COMMUNE DE RENAISON

Département de la Loire

REVISION GENERALE DU PLU

Note de synthèse du diagnostic territorial / bilan du PLU



30/10/2026
Réf : 52032

RÉALITÉS Urbanisme et Aménagement
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr

SOMMAIRE

A. COMPREHENSION DU CONTEXTE TERRITORIAL 4

1. Synthese des principaux constats et enjeux 4
1.1. Un contexte territorial singulier 4
1.2. Une commune qui offre de nombreux contrastes à différentes échelles territoriales 4

B. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DEPUIS 2016 ET PRINCIPAUX ENJEUX 7

1. Axe 1 – Organiser le developpement futur autour du centre-bourg 7
1.1. Les principaux constats posés en 2015 7
1.2. Principaux objectifs inscrits au PADD et moyens règlementaires mis en place en 2015 8
1.3. Conclusions de la mise en œuvre du PLU et enjeux pour la révision 19
2. Axe 2 – Poursuivre la dynamique economique 27
2.1. Les principaux constats posés en 2015 27
2.2. Principaux objectifs inscrits au PADD et moyens règlementaires mis en place en 2015 27
2.3. Conclusions de la mise en œuvre du PLU et enjeux pour la révision 33
3. Axe 3 – Preserver et valoriser l'environnement agricole et naturel 37
3.1. Les principaux constats posés en 2015 37
3.2. Principaux objectifs inscrits au PADD et moyens règlementaires mis en place en 2015 37
3.1. Conclusions de la mise en œuvre du PLU et enjeux pour la révision 41

A. COMPREHENSION DU CONTEXTE TERRITORIAL

1. SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

1.1. UN CONTEXTE TERRITORIAL SINGULIER

- **Une commune qui compte 3 231 habitants** (Insee RP2023), localisée dans le nord du département de la Loire, **à 12 km à l'ouest de la sous-préfecture de Roanne**, dont la polarité urbaine regroupe plus de 50 000 habitants et 35 000 emplois.

- Une **commune partie prenante de la côte roannaise**, secteur de coteau s'étendant du nord au sud sur une vingtaine de kilomètres de long et regroupant 14 communes, correspondant au versant oriental des monts de la Madeleine dominant la large plaine alluviale du roannais dans laquelle s'écoule la Loire.

- Une commune offrant une diversité d'équipements, de services et d'emplois lui permettant aujourd'hui encore d'assurer son **statut historique de bourg-centre** de la côte roannaise, lié à son positionnement géographique **à l'interface entre ville et campagne**. Renaison est ainsi un pôle de services rayonnant sur un bassin de vie de 25 communes regroupant 20 871 habitants en 2023.

- **Une côte roannaise qui présente des valeurs paysagères contrastées** : elle se distingue d'un côté par son terroir viticole et la présence de villages de caractère offrant un patrimoine bâti remarquable cohabitant avec un bâti rural ancien. De l'autre, l'attractivité des vues offertes sur la plaine et la proximité de Roanne ont favorisé un développement périurbain diffus, aujourd'hui stoppé par la mise en place d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). C'est un espace « mosaïque » mélangeant bois, habitat, vignes et prairies bocagères.

- **Un territoire communal aux paysages très séquencés,** du fait des caractéristiques topographiques d'un site de piémont - espace à l'interface de la montagne et de la plaine – présentant la particularité d'être entaillé d'ouest en est par la vallée du Renaison, servant de trait d'union entre les deux :
    - **la montagne et la haute vallée** sont marqués par la prédominance de la forêt, aujourd'hui support d'une activité sylvicole. Cette partie ouest de la commune abrite deux retenues d'eau – principale ressource en eau potable du Roannais - en amont du Renaison, aménagées l'une en 1892 (barrage du Chartrain), l'autre en 1976 (barrage du Rouchain). L'intérêt paysager et naturel de cette partie de la commune a été reconnu par un classement en site inscrit dont le périmètre se prolonge le long du Renaison jusqu'aux pieds du bourg. Par son environnement très préservé, le site des barrages est un lieu privilégié pour les loisirs de plein-air ;
    - **le coteau** – nommé côte roannaise, exposé au levant et offrant des sols bien drainés (principalement granitiques) dont les qualités naturelles conjuguées au savoir-faire des hommes a permis la naissance **d'un terroir viticole servant d'image de marque pour le roannais,** dont l'identité est plus largement marquée par la gastronomie. Ce versant présente également la particularité d'être vallonné, du fait de la présence de petits cours d'eau non permanents dévalant ses pentes, et en partie urbanisé ;
    - **la plaine**, dans laquelle les cours d'eau poursuivent leurs cours (le Renaison au Sud, l'Oudan au nord), vaste fossé d'effondrement géologique, offrant sur la commune un paysage dominant de prairies bocagères ponctuées de quelques parcelles de grandes cultures.

1.2. UNE COMMUNE QUI OFFRE DE NOMBREUX CONTRASTES A DIFFERENTES ECHELLES TERRITORIALES

- **Les contrastes à l'échelle du SCOT Roannais :**
    - Renaison est d'un côté **un bourg-centre** dynamique **polarisant** un territoire rural et de l'autre **un bourg polarisé**, sous l'influence de l'aire d'attraction du pôle urbain roannais ;
    - une commune qui manifeste par sa dynamique économique (959 emplois en 2016, contre 1 202 emplois en 2023 , soit une augmentation de 243 emplois) et résidentielle (+ 307 habitants entre 2012

et 2023, soit une hausse moyenne de 28 habitants par an) **une attractivité certaine, renforcée par un positionnement périurbain** ;

- un bourg-centre qui reste incontournable pour les habitants de la côte et de la montagne, dont l'offre de commerces et de services permet de limiter les déplacements motorisés sur Roanne pour les achats quotidiens.

Principale problématique qui en découle

Comment gérer un dynamisme territorial qui est nécessaire aux communes rurales alentours mais qui présente une dimension périurbaine qui ne doit pas être au détriment de la polarité urbaine roannaise ?

- **Les contrastes à l'échelle de la côte roannaise :**
  - une côte roannaise au paysage « patchwork » (bois, prairie, vigne, habitat diffus) qui fait l'objet d'une promotion touristique s'appuyant sur la viticulture, le patrimoine bâti remarquable, les activités de plein-air ;
  - une commune qui offre des valeurs paysagères très qualitatives (paysages viticoles, patrimoine bâti ancien (centre-bourg, châteaux, fermes isolés, petit patrimoine) garant de l'identité rurale, **cohabitant néanmoins aujourd'hui avec des espaces périurbains très « banals »** ;
  - **deux axes routiers stratégiques pour la découverte de la côte roannaise, dont les abords ont beaucoup évolué sur la commune**, avec un vocabulaire très périurbain, accentuant l'ambivalence paysagère déjà présente :

-> la RD9, en tant qu'elle relie Roanne à la côte roannaise et en tant que voie d'accès aux barrages et à la montagne, espaces « sanctuaires » du territoire ;

-> la RD8, en tant que voie de découverte touristique de la côte reliant toutes les communes.

Principale problématique qui en découle

Comment mieux gérer la fonction « vitrine » des deux RD, à la fois convoitées par les activités économiques pour la visibilité, mais dont les évolutions plus ou moins récentes accentuent le déséquilibre paysager à l'échelle de la côte roannaise ?

- **Les contrastes à l'échelle de la commune :**
  - une topographie très séquencée d'est en ouest - montagne/coteau/plaine – avec un axe structurant marqué par la vallée du Renaison ; a contrario, un cours d'eau très « discret », à l'écart du bourg et des espaces urbanisés, qui peut être longé en voiture sur certaines séquences (sans pour autant le voir), mais très peu à pied ;
  - **une identité rurale/périurbaine mélangée et assumée, qui se manifeste dans l'architecture des constructions** :

-> un centre ancien présentant une cohérence d'ensemble, toutefois ponctué de programmes d'habitat collectif plus ou moins récents, avec une architecture en rupture ;

-> des espaces urbains autour du centre-ancien du bourg, résultats de la dynamique de périurbanisation à l'œuvre depuis les années 1970, avec une grande diversité architecturale assumant parfois une modernité surprenante dans un bourg rural, mais dont la cohérence d'ensemble reste discutable ;

  - **une dynamique de la construction qui s'est maintenue sur la commune, malgré la réduction en 2015 des secteurs constructibles, au bénéfice du bourg qui accueille une grande diversité de programmes** (habitat collectif, individuel groupé, en accession ou en locatif social) ;
  - une cohabitation entre secteurs d'habitats et secteurs d'activités économiques sans espace de transition, qui ne participe pas à la qualité du cadre de vie ;
  - des entrées de bourg très contrastées, dont une marquée par une zone industrielle dont le vocabulaire architectural est en total « décrochage » avec celui d'un bourg rural.

Principales problématiques qui en découlent

Renaison est un bourg polarisant de l'espace rural, de plus en plus confronté à des problématiques urbaines :

- **anticipation et encadrement de l'évolution de secteurs stratégiques dans les zones urbanisées du bourg** : un développement urbain aujourd'hui centré dans les limites du bourg, marqué à la fois par une densification et un renouvellement spontané du tissu urbain, appelant à plus d'anticipation pour ne pas générer de dysfonctionnements urbains ;
- **adaptation au changement climatique** : il s'agit de poursuivre la densification urbaine du bourg tout en proposant un cadre de vie à la hauteur des enjeux climatiques d'aujourd'hui et de demain ;
- **diversification de l'offre de logements et mixité sociale de l'habitat**, dans un contexte où la dynamique démographique actuelle peut amener la commune au seuil des 3 500 habitants d'ici dix ans, nécessitant dès lors le respect de l'article 55 de la loi SRU ;
- **gestion de la voiture** : indispensable aux habitants des communes rurales voisines, la commune est confrontée à des problématiques de saturation des espaces de stationnement qui nécessitent de compléter l'offre et de revoir les règles d'urbanisme en la matière sur les secteurs à enjeux du bourg. En parallèle, les espaces publics ne doivent pas être pensés à 100 % pour les déplacements motorisés, un équilibre étant à trouver entre pragmatisme - le contexte local fait qu'on ne peut pas viser à réduire la place de la voiture dans le bourg - et maintien d'un bourg agréable à circuler pour les modes actifs ;
- **attractivité commerciale** : sujette à de nombreuses interrogations sur l'encadrement de son évolution et sur son équilibre entre centre-bourg et secteur commercial périphérique ;
- **développement économique**, dans un contexte où le nouvel objectif de réduction de l'artificialisation des sols va nécessiter de reconfigurer la stratégie des acteurs économiques ;
- **qualité paysagère des abords des RD et des entrées du bourg** : accentuer la vigilance sur l'incidence paysagère des projets réalisés le long des voies au regard de leur fonction "vitrine" qui dépasse les limites de la commune.

Renaison est aussi **une commune rurale en position péri-urbaine, dont l'espace agri-naturel est de ce fait le support de multiples usages et fonctions** qu'il s'agit de concilier :

- entre la montagne et la plaine, une succession d'espaces boisés, cultivés, habités, support de nombreuses activités… dont un des principaux enjeux est le **maintien de continuités écologiques fonctionnelles** ;
- **un tissu urbain plus ou moins diffus en dehors des limites du bourg**, héritage d'un développement périurbain qui a investi notamment les coteaux pour profiter de vues panoramiques sur la plaine ;
- **une activité agricole orientée viticulture sur les coteaux et élevage dans la plaine**, un espace aujourd'hui morcelé par la périurbanisation passée. Une activité jouant un rôle majeur par son rôle dans la fabrication du paysage ;
- **un développement touristique** lié aux qualités d'un territoire conjuguant un terroir viticole à une vallée et une montagne favorables aux activités de plein air ;
- **une identité rurale** qui se manifeste notamment à travers les qualités architecturales du **patrimoine bâti ancien** ;
- **une activité sylvicole** localisée sur les hauteurs de la commune et la partie haute de la vallée du Renaison ;
- un certain nombre **d'activités économiques ou d'équipements isolés** dans l'espace agri-naturel ;
- un **site de production d'eau potable** d'intérêt communautaire et un site d'extraction de roche dure ;
- des **risques naturels** connus (inondation, retrait gonflement des argiles) et d'autres émergents (risque incendie de forêt et de végétation) ;
- des objectifs nationaux de **production d'énergies renouvelables** à cadrer localement, notamment en fonction des enjeux environnementaux.

B. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DEPUIS 2016 ET PRINCIPAUX ENJEUX

La commune de Renaison est dotée d'un PLU dont l'approbation de la dernière révision générale date du 24 novembre 2015. Il a fait l'objet d'une procédure de modification portant sur le règlement écrit, approuvée le 06 juin 2017.

Dans le cadre de la révision générale prescrite le 27 janvier 2025**, il a été procédé à un bilan de la mise en œuvre du projet communal approuvé en 2015**, ainsi qu'à une mise en perspective des enjeux identifiés à l'époque au regard des principales évolutions constatées sur la commune.

Pour rappel, le PADD du PLU en vigueur s'appuie sur les orientations suivantes :

- **Organiser le développement futur autour du centre-bourg**
  - Économiser l'espace
  - S'appuyer sur l'armature du centre-bourg
  - Diversifier l'offre en logements

- **Poursuivre la dynamique économique**
  - Pérenniser les potentiels de développement économique
  - Consolider la polarité du centre-bourg
  - Préserver les espaces agricoles et viticoles

- **Préserver et valoriser l'environnement agricole et naturel**
  - Consolider les continuités vertes et bleues
  - Prendre en compte les risques naturels
  - Préserver le paysage de Renaison

1. AXE 1 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT FUTUR AUTOUR DU CENTRE-BOURG

1.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS POSES EN 2015

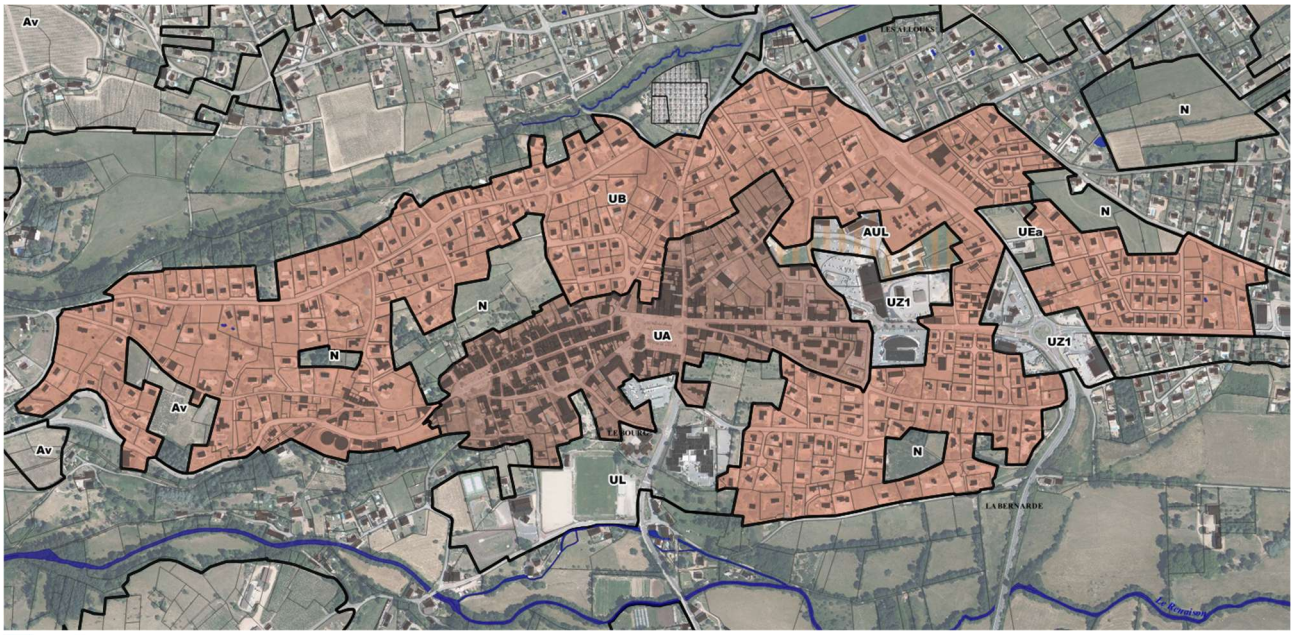
- une **attractivité résidentielle** constante depuis les années 1970 ;
- un développement urbain peu structuré qui a envahi aussi bien les coteaux que la plaine ;
- une faible optimisation du foncier bâti (moyenne de 7 logements/ha entre 2003 et 2013) ;
- un **processus de périurbanisation** qui a impacté toute la côte roannaise, du fait de l'attractivité du cadre de vie du secteur ;
- **un modèle de développement urbain à réinterroger** au regard des prescriptions du SCOT qui encadrent la production de logements ;
- un **centre-bourg doté de nombreux équipements et services** permettant à la commune de polariser les communes rurales alentours ;
- une offre de logements dominée par de l'habitat individuel (87 % du parc) et de grands logements (80 % du parc) ;
- une baisse continue de la taille des ménages (2,7 en 1968 – 2,3 en 2010) ;
- 20 % de logements en location, dont 2 % de LLS ;
- un parc de logements qui ne répond pas à l'ensemble des besoins des ménages.

