



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**  
**Projet de PADD**



# Projet de PADD – grandes orientations

## Table des matières

<b>Projet de PADD – grandes orientations</b>	<b>2</b>
<b>1- Le territoire</b>	<b>3</b>
1-1- Présentation du territoire	3
1-2- Un positionnement de complémentarité par rapport aux territoires voisins	4
<b>2- Le Projet de territoire</b>	<b>4</b>
<b>3- Volet habitat et développement urbain</b>	<b>6</b>
3-1- Les choix d'organisation territoriale du développement résidentiel	6
3-2- Une offre d'habitat diversifiée et abordable adaptée à la demande locale	7
3-3- La réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé	8
3-4- Une offre adaptée aux besoins en services	9
3-5- Le choix d'un déploiement du très haut débit (THD) pour tous :	10
<b>4- Volet économie, commerce et numérique</b>	<b>10</b>
4-1- Une politique volontariste de dynamisation économique	10
4-2- La mise en œuvre des projets économiques et l'aménagement foncier	10
4-3- Un cadrage du développement commercial	12
4-4- Soutenir l'économie touristique	13
4-5- La préservation du potentiel agronomique du territoire et la valorisation des activités agricoles et sylvicoles	14
<b>5- Volet transports et déplacements</b>	<b>15</b>
<b>6- Volet environnement, climat, énergie</b>	<b>16</b>
6-1- Préserver et relier les entités de valeur écologique sur le territoire	16
6-2- Préserver et gérer la ressource en eau	17
6-3- Prévenir les risques et les nuisances	18
6-4- S'engager dans la transition énergétique	19
<b>7- Volet paysages et patrimoines</b>	<b>20</b>
7-1- Les paysages, vecteurs d'identité et de qualité de cadre de vie	20
7-2- Identifier, protéger et valoriser le patrimoine	20
<b>8- Volet consommation des espaces</b>	<b>21</b>

# 1- Le territoire

## 1-1-Présentation du territoire

**Le projet de territoire s'appuie sur une connaissance fine du territoire, de ses caractères, de son fonctionnement et de son positionnement par rapport à son environnement.**

Le dynamisme du territoire de la CoPLER est en partie dû à sa localisation géographique. Comme son nom l'indique, la CoPLER est le carrefour historique entre :

- le Rhône et la Loire grâce à la Nationale 7 et la vallée du Rhins
- le Sud et le Nord du département de la Loire reliés par la Nationale 82.

Ces axes majeurs continuent de structurer le territoire par les flux qu'ils permettent. Demain, l'arrivée de la fibre optique à très haut débit sera un réseau complémentaire pour le développement du territoire.

De façon schématique, le territoire de la COPLER est composé de trois parties distinctes :

- La partie Ouest est constituée de petites communes où l'activité agricole est toujours présente, à vocation résidentielle, très tournées vers le roannais. Elle est caractérisée aussi par la présence des plus importants réservoirs naturels de biodiversité de la Copler et du site des gorges de la Loire. C'est dans ce secteur que sont situés les principaux points d'attraction touristique (les gorges de la Loire, les bases nautiques de loisirs et ses itinéraires touristiques, Cordelle, Saint Priest-la-Roche et le Château de la Roche).
- La partie Est est composée également de communes de faible taille démographique, à l'économie agricole et sylvicole importante, articulées dans plusieurs villages dotées d'entreprises à dominante industrielle pourvoyeuses d'emplois. En matière d'équipements et services, ce secteur est en grande partie sous influence d'Amplepuis ou Tarare (voire Lyon), communes riveraines situées dans le département du Rhône.
- Le « centre » de la COPLER est composé d'un ensemble de communes dont quatre constituent l'armature centrale de ce territoire et proposent un ensemble de services, d'équipements, d'emplois, vraies ressources pour leur population (à elles quatre, elles comptent 47 % de la population de l'EPCI) comme pour les habitants des communes alentours, limitant les longs trajets pour accéder aux services. Le fractionnement géographique de cette partie centrale a pour effet qu'aucune de ces quatre principales communes ne rayonne complètement sur les autres. Les politiques conduites par l'EPCI ont conforté cette structuration entre les quatre communes.

Deux communes sont identifiées comme pôles intermédiaires dans le Scot Loire Centre.

- St-Symphorien-de-Lay, ancien chef-lieu de canton, située sur un axe de circulation majeur dans le passé, la RN 7, se distingue par une offre de bon niveau en matière de services publics et privés et de commerces (dont un pôle santé), qui contribuent à son attractivité résidentielle.

- Neulise, située sur un axe de développement, la RN82, a bénéficié de cette situation pour le développement de la zone d'activité majeure de l'EPCI « Les Jacquins », combiné à un certain développement résidentiel de son bourg et de ses services (médiathèque départementale ...).

Deux autres communes sont identifiées comme pôles de proximité au regard de l'INSEE. Elles sont un peu plus éloignées des axes routiers majeurs que les deux premières.

- Régny, commune au passé industriel lié au textile, est aujourd'hui un centre proposant des services de proximité, comme un pôle santé, une gare SNCF (ligne Roanne <> Lyon) et accueillant le collège du secteur. Cette commune est aujourd'hui confrontée à d'importants problèmes de renouvellement de son centre urbain ancien, à un risque de friches industrielles et de pollution des sols ainsi qu'à une paupérisation de sa population et de dégradation de l'habitat.
- St-Just-La-Pendue, commune historiquement industrielle, est caractérisée par la présence d'emplois (dont l'entreprise la plus pourvoyeuse d'emploi du territoire), de services, de commerces de proximité et par un hôpital local qui apporte un service important pour tout le secteur dans l'accueil des personnes âgées en perte d'autonomie, et des services « état végétatif chronique », « soin de suite et de réadaptation » et de soins palliatifs.

## 1-2- Un positionnement de complémentarité par rapport aux territoires voisins

Tout en ayant un bon niveau de services et d'équipements, le territoire de la CoPLER utilise ceux qui lui sont complémentaires (lycées, Hôpital/clinique, cinéma ...) dans les territoires voisins. L'inverse est également vrai puisque que 1 500 flux quotidiens domicile/travail proviennent des territoires voisins pour venir travailler sur la CoPLER et utiliser les services présents.

