



MAIRIE DE CHAMPDIEU

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCTOBRE 2025

Délibération n°2025-048-DE

OBJET : Modification n°1 du PLUi45

En exercice :
18 membres

Présent(s) : 14

Excusé(s) : 3

Pouvoir(s) : 3

Absent(s) : 1

Pour : 17

Contre(s) : 0

Abstention(s) : 0

Le treize octobre deux mille vingt cinq, 20h00, le Conseil Municipal s'est réuni, sous la présidence de Monsieur COUCHAUD Patrice, Maire.

Date de convocation : 08 octobre 2025

Les membres présents en séance :

Patrice COUCHAUD, Jeanne MAILLARD, Yves CHAZAL, Frédéric DUFOUR, Patricia CHOMARAT, Alain CHEVET, Patrick MICHAUD, Pierre-Marie BROSE, Marie-Noëlle THIOLLIER, Catherine RIVAL FOUBERT, David MASSACRIER, Camille DECOMBE, Mickaël MASSARO, Céline VACHERON

Le ou les membre(s) ayant donné un pouvoir :

Chantal MEDAL pouvoir à Yves CHAZAL, Evelyne SKORUPOWSKI pouvoir à Patrice COUCHAUD, Stéphanie SEON pouvoir à Jeanne MAILLARD

Le ou les membres absent(s) :

Sabine GAUDIO

Le ou les membres excusé(s) :

Chantal MEDAL, Evelyne SKORUPOWSKI, Stéphanie SEON

Secrétaire de séance : Monsieur Yves CHAZAL

Monsieur DUFOUR rappelle que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à 45 communes est le document actuellement applicable pour la commune de Champdieu.

Ce PLUi a été lancé fin 2015 et approuvé par délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2022.

Le PLUi étant un document d'urbanisme évolutif, il est nécessaire d'adapter les pièces réglementaires afin de prendre en compte les projets en cours ou projetés à court terme, tout en assurant la cohérence avec les orientations générales du document notamment en matière de consommation d'espaces agri-naturels. Ces évolutions nécessitent la réalisation d'une modification de droit commun et ne peuvent pas être intégrées à la procédure de modification simplifiée n°1 lancée par délibération du conseil communautaire du 7 mars 2023.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **17/10/2023** : lancement de la procédure de modification n°1 du PLUi à 45 communes de Loire Forez agglomération.

- **08/04/2024** : transmission de la demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale ;

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025

- **15/09/2025 au 17/10/2025** : concertation du public ;
- XX/XX/XXXX : transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires...) et aux communes concernées avant le début de l'enquête publique ;
- Du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX : enquête publique ;
- XX/XX/XXXX : délibération du conseil communautaire pour approuver la modification du PLUi à 45 communes.

Pour la commune de Champdieu, les modifications sont les suivantes :

- **Champdieu – Ouverture de la zone AU pour permettre l'extension de la zone économique Ue7, secteur Tournel**

La zone de Tournel, classée en zone Ue7 correspondant à un secteur économique mixte, est une zone d'activités d'enjeu Sud-Loire aujourd'hui arrivée à maturité. Elle compte une diversité d'activités à travers une trentaine d'entreprises de taille moyenne, avec une densité de constructions très élevée et accentuée par les récentes transactions immobilières de reventes et de divisions de parcelles déjà bâties. Les permis de construire délivrés ces dernières années ont ainsi densifié le secteur (en termes de construction à la parcelle).

Cette zone économique bénéficie de la position stratégique de la centralité montbrisonnaise et se situe sur un axe structurant du territoire.

Actuellement remplie à 93% environ, cette zone Ue7 présente deux terrains non bâtis, de propriété privée, faisant l'objet de contraintes diverses en matière d'aménagement (matérialisés par une étoile orange) :

- 1 L'un au Sud de la zone, dont la forme atypique et l'accès plutôt étroit rend sa constructibilité complexe, nécessitant l'intervention de la puissance publique ;
- 2 L'un au Nord, présentant les mêmes caractéristiques contraignantes en termes d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU située à proximité immédiate de la zone Ue7 doit permettre de répondre aux nombreuses demandes d'implantation de nouvelles activités endogènes ou exogènes sur ce secteur. Elle représente une surface de 26 466 m² environ.