1.2. PRINCIPAUX OBJECTIFS INSCRITS AU PADD ET MOYENS REGLEMENTAIRES MIS EN PLACE EN 2015

Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
ECONOMISER L'ESPACE		
207 logements à produire d'ici 2030 d'après le SCOT et déjà 154 logements autorisés depuis 2012. Des capacités de construction au sein du tissu urbain du bourg qui permettent de répondre largement aux besoins de production de logements à l'horizon 2025. **-> Contenir le développement urbain dans les limites urbanisées du bourg (également appelé tissu urbain constitué) afin de stopper la diffusion de l'urbanisation dans l'espace.**	Suppression de toutes les zones à urbaniser en extension du tissu urbain du bourg ou définies sur de grandes emprises agricoles enclavées au sein du bourg. Suppression de toutes les zones à urbaniser définies en dehors du bourg, sur les coteaux ou dans la plaine. Recentrage des possibilités de construire du logement sur les zones urbaines du bourg : UA et UB et une zone à urbaniser AUL localisée dans les limites urbaines du bourg, correspondant au tissu urbain constitué. Classement en zone N ou A d'emprises agricoles enclavées au sein du bourg (anciennement classées en zone AU au PLU avant la révision de 2015). Classement en zone UH d'une partie de la frange est du bourg, zone nommée : « zone urbaine d'habitat diffus en dehors du tissu urbain constitué ».	**Un périmètre urbanisé qui n'a pas évolué depuis 2015, à l'exception de quelques secteurs classés N en 2015 mais qui avaient fait l'objet d'autorisations d'urbanisme (PA ou DP de division parcellaire) et qui ont été construits après 2015.** Un cadre de production de logements globalement respecté, voire légèrement dépassé : - 269 logements produits d'après le registre ADS 2012-2025 (236 constructions neuves et 33 en rénovation de bâtiments existants (dont 15 logements par changement de destination).
↘ ***Une dynamique de la construction qui s'est maintenue sur la commune, malgré la réduction en 2015 des secteurs constructibles.***		
-> Prévoir une capacité de consommation d'espace de 2 ha à partir de 2025 pour atteindre les objectifs de production de logements prévus au SCOT à l'horizon 2030, sur la base d'une densité moyenne de 20 logements/ha.	Objectif qui n'a pas été traduit au plan de zonage : le PLU en vigueur ne comporte pas de zone AU stricte permettant d'anticiper les besoins à partir de 2025.	Le plan de zonage n'a pas été modifié depuis 2015 pour traduire cet objectif.
↘ ***La commune n'a pour le moment pas eu le besoin de mobiliser cette capacité de consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 2 ha prévue au PADD et non traduite au zonage.***		
-> Viser la réhabilitation des logements existants pour économiser l'espace et améliorer la performance énergétique des constructions	Quel que soit le zonage, le règlement du PLU ne s'oppose pas à la rénovation de logements existants.	Il est peu évidant de mesurer le nombre de logements rénovés depuis 2015. L'analyse des données ADS ne donne qu'une vision incomplète de la rénovation du bâti existant. On relève plusieurs projets de rénovation dans le centre ancien du bourg (dont deux avec commerces en rdc), pour un total de 15 logements.

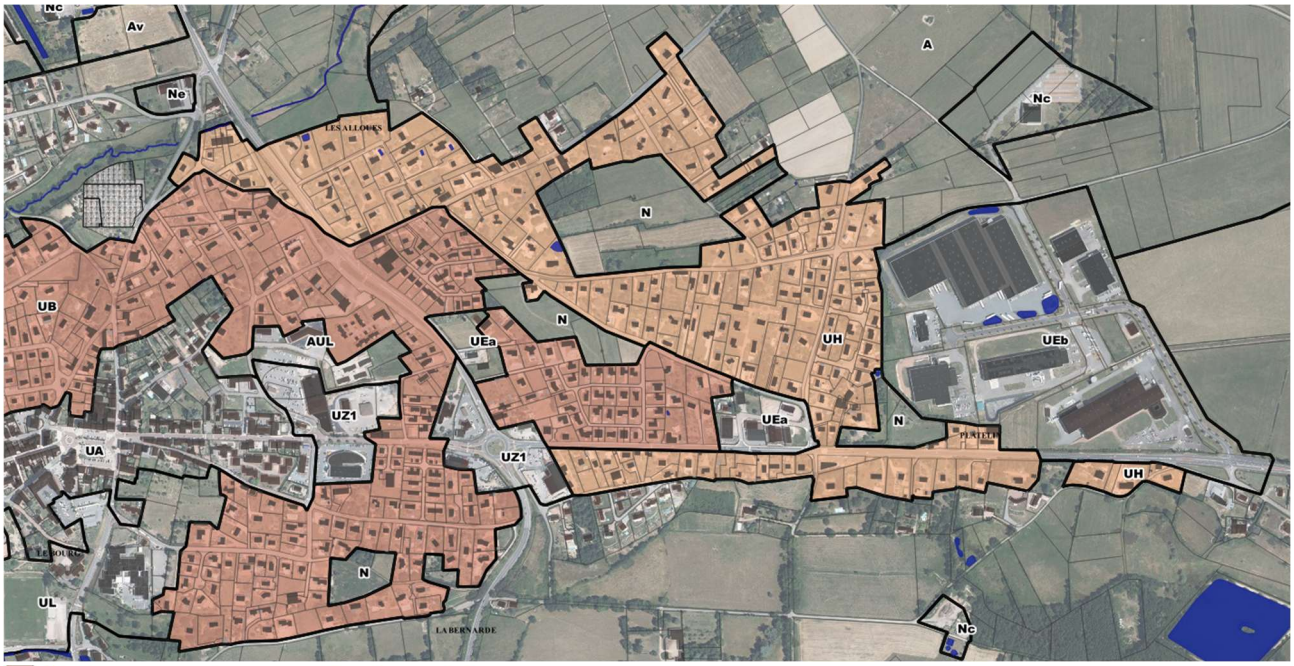
↘ ***Apprécier plus finement à l'avenir les possibilités de remise sur le marché de logements vacant****s, au regard des objectifs inscrits au PLH qui vise sur 6 ans la remise sur le marché de 13 logements vacants (moyenne de 2 lgts/an). Sur 10 ans, l'objectif de remise sur le marché de logements vacants serait de l'ordre de 20 logements. D'après le site zéro logement vacant, 85 logements vacants sur la commune, dont 33 dans le bourg-centre (soit près de moitié des logements vacants recensés).*

Délimitation du Tissu Urbain Constitué du Bourg (correspondant aux zones UA, UB et AUL) destiné à accueillir la production de logements entre 2015 et 2025



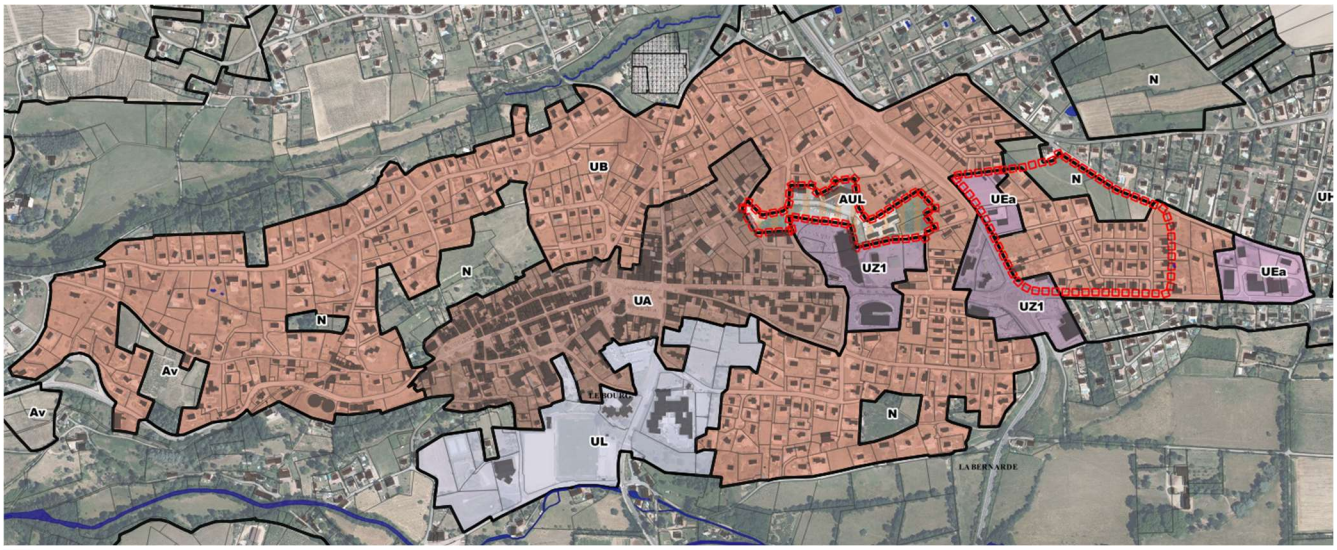
UA : Zone urbaine de coeur de bourg
UB : Zone correspondant aux extensions récentes du Bourg
AUL : Zone d'urbanisation future à vocation de services publics/intérêt collectif et de mixité de l'habitat

Une délimitation du TUC qui interroge, notamment à hauteur de la zone UH, définie comme "zone urbaine d'habitat diffus en dehors du tissu urbain constitué".



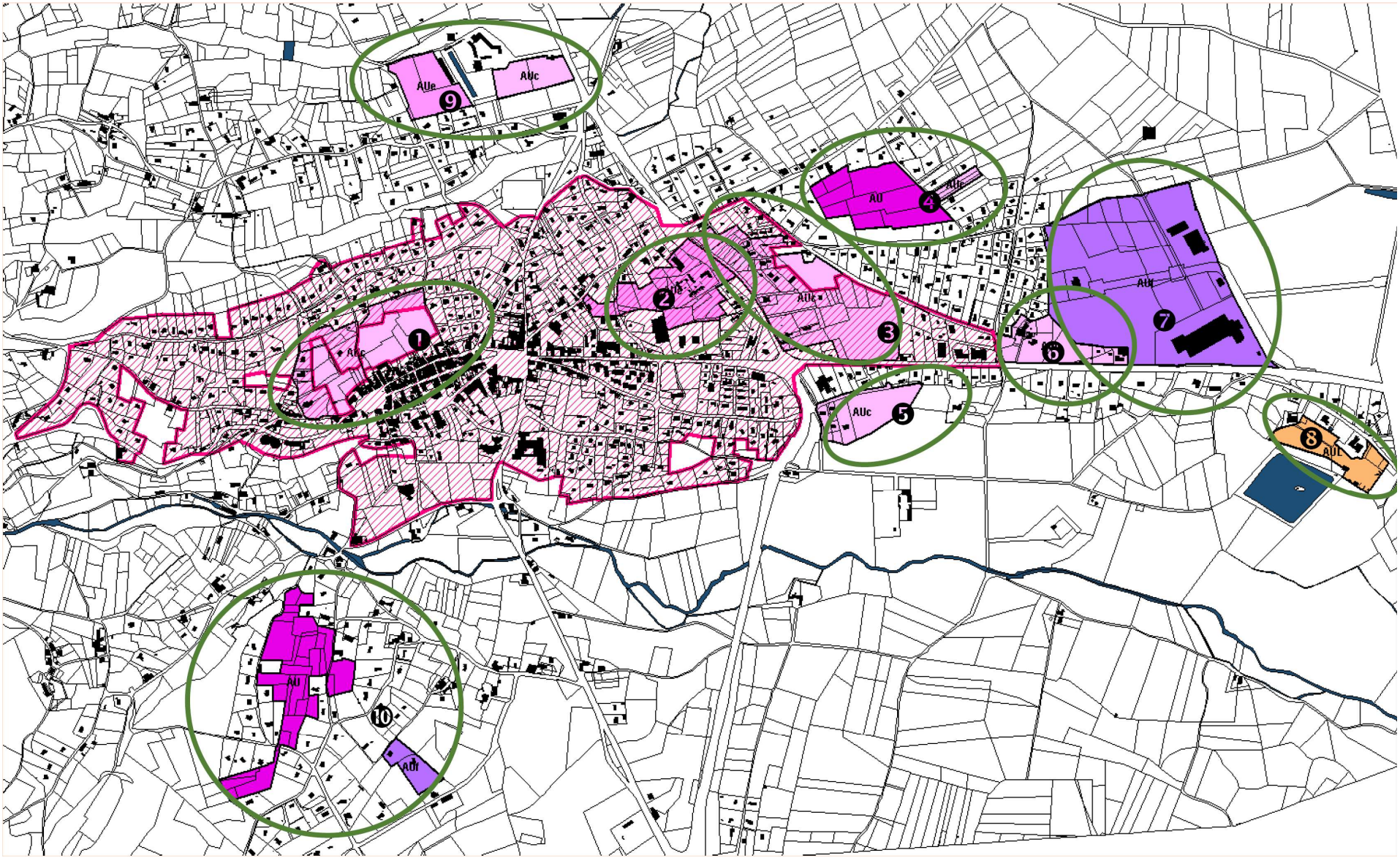
UB : Zone correspondant aux extensions récentes du Bourg
UH : Zone urbaine d'habitat diffus en dehors du tissu urbain constitué

Délimitation du Tissu Urbain Constitué du Bourg destiné au développement résidentiel (UA, UB, AUL), aux équipements publics (zone UL et AUL), au développement commercial (UZ1) et économique (UEa)



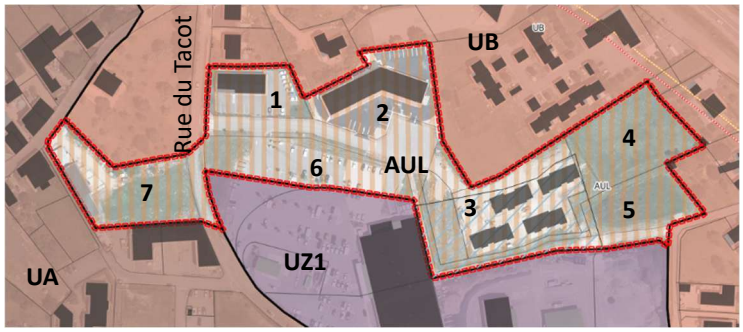
UA : Zone urbaine de coeur de bourg
UB : Zone correspondant aux extensions récentes du Bourg
UEa : Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
UL : Zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics
UZ1 : Zone urbaine à vocation commerciale
AUL : Zone d'urbanisation future à vocation de services publics/intérêt collectif et de mixité de l'habitat
Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