Cette recherche de complémentarité est plus forte pour les communes situées à l'Ouest et à l'Est de son territoire, qui sont composées de communes de petites tailles et moins bien dotées en ressources. Au centre de son territoire, les communes ont développé une vie sociale locale active et des services de proximité qui leur confèrent une attractivité et un dynamisme qui leur sont propres.

## 2- Le Projet de territoire

Les communes formant la communauté de communes entendent confirmer l'organisation territoriale résultat de l'histoire et de leur travail en commun pour rester une zone où habitants anciens et nouveaux ont plaisir à vivre :

Leurs objectifs visés sont les suivants :

- poursuivre le développement le plus harmonieux possible de tout le territoire. Cela signifie un développement adapté à chaque contexte, en fonction des ressources et qui n'écarte

aucune partie du territoire de la COPLER de l'avenir dessiné par le projet porté par le PLUI de l'EPCI.

- affirmer la double identité économique du territoire au travers de la juxtaposition d'activités industrielles présentes dans beaucoup de villages et le maintien d'activités agricoles et sylvicoles dynamiques.
- sauvegarder le caractère rural du territoire en maîtrisant la consommation foncière
- s'appuyer sur le bon niveau d'équipements et de services (écoles, collège, crèches, salles et terrains de sport, salles des fêtes, hôpital, maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maisons médicales) pour accueillir les populations nouvelles désireuses de s'implanter sans que cela nécessite la réalisation de nouveaux équipements,
- Conserver au territoire sa capacité d'intégration des nouveaux habitants, fruit d'une vie associative riche bien répartie dans tous les villages.

De ces objectifs découlent les priorités suivantes :

- renforcer le lien entre les quatre plus importants villages du territoire, chacun portant des équipements et des services rayonnant sur une grande partie du territoire (Neulise, Régnay, Saint Just, Saint Symphorien).
- faciliter le développement de l'emploi sur le territoire en permettant l'extension des entreprises sur leurs sites actuels de production, et en accueillant de nouvelles entreprises prioritairement sur des sites industriels devenus vacants et sur les zones communautaires des Jacquins et de Lafayette.
- maîtriser la consommation foncière agricole et naturelle, pour conserver le potentiel agricole et forestier. Exceptions faites, des deux polarités retenues par le Scot Loire Centre dans la mesure où les besoins de constructions nécessaires ne pourraient se faire dans les zones déjà urbanisées.
- Rénover les cœurs de bourg partiellement désaffectés, et se doter d'outils pour saisir toutes les occasions de densifier le tissu urbain existant ;

Dans le cadre de ces grandes orientations le projet de territoire vise à maîtriser la croissance de la population pour qu'elle soit en moyenne sur le territoire de 1%/an sur les 10 ans à venir (contre 1,4% en tendance récente soit une baisse de 30% de la croissance). Ce taux moyen pourra être atteint voire dépassé pour les villages disposant d'un nombre croissant d'emplois, et pouvant accueillir des populations nouvelles sans construction nouvelle d'équipements et sans consommation de foncier vierge hors de la zone déjà urbanisée. Dans tous les autres cas, la croissance devra être maîtrisée plus fortement pour ne pas fragiliser l'équilibre avec les zones agricoles et naturelles. La construction de nouveaux équipements collectifs fera l'objet d'une concertation à l'intérieur de la communauté pour éviter les sur-équipements et gérer au mieux la ressource financière.

Maintenir et si possible améliorer le ratio de 0,6 emplois par actifs sur le territoire pour poursuivre le rapprochement des lieux d'habitat et de travail, et diminuer le taux de chômage sur le territoire. Ceci nécessitera une politique de développement économique active de sorte que la création d'emplois se fasse avec une optimisation des terrains aménagés.

Accompagner dans le développement du territoire les actions qui contribueront au maintien du caractère rural attractif : sauvegarde des paysages et des points touristiques, préservation des espaces naturels, aide aux évolutions de l'agriculture.

## 3- Volet habitat et développement urbain

### 3-1- Les choix d'organisation territoriale du développement résidentiel

#### Orientation 1 - Renforcer la structuration du territoire et favoriser le rapprochement entre services, emplois et logements

Afin de renforcer la structuration du territoire et de favoriser le rapprochement entre services, emplois et logements, il est convenu de prioriser la production de logements dans les communes qui proposent l'ensemble de ces caractéristiques. La production de logements regroupe la remise sur le marché de logements vacants, la transformation de résidences secondaires en résidences principales, les changements de destination et aussi la construction neuve.

Au regard de ces critères, quatre communes se distinguent, constituant les centralités de l'EPCI. Cette configuration en quatre pôles est issue en grande partie de la géographie qui morcelle l'espace et fait fonctionner ces communes de façon indépendante les unes par rapport aux autres. Ces contraintes géographiques sont incontournables et ne peuvent pas réellement être gommées. C'est pourquoi le projet de territoire s'appuie sur une lecture du fonctionnement actuel du territoire et une vision pour l'avenir qui donne à chacune de ces communes un rôle particulier avec des problèmes spécifiques à traiter dans le but du renforcement des interconnexions.

- Une attention particulière sera donnée à St-Symphorien et Neulise car ces deux communes sont identifiées comme pôles intermédiaires par le SCOT Loire Centre :
  - o St-Symphorien est située sur un ancien axe de développement, la RN7, qui est aujourd'hui concurrencée par l'A89. C'est la commune la mieux dotée en commerces, services et qui propose sur son territoire un nombre d'emplois significatif. La volonté est de confirmer le rôle joué dans le territoire de la COPLER par cette commune.
  - o Neulise est un pôle en construction : sa situation en bordure de la RN82, qui est devenue ces dix dernières années un axe de développement majeur (lié à l'A 89 et à son échangeur au croisement de transversales nationales et européennes), lui confère un rôle spécifique que la COPLER entend soutenir et développer. Pour cela, la réalisation de la zone d'activités des Jacquins est une première action conduite par l'EPCI dans ce sens, et la COPLER souhaite accompagner ce développement par un accueil de population supplémentaire.
- Pour Régny et St-Just-la-Pendue, il s'agit à la fois de prendre en compte leurs atouts en matière d'offres de services, commerces et emplois, tout en favorisant leur attractivité.
- Pour les autres communes, l'orientation principale est de lier la production de logements au niveau des équipements et des emplois présents dans la commune. L'objectif est aussi de soutenir dans la durée les équilibres sociodémographiques et de permettre le maintien des populations municipales afin de maintenir les services à la population.