- **Suppression du changement de destination n°1 pour la création de logements et d'hébergements touristiques, sur la parcelle ZO3**



PLUi approuvé PLUi modifié
(extrait planche 19)



PLUi modifié

- **Identification d'un nouveau changement de destination n°2 pour la création de logements et d'hébergements touristiques, sur la parcelle ZL8**



PLUi approuvé PLUi modifié
(extrait planche 19)



PLUi modifié

63

- **Champdieu – Modification de l'OAP aménagement « Le Chauffour »**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aménagement « Le Chauffour » est modifiée afin de corriger les principes relatifs à l'intégration architecturale urbaine et paysagère, aux accès, au stationnement, aux modes actifs, ainsi qu'à la prise en compte de l'environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200461-20251013-2025-048-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025

Champdieu

Secteur Le Chauffour
N° : 3/3

Superficie du site : 7 940 m
Surface aménageable : 6 160 m

Principes de programmation :

- Création de minimum 15 logements allant de l'habitat individuel pur* au collectif*.
- Production de 4 à 5 logements locatifs sociaux.

Principes d'intégration architecturale urbaine et paysagère (composition spatiale) :

- Préservation du mur existant ou création d'un alignement bâti* sur le chemin des Crozes le chemin de la Sablière.
- Création d'un espace de jardin collectif au Sud.
- La hauteur* des constructions doit s'inscrire en harmonie avec les bâtiments limitrophes.

Principes d'accès, stationnement, modes actifs* :

- Création d'un accès véhicule depuis le chemin des Crozes (perçement du mur) permet la desserte d'un parking souterrain.
- En cas d'impossibilité technique de réaliser un parking souterrain, une poche stationnement collective est à aménager en cœur d'îlot.
- Prévoir un aménagement modes actifs* en partie Sud du site pour rejoindre le chemin de Sablière et le cœur de bourg.

Principes de prise en compte de l'environnement :

- Mise en œuvre de matériaux perméables et végétalisation de la poche de stationnement elle est réalisée en surface.
- Maintien d'un vaste espace de pleine terre sur la partie Sud du site (espace vert collectif)

PLUi approuvé

Champdieu

Secteur Le Chauffour
N° : 3/3

Superficie du site : 7 940 m²
Surface aménageable : 6 160 m²

Principes de programmation :

- Création de minimum 15 logements allant de l'habitat individuel pur* au collectif*.
- Production de 4 à 5 logements locatifs sociaux.

Principes d'intégration architecturale urbaine et paysagère (composition spatiale) :

- ~~○ Préservation du mur existant ou création d'un alignement bâti* sur le chemin des Crozes et le chemin de la Sablière.~~
- Création d'un espace de jardins collectifs au Sud ou privés au Nord et au Sud afin d'assurer la transition avec les espaces de jardins voisins existants.
- ~~○ La hauteur* des constructions doit s'inscrire en harmonie avec les bâtiments limitrophes.~~

Principes d'accès, stationnement, modes actifs* :

- Création d'un accès véhicule depuis le chemin des Crozes (perçement du mur) la rue du Chauffour permettant la desserte d'un parking souterrain et d'une aire de retournement en cœur d'îlot.
- Prévoir le stationnement en sous-terrain pour les logements collectifs et en cas d'impossibilité technique ainsi que pour les autres logements de réaliser un parking souterrain, une des poches de stationnement collective-collectif sont à est à aménager en cœur au sein de l'îlot.
- Prévoir un aménagement modes actifs* en partie Sud du site pour rejoindre le chemin de la Sablière et le cœur de bourg traversant, permettant de relier la rue du Chauffour à la venelle existante à l'Est.

Principes de prise en compte de l'environnement :

- Mise en œuvre de matériaux perméables et végétalisation de la poche de stationnement si elle est réalisée en surface.
- ~~○ Maintien d'un vaste espace de pleine terre sur la partie Sud du site (espace vert collectif).~~

PLUi modifié

● Champdieu – Extension de la zone économique Ue7, secteur Tournel

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour répondre à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU secteur Tournel et encadrer l'aménagement du secteur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200461-20251013-2025-048-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025

Champdieu

Zone artisanale de Tournel
N° : 1

Superficie du site : 4 405m²

Principe de programmation :

- o Le secteur est destiné à accueillir des entreprises artisanales ou de la petite entreprise.

Principe d'intégration architecturale urbaine et paysagère (composition spatiale) :

- o Implantation des constructions en recul par rapport au ruisseau de Pinasse. Cet espace de respiration pour le cours d'eau est à aménager par la conservation ou la plantation d'un rang d'arbres minimum.
- o Implantation des constructions en recul de la mare :
 - o Un espace de respiration de 5 mètres autour de la mare doit être établi pour permettre sa conservation et son évolution naturelle (absence d'artificialisation, d'entretien, d'anthropisation, etc.).
 - o Au-delà des 5 premiers mètres, et jusqu'à 10 mètres à partir de la mare, le milieu doit rester non artificialisé.
 - o Au-delà des 10 premiers mètres, et jusqu'à 20 mètres à partir de la mare, une artificialisation est possible à condition de veiller à ce que le projet :
 - intègre la gestion des eaux pluviales de sorte que l'alimentation de la mare se poursuive normalement,
 - veille à utiliser des matériaux inertes pour les aménagements afin de ne pas entraîner d'éventuelles pollutions avec le ruissellement des eaux pluviales,
 - intègre une végétalisation et une perméabilisation accrue du site (toits végétalisés, matériaux perméables, etc.).
- o Plantation d'une haie champêtre comprenant plusieurs essences en limite Ouest du site pour créer une transition douce avec les espaces agri-naturels limitrophes.
- o Réalisation d'un recul paysager à végétaliser le long du chemin de la ville.