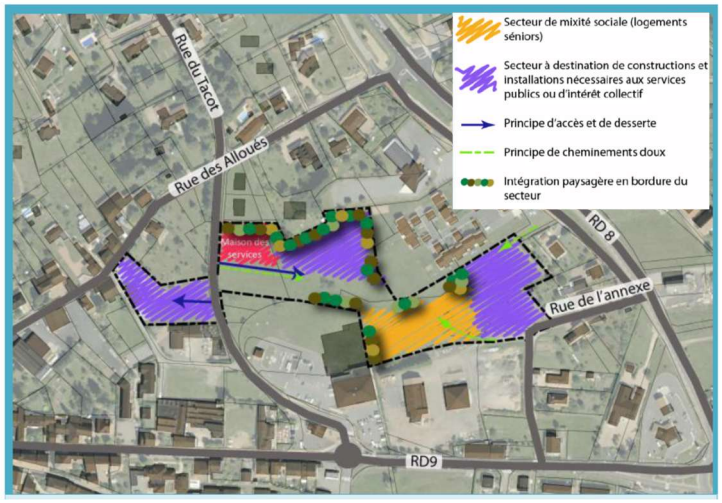
Rappel des zones à urbaniser prévues au PLU avant la révision de 2015 et délimitation du tissu urbain constitué



Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
S'APPUYER SUR L'ARMATURE DU CENTRE - BOURG		
-> Consolider l'urbanisation à proximité des équipements, commerces et services de proximité pour favoriser l'usage des transports en commun et des modes actifs	Un développement urbain ciblé uniquement dans le tissu urbain constitué du bourg. Deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs stratégiques. Classement en zone UH (zone urbaine n'ayant pas vocation à être densifiée) des secteurs d'habitat les plus éloignés du centre-bourg, situé entre la RD 8 et la ZAE Grange Vignat.	Des secteurs d'OAP aujourd'hui urbanisés à plus de 80 %. Un tissu bâti en zone UH qui a peu évolué. Un cadre réglementaire qui a permis de ne pas densifier cette zone, mais qui a parfois aussi bloqué l'évolution du bâti existant.
↘ ***Une dynamique de la construction qui a été recentrée au sein du tissu urbain constitué du bourg, actant de la fin d'un modèle de développement urbain guidé par l'étalement et la faible optimisation foncière.***		
-> Favoriser **des formes urbaines plus denses** telles que petits collectifs et logements intermédiaires	Mise en place d'une OAP densité en zone UB sur 5 dents creuses.	Impact faible, les tènements visés par l'OAP densité ayant été peu construits.
↘ ***Dans les zones UA et UB, on constate que des programmes d'habitat collectif et individuels groupés ont été réalisés en l'absence de contrainte réglementaire inscrite au PLU.***		

Secteurs d'OAP délimités en 2015 et projets réalisés depuis

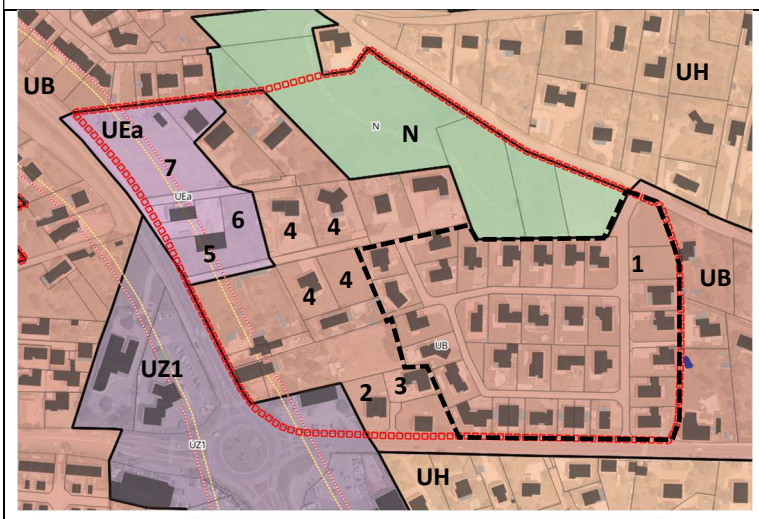


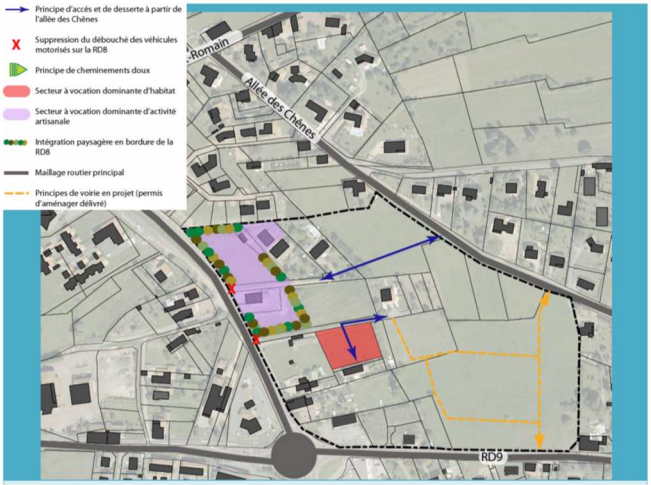


La partie à l'est de la rue du Tacot a fait l'objet d'un PA porté par la commune et délivré en 2015. Elle est entièrement aménagée et construite aujourd'hui.

Les projets réalisés sont les suivants :
1- Association d'aide à domicile (ADMR) - 2016
2- Pompes funèbres - 2020
3- Programme de 12 logements senior en locatif social réalisés par Deux Fleuves Loire Habitat– 2021
4- PC accordé pour trois maisons partagées d'accueil familial, accueillant trois seniors en colocation – 2025
5 – Bassin de rétention eaux pluviales réalisé en 2016 avec la voie de desserte interne et le cheminement doux traversant
6 – Extension du parking de Carrefour Market (2018)

Seule la partie à l'ouest (7) de la rue du Tacot (parcelle BA 57 d'une surface de 2 800 m²) correspondant à un ancien hangar agricole n'a pas été investie.



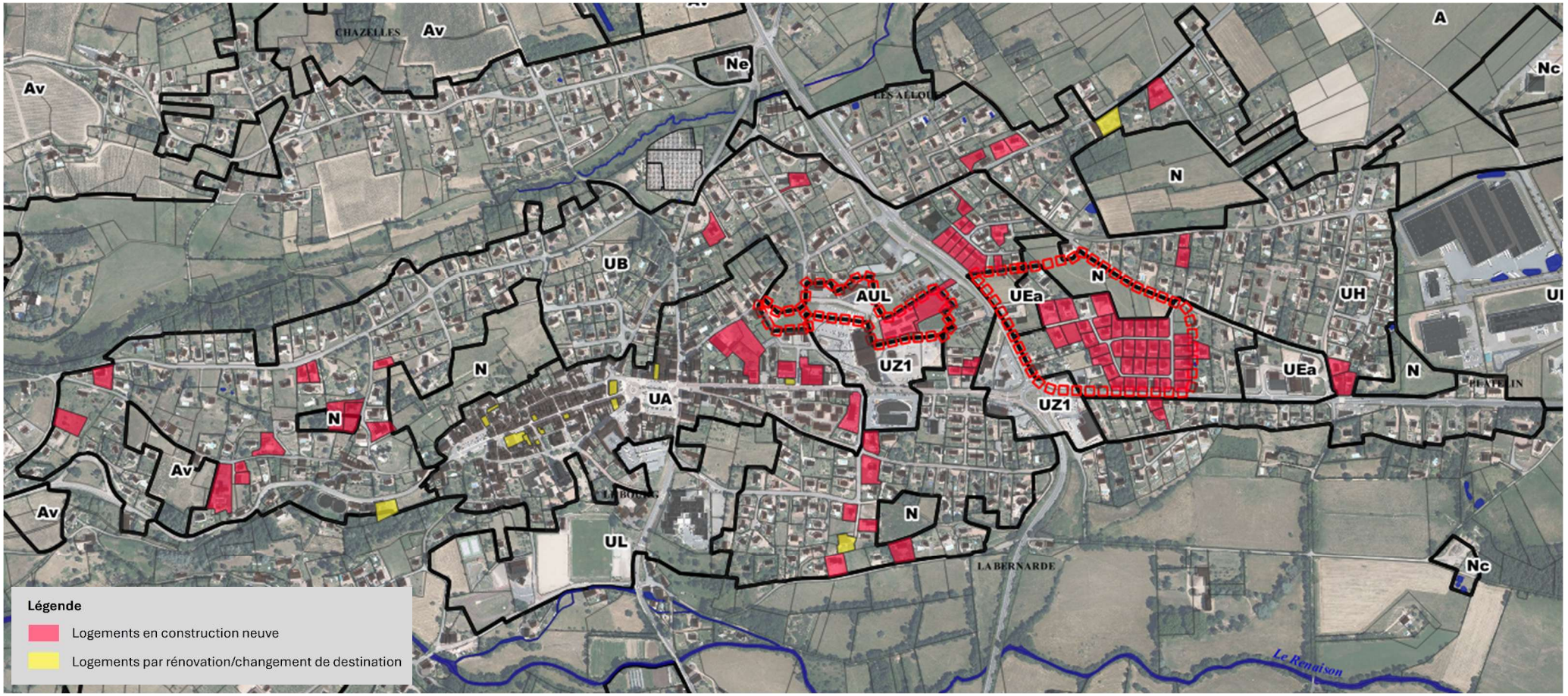


Une OAP délimitée dans un secteur partiellement bâti en 2015, dans lequel un PA de 35 lots a été délivré en 2014 avant approbation de la révision générale du PLU.

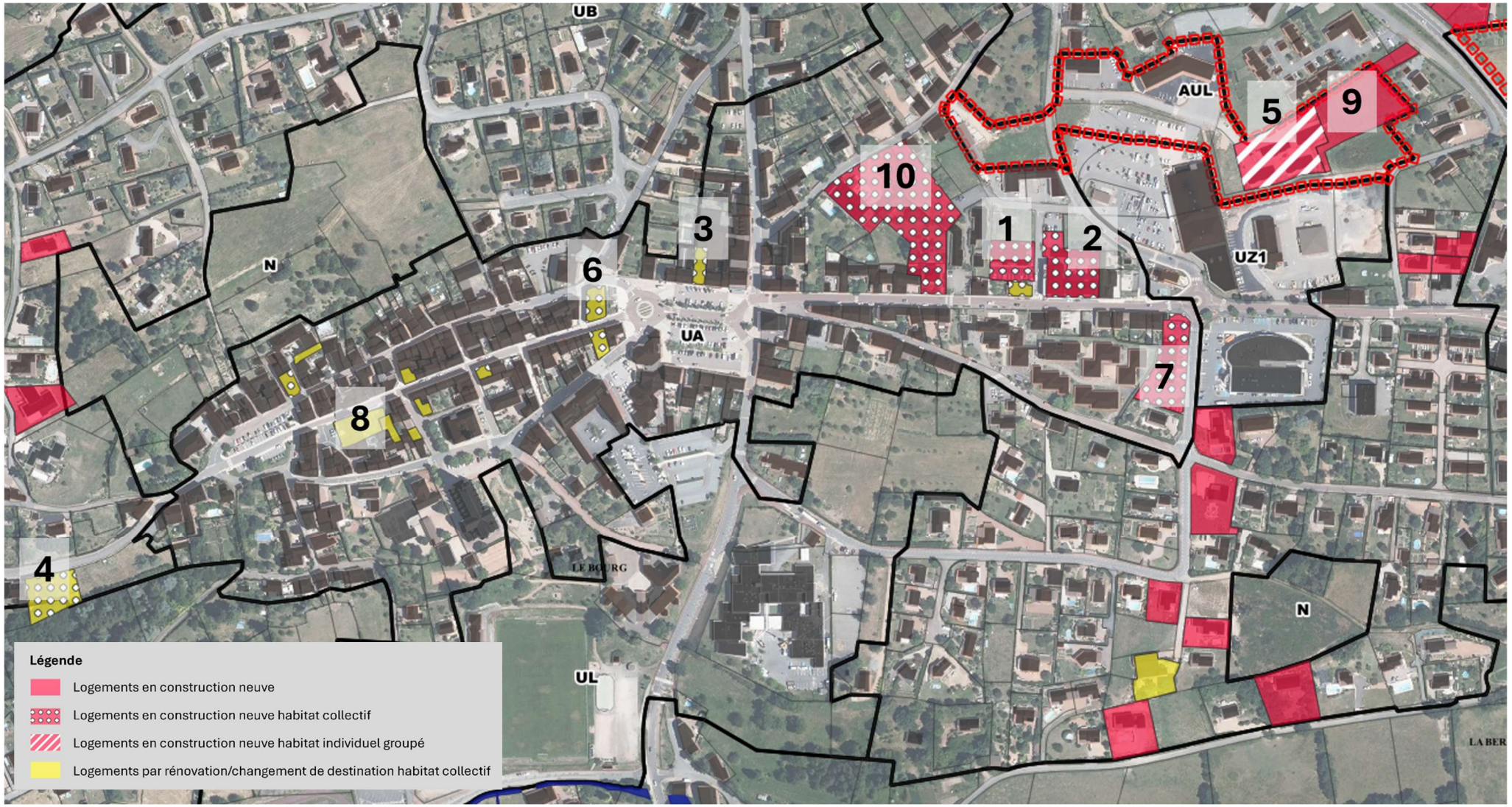
1 – PA de 35 lots accordé en février 2014.
2 – Etude notariale (2015)
3 – Cabinet de sage-femmes (2021
4 – Maisons individuelles réalisées de 2015 à 2025
5 – Bâtiment artisanat (2022)
6- PC accordé en 2024 pour bâtiment industriel (non construit pour l'instant)
7 – terrain de 3 700 m² sans desserte viaire possible depuis la RD

Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS		
-> Proposer un parc de logements qui s'adresse à l'ensemble des parcours résidentiels, favoriser une production diversifiée en statut d'occupation (location/accession, LLS) et en typologies bâties (individuel/intermédiaire /collectif).	L'OAP sectorielle « rue du Tacot/rue de l'annexe » flèche la réalisation de logements pour séniors, de type studio à T1, selon une densité de 20 logements/ha (soit un minimum de 10 logements). Disposition traduite au plan de zonage par une servitude de mixité sociale imposant du logement sénior en studio ou T1. Une OAP densité en zone UB sur 5 dents creuses.	**Bilan des OAP** Réalisation du programme sénior prévu à l'OAP (12 logements locatifs sociaux en individuel groupé). L'OAP densité a eu un faible impact, les tènements visés par l'OAP ayant été peu construits. A l'échelle de la commune : **Une production de logements qui s'est diversifiée : 43 % des logements autorisés en construction neuve de 2012 à 2025 ne sont pas de l'habitat individuel. Cela représente 100 logements, dont 69 en collectif et 31 en individuel groupé. Côté statuts d'occupation, 48 % sont en location. Cela représente 114 logements, dont 30 logements locatifs sociaux).** Intensification de la production de logements à destination des seniors ou de personnes dépendantes et de la diversification des statuts d'occupation.
-> Sur les 207 logements autorisés par le SCOT Roannais, 20 % doivent être réalisés sous la forme de logements collectifs. *Nota : le SCOT vise pour Renaison 20 % de logements collectifs à l'échelle du parc de logements. Ce taux était sur la commune à 12,9 % en 2012 contre 16,7 % en 2023.*	Une OAP densité en zone UB sur 5 dents creuses, dont une à 70 logements/ha.	Le site visé avec une densité de 70 logements/ha n'a pas été construit. D'après les données ADS, sur les 269 logements produits entre 2012 et 2025 (constructions neuves et rénovations amenant à créer des logements), 116 logements sont sous forme d'habitat collectif, soit 43 %. Intensification notable de la diversification des typologies bâties.
↘ ***La diversification de l'offre de logements est engagée sur la commune, tant du point de vue des typologies bâties que des statuts d'occupation.***		

