forcément déclinée par des ensembles immobiliers importants, et pourrait rester en cohérence avec l'urbanisation existante traditionnelle, si la demande portée par les OAP permet d'atteindre l'objectif de réalisation de petits logements (F1, F2).


 Le projet prend en compte des indicateurs sur l'évolution de l'habitat.



Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte constate une ambition forte de produire du logement avec une volonté de diversification du parc. Il demande :

- de compléter le dossier sur la production de logements accessibles socialement ;
- de permettre les constructions groupées en limites de propriété en zones UC et 1AU.

Éléments d'amélioration supplémentaires : Il est proposé de remplacer le terme « densité cible » par « densité minimale » dans les orientations d'aménagement et de programmation, et de prendre en compte la création de logements locatifs si nécessaire et de faibles surfaces et de porter à plus de 10m la hauteur maximale des constructions dans la zone UC.

➤ Les sites économiques d'activités

 Les zones UE sont à vocation économique et d'équipements mais autorisent le commerce en le limitant aux show-rooms et aux extensions limitées (25% de surface de vente existante et inférieur à 150 m²). Toutefois cette dernière limite est donnée par autorisation donc non limitée dans le temps.

  Les logements sont admis en zones UE mais sont limités en surface (au maxi 100 m²) et doivent être intégrés dans le bâti de l'activité concernée.

Une enclave pour de l'habitat est prévue au sein de la zone d'activité du « Dorlay » ce qui peut faire l'objet de conflits d'usage par la suite et limiter l'implantation d'entreprise sur ce secteur. Il est demandé de modifier le contour de cette zone UE pour prendre en compte cette parcelle.



Le règlement ne prévoit aucun dispositif qualitatif pour l'aménagement des extensions des zones UE. Comme le SCoT Sud-Loire demande que les zones d'activité soient traitées qualitativement (trames vertes urbaines, modes doux, ...).

Il est rappelé que le tracé projeté de la voie verte des confluences traverse les sites économiques et que Saint-Etienne Métropole s'est engagée à sa réalisation.

Le syndicat mixte demande que ces zones fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

Éléments de compatibilité : Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire demande, pour les zones UE, de compléter les limites données pour le commerce, d'élargir la zone du « Dorlay » à la parcelle « enclavée » et de les doter d'orientations qualitatives.

➤ Les dessertes en transports

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

Le projet n'aborde pas le sujet du covoiturage.

Pour ce qui est du développement du réseau numérique sur la commune, le projet ne prévoit aucune prescription particulière.

Un bilan concernant le stationnement n'a pas été réalisé. Outre les places pour les véhicules motorisés, il devrait prendre en compte les parcs vélos ouverts au public et les possibilités de mutualisation de des capacités (code de l'urbanisme).

Éléments de compatibilité : Le projet devra être complété par le thème du covoiturage.

Synthèse de l'avis du syndicat Mixte du SCOT Sud Loire

Le syndicat mixte note le travail mené par la commune qui s'est fixée pour objectifs de diminuer les surfaces urbanisées de son ancien document d'urbanisme.

Le syndicat mixte du SCOT Sud-Loire émet un avis favorable au projet sous conditions que les dispositions suivantes soient prises en compte :

- le complément à apporter pour la préservation des zones humides et du corridor écologique terrestre au « Puit Vaillant » ;
- l'interdiction du commerce en zones UC, UL et 1AU hormis les extensions limitées pour les commerces existants, les commerces de proximité dans des quartiers dont les périmètres sont à définir ;
- le complément nécessaire au projet sur le thème des trames vertes ;
- le complément nécessaire pour apporter des éléments qualitatifs aux zones UE ;
- le complément à apporter pour préserver la totalité des cours d'eau ;
- le projet doit être complété pour une réelle prise en compte du déplacement en mode doux et pour la réalisation de la voie verte des confluences.

Nous attirons l'attention que si les **conditions** ci-dessus ne sont **pas prises en compte**, l'**avis** sera réputé comme **défavorable**.

De plus, il demande que les dispositions ci-dessous soient prise en compte pour, d'une part, améliorer son rapport de compatibilité, et d'autre part, conforter les choix de la commune pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux :

- le règlement doit mieux limiter les constructions en zones A (surface d'habitation par exploitation) ;
- les exploitations agricoles doivent être localisées ;
- les circulations agricoles doivent être prises en compte ;
- la modification du règlement permettant les constructions groupées en limite séparative en zones UC et 1AU ;
- le complément à apporter pour la production de logements accessibles socialement ;
- la sylviculture doit être, si besoin, prise en compte dans le projet ;
- l'inventaire des zones humides si existantes peut être joint au projet ;
- le projet doit être complété en ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable, les conditions de sécurisation en période de crise, le système d'assainissement collectif et lier l'ouverture de zones urbaines, si besoin, à l'amélioration des équipements ;

- la limitation des débits de rejet des eaux pluviales en zones A et N ;
- des éléments réglementaires doivent être intégrés pour permettre la collecte des ordures ménagères en marche avant et le stockage des conteneurs ;
- le complément nécessaire pour l'analyse des zones économiques ;
- l'élargissement de la zone UE du « Dorlay » à la parcelle enclavée (zone UC) ;
- le rapport doit être complété sur l'analyse des moyens de défense incendie et l'ouverture à l'urbanisation conditionnée, si besoin, à la création ou à l'amélioration des équipements de protection incendie ;
- le complément nécessaire pour la préservation du patrimoine bâti remarquable identifié ;
- le complément nécessaire pour la mise en œuvre des objectifs du PADD en matière d'énergie ;
- le projet doit être complété par la prise en compte du thème du covoiturage.

Enfin, le syndicat mixte propose que les **éléments d'amélioration supplémentaires** soulevés soient étudiés par la commune.