Principe d'accès, stationnement, modes actifs* :

- o La desserte du site se fait par un accès depuis la route de Montbrison et/ou, sous condition d'élargissement de la voie, depuis le chemin de la ville.
- o Aucun accès direct depuis les différents lots ne pourra être créé sur la route de Montbrison.



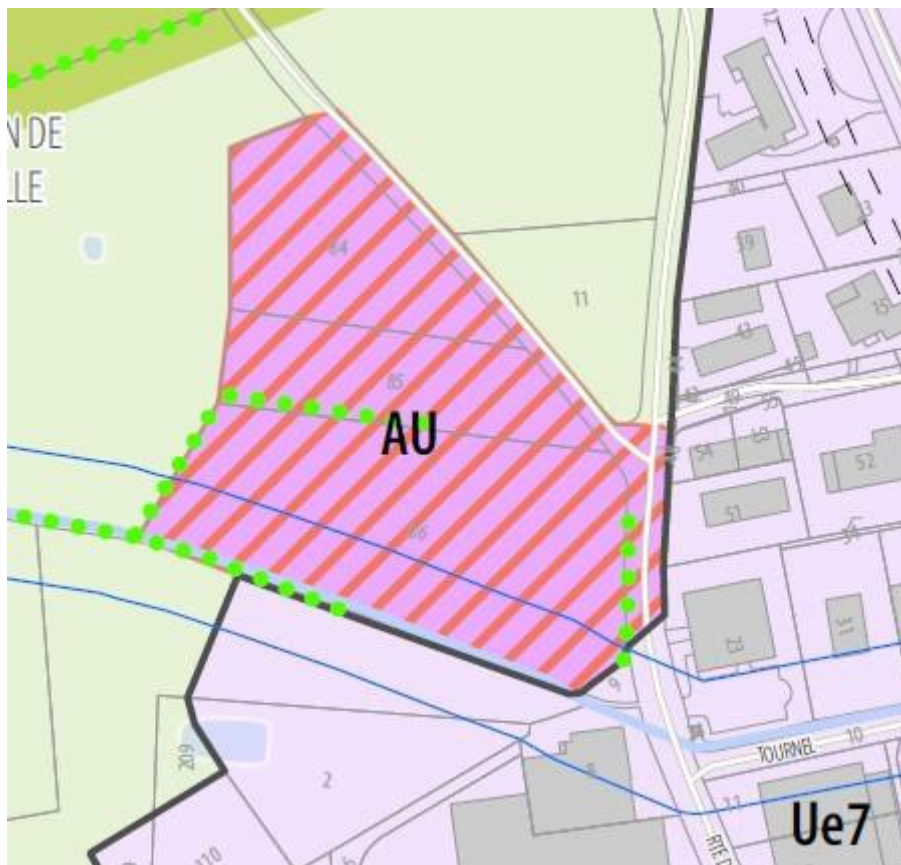
PLUi modifié

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200461-20251013-2025-048-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025



PLUi approuvé (extrait planche n°19 et zoom Champdieu)



PLUi modifié

Monsieur DUFOUR propose d'approuver ces modifications.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** les modifications telles que présentées :
 - Champdieu – Ouverture de la zone AU pour permettre l'extension de la zone économique Ue7, secteur Tournel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200461-20251013-2025-048-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025

- Suppression du changement de destination n°1 pour la création de logements et d'hébergements touristiques, sur la parcelle ZO3
- Identification d'un nouveau changement de destination n°2 pour la création de logements et d'hébergements touristiques, sur la parcelle ZL8
- Champdieu – Modification de l'OAP aménagement « Le Chauffour »
 - Pour la création de 10 logements au lieu de 15 et production de 3 à 4 logements locatifs sociaux, et
 - Modification de l'adresse qui est « Route Boën » et non « Rue du Chauffour »,
- Champdieu – Extension de la zone économique Ue7, secteur Tournel

Champdieu, le 13 octobre 2025

Le secrétaire de séance

Le Maire,

Monsieur Yves CHAZAL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200461-20251013-2025-048-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025