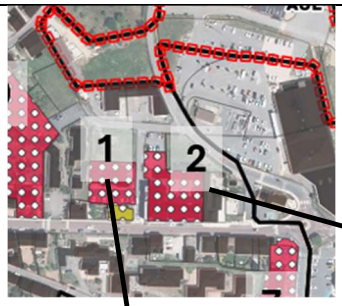
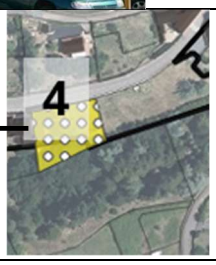
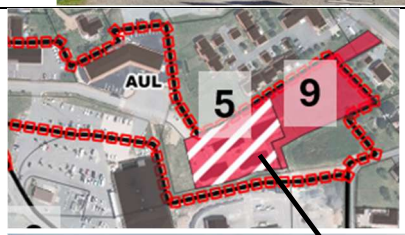
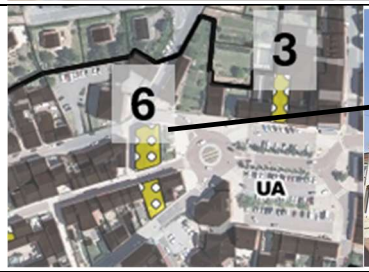
Logements produits dans le tissu urbain constitué du bourg depuis 2012 – constructions neuves/rénovations

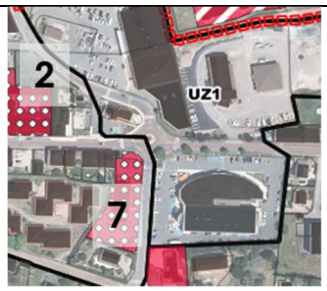
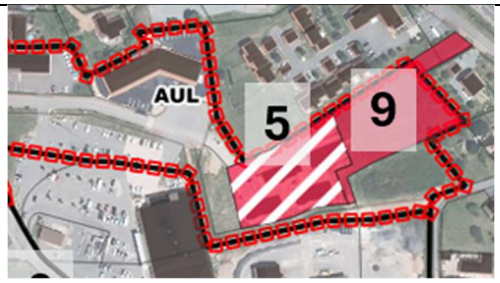
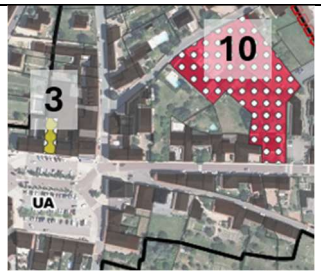


Logements produits dans le tissu urbain constitué du bourg depuis 2012 – constructions neuves/rénovations et typologies



Opérations de logements les plus notables

1	 	2013 Rue Barathon Opération d'habitat collectif de **18 logements** en locatif social **Site de renouvellement urbain** occupé auparavant par la biscuiterie Delorme.
2		2014 Rue Barathon Opération d'habitat collectif de **12 logements** en accession avec 4 commerces en rdc **Site de renouvellement urbain** occupé auparavant par la biscuiterie Delorme.
3	 	2019 Rue du 10 Août 1944 **Maison de bourg** rénovée et réhaussée, **divisée en 3 logements.**
4	 	2019 Rue de Vichy **Ancienne école rénovée et transformée en 7 logements** en accession
5	 	2021 Allée des étangs Opération de **12 logements individuels groupés,** logements locatifs sociaux destinés à des seniors.
6	 	2022 Rue du 10 Août 1944 **Maison de bourg rénovée et agrandie, divisée en 4 logements** + commerces en rdc

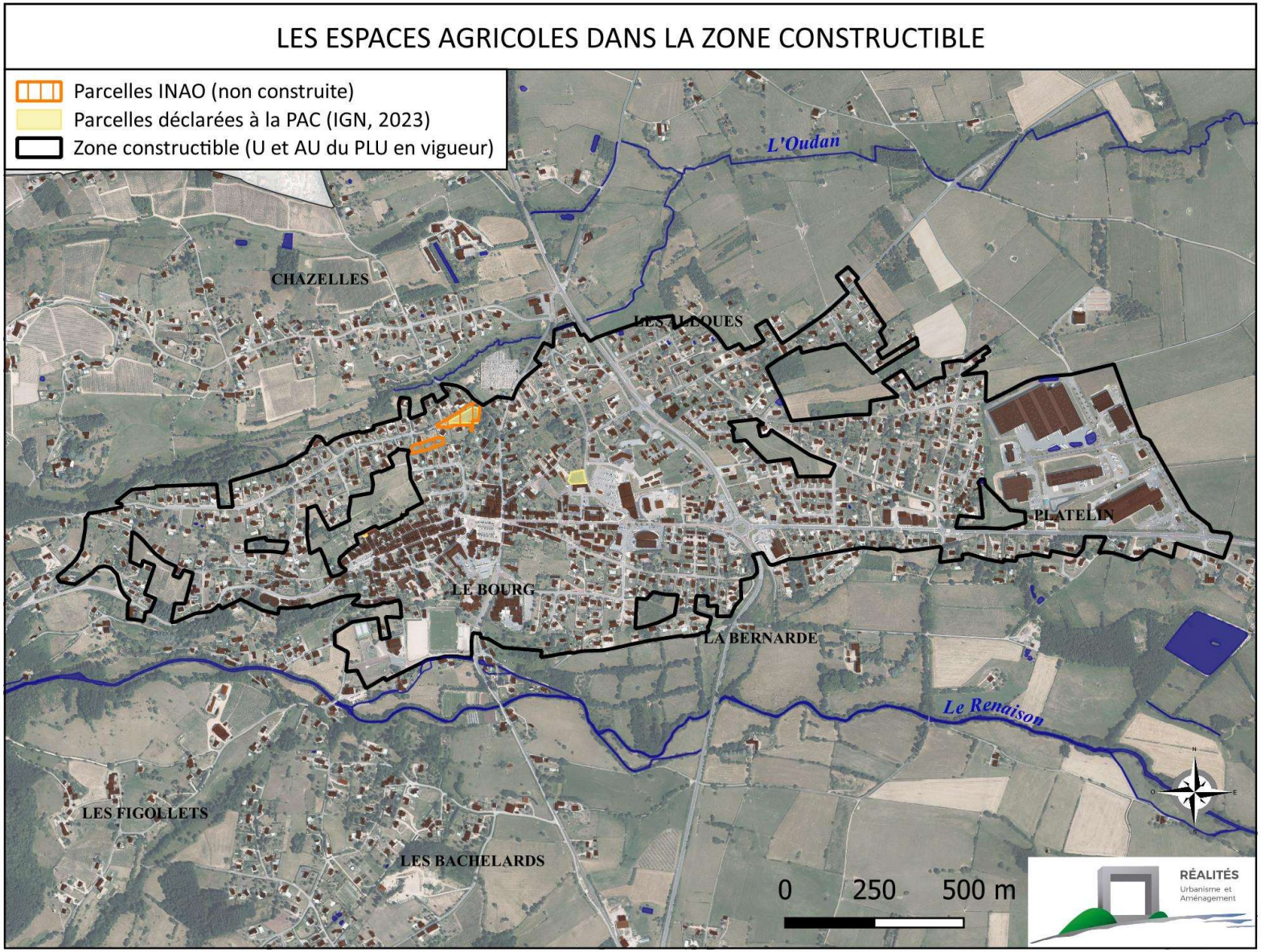
7	 	2023 Rue Barathon Opération d'habitat collectif de **24 logements** en accession avec commerces en rdc. **Site de renouvellement urbain** occupé auparavant par un garage automobile.
8	 	2024 Place de la Barrière Extension et rénovation de la cure
9		2025 Rue de l'annexe Programme d'habitat Monsenior : **3 maisons partagées d'accueil familial**, accueillant trois seniors en colocation
10	 	2025 Rue Barathon Construction d'un hameau sénior de **30 logements** (15 en collectif et 15 en individuel groupé) accession ou location. Programme réalisé dans le jardin de la villa donnant rue Barathon.

1.3. CONCLUSIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ENJEUX POUR LA REVISION

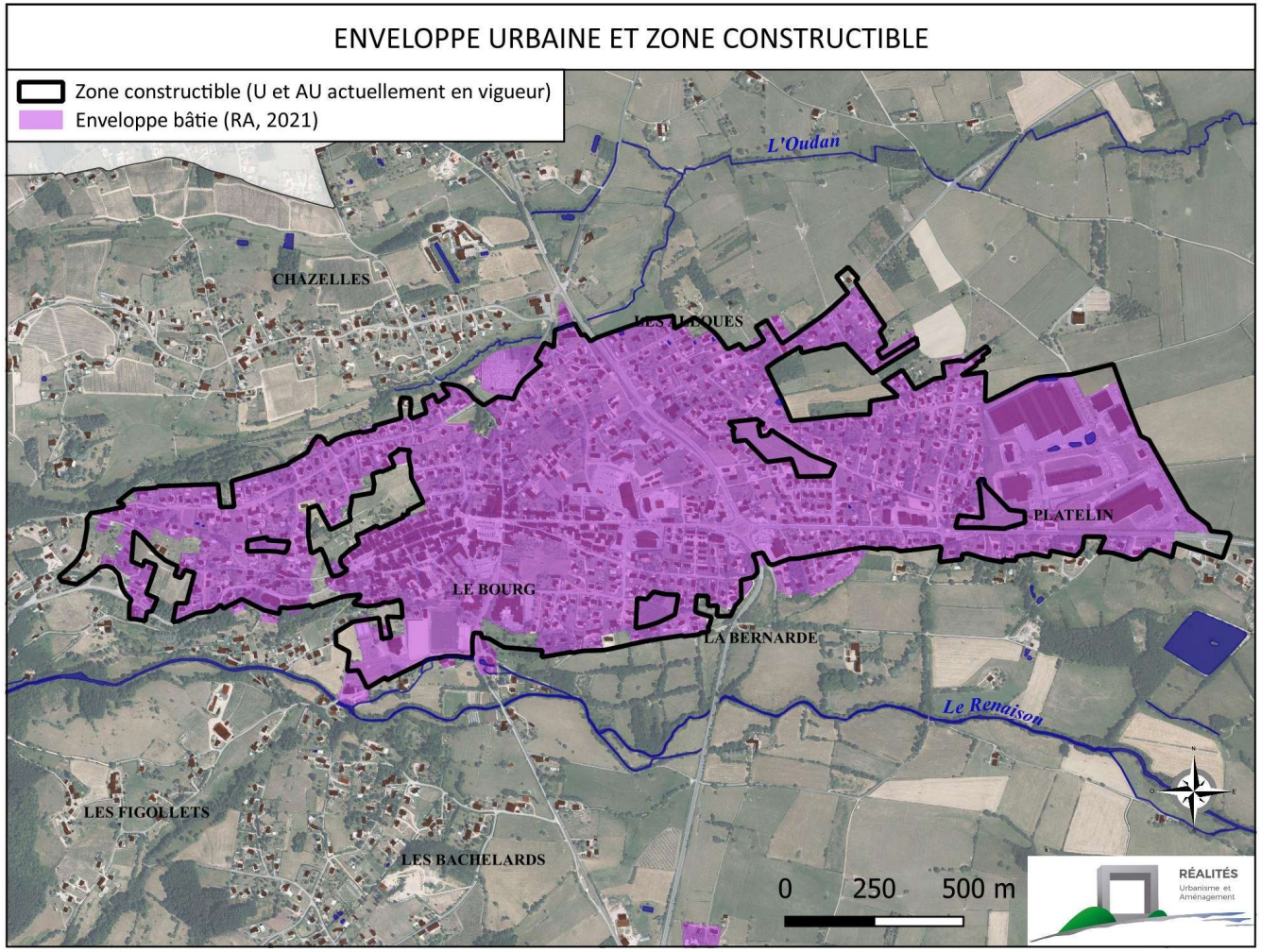
1.3.1. Un PLU qui a contenu le développement urbain dans les limites du tissu urbanisé du bourg - sans compromettre l'attractivité de la commune - et qui a permis de stopper nettement la consommation d'ENAF

- **Malgré la nette réduction des surfaces constructibles en 2015, on constate le maintien d'une dynamique de croissance démographique et de production de logements. Les objectifs de production de logement fixés à la commune ont été respectés, voire ont été légèrement dépassés, sans pour autant avoir compromis les orientations du PADD en matière de consommation d'ENAF.**
    - 269 logements produits de 2012 à 2025 (20 logements/an), pour rappel moyenne de 25 logements/an entre 2003 et 2012 ;
    - croissance démographique sur la période du PLU (2016-2022) : + 113 habitants (+ 19 habitants/an). La croissance démographique 2006-2016 étaient un peu plus soutenue : + 273 habitants (+ 27 habitants/an) ;
    - une croissance démographique qui reste liée à l'installation de nouveaux ménages (solde naturel négatif qui augmente du fait du vieillissement de la population) ;
    - une nombre de personnes par ménage qui suit la tendance à la baisse constatée au niveau national (2,7 en 1968, 2,3 en 2010, 2,17 en 2023), en lien notamment avec le vieillissement de la population.
- Une consommation d'ENAF qui s'est poursuivie après l'approbation du PLU en 2015, liée en grande partie à la réalisation de projets ayant obtenu les autorisations nécessaires avant l'approbation du PLU en 2015, que cela soit des permis d'aménager, des déclarations préalables de division parcellaire en vue de construire ou des permis de construire. Si le PLU a pu participer à la marge à cette consommation, **aujourd'hui, les secteurs classés en zone U au PLU en vigueur correspondent à des espaces urbanisés**. Leur urbanisation n'est pas susceptible de générer de la consommation d'espace agricole, naturelle ou forestier, en témoigne le net ralentissement de la consommation d'ENAF constaté sur la commune.
    - d'après les données du CEREMA : 35,2 ha de surfaces agricoles, naturelles ou forestières consommées entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 3,52 ha/an. D'après le MOS (source Agence d'Urbanisme EPURES), 32,43 ha de surfaces agricoles, naturelles ou forestières consommées entre 2010 et 2020 ;
    - d'après les données du CEREMA : 3,23 ha d'ENAF consommés entre 2021 et 2024, soit une moyenne de 0,8 ha/an, inférieure à la trajectoire de sobriété foncière projetée pour la décennie 2021-2030 qui est à 1,76 ha/an.
- **Des limites de zone urbaine à réinterroger et à redéfinir** au regard :
    - de l'urbanisation qui s'est opérée en zone A ou N en limite de la zone urbaine du bourg depuis 2015 ;
    - de la difficulté à établir des limites "claires" dans certains secteurs du bourg, notamment à l'ouest, où la densité bâtie réduit au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien.
- **Une nouvelle donne territoriale qui interpelle au regard de la dynamique à l'œuvre dans le bourg :**
    - le PLH en vigueur (2025-2031) fixe un cap de production de logements selon un rythme moyen de 5,5 logements/an en neuf/rénovation/changement de destination, dont de l'ordre de 2 logements/an en sortie de vacance. Rapporté sur 10 ans, le cadre supra-communal actuel fixe une perspective de développement résidentiel autour de 55 logements pour la commune ;
    - deux programmes immobiliers récents (2023 et 2025) en cours de construction en centre-bourg en renouvellement urbain et en densification (sans effet en matière de consommation d'ENAF, ni d'artificialisation) qui à eux seuls vont permettre la production de 54 logements.

