

# Abrogation des six cartes communales en vigueur dans le périmètre du projet de PLUi en cours d'élaboration



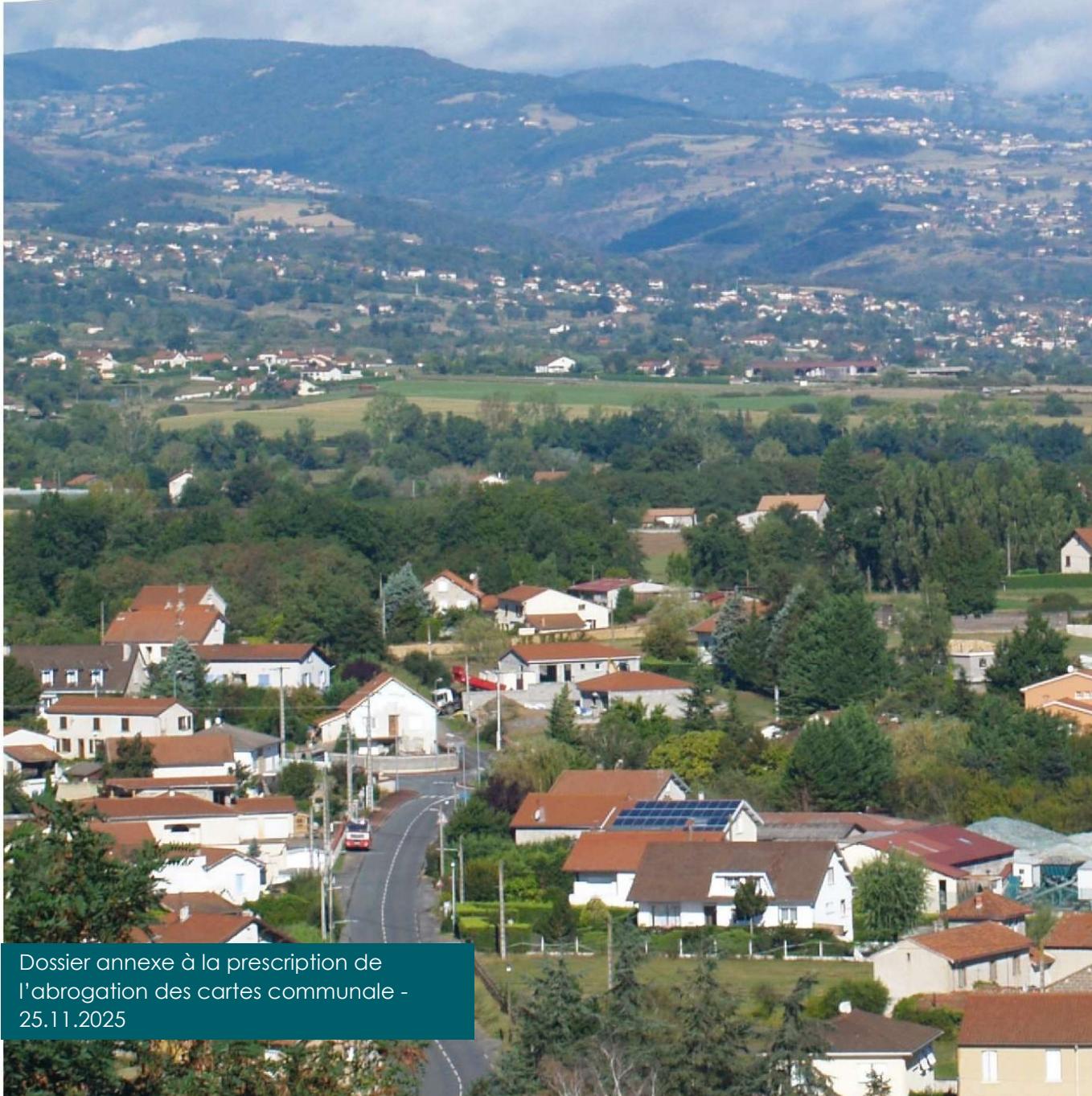
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065886-20251125-20251125\_CC\_D19-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/12/2025

Publication : 02/12/2025



Dossier annexe à la prescription de  
l'abrogation des cartes communale -  
25.11.2025

## Sommaire

1- Contexte .....	4
1.1. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) .....	4
1.2. Cadre général et réglementaire.....	4
1.3. Procédure d'abrogation des cartes communales .....	5
2- Abrogation des 6 cartes communales .....	8
2.1. Ailleux :.....	10
Le document applicable.....	10
Le document à venir .....	12
Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi (zone U, AU et indicées).....	12
2.2. Arthun : .....	14
Le document applicable.....	14
Le document à venir .....	15
Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi (zones U, AU et indicées).....	18
2.3. Cezay :.....	19
Le document applicable.....	19
Le document à venir .....	20
Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi (zones U, AU et indicées).....	21
2.4. Saint-Didier sur Rochefort (La Côte Saint Didier) : .....	23
Le document applicable.....	23
Le document à venir .....	26
Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi (zones U, AU et indicées).....	27
2.5. Saint-Etienne-le-Molard : .....	31
Le document applicable.....	31
Le document à venir .....	33
Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi (zones U, AU et indicées).....	34
2.6. Sainte-Foy-Saint-Sulpice : .....	37
Le document applicable.....	37
Le document à venir .....	39
Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi (zones U, AU et indicées).....	41

3- Conclusion .....	43
---------------------	----

## 1- Contexte

### 1.1. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Loire Forez agglomération, compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale », a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des 84 communes de son territoire, par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2022.

Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

Plusieurs types de documents d'urbanisme sont actuellement en vigueur sur le territoire :