### 3-2- Une offre d'habitat diversifiée et abordable adaptée à la demande locale

#### Orientation 2 - Diversifier l'offre de logements et modérer la consommation du foncier

En matière d'habitat, le principe est d'aller vers une diversification de l'offre de logements pour l'ensemble de la COPLER et une moindre consommation du foncier. Les orientations qui en sont issues sont adaptées à chaque type de commune en fonction des services offerts, du type de bourg :

- Maîtriser la consommation foncière : afin d'aller vers une économie du foncier, il sera mis en place des dispositifs pour engager la réalisation d'opérations plus denses, moins consommatrices d'espaces. Cet objectif se combine à celui de diversification et de priorité donnée à la réhabilitation et au renouvellement urbain. Cette densification sera plus importante pour les quatre principales communes, car elles présentent une offre de services et d'équipements permettant d'accueillir plus d'habitants et un tissu construit, dès aujourd'hui, plus dense que les autres communes.
- Diversification dans le statut d'occupation : proposer plus de locatifs et notamment de locatif social dans les communes présentant suffisamment de services, commerces et équipements. L'objectif est de proposer, au terme du PLUI, 5% de logement social et conventionné sur Neulise et St-Symphorien. Cet objectif pourra être étendu et adapté aux besoins et capacités des communes de Régnv et St-Just-la-Pendue, qui disposent, elles aussi, de services et équipements. Cette diversification doit permettre d'améliorer l'accès au logement pour tous par le développement de l'offre de logement social tant pour les personnes âgées à faibles revenus que pour de jeunes actifs en recherche d'un premier logement. Cela doit également permettre de produire des logements répondant aux besoins spécifiques d'accessibilité et d'adaptabilités pour les personnes âgées, handicapées.
- Diversification dans la forme : produire plus de logements collectifs, d'intermédiaires et de groupés suivant les types de communes. Sur les 4 bourgs majeurs, plus spécialement visés par cet objectif, il sera proposé, dans les opérations neuves, un mixte de logements en collectif, intermédiaires et groupés. Pour les autres communes, l'objectif est de proposer en priorité des opérations mixtes de logements groupés et individuels.

### 3-3- La réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé

#### **Orientation 3 : Prioriser la densification, la réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé**

En matière de développement urbain, le principe retenu est de préserver la vie dans les villages en évitant l'éparpillement des constructions, de rapprocher l'habitat, les services, les commerces, les emplois et de modérer la consommation foncière. Pour cela, pour tout type d'urbanisation, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la réhabilitation de l'existant, à la mobilisation du foncier dans l'urbanisation existante. Pour ce faire, les orientations suivantes seront mises en œuvre dans le PLUI :

- **La priorité au « tissu urbain »** : dans le cadre de l'élaboration du PLUI, le « tissu urbain » sera défini de façon précise sur chaque commune. Il s'agit des espaces déjà urbanisés de façon continue qui peuvent inclure des enclaves non construites, des espaces bâtis dégradés, des constructions vacantes à réinvestir. C'est dans ce « tissu urbain » que seront mobilisées les constructions existantes (réhabilitation, renouvellement urbain) et dans lequel se feront en priorité toutes les opérations d'urbanisation (logements, équipements, commerces, activités). Si des besoins sont supérieurs aux capacités identifiées de réhabilitation, de renouvellement urbain et foncier dans le « tissu urbain », alors il y aura mobilisation du foncier en dehors de ce « tissu urbain » suivant des règles propices à l'économie de l'espace et à la compacité de l'urbanisation.
  
- **La priorité au traitement de la vacance et à la redynamisation des centres anciens et cœurs de bourg** :
  - Par le soutien actif à la réhabilitation et la rénovation urbaine qui doit permettre de traiter les logements vacants, ou enclencher leur réhabilitation. Toutes les communes seront visées par ces orientations. Sur les quatre principales communes: Régny, St-Symphorien, St-Just-la-Pendue, Neulise, les espaces urbains concernés et les objectifs de recomposition urbaine seront définis. Sur ces mêmes communes, les actions à mener à l'échelle de temps du PLUI seront identifiées pour engager la réhabilitation, le renouvellement de ce parc. Disposant des équipements, des services, d'un nombre de logements vacants conséquent, elles pourraient potentiellement intéresser des investisseurs publics ou privés.

Pour enclencher la réhabilitation et le renouvellement urbain, il s'agit également de programmer les actions favorables à cette tendance :

- ✓ Requalifier l'environnement des bourgs : « aérer » les bourgs en proposant des espaces publics de qualité,
- ✓ veiller au maintien des services et commerces, notamment en direction des familles, et des personnes âgées.



- ✓ développer une offre de transport alternative à la VP solo, etc.
- Par le renforcement l'impact des dispositifs actuels, notamment par la relance de la communication et l'information des propriétaires sur les possibilités de conventionnement sans travaux, par une révision du régime d'aide de la Copler.
- **Maintenir et développer la qualité du parc locatif public face aux menaces de désaffectation :**
  - Travailler avec les bailleurs sur la gestion des attributions et la mise en œuvre de programmes de réhabilitation et d'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux

### **3-4- Une offre adaptée aux besoins en services**

En matière d'équipements, le PLUI sera conduit suivant trois orientations principales :

#### **Orientation 4 : Maintenir le « niveau » des équipements existants.**

- **Le maintien du « niveau » des équipements existants sera abordé collectivement sur l'ensemble du territoire et visera à une optimisation de l'utilisation des équipements, et une coordination accrue dans leur utilisation afin de mettre en adéquation les besoins avec d'éventuels nouveaux équipements et d'éviter la fermeture d'équipements existants.** En effet, pour maintenir une vie dans les villages, il est nécessaire de préserver le maillage en équipements de proximité : écoles, accueil petite enfance, locaux et aires culturels et sportifs, services municipaux, etc.