Terrains non bâtis déclarés à la Politique Agricole Commune ou faisant partie de la délimitation parcellaire AOC viticole au sein des secteurs classés U/AU au PLU en vigueur

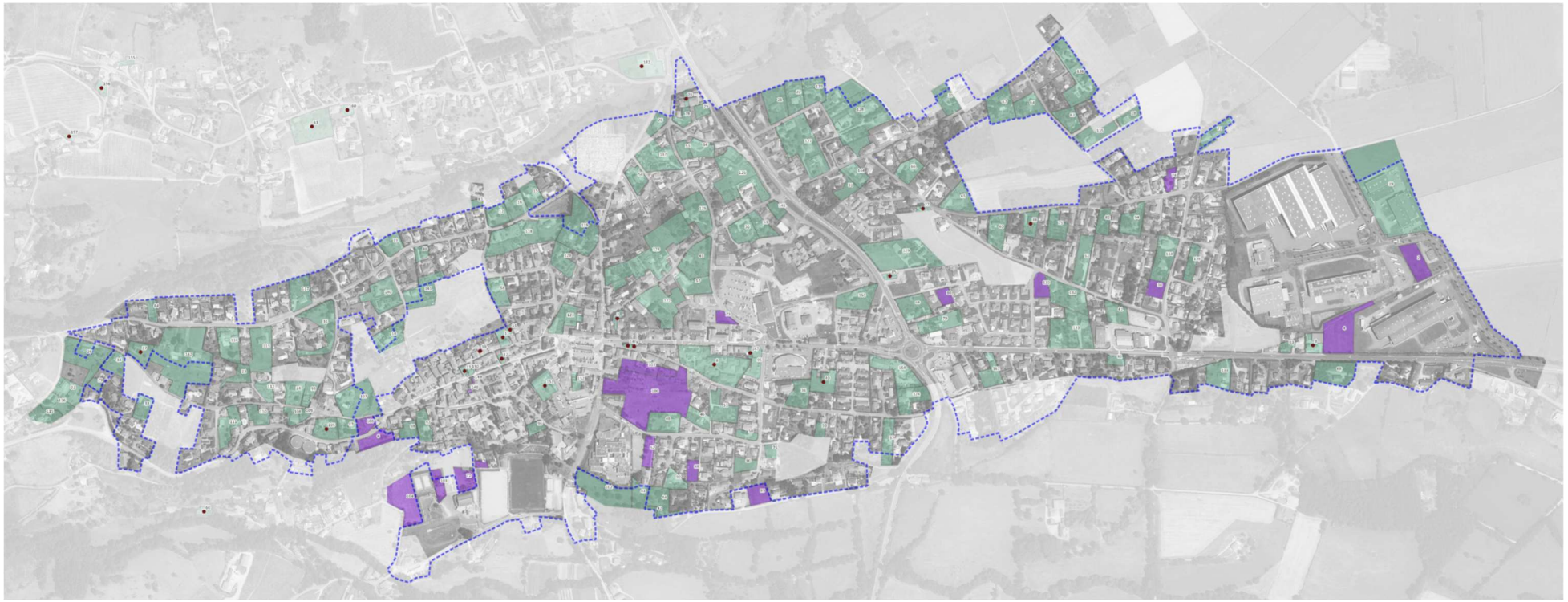


Délimitation de l'enveloppe bâtie du bourg d'après l'étude de gisements fonciers de Roannais Agglomération (2024) et limites des secteurs classés U/AU au PLU en vigueur



L'étude des gisements fonciers de Roannais Agglomération a été réalisée par le BE Verdi et co-financée par EPORA entre fin 2022 et 2024. Elle s'appuie sur la délimitation d'une enveloppe bâtie dont la méthode de tracé est la suivante : ensembles de 25 constructions (hors bâtiments agricoles), distantes entre elles de 20 mètres et la surface bâtie au sol est supérieure à 35 m². Un ajustement est ensuite réalisé pour tenir compte du contour des parcelles cadastrales. L'enveloppe bâtie ne tient pas compte du zonage du PLU, elle n'est basée que sur les critères morphologiques. **Cette délimitation méthodique de l'enveloppe bâtie** - qui s'appuie sur un nombre de constructions et un principe de continuité bâtie visant à apprécier la densité urbaine de l'espace - **met en évidence le besoin de réinterroger les limites de la zone urbaine du bourg pour sécuriser juridiquement le PLU.**

Atlas des gisements fonciers de Renaison d'après l'étude gisements fonciers de Roannais Agglomération (février 2024)



Limites communales

Enveloppe bâtie

Gisements fonciers

Gisements non bâtis

Gisements bâtis ou partiellement bâtis (*)

Logements et locaux vacants privés (**)

(*) Ces gisements renvoient à des parcelles dont la surface bâtie est inférieure à 30% et dont la surface totale excède 1500m² ou 2500m² selon le profil des communes (détail dans la notice)

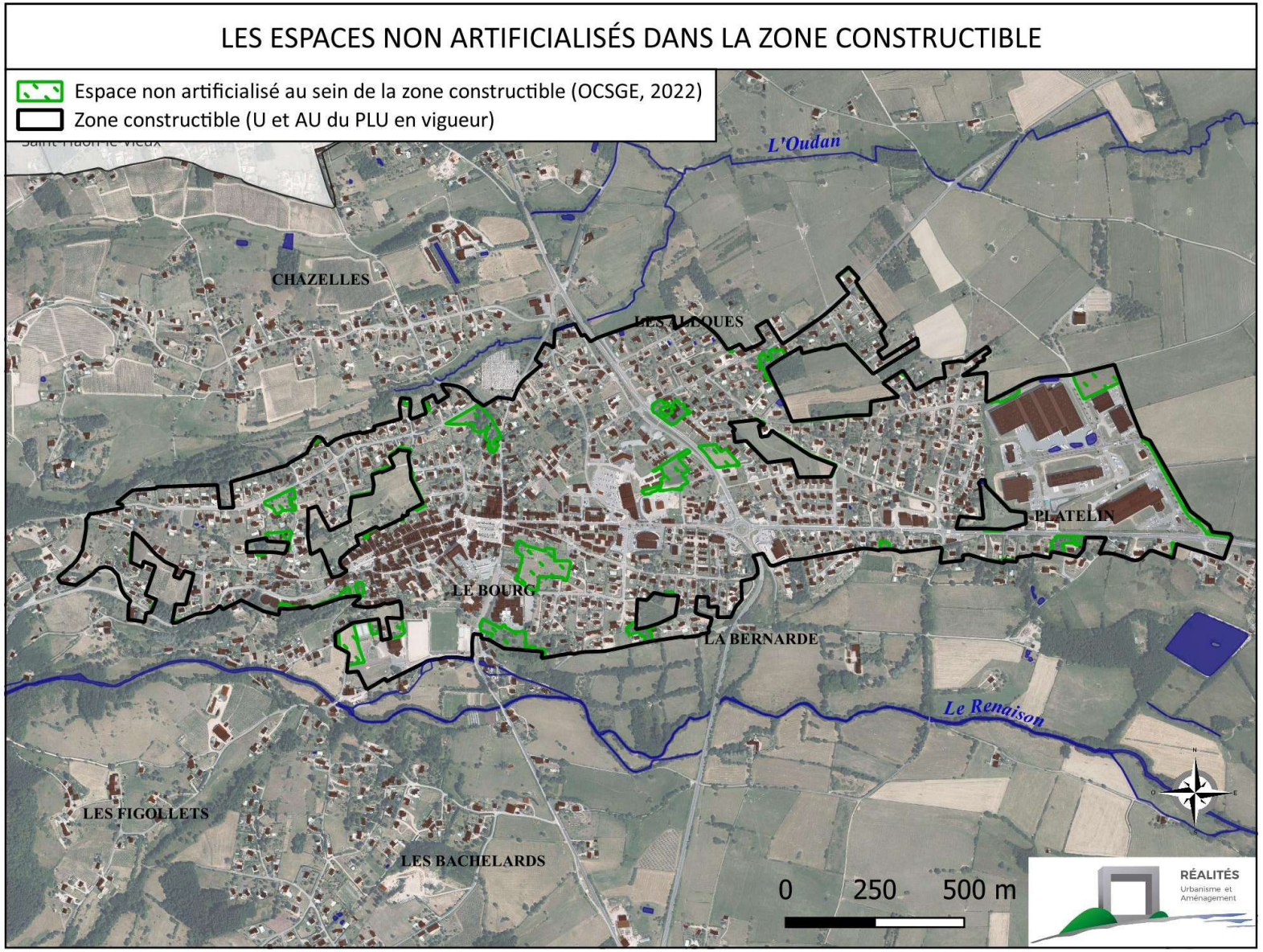
(**) Les logements vacants mentionnés sur la carte correspondent :
- aux logements vacants de catégories 7 et 8 dont la vacance est comprise entre 3 et 10 ans,
- ainsi qu'à ceux dont la vacance est supérieure à 10 ans, toutes catégories confondues,
- et aux logements vacants mentionnés par les collectivités lors des rencontres communales.

Concernant les locaux, toutes les durées de vacance ont été conservées.

Sources : Fichiers Fonciers CEREMA - Photographie aérienne juillet 2022 CRAIG/IGN - Gisements fonciers, enveloppe bâtie VERDI - Logements et locaux vacants LOVAC & LOCOMVAC

Les gisements fonciers mis en évidence correspondent principalement à des parcelles bâties ou partiellement bâties. Dans le cas de Renaison, il s'agit de parcelles dont la surface bâtie est inférieure à 30 % et dont la surface totale excède 1 500 m².

Secteurs non artificialisés au sein du tissu urbain constitué du PLU en vigueur



Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- définir un cap en matière de production de logements qui participe au maintien de l'attractivité résidentielle du bourg – notamment en poursuivant la diversification de l'offre de logements - tout en s'inscrivant dans les politiques publiques d'aménagement du territoire définies à l'échelle de Roannais Agglomération et du SCOT Roannais ;

- maintenir le développement du bourg dans ses limites actuelles ;

- redéfinir les limites du bourg selon un cadre méthodologique s'appuyant sur la densité bâtie et la présence de "frontières naturelles" tels que les cours d'eau du Renaison et des Cassins ;

- définir un nouveau cadre au développement urbain qui tienne compte, non plus de la consommation d'ENAF, mais de la notion d'artificialisation des sols ;

- considérer, en matière d'optimisation foncière, que les objectifs de densité moyenne (nombre de logts/ha) prévus au SCOT Roannais puissent être revus à la hausse dans le cadre de la révision en cours du SCOT.

1.3.2. Un centre-bourg théâtre de programmes immobiliers en renouvellement urbain et en densification dans des secteurs hors OAP

- **Les projets réalisés dans le tissu urbain constitué du bourg - en renouvellement urbain ou en densification témoignent de l'attractivité du centre-bourg de Renaison**, du fait de son offre de commerces, d'équipements et de services, et de son positionnement périurbain par rapport à l'agglomération roannaise.

  Les deux secteurs d'OAP prévus au PLU en 2015 en vue de consolider l'urbanisation à proximité des équipements, commerces et services de proximité sont aujourd'hui en grande partie construits. Le secteur résidentiel du bourg situé le plus à l'est a peu évolué du fait d'un classement en zone urbaine UH visant à éviter de densifier cette partie éloignée des commodités offertes par le centre-bourg.

  Parallèlement, des programmes immobiliers collectifs ont été réalisés à l'accroche de la rue Barathon (épine dorsale de la structuration urbaine du bourg) en zone UA, sans aucun levier réglementaire inscrit au PLU. Ils témoignent d'une **tendance "naturelle" du marché local à produire de façon spontanée des formes d'habitat plus denses dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de densification d'initiative privée.**

  Ainsi, la dynamique de la construction a bien été recentrée au sein du tissu urbain constitué du bourg, actant de la fin d'un modèle de développement urbain guidé par l'étalement et la faible optimisation foncière. **Ce changement de modèle laisse augurer des problématiques nouvelles liées à la densification du bourg qui ne se posaient jusqu'alors pas, ou peu, sur la commune** : insertion urbaine des projets (desserte et accès), insertion architecturale et paysagère, gestion de la voiture (augmentation des flux de circulation et des besoins en stationnement), maintien d'une trame verte urbaine, gestion des eaux pluviales, effets d'îlots de chaleurs…

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- anticiper les effets du processus de densification à l'œuvre dans le bourg ;

- préciser au sein du bourg, les secteurs stratégiques dont l'évolution nécessite la mise en place d'un cadre réglementaire garant de la cohérence urbaine des futurs projets.

1.3.3. Une production de logements nettement plus diversifiée qu'avant

- **La diversification de l'offre de logements est engagée sur la commune, tant du point de vue des typologies bâties que des statuts d'occupation**.

  Si les tendances actuelles se maintiennent en termes de croissance démographique et de production de logements, la commune est susceptible d'atteindre le seuil des 3 500 habitants d'ici 10 ans, impliquant le respect de l'article 55 de la loi SRU en matière de logements locatifs sociaux. 20 % du parc de logements projeté en 2036 (selon la dynamique actuelle de 20 logements/an) correspondent à 330 logements sociaux. Aujourd'hui, la commune en compte 53. Pour atteindre les 20 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2036, il faudrait produire exclusivement du logement locatif social, à hauteur de 277 logements en une dizaine d'années.

  En parallèle, **les perspectives de développement résidentiel fixées au PLH, avec un rythme de production de logements neufs de 3,5 logements/an (incluant les logements produits par changements de destination) et par ailleurs la perspective d'objectifs de densité plus élevés, risquent de contrarier la dynamique de diversification de l'offre qui est à l'œuvre.**

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

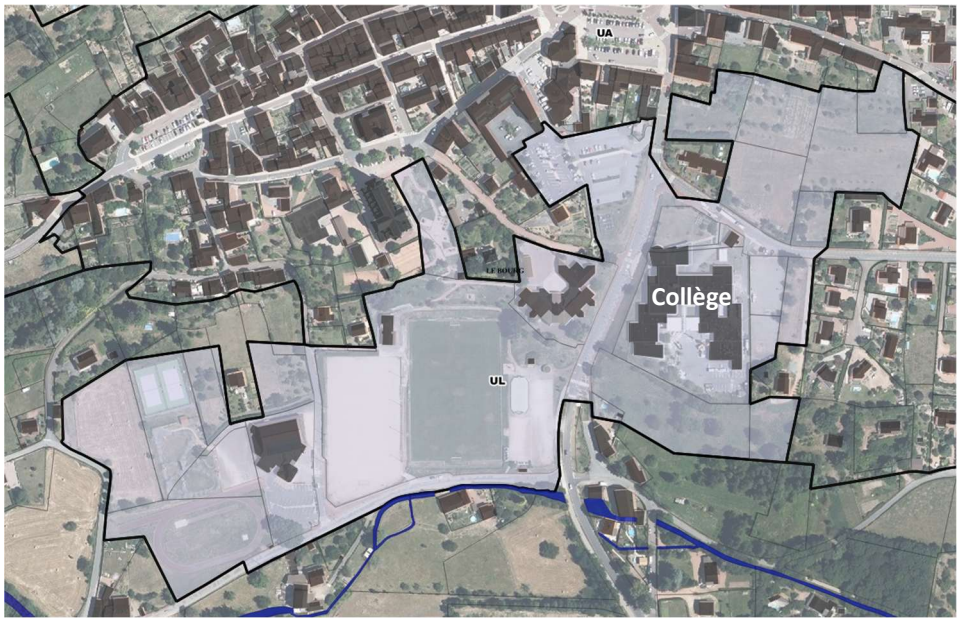
- réussir à poursuivre la diversification de l'offre de logements dans un contexte supra communal qui invite à freiner la dynamique de la construction constatée sur la commune ;

- mesurer l'incidence de l'attractivité résidentielle du bourg sur de futures obligations en matière de production de logements locatifs sociaux.

1.3.4. Une thématique à compléter au PADD pour renforcer la cohérence entre le projet communal et sa déclinaison réglementaire

- Un PADD au PLU en vigueur qui évoque la présence de nombreux équipements dans le bourg, mais qui ne donne pas d'orientations spécifiques sur ce sujet, à l'exception de l'objectif de consolidation de l'urbanisation à proximité des équipements, commerces et services de proximité.

- Un zonage au PLU en vigueur qui prévoit une vaste zone UL, zone urbaine à dominante d'équipements publics, dont un vaste cœur d'îlot non bâti (1,65 ha) au nord du collège pour lequel aucune orientation n'est donnée au PADD.



Délimitation de la zone UL au PLU en vigueur.

- Des besoins mis en évidence dans le cadre de la révision générale : une médiathèque ne répondant pas aujourd'hui aux attentes du Conseil Départemental et qui nécessiterait d'être agrandie ; un Centre Technique Municipal qui a besoin d'être rénové et agrandi et dont la localisation actuelle interroge sur l'opportunité de le délocaliser en vue de réinvestir le site actuel pour de l'habitat.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- préciser les orientations de la commune en matière d'équipements et de services publics.

2. AXE 2 – POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

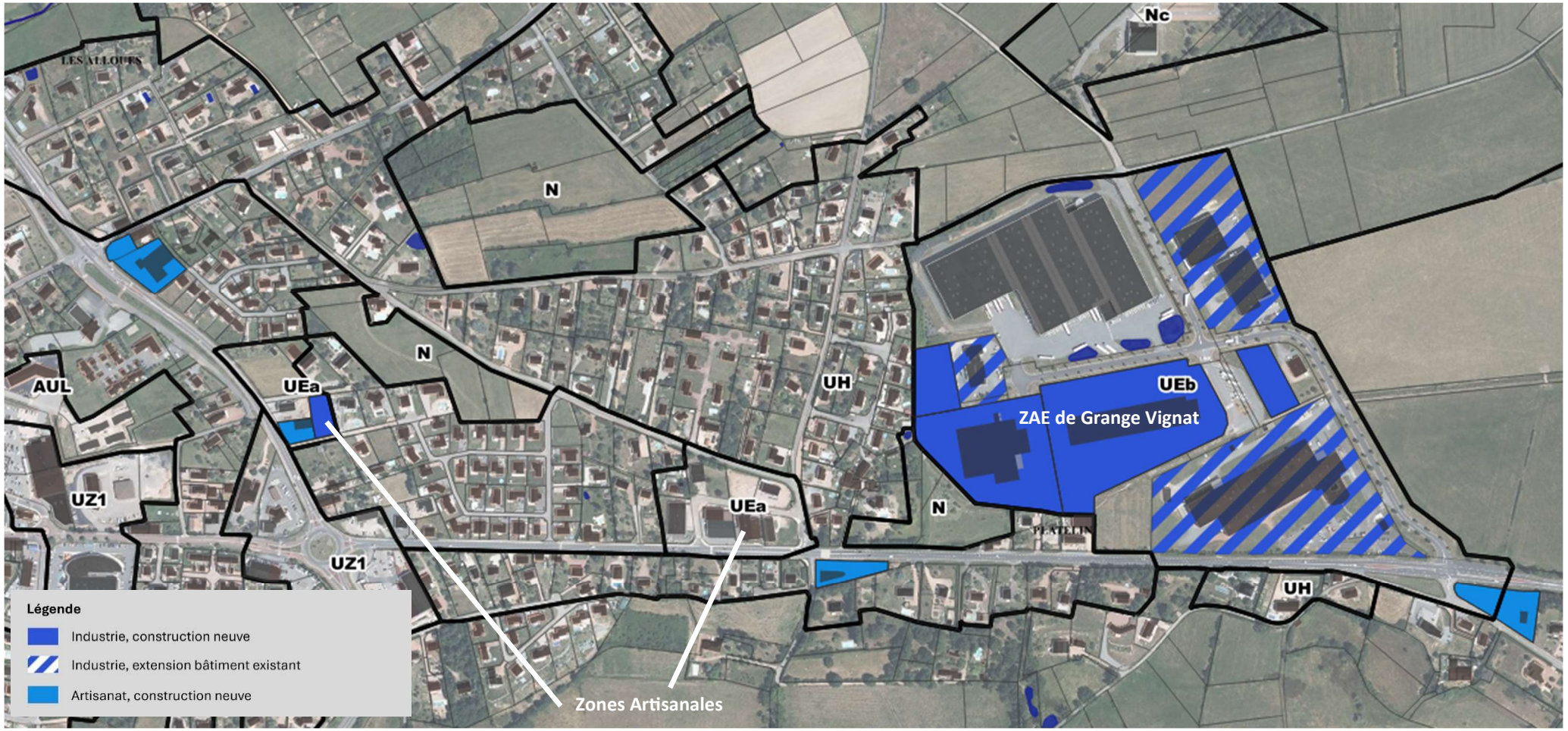
2.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS POSES EN 2015

- une offre d'emplois importante ;
- un tissu industriel et artisanal développé ;
- une offre commerciale de proximité étoffée en centre-bourg qui participe à la vie de village et rayonne sur une zone de chalandise constituées des communes rurales environnantes ;
- des activités économiques structurées par le centre-bourg, la rue Robert Barathon et la RD9 ;
- une part importante d'actifs résidents qui travaillent sur le pôle urbain Roannais ;
- une AOC viticole, carte d'identité de la côte roannaise.

2.2. PRINCIPAUX OBJECTIFS INSCRITS AU PADD ET MOYENS REGLEMENTAIRES MIS EN PLACE EN 2015

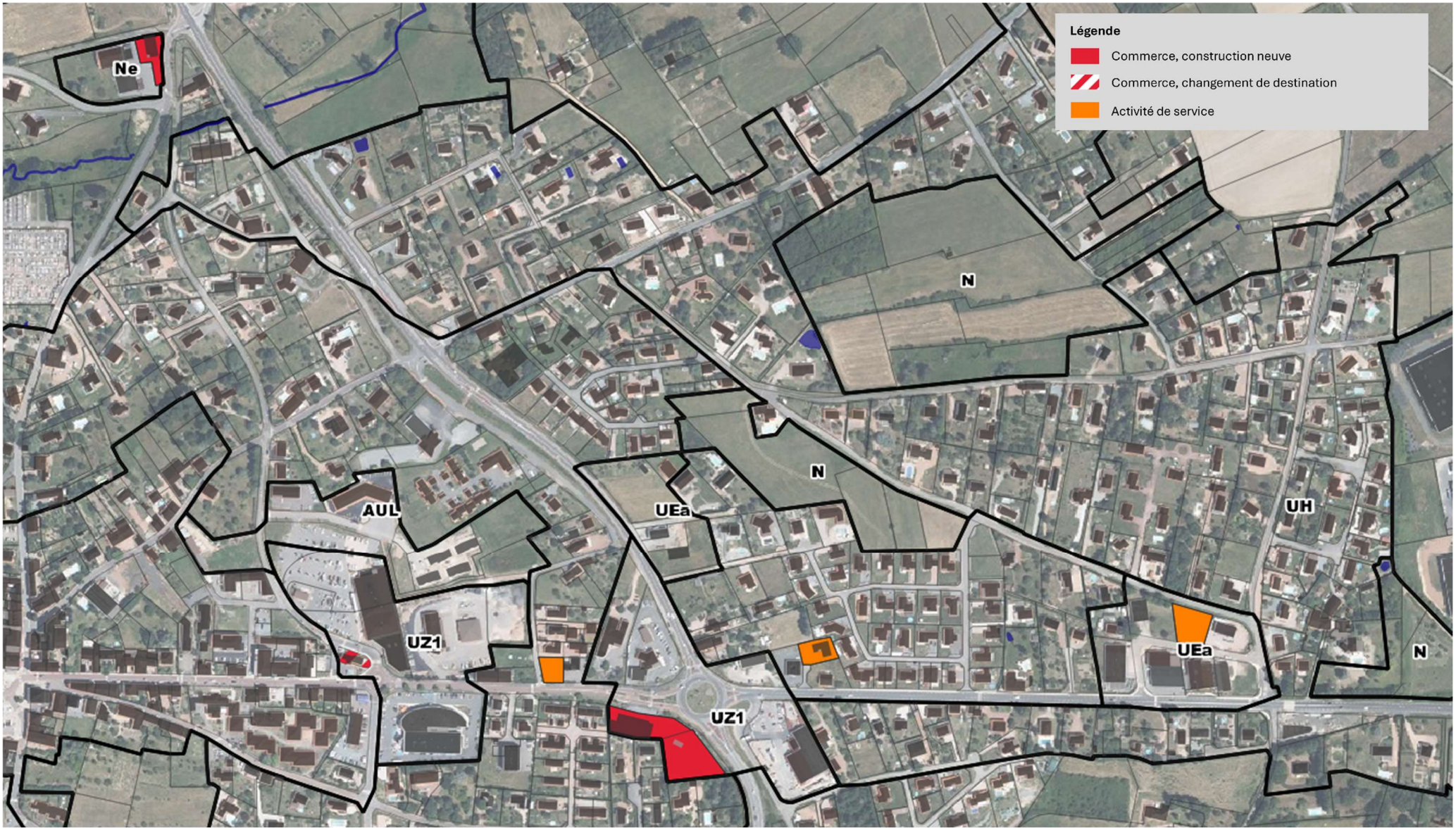
Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
PERENNISER LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE		
-> Confirmer les disponibilités de développement économique existantes au lieu-dit « Grange Vignat »	Classement en zone UEb de la partie aménagée de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.	Une ZAE qui a accueilli des programmes d'importance depuis 2016, qui n'offre plus beaucoup de possibilités pour implanter de nouvelles entreprises.
-> Maintenir les activités économiques existantes	Classement en zone UEa des petites zones artisanales hors ZACO.	Deux petites zones artisanales qui ont évolué à la marge. Problématique de blocage foncier de la zone UEa située au bord de la RD8, par absence de desserte viaire suffisante. Quelques activités artisanales nouvelles implantées aux bords de la RD8 et RD9, en zone urbaine UB et UH.

Localisation des autorisations d'urbanisme (PC) délivrées depuis 2016 pour les destinations industrie et artisanat



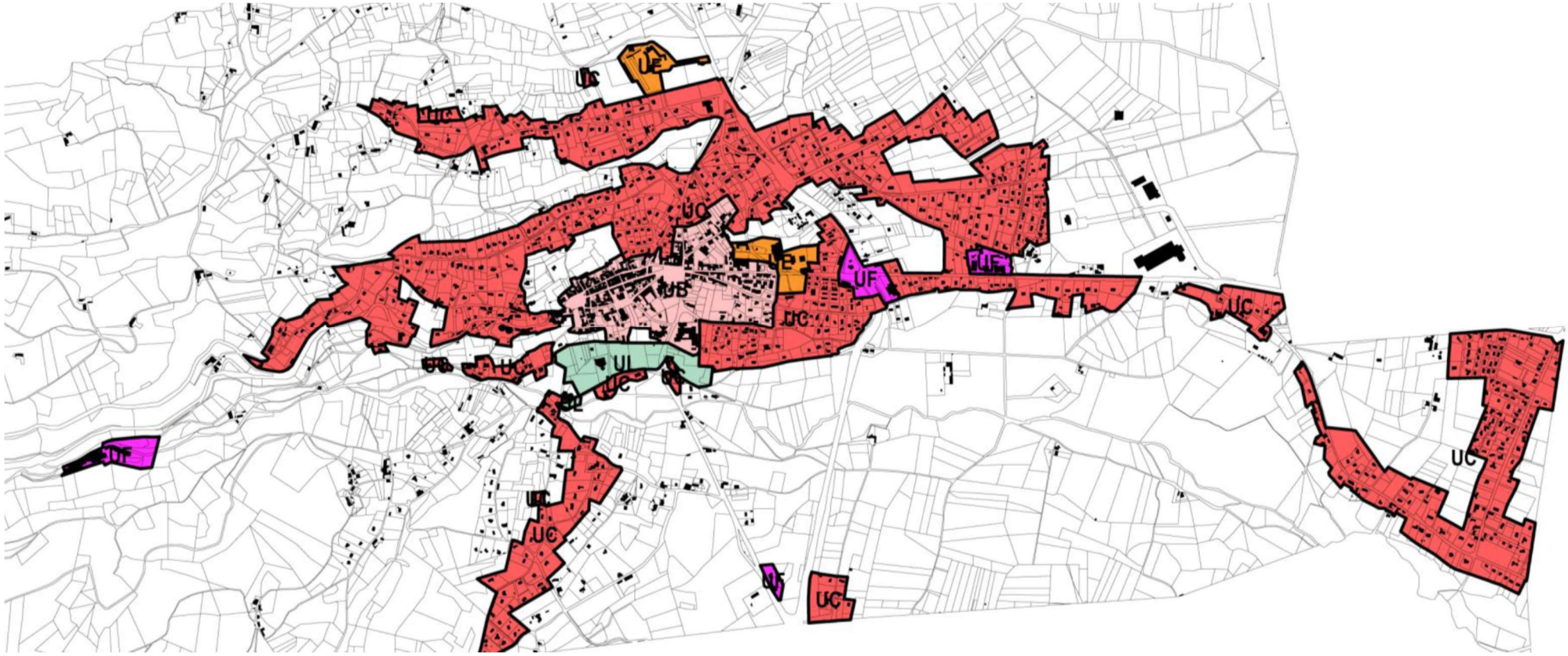
Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
CONSOLIDER LA POLARITE DU CENTRE-BOURG		
-> Assurer que les zones urbaines permettent une mixité de fonctions urbaines	Le règlement autorise pour les zones UA, UB et UH une diversité de destinations dont l'artisanat et le commerce de moins de 1000 m² de surface de plancher.	Des projets à vocation économique qui ont été réalisés en zone urbaine principalement le long de RD8 et RD9.
-> Redéfinir le périmètre du secteur de développement commercial situé en périphérie du centre-bourg	Création de la zone UZ1 permettant l'implantation de commerces quelle que soit l'emprise du bâtiment.	Des projets commerciaux réalisés dans le secteur de développement périphérique : extension de carrefour (2018) ; implantation d'un hard discount à la place d'une carrosserie (projet de renouvellement urbain, 2025). Implantation de commerces et activités de services également en dehors du secteur de développement commercial périphérique, le long des RD 8 et 9.
-> Maintenir le commerce en centre-bourg	Définition d'un périmètre de sauvegarde de la diversité commercial concernant les rez-de-chaussée commerciaux du centre-ancien (rue du commerce, rue de gruyères, rue du 10 août 1944, le haut de la rue Barathon).	Un commerce de centre-bourg qui reste dynamique malgré les difficultés actuelles traversées par ce type d'activités. Un linéaire commercial plus étoffée sur la partie basse de la rue du commerce. Une rue du commerce réaménagée en 2018 afin de mieux gérer le partage de la voierie particulièrement contrainte dans ce secteur.

Localisation des autorisations d'urbanisme (PC) délivrées depuis 2016 pour du commerce ou des activités de service



Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES		
-> Réduire le plus possible l'extension de l'enveloppe urbaine au détriment des espaces agricoles	Un développement urbain ciblé uniquement dans le tissu urbain constitué du bourg. Classement en zone A ou N des secteurs urbanisés diffus de la plaine et des coteaux	Un zonage qui répond aux besoins de l'activité agricole. De vastes secteurs urbanisés classés en zone A ou N qui ont évolués à la marge compte tenu des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'approbation du PLU en 2015. 4 exploitations agricoles ayant obtenu des autorisations d'urbanisme pour moderniser, agrandir ou construire des bâtiments agricoles.
-> Préserver la vocation des espaces agricoles exploités (PAEN)	Classement en zone A ou N des espaces agricoles identifiés au PAEN.	
-> Préserver les terrains faisant l'objet d'un classement au titre de l'AOC	Classement en zone Av spécifique à l'activité viticole.	
Prendre en compte les besoins d'évolution des exploitations agricoles	Les bâtiments d'exploitation en activité sont classés en zone A constructible.	