#### **Orientation 5 : Situer les nouveaux équipements au plus près de la population concernée,**

- **Si, à l'avenir, il y a nécessité de créer des équipements, ceux-ci seront situés au plus près de la population concernée,** afin d'éviter les déplacements en Véhicule Personnel, favoriser les modes doux, et renforcer les caractères de centralité des communes.
  - Pour un équipement communal : dans la commune concernée.
  - Pour un public plus large, de niveau EPCI, voire au-delà, ils seront situés prioritairement dans l'un des deux principaux pôles : St-Symphorien-de-Lay et Neulise. Ce sera plus spécialement le cas pour les équipements et pôles de services : les maisons de santé, l'accueil de personnes âgées.
  - Si certains caractères le justifient, ils pourront être implantés à St-Just-la-Pendue ou Régnny (par exemple un équipement en rapport avec le collège ou la gare de Régnny ou l'hôpital de St Just-la-Pendue). De la même façon, un équipement très spécifique de loisirs ou d'hébergement lié à un site, du type gorges de la Loire, justifie qu'il soit implanté dans une commune de ce secteur.

### **Orientation 6 : Respecter des principes de Développement Durable pour les interventions sur les équipements**

- L'implantation de nouveaux équipements ou la rénovation, l'aménagement d'équipements existants respecteront certains principes de développement durable : notamment la situation en continuité urbaine et limitant la consommation foncière, la polyvalence, le développement de l'accessibilité tous modes, la prise en compte de l'énergie (faible consommation et production d'énergie), l'adaptation au changement climatique, les espaces verts, le traitement des eaux pluviales.

### **3-5- Le choix d'un déploiement du très haut débit (THD) pour tous :**

#### **Orientation 7 : Déployer le THD pour tous d'ici 2020**

Afin de renforcer la structuration du territoire et de favoriser le rapprochement entre activités économiques, emplois et habitats, la CoPLER a investi environ 4 millions d'Euros pour que chaque bâtiment soit raccordable au très haut débit d'ici 2020.

## **4- Volet économie, commerce et numérique**

### **4-1- Une politique volontariste de dynamisation économique**

L'objectif principal est de valoriser les atouts de la COPLER en favorisant le développement de l'emploi dans le territoire en s'appuyant sur les espaces déjà aménagés ou programmés, les entreprises et les sites existants et le tissu d'activité maillées sur tous les villages.

Cette stratégie, dont le PLUI sera un des outils de mise en œuvre, est fondée sur :

- des outils de veille économique et de mise en relation et d'accompagnement des entreprises,
- des outils de suivi et de développement de l'offre économique, foncière et immobilière pour répondre aux opportunités d'implantations nouvelles, aux besoins de relocalisation des entreprises, pour lutter contre les friches et améliorer le fonctionnement/développement des sites d'activités existants,
- une desserte numérique renforcée par le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire actif et habité,
- La valorisation et le développement des équipements porteurs pour l'économie : une résidence d'entreprises, hôtel d'entreprise, espace de co-working, fablab, lieu de services aux entreprises...

### **4-2- La mise en œuvre des projets économiques et l'aménagement foncier**

#### **Orientation 8 : Coordonner l'offre foncière d'espaces économiques sur le territoire de la COPLER**

**La principale orientation est de coordonner l'offre foncière d'espaces économiques sur le territoire de la COPLER,** en lien avec la politique de développement économique portée par l'EPCI, afin de veiller à offrir une gamme optimale d'espaces aux entreprises désireuses de se développer sur place, ou à défaut de se relocaliser, pour celles déjà présentes, ou de s'installer pour les entreprises exogènes, sans mettre les espaces en concurrence entre eux.

Dans les zones économiques locales, la requalification et la reconversion des friches industrielles seront prioritaires.

L'offre foncière est organisée suivant quatre types d'espaces :

- Le parc des Jacquins est l'espace économique « phare » de la COPLER. Cet espace est situé en bordure de la RN82 et offre des disponibilités programmées sur l'extension « Les Jacquins Ouest »; il propose une résidence d'entreprises portée par la CoPLER et un hôtel d'entreprises porté par la CCI Lyon Métropole Saint Etienne Roanne. C'est l'espace majeur dans lequel l'EPCI compte accueillir les entreprises du territoire de demain.
- Les friches industrielles en reconversion (par exemple : les sites du Forestier à Régny ou de Romagny à Saint Just la Pendue): pour certaines, la reconversion a déjà été étudiée et il s'agit aujourd'hui de conforter les choix de maintien d'une activité sur place. Pour d'autres, comme le site Jalla, il convient d'examiner les réelles possibilités de maintien d'une activité sur le site en fonction notamment des accès, de l'état du bâtiment et de sa fonctionnalité, des éventuels besoins de remise en état du site (dépollution ...), de l'environnement et de ses contraintes (proximité ou non de l'habitat, contraintes techniques, etc.) et de la demande économique. Cet examen pourra conduire à la reconversion vers de l'activité ou non du site. La mobilisation de ce foncier et des bâtis liés sera prioritaire à l'aménagement de nouvelles zones d'activités locales sur terrain vierge de construction, dans la continuité de ce qui est pratiqué par la CoPLER depuis plusieurs années..
- Les sites des entreprises en activité : il s'agit des sites qui ne sont pas situés en zone d'activités aménagée, mais qui peuvent avoir des besoins d'aménagement, d'extension. Le principe retenu est de donner la possibilité à ces entreprises de se développer en restant sur leur site. En effet, ces entreprises sont fortement ancrées territorialement et souvent liées à des savoir-faire locaux. Elles ne souhaitent pas se relocaliser et disposent souvent de réserves foncières jouxtant leur site en vue de leurs extensions futures. Sans anticipation de leur développement, elles risquent de se délocaliser faisant apparaître de nouvelles friches.
- Les zones d'activités locales, composées d'espaces aménagés sous forme souvent de lotissements proposant des lots à construire. Elles ont vocation à recevoir les entreprises artisanales, de services, qui ont une clientèle locale. Au cours de l'avancement du PLUI, l'ensemble des principes concernant les zones locales sera précisé par l'EPCI dans un schéma global qui s'appuiera sur une analyse de l'offre et une estimation des besoins. Ce schéma mettra au point des critères d'harmonisation, de qualité minimale, de non concurrence entre eux. Ces espaces seront situés dans les bourgs ou à proximité immédiate et représenteront une surface commercialisable modérée, composée de petits lots afin de correspondre à la demande des artisans et ainsi ne pas concurrencer l'offre des Jacquins et entraîner une surconsommation foncière.

### **Orientation 9 : Veiller à la qualité de tous les espaces économiques**

**La seconde orientation est de veiller à la qualité de tous les espaces économiques** : pour les zones d'activités nouvelles, ou les extensions de zones existantes, d'améliorer la qualité paysagère, urbaine, environnementale :

- veiller à une insertion paysagère harmonieuse de la zone.
- examiner les possibilités de déplacements alternatifs à la VP solo des personnes travaillant dans ces zones
- optimiser au maximum le foncier. Pour cela, les dispositions du PLUI viseront à permettre une densification des constructions, tout en prenant en compte les perspectives de développement de l'activité et d'éviter un déménagement trop rapide et la vacance de bâtiments.. Cette densification sera modulée : plus importante pour les Jacquins et plus modérée pour les zones artisanales.
- préserver les éléments spécifiques de l'environnement qui auraient été identifiés (zones humides, continuités écologiques)

### **Orientation 10 : Développer l'économie grâce aux possibilités offertes par le numérique et la fibre optique**

**La dernière orientation est de développer l'économie grâce aux possibilités offertes par le numérique et la fibre optique** : vitesse d'échanges, relocalisation d'entreprises de services et/ou de production, innovation technologique ...

Cette orientation concernera l'ensemble du territoire de la CoPLER et vise à accompagner les mutations de l'organisation du travail et les besoins des entreprises existantes et à venir.

## **4-3- Un cadrage du développement commercial**

### **Orientation 11 : Protéger le commerce de proximité**

**L'orientation principale en matière de commerce est de protéger le commerce de proximité** car son maintien et son développement sont favorables à plusieurs orientations fortes du projet de PLUI : revitaliser les bourgs, favoriser l'urbanisme de courtes distances permettant aux habitants de trouver des services et commerces sans faire de longs trajets (réduire l'impact Gaz à Effet de Serre -GES), conserver une animation dans les villages, apporter des services aux personnes peu mobiles (personnes âgées). Tandis qu'une offre commerciale dispersée est contraire à la volonté de recentrer l'urbanisation dans les bourgs et à une répartition équilibrée de celle-ci.

Pour cela, **l'installation des commerces dans tous les bourgs de la COPLER sera favorisée**, suivant un périmètre précis qui sera établi dans le cadre du PLUI. Ce périmètre se concentrera sur les parties les plus centrales, en prenant en compte les commerces et services existants et ne devra pas être localisé dans les parties les plus excentrées car sources de déstructuration de l'offre commerciale existante des bourgs.

Pour les bourgs de Neulise, St-Symphorien, St-Just et Régny l'opportunité d'une protection spécifique des alignements commerciaux sera étudiée pour éviter qu'ils se transforment en logements, garages, etc.

Pour répondre à la diversité des besoins, seule la zone de Saint Symphorien-de-Lay aura cette vocation d'accueil des surfaces commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup>.

Le maintien de cette zone permet aux habitants de cette commune et des communes du territoire de trouver une offre, hors achats quotidiens, sans se rendre dans les territoires plus lointains, limitant ainsi l'évasion commerciale.

#### **4-4- Soutenir l'économie touristique**

##### **Orientation 12 : Identifier les sites touristiques et permettre leur développement, dans le respect de la qualité des espaces dans lesquels ils s'inscrivent**

Les principaux sites touristiques de la COPLER sont : les bords de la Loire, le lac de Villerest, le château de la Roche, la base d'aviron de la Loire à Cordelle, la base de loisirs de la Roche à St-Symphorien-de-Lay, la chasse au trésor interactive de Mathéron à Lay.

Ses sites sont des atouts importants de l'attractivité du territoire et contribuent, par la fréquentation qu'ils suscitent, à apporter un appoint de revenu pour la population locale (commerces, restaurants, auberges, hébergements). Le maintien et le développement de cette activité s'appuieront sur les cinq orientations suivantes :

- **L'identification de façon spécifique de ces espaces et la prise en compte de leur développement.**
- **La préservation et la valorisation des espaces dans lesquels s'inscrivent ces sites.** C'est-à-dire que au-delà de l'espace en contact immédiat avec le lieu touristique, il s'agira de préserver et valoriser les espaces naturels et/ou les espaces construits (bourgs, hameaux) alentours, qui sont à proximité du site et participent à sa qualité et son attractivité.

##### **Orientation 13 : Valoriser et développer les hébergements touristiques**

- **La valorisation et le développement des hébergements touristiques** sont nécessaires à un tourisme de plus longue durée que des visites à la journée, de type : gites (famille ou groupes), meublés dans les bourgs et les hameaux équipés, les hébergements diffus liés à une ferme (camping à la ferme, chambres d'hôtes, gites ruraux). Plus spécifiquement pour Cordelle, qui est un des lieux phares de cette activité touristique dans les bords de Loire, il est proposé de maintenir un maximum d'activités de services et de commerces dans le bourg qui sont favorables à la fréquentation touristique. Pour les communes soumises à la loi Montagne (*Chirassimont, Machézal, Saint Victor-sur-Rhins*), seules les implantations dans les bourgs et les hameaux ou en continuité urbaine seront autorisées. *Les Unités touristiques nouvelles de type dit « départemental » seront autorisées sous réserve de certaines conditions de préservation du caractère naturel des sites dans lesquels elles s'inséreront.*

**Orientation 14 : Valoriser les itinéraires touristiques et les vues depuis ceux-ci.**

- **L'identification et la préservation des vues depuis les itinéraires et les sites touristiques** : Cf. ceux précédemment cités, la RD56 et le chemin de randonnée GRP Sentier des Gorges de la Loire sont des itinéraires de découverte de ce site exceptionnel. A ce titre, il convient de préserver toutes les vues depuis ces voies en direction des gorges.
- **L'identification et la valorisation d'autres itinéraires qui ont un potentiel touristiques à mieux valoriser** : l'ancienne route royale et la Nationale 7, les chemins de randonnées inscrits au PDIPR.

**4-5- La préservation du potentiel agronomique du territoire et la valorisation des activités agricoles et sylvicoles**

**Orientation 15 : Protéger l'agriculture et la sylviculture en préservant leur potentiel de développement, d'évolution, de diversification et d'adaptation.**

L'orientation principale est la protection de l'agriculture et de la sylviculture en préservant son potentiel de développement, d'évolution, de diversification et d'adaptation. Pour cela, l'identification des principales caractéristiques des espaces agricoles et de cette activité sera conduite (terrains et sièges d'exploitation) dans le cadre d'une étude spécifique sur l'ensemble du territoire de la COPLER. Cette prise en compte des sièges et des bâtiments d'exploitation dans les projets de développement du territoire, permettra de garantir la pérennité de l'exploitation agricole, ses possibilités d'évolution mais aussi de transmission ou de nouvelle installation.

Ces connaissances permettront dans le PLUI d'appliquer les orientations suivantes :

**Orientation 16 : Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport aux tendances passées, en protégeant notamment :**

- les parcelles supports de production bénéficiant de labels de qualité, en particulier pour l'agriculture biologique et les zones AOC ou AOP fromagères et viande :
- les parcelles supports de contraintes agro-environnementales (par exemple : zone nitrate, zone natura 2000...).
- les parcelles supports de mesures agro-environnementales de type MAE ou MAEC et les parcelles irriguées.
- les boisements et leurs possibilités de valorisation.

La CoPLER veillera enfin à une mise en cohérence des activités agricoles et sylvicoles avec la préservation de l'environnement et des paysages. En effet, ceux-ci sont identitaires du territoire et la structure bocagère est propice à la préservation de la biodiversité et de la qualité environnementale du territoire.

**Orientation 17 : Eviter au maximum les conflits entre exploitations et espaces urbains :**

- Empêcher le mitage supplémentaire des espaces agricoles et la désorganisation des unités d'exploitations

- Maitriser et anticiper dans les opérations à l'interface entre les espaces bâtis et terres agricoles
- Préserver les voies et chemins nécessaires aux parcours des véhicules d'exploitation
- D'éviter l'éclatement des exploitations et favoriser la proximité des parcelles pour éviter des déplacements de plus en plus longs et nombreux pour les engins d'exploitation.

**Orientation 18 : Contribuer à la reprise des terres et à la viabilité économique des exploitations agricoles et sylvicoles:**

- Permettre la diversification économique et les compléments de ressources (agro-tourisme, commercialisation de produits, mise en place de sources d'énergies renouvelables...)
- Diversifier les filières agricoles en complément de l'élevage bovin et de la production laitière.
- Favoriser les logiques d'agriculture de proximité (marchés locaux de vente et de distribution, rôle prescripteur des collectivités dans les choix de produits...).
- Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs
- Promouvoir le développement de l'agriculture biologique et des circuits-courts

## 5- Volet transports et déplacements

La COPLER est un territoire où les déplacements se font essentiellement en voiture, mais où il existe une certaine offre de transport collectif. **L'objectif principal est de valoriser au mieux cette offre et travailler à toutes les alternatives à la voiture en solo pour les différents trajets en prévoyant des aménagements adéquats.**

**Orientation 19 : Favoriser l'utilisation des transports en commun pour les déplacements en s'appuyant sur les équipements existants, en particulier les gares.**

Pour cela, deux principes sont retenus :

- Mise en place, en coordination avec les Autorités Organisatrices des Transports (AOT) (Région, et CD42), d'une desserte spécifique entre les pôles sans gare et sans TIL vers la gare la plus proche, comme la gare de Régnny : ce sera notamment le cas de St-Symphorien-de-Lay et St-Just-la-Pendue.
- Les quartiers des gares de Régnny et de St Victor sur Rhins, feront l'objet de principes d'aménagement afin d'améliorer l'accessibilité tous modes aux gares, notamment par les scolaires, et d'examiner les possibilités de densification et diversification urbaine autour de celles-ci. Pour Régnny, ces dernières seront plus spécialement examinées en fonction des contraintes de zone inondable, de topographie. Elles devront contribuer à revitaliser le centre de Régnny.

**Orientation 20 : Améliorer/développer des liens entre les quatre principaux pôles** : le développement d'une offre TIL à examiner avec le Département de la Loire, et l'amélioration des axes routiers existants.

**Orientation 21 : Favoriser la pratique du covoiturage sur l'ensemble du territoire, comme alternative à la pratique de la Voiture Personnelle (VP) solo, par une offre d'espaces dédiés à ce type de stationnement à la journée. Ces stationnements pourront être situés dans les bourgs afin de favoriser le maintien des commerces et services de proximité.**

**Orientation 22 : Favoriser, pour chacune des 16 communes, les déplacements quotidiens en modes doux. Cela passe par l'identification et l'aménagement des itinéraires modes doux entre les espaces de développement identifiés (zone en densification/restructuration ou en constructions neuves, les espaces économiques si ils ne sont pas trop éloignés) et les centres bourgs (commerces, équipements).**

**Orientation 23 : Développer l'utilisation des technologies de l'Information et des Communication (exemple : réseau de la fibre optique) pour éviter les déplacements.**

**Orientation 24 : Développer l'usage des véhicules électriques et le maillage d'un réseau de bornes de rechargement électrique.**

## 6- Volet environnement, climat, énergie

### 6-1-Préserver et relier les entités de valeur écologique sur le territoire

#### **Orientation 25 : Protéger les réservoirs de biodiversité**

Une protection forte des « réservoirs de biodiversité » :

- le Site Natura 2000 d'Importance Communautaire (SIC) des milieux aquatiques et alluviaux de la Loire, il concerne le DPF (Domaine Public Fluvial) de la Loire. En soit il est relativement restreint puisqu'il concerne seulement le lit mineur du fleuve sur les communes de Cordelle et Saint-Priest-la-Roche.
- Le site Natura 2000 de la zone de protection spéciale (ZPS) des Gorges de la Loire aval
- Les Espaces Naturels Sensibles :
  - du massif forestier de l'Aubépin entre Fourneaux et Chirassimont, du massif forestier des crêts à Neaux de la Goutte Fronde, du Bois de la Sablonnière, des Rochers de Condailly et du site des Rivières à Cordelle.
- Les 6 ZNIEFF de type 1 :
  - bois du Château, du ruisseau de la goutte Ivra et des pelouses sèches de Naconne entre Pradines et Régny,
  - ruisseau du Rançonnet et ses affluents sur Machezal
  - Le ruisseau et versants du ruisseau de la Goutte Fronde
  - Les landes de Joeuvre



- Le fourré du Verdier
- Tunnel de Ste Colombe sur Gand

**Orientation 26 : Protéger les zones humides**

La protection de toute artificialisation des zones humides :

- identifiées par le Département de la Loire (il s'agit principalement des cours d'eau) et dans le cadre du contrat de rivière Rhins Rhodon Trambouzan.
- identifiées dans les espaces à vocation de développement urbain, conformément au SDAGE.

**Orientation 27 : Maintenir des corridors écologiques entre ces espaces**

Le maintien des continuités entre ces espaces (corridors écologiques) et si possible leur restauration là où elles sont interrompues ou dégradées sera pris en compte. Ces « corridors écologiques » sont identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement. La constructibilité y sera très limitée et ne devra pas remettre en cause la fonctionnalité écologique du corridor.

**Orientation 28 : Soutenir les pratiques agricoles et sylvicoles favorables à la préservation de ces espaces**

Soutenir les pratiques agricoles et sylvicoles garantes du maintien en bon état de conservation de ces espaces (par exemple : conservation des haies, des prairies permanentes).

**Orientation 29 : Soutenir le développement des espaces verts en milieu construit**

Soutenir le développement d'espaces de verts en milieu construit favorisant la biodiversité « ordinaire ».

## **6-2- Préserver et gérer la ressource en eau**

**Orientation 30 : Préserver la ressource en eau pour garantir l'approvisionnement en eau potable.**

En outre l'urbanisation devra être en cohérence avec les capacités d'adduction en eau potable.

**Orientation 31 : Améliorer la gestion des eaux usées :**

- Poursuivre les travaux de mise en conformité du réseau de collecte et des stations d'épuration
- Adapter la constructibilité en fonction des capacités des équipements et des possibilités d'assainissement (Assainissement collectif, assainissement non collectif)
- Veiller à la réhabilitation progressive des systèmes d'assainissement autonome et la conformité des nouveaux dispositifs.

**Orientation 32 : Améliorer la gestion des eaux pluviales :**

- Poursuivre l'élaboration des plans de zonages de chaque commune

- Etudier l'opportunité de créer des réseaux séparatifs

### **6-3- Prévenir les risques et les nuisances**

**Orientation 33 : Prendre en compte les risques et les nuisances pour ne pas augmenter le nombre de personnes qui y seraient soumises.**

**Pour les risques technologiques/industriels existants, anciens ou à venir :**

- Veiller à l'application des réglementations spécifiques : distance spécifique d'éloignement (silos, entrepôts), zones de dangers liées aux canalisations de transport de gaz...
- Préserver des capacités de localisation ou de relocalisation d'activités porteuses de risques ou de pollutions en dehors des zones urbaines d'habitat
- Encourager les actions de dépollution des sols pollués d'anciennes activités
- Accompagner les industriels installés en site urbain dans la réduction des niveaux de risques ou nuisances.

**Pour le risque d'inondation**

Prendre en compte de façon stricte les dispositions des plans de prévention en vigueur ou à l'étude : le PPRNI du Rhins et Trambouze (6 communes concernées), PPRI prescrit sur le fleuve Loire (2 communes), non encore abouti à ce jour, ainsi que les autres risques d'inondation connus.

**Pour le risque minier**

Il s'agit de limiter la construction sur les zones identifiées des Communes concernées par les mouvements de terrain que sont: Cordelle, Fourneaux, Lay, Régnny et St-Symphorien-de-Lay.

**Pour les risques liés au transport de matières dangereuses**

Il s'agit de limiter la construction de bâtiments accueillant des populations sensibles à proximité immédiate des principales infrastructures de transport de matières dangereuses (voiries, voies ferrées, canalisation de gaz).

Le territoire de la COPLER est concerné par ces quatre risques qui seront pris en compte dans la localisation des constructions et par l'information des particuliers afin de prendre en compte certaines précautions lors de la construction.

**Pour les nuisances sonores**

La COPLER est concernée par 4 voies bruyantes : les deux lignes ferroviaires (catégorie 3) ; A89 et RN82 (catégorie 2) ; RN7 (catégorie 3).

Dans le cadre du PLUI, le principe retenu est de limiter l'exposition des populations à ces nuisances, et de les prendre en compte dans la composition urbaine des opérations d'habitat soumises à celles-ci.

Pour les bâtiments d'habitation existants, une opération d'amélioration de l'isolation acoustique est envisagée dans le cadre de la résorption des points noirs bruits nationaux

#### **Orientation 34 : Optimiser la gestion des déchets**

##### **La gestion des déchets**

La question des déchets est déjà largement prise en charge par la COPLER dans le cadre de ses politiques sectorielles. Le PLUI est un outil supplémentaire pour développer les actions dans ce domaine, en y inscrivant les orientations suivantes :

- Faciliter la collecte à la source en encadrant les modalités de stockage dans les projets de constructions collectives ou d'aménagement d'ensemble.
- Prévoir le foncier nécessaire aux plateformes de collecte et de traitement des déchets, et à leur extension.

## **6-4- S'engager dans la transition énergétique**

La COPLER s'engage dans le cadre de son PLUI en faveur de la transition énergétique qui implique de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et d'augmenter la production d'énergie renouvelable.

#### **Orientation 35 : Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre**

Cette orientation passe par trois axes de travail :

- Agir pour réduire les consommations énergétiques des bâtiments. Pour les bâtiments existants cela passe par un volet d'amélioration thermique permettant de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et pour les bâtiments neufs cela consiste à une recherche de très haute performance énergétique dès la conception.
- Agir sur les modes de transport de façon à rendre les TC plus attractifs, en facilitant l'accès aux gares (2 sur le territoire, d'autres en lisière), en développant les modes de déplacement alternatif à l'usage individuel de la voiture (covoiturage, auto-partage), en développant les modes doux ou dits « actifs » (marche, vélo) notamment pour les petits trajets quotidiens, en facilitant la rupture technologique vers les véhicules électriques.
- Agir pour réduire les besoins en déplacements longs de la population par un modèle de développement rapprochant domicile et lieu de travail, qui renforce les centralités et développe les proximités (habitat / équipements / commerces / services / emplois), ainsi que par le développement des nouvelles technologies numériques.
- Développer les réseaux de chaleur locaux

#### **Orientation 36 : Encourager la production d'énergies renouvelables**

Le PLUI permettra et encouragera, par ses dispositions, le développement du potentiel d'énergies renouvelables du territoire : la filière bois énergie, le photovoltaïque, l'éolien, la production de chaleur, le biogaz.

## 7- Volet paysages et patrimoines

### 7-1- Les paysages, vecteurs d'identité et de qualité de cadre de vie

L'objectif principal en matière de paysage est de préserver la qualité de ceux-ci en mettant en œuvre trois orientations :

**Orientation 37 : Identifier les ensembles paysagers et préserver leurs points spécifiques :** préservation des éléments qui font identité ou qui sont spécifiques (eau, bocage, silhouette de bourg).

**Orientation 38 : Aménager le paysage d'entrée de ville ou de bourg le long des axes les plus fréquentés :**

le long de la RN7, de la RN1082 et de la RN82. Sur les communes dont l'urbanisation est traversée par ces infrastructures, un projet d'entrée de ville sera précisé, combinant les différents enjeux de qualité en termes de nuisances, de sécurité, d'urbanisme, de paysage et/ou de coupure verte, et/ou de corridors écologiques. Pour toutes autres communes, l'objectif est de **préserver le caractère rural des entrées de tous les villages** et éviter une urbanisation continue le long des voies.

**Orientation 39 : Etudier et préserver les silhouettes des bourgs de toutes les communes du territoire :**

Pour tous les bourgs : les espaces les plus sensibles ou impactant la silhouette du bourg seront identifiés et préservés. Sans rendre nécessairement inconstructible ces espaces, il pourra être imposé certaines règles afin d'assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions.

### 7-2- Identifier, protéger et valoriser le patrimoine

**Orientation 40 : Protéger le patrimoine reconnu tout en préservant les capacités d'évolution :**

- Le patrimoine bâti et culturel reconnu par les Monuments Historiques sera protégé et valorisé, tout en permettant la mixité des fonctions, une offre diversifiée en logements, commerces et services, nécessaires à la vie des bourgs.
- Les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) actuelles et futures (Régnny et Lay) constitueront des servitudes d'utilité publique, permettant une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et de renouvellement urbain sur la commune tout en continuant à protéger les paysages et le cadre de vie.

**Orientation 41 : Protéger et valoriser le patrimoine rural :**

- A partir de l'identification du petit patrimoine, celui-ci sera protégé afin d'éviter sa disparition et sera mis en valeur (croix, fermes, églises, ponts ou ouvrages, certains bâtiments d'activités industrielles –textile, tuilerie).

- Certains éléments du patrimoine local, particulièrement remarquables (sans être protégés au titre des MH), comme château de la Roche, les abords identitaires de la Nationale 7 (alignements d'arbres, publicités anciennes), seront identifiés et protégés.
- Le patrimoine vernaculaire (bâti : anciens corps de ferme, des maisons de village, certains murs de clôture..., non bâti : alignement d'arbres, grands parcs...) le plus spécifique et remarquable sera identifié et valorisé par un règlement adapté, permettant des modernisations du bâti tout en préservant le caractère spécifique de celui-ci.
- Certains bourgs (Lay et Régný notamment) remarquables par leur ancienneté, leur unité architecturale sont à étudier de façon à préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. (lesquels?)
- Les alignements d'arbres et les arbres remarquables par leur impact dans le paysage, leur ancienneté, leur valeur de trace du passé et de l'histoire du territoire.

## 8- Volet consommation des espaces

La COPLER inscrit le développement de son territoire dans une logique de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit de faire mieux avec moins et d'encourager à l'efficacité foncière.

L'analyse des consommations foncières par le passé montre que des efforts significatifs doivent être faits dans le mode d'urbanisation à destination d'habitat. Des objectifs de modération en fonction des communes :

- Pas de consommation foncière nouvelle hors du « tissu urbain » pour les « villages ». En cas d'absence totale de capacité, de très rares exceptions pourront être étudiées.
- Consommation admise pour les pôles, en complément des capacités à l'intérieur des espaces déjà bâtis.

**Plus globalement et pour toutes les communes** il s'agira de mobiliser en premier les espaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés, de remettre sur le marché les bâtiments vacants et ceux susceptibles de changer de destination, d'identifier les espaces libres et de mettre en place des règles permettant d'optimiser le foncier pour densifier davantage.