Rappel des zones urbaines délimitées au PLU avant la révision de 2015



2.3. CONCLUSIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ENJEUX POUR LA REVISION

2.3.1. Un PLU qui a permis à la commune de poursuivre son développement économique

- Depuis 2015, la commune confirme son attractivité économique, notamment par l'augmentation du nombre d'emplois (959 emplois en 2016, contre 1 202 emplois en 2023 , soit une augmentation de 243 emplois) liés en partie au développement de la ZAE d'intérêt communautaire de Grange Vignat.
- Une ZAE d'intérêt communautaire dont le potentiel foncier pour l'installation de nouvelles activités économiques arrive à saturation (reste un lot à commercialiser). Une zone dont l'aménagement a veillé à assurer un traitement paysager global par le maintien d'espaces verts de pleine terre autour des constructions.
- Un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 qui invite à reconfigurer les modalités du développement économique des territoires, vers plus de sobriété foncière, par la densification notamment des espaces à vocation économique, et le recyclage foncier.
- Des activités économiques attirées par des emprises situées aux bords des deux RD traversant le bourg (RD9 et RD8), à la recherche d'accessibilité routière et de visibilité, dont le développement éparse au bord de ces voies ne participe pas à la qualité paysagère des traversées routières du bourg.
- Une commune entièrement desservie par la fibre depuis fin 2019.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

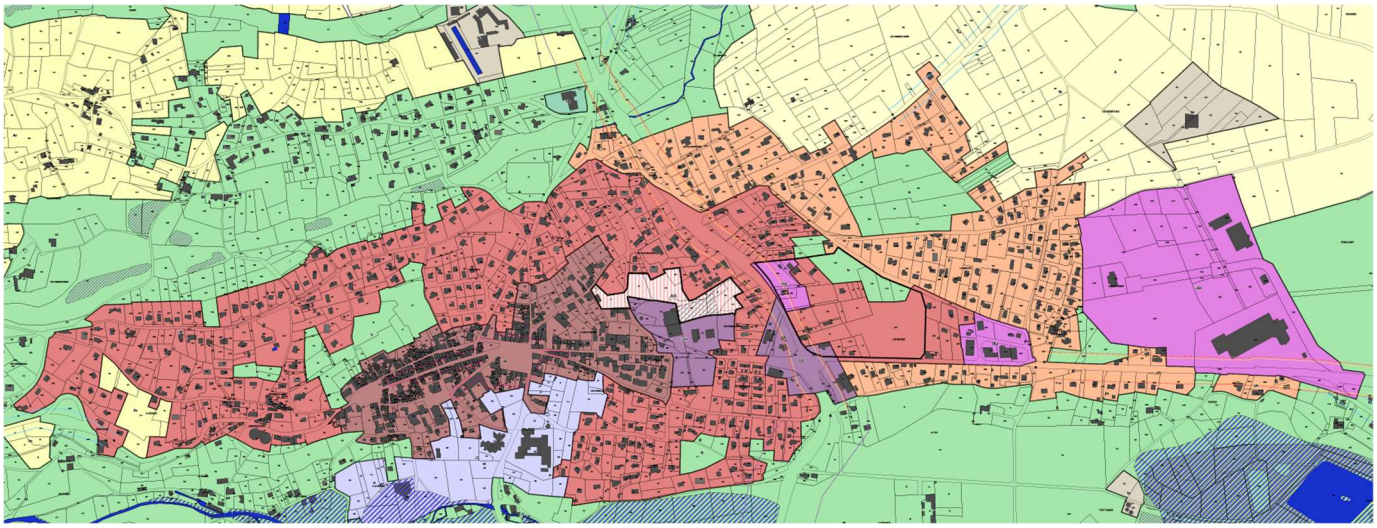
- maintenir l'attractivité économique du bourg, en permettant l'accueil de nouvelles entreprises, tout en reconfigurant le cadre actuel :
    - prendre compte les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols à l'horizon 2050, y compris pour le développement économique ;
    - privilégier l'optimisation foncière des secteurs déjà aménagés, tout en assurant le maintien d'une qualité paysagère ;
    - maintenir la possibilité de développer les activités économiques dans le tissu urbain du bourg en veillant à leur insertion urbaine et paysagère.

2.3.2. Un cadre réglementaire en matière de développement commercial à réinterroger, des capacités de stationnement dans le bourg à compléter

- Le PLU a permis le développement commercial de la commune, grâce au cadre réglementaire suivant :

Zone	Dispositions réglementaires relatives au commerce
UA	**Destination commerce autorisée (constructions neuves, extension de commerces existants, ou changements de destination) sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 1 000 m².** Commerces existants présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² : travaux d'aménagement admis sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher.
UB	
UH	
UZ1	Commerce autorisé sans condition.
UEa/UEb	Destination commerces autorisée si elle est liée à une activité de production et à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 250 m².
AUL/UL	Commerce interdit.

Rappel des zones urbaines et à urbaniser du bourg au PLU en vigueur



UA - Zone urbaine de coeur de bourg
UB - Zone correspondant aux extensions récentes du bourg
UH - Zone urbaine d'habitat diffus en dehors du tissu urbain constitué
UEa - Zone urbaine à vocation d'activité économiques mixtes
UEb - Zone urbaine à vocation d'activités de production et/ou de services - Secteur de Grange Vignat
UL - Zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics
UZ1 - Zone urbaine à vocation commerciale
AUL - Zone d'urbanisation future à vocation de services publics/intérêt collectif et de mixité de l'habitat

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT en vigueur, suite à la modification n°1 du SCOT approuvée le 10 décembre 2015, invite à encadrer le commerce (dont la restauration), de la façon suivante :

- **cibler les secteurs où l'implantation de nouveaux commerces et l'extension des commerces existants sont admis et encadrer les possibilités de développement**. Il s'agit :
    - **de la polarité urbaine du centre-bourg (en rouge sur la carte ci-dessous)**, dans laquelle l'objectif est de maintenir et développer l'offre et la diversité des commerces répondant aux besoins courants et plus occasionnels à l'échelle du bassin de vie de la commune :
        - dans la limite d'une surface de vente de 2 000 m² par unité commerciale (soit 3 000 m² de surface de plancher) pour les achats hebdomadaires ;
        - dans la limite d'une surface de vente de 1 500 m² par unité commerciale (soit 2 200 m² de surface de plancher) pour les achats occasionnels lourds.
    - **de deux secteurs commerciaux de périphérie (en jaune sur la carte ci-dessous)**, dans lesquels l'objectif est d'encadrer les nouvelles implantations commerciales et l'extension des commerces existants, en visant des commerces répondant à des besoins réguliers et occasionnels lourds (bricolage, jardinerie…) nécessitant des emprises foncières de taille importante et dont l'implantation en centre-bourg est de ce fait plus complexe. A ce titre, il s'agit :
        - **d'y interdire** les petits commerces, à savoir ceux dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit 400 m² de surface de plancher), ainsi que les ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) ;
        - **d'y admettre** les commerces de taille importante (plus de 300 m² de surface de vente par commerce ou unité commerciale) dans la limite d'une surface de vente par unité commerciale de 2 000 m² (soit 3 000 m² de surface de plancher) pour les achats hebdomadaires, et 1 500 m² de surface de vente (soit 2 200 m² de surface de plancher) pour les achats occasionnels lourds.
- **interdire l'implantation de nouveaux commerces en dehors de ces secteurs**, que cela soit via de nouvelles constructions, ou par le changement de destination de constructions existantes ;

- **encadrer les possibilités de développement des commerces existants de plus de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher)** – ou susceptibles de dépasser ce seuil par le biais d'une extension - localisés en dehors de la polarité urbaine du centre-bourg et des deux secteurs commerciaux de périphérie dans les conditions suivantes :
    - possibilité de réaliser une ou plusieurs extensions à la condition que la surface de vente nouvelle totale liée à ces extensions ne dépasse pas 20 % de la surface de vente existante à la date d'approbation de la modification du SCOT (10 décembre 2015).



Localisation des deux secteurs d'implantation périphérique et de la polarité urbaine du centre-bourg de Renaison d'après le DOO du SCOT Roannais.

- **Un SCOT en cours de révision, dont la portée du futur Document d'Aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), devrait probablement être élargi aux activités de services**.

- Le maintien de l'offre de commerces de proximité est étroitement liée à l'accessibilité au centre-bourg et aux capacités de stationnement. A ce jour, la commune compte 640 places de stationnement public. Elle projette de compléter cette offre par l'aménagement d'un parc de stationnement public à l'interface entre le centre-bourg et la zone commerciale de périphérie qui présente des problématiques de saturation. Aucun emplacement réservé n'est prévu au PLU en vigueur pour cet aménagement.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- renforcer l'encadrement du commerce et des activités de services ;

- compléter l'offre de stationnement dans le bourg, afin de renforcer l'accessibilité aux commerces.

2.3.3. Des activités agricoles et viticoles qui ne sont plus sous la menace du développement péri-urbain

- Le processus de périurbanisation constaté sur la commune en dehors du bourg avant 2015 est aujourd'hui stoppé. Il n'en reste pas moins que le morcellement du foncier agricole qui en résulte aujourd'hui, amène à une cohabitation peu facile entre fonctions résidentielle et productive de l'espace.
- Des secteurs bâtis à vocation résidentiels localisés en dehors du bourg, classés en zone A ou N au PLU en vigueur afin de "geler" leur développement résidentiel, correspondant néanmoins à des espaces urbanisés, résultat de la dynamique passée de périurbanisation de la côte et de la plaine roannaises, ayant induit un morcellement de l'espace agricole du fait d'une délimitation très irrégulière de ces espaces :
    - sur la côte roannaise (secteur de Chazelles entre les deux ruisseaux des Cassins, secteur des Bachelards en rive droite du Renaison) la topographie a favorisé une urbanisation linéaire, guidée par la trame viaire préexistante et la recherche d'une vue sur la plaine ;
    - dans la plaine, le secteur des Bérands s'inscrit en continuité des espaces urbanisés de la commune voisine de Pouilly-les-Nonains, alternant urbanisation linéaire au coup par coup et espaces urbains plus structurés (opérations de lotissements).
- Un PLU qui n'identifie pas de construction en zone A ou N pouvant changer de destination.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- maintenir la protection des espaces agricoles et naturels et les capacités de développement des exploitations agricoles ;
- améliorer la prise en compte des espaces urbanisés localisés en dehors du bourg et présentant une certaine densité bâtie : définir un cadre réglementaire présentant les mêmes effets qu'un classement en zone A ou N, tout en reconnaissant le caractère urbanisé de ces espaces ;
- évaluer le potentiel de changement de destination de constructions existantes en zone A et N, en vue de valoriser du bâti existant, dans le respect de la doctrine de la CDPENAF de la Loire (absence d'intérêt agricole, non proximité à une exploitation agricole, intérêt architectural ou patrimonial, desserte en réseaux/caractère non isolé du bâti) pour ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

2.3.4. Des thématiques à compléter au PADD en matière de développement économique

- Un PADD au PLU en vigueur qui n'évoque pas les activités forestières, alors que la partie est de la commune, correspondant aux Monts de la Madeleine, est couverte de forêts en partie exploitées. La commune a notamment révisé sa réglementation des boisements en 2017, en vue de freiner l'enfrichement constatée sur le haut de la côte roannaise.

- La dimension touristique de la commune n'est traitée à ce jour que par l'angle de la préservation des paysages viticoles de la côte roannaise, alors qu'une diversité d'activités de loisirs et de plein air sont présentes sur la commune.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- tenir compte de la présence d'une activité d'exploitation forestière sur la commune ;
- traduire au PLU l'objectif d'équilibre entre activités agricoles et forestières prévu à la réglementation des boisements en vigueur sur la commune ;
- valoriser le potentiel de développement touristique de la commune.

3. AXE 3 – PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL

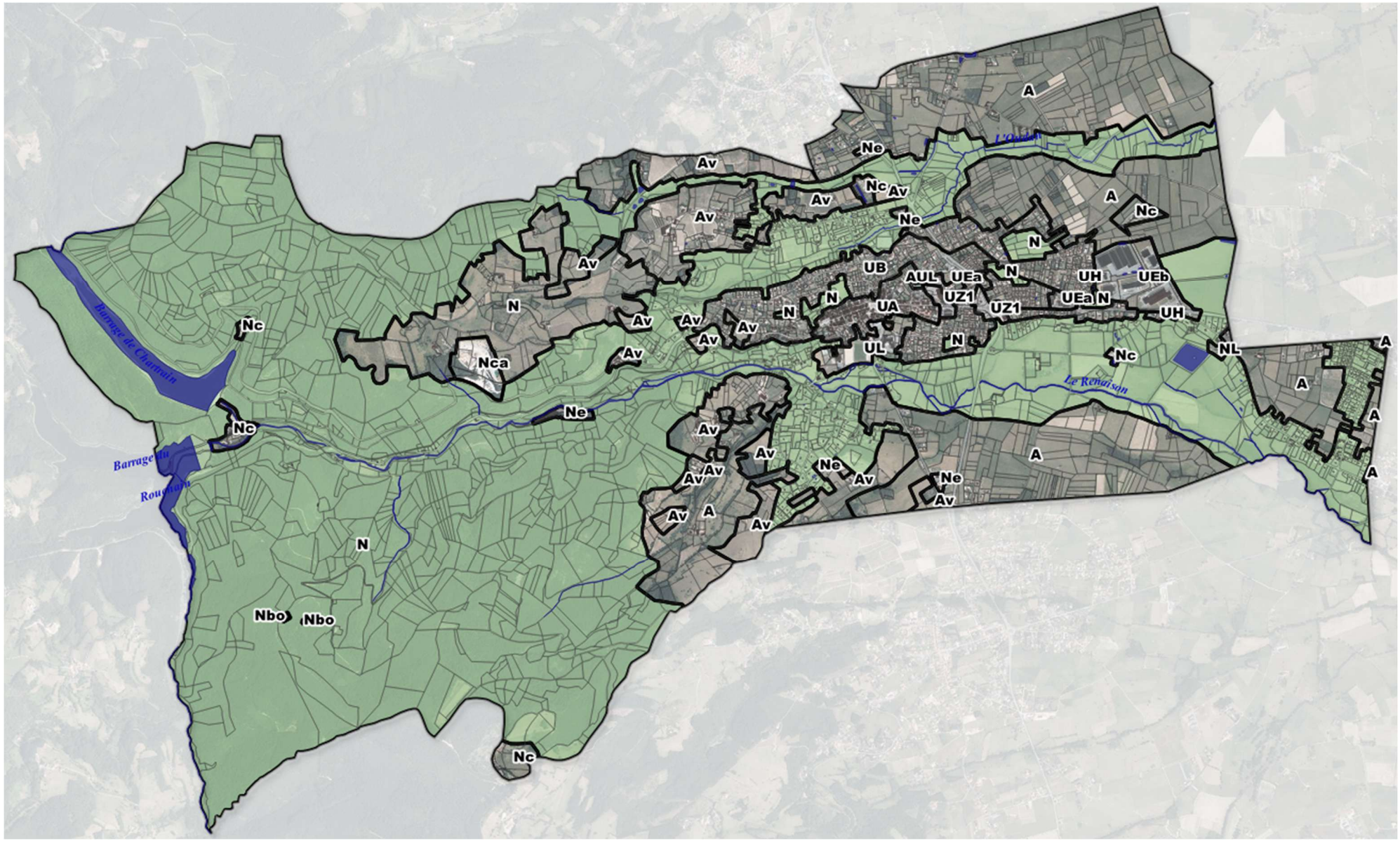
3.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS POSES EN 2015

- un système écologique riche (ZNIEFF de type 2 des Monts de la Madeleine, ZNIEFF de type 1 barrages et vallée du Renaison) ; absence de site Natura 2000 sur la commune ou à proximité ;
- une rivière structurante identifiée à la fois par le SCOT Roannais et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Rhône-Alpes ;
- une ressource en eau constituant un enjeu fort de protection et de préservation faisant l'objet de périmètres de protection des captages ;
- un zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours d'élaboration qui permettra d'établir la gestion des écoulements des eaux pluviales mais aussi des axes de ruissellements ;
- un Plan de Prévention du Risque Naturel d'inondation approuvé pour le Renaison (arrêté préfectoral du 04/04/2008), en cours d'élaboration pour l'Oudan ;
- une commune qui présente un paysage très diversifié au sein de ses différentes entités : la plaine roannaise, la côte roannaise, les Monts de la Madeline. Un développement urbain qui a modifié les perceptions paysagères dans la plaine et sur les coteaux ;
- la vallée du Renaison, site naturel pittoresque, reconnu en tant que site inscrit.

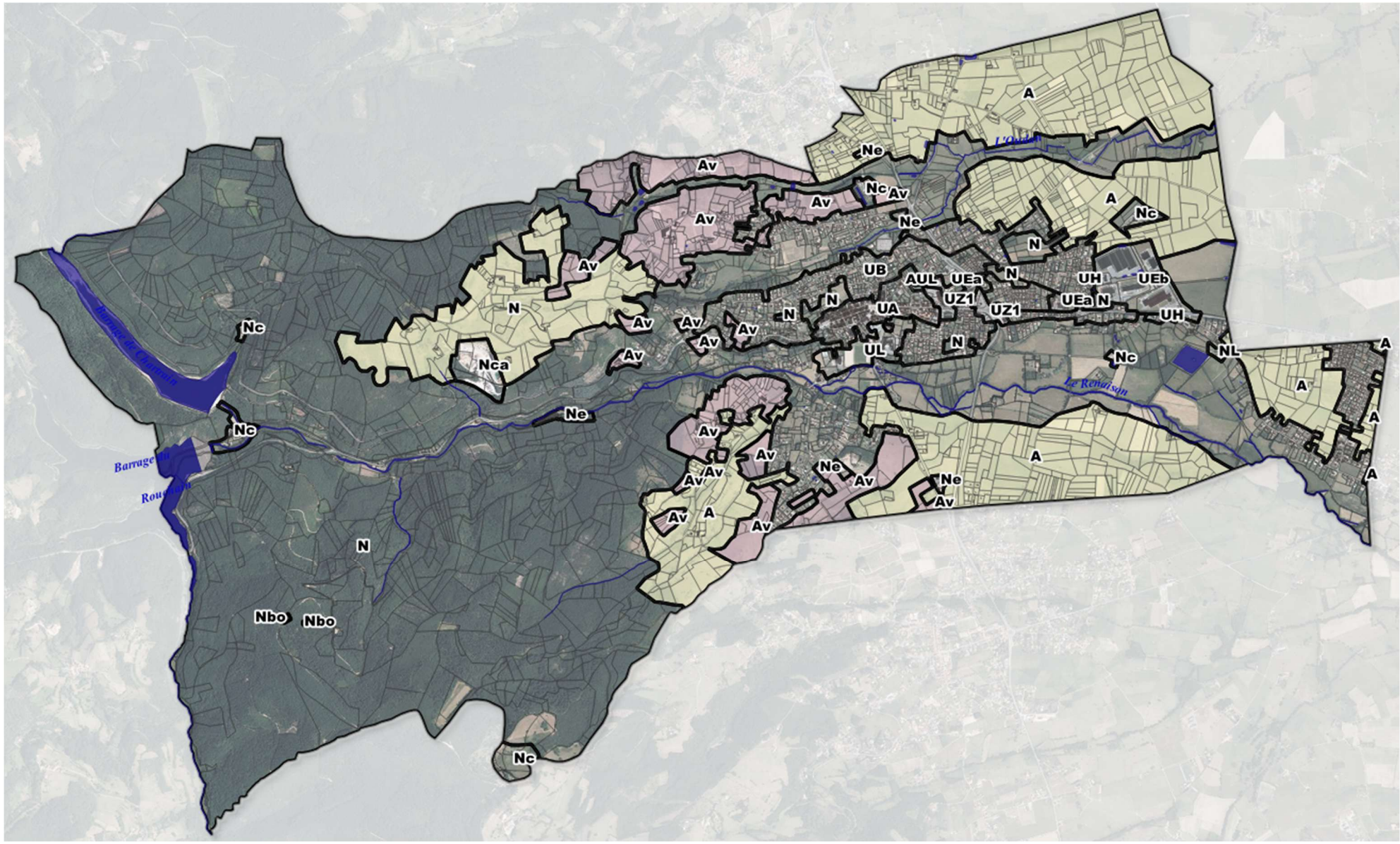
3.2. PRINCIPAUX OBJECTIFS INSCRITS AU PADD ET MOYENS REGLEMENTAIRES MIS EN PLACE EN 2015

Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
CONSOLIDER LES CONTINUITES VERTES ET BLEUES		
-> Préserver les espaces naturels remarquables et pérenniser les continuités écologiques	Classement en zone N, ponctuellement en A, des secteurs faisant l'objet de zonages environnementaux (ZNIEFF de type 2 des Monts de la Madeleine, ZNIEFF de type 1 barrages et vallée du Renaison et également ENS des Grands Murcins). Classement en zone N des espaces boisés de l'armature verte (milieux boisés des contreforts de la Madeleine, ripisylves des cours d'eau, réseau de haies). Classement en zone N de l'armature bleue (Renaison et ruisseau des Cassins) Le règlement écrit prévoit en zone A et N que les constructions doivent respecter un retrait minimal de 20 m aux cours d'eau identifiés au plan de zonage (ruisseau des Cassins à l'aval de la RD8, Renison). Les zones humides de plus de 1 ha identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental réalisé en 2012 ont été reportées pour information au plan de zonage. Elles sont principalement classées en zone N, ponctuellement en zone A ou Av. Classement en EBC de la parcelle située à proximité du barrage de la Tâche sur laquelle se trouve le plus haut Douglas d'Europe.	Les continuités écologiques identifiés au SCOT Roannais suite à la dernière révision approuvée le 04 octobre 2017 (Grenellisation du SCOT) font l'objet d'un classement en zone N au PLU en vigueur. Ce classement en zone N concerne des parcelles agricoles. Un zonage en vigueur qui traduit les limites intangibles à l'urbanisation inscrites au SCOT en vigueur par un classement en zone A ou N. Absences de prescriptions réglementaires en matière de protection des zones humides.

Zonage N défini au PLU en vigueur



Zonages A et Av (vocation viticole) définis au PLU en vigueur



Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS		
-> **Tenir compte des Plans de Prévention du Risque Inondation** applicables sur la commune ou en cours de réalisation.	Classement en zone N des secteurs inondables réglementés au PPRi du Renaison, à l'exception du pôle d'équipements sportifs (salle ERA classée en zone hachurée au PPRi, correspondant aux débordements des eaux de crue en zone urbaine). Report à titre d'information au plan de zonage des périmètres concernés par le PPRi du Renaison.	Les zones rouges prévues au **PPRi de l'Oudan approuvé le 15 décembre 2015** sont classées en grande majorité en zone N, à l'exception d'un secteur en zone A. **Mise en place d'une zone blanche au PPRi de l'Oudan** (zone d'apport en eau pluviale) correspondant à un secteur non exposé au risque de débordement direct de l'Oudan et de ses affluents, mais dont l'aménagement des sols pourrait aggraver le risque d'inondation actuel dans les zones exposées. Cette zone blanche a pour effet réglementaire d'obliger la mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales et son intégration au PLU (règlement et annexes) dans un délais de 5 ans à compter de l'approbation du PPRi. Le règlement du PLU intègre des dispositions en matière de gestion et de rétention à la parcelle des eaux pluviales. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé par la Roannaise de l'Eau le 21/12/2016 n'a pas été annexé au PLU, ni intégré au règlement écrit.

Constats et objectifs inscrits au PADD	Moyens réglementaires mis en place en 2015	Résultats constatés aujourd'hui
PRESERVER LE PAYSAGE DE RENAISON		
-> Préserver les caractéristiques paysagères de la commune en limitant l'urbanisation en dehors du bourg à l'évolution modérée du tissu bâti existant (principe des secteurs de taille et de capacité limitée, encadrement des extensions et des changements de destination des constructions existantes en zone A et N).	Classement en zone A ou N des secteurs résidentiels localisés en dehors du bourg. Extensions admises pour les bâtiments d'habitation dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une enveloppe totale de 350 m² de surface de plancher. L'implantation des annexes liées à ces constructions est admise, sur un seul niveau, dans la limite de **50 m² maximum de surface de plancher** (total des annexes hors piscine) (articles 2 des zones A et N). En parallèle, les articles 9 des zones A et N relatifs à l'emprise au sol disposent que les	Un cadre réglementaire à réinterroger au regard de la mise en place d'une doctrine de la CDPENAF de la Loire en matière d'extension limitée des habitations existantes et d'implantation d'annexes en date du 10 janvier 2023 qui limite la surface de plancher finale après travaux à 250 m² et admet les annexes à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation, avec une superficie totale des annexes (emprise au sol) de 50 m² (hors piscine).

	annexes aux habitations existantes sont autorisées **dans la limite de 160 m² d'emprise au sol** (total des annexes hors piscine). De plus les annexes (y compris les piscines (au nu intérieur du bord le plus proche) doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation principal. **Dispositions réglementaires mises en place suite à la modification n°1 du PLU approuvée le 06 juin 2016.** Définition de 13 Secteurs de Taille et de Capacités d'accueil Limitées sur des sites à vocation très variées : - friche industrielle de la grande fabrique dans la vallée haute du Renaison ; - activités de terrassement et de travaux publics, paysagiste ; - commerce (caviste) ; - équipements publics (salle de la parenthèse, site des barrages, site de l'ancienne STEP) ; - sites dédiés aux loisirs (Grands Murcins, abords de l'étang des Bérands) ; - site patrimonial (Château et chapelle des Bonnevaux) - activités à vocation sociale (IME du Château de Taron, Centre d'Education Renforcé dans l'ancienne maison des gardes de la Tâche) ; - carrière. Absence d'identification au plan de zonage de bâtiments pouvant changer de destination.	3 STECAL ont fait l'objet de travaux de construction depuis 2015.
-> Préserver les caractéristiques bâties de la commune	Identification au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du CU de 97 éléments remarquables du patrimoine.	Une mesure de protection qui n'est pas associée à des prescriptions réglementaires, ce qui en limite la portée. Un inventaire patrimonial dense, qui peut être complété à la marge notamment par quelques belles demeures présentant un intérêt architectural.

3.1. CONCLUSIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ENJEUX POUR LA REVISION

3.1.1. Une trame verte et bleue prise en compte dans le document d'urbanisme en vigueur

- Un PLU en vigueur qui assure la protection de la trame verte et bleue. Possibilité de renforcer la prise en compte de cette thématiques par la mobilisation d'outils réglementaires prévus au Code de l'Urbanisme (notamment article L 151-23 du CU) pour la protection des continuités écologiques (zones humides, ripisylves, trame bocagère).

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- maintenir et renforcer la protection de la trame verte et bleue.

3.1.2. Des risques naturels émergents à considérer en plus du risque inondation

- Un PLU en vigueur qui tient compte du risque inondation présent sur la commune.
- Un zonage d'assainissement des eaux pluviales à annexer au PLU et à traduire au règlement écrit du PLU, dans un contexte où la Roannaise de l'Eau prévoit de réviser son Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en 2027.
- Un PAC de l'Etat en date du 22 octobre 2025 relatif à l'aléa feux de forêts et de végétation impliquant de prendre en compte, dans un contexte de changement climatique, ce risque émergent dans le nord de la Loire.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- maintenir la prise en compte des risques inondation présents sur la commune ;
- renforcer les dispositions prévues au PLU en matière de gestion des eaux pluviales pour limiter le ruissellement urbain et prévenir la pollution des eaux rejetées ;
- prendre en compte le risque feux de forêts et de végétation.

3.1.3. Des mesures de protection paysagère pouvant être complétées

- Un PLU en vigueur qui comporte un inventaire d'éléments patrimoniaux à protéger, dont la portée pourrait être renforcée par la définition de prescriptions réglementaires adaptées.
- La thématique des entrées de ville n'est pas traitée, alors qu'elle présente une sensibilité particulière du fait de l'attractivité économique des deux RD traversant la commune. Certaines entrées restant peu altérées pourraient faire l'objet de mesures de protection pour maintenir leurs qualités.
- Un certain nombre de points de vue paysager existe sur la commune, depuis la montagne sur la plaine et inversement. Le PLU en vigueur ne prévoit pas spécifiquement de mesures pour en assurer le maintien.
- Un nombre important de STECAL dont l'enjeu est double : limiter l'impact paysager de ces sites isolés accueillant des activités économiques, à vocation sociale ou d'intérêt collectif, tout en assurant néanmoins des capacités de développement.

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- renforcer la protection des éléments patrimoniaux repérés au PLU, considérer à compléter à la marge l'inventaire existant ;
- traiter la question de la qualité paysagère des entrées de bourg en veillant à maintenir les qualités des entrées encore préservées et à mettre en œuvre une réflexion sur les entrées plus dégradées ;
- repérer les sites offrant de beaux panoramas sur la montagne, la plaine et le bourg en vue de les préserver ;
- réinterroger les besoins d'évolution des sites faisant l'objet de STECAL et les règles relatives à la gestion des habitations existantes et de leurs annexes en zones A et N.

3.1.4. Des thématiques à compléter au PADD en matière d'environnement

- L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme fait état des thématiques pour lesquelles l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre des objectifs. Parmi-elles, certaines ne sont pas traitées par le PLU en vigueur, notamment :

- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- la prévention des pollutions et des nuisances ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol ;
- la santé humaine (sous l'angle de la salubrité).

- Ces thématiques invitent à compléter le PLU à deux niveaux :
  - si le PLU en vigueur vise aujourd'hui à préserver et valoriser l'environnement agricole et naturel, **il est aujourd'hui nécessaire d'élargir la notion d'environnement en l'appliquant également aux espaces urbanisés**, et tout particulièrement au bourg, dont la nécessaire densification urbaine, va mettre en exergue dans les années à venir un certain nombre d'enjeux ayant directement un impact sur la santé humaine :
    - confort thermique : comment garder un bourg vivable face à l'augmentation des températures ?
    - mobilités, émissions de gaz à effet de serre, qualité de l'air et exposition aux nuisances sonores : comment réduire l'impact de la circulation automobile sur l'environnement et la santé ?
    - volet énergétique : comment privilégier la réduction des consommations et les énergies propres pour limiter les émissions polluantes et l'impact sur le climat ?
    - ressource en eau : comment anticiper les effets du changement climatique et préserver une ressource vitale ?
    - pollution des sols : saisir l'opportunité du renouvellement urbain pour traiter ce nouveau sujet et prévenir tout risque sur la santé humaine.

    Pour rappel, la santé humaine est influencée à plus de 70 % par des déterminants non médicaux. Parmi eux, 25 % relèvent de facteurs environnementaux (état des milieux, exposition aux nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) aux pollutions (de l'air, de l'eau, des sols), à des températures extrêmes… mais aussi à la qualité du cadre de vie : habitat, transports en commun, équipements collectifs et services, proximité à des espaces de nature…), directement influencés par des choix relevant de l'aménagement du territoire. Ainsi, la santé humaine est indissociable de la santé de l'environnement dans lequel on vit.

  - les évolutions législatives apportées par la loi APER en 2023 en matière de production d'énergies renouvelables, invite les collectivités à **planifier la production d'énergie renouvelable** à l'échelle de leur territoire, en vue de **définir un cadre lisible aux conditions de leur développement.**

Enjeux dans le cadre de la révision du PLU

- poursuivre la densification du bourg, tout en proposant un cadre de vie favorable à la santé humaine, nécessitant notamment d'agir face au changement climatique ;

- définir un cadre pour le développement des énergies renouvelables à l'échelle de la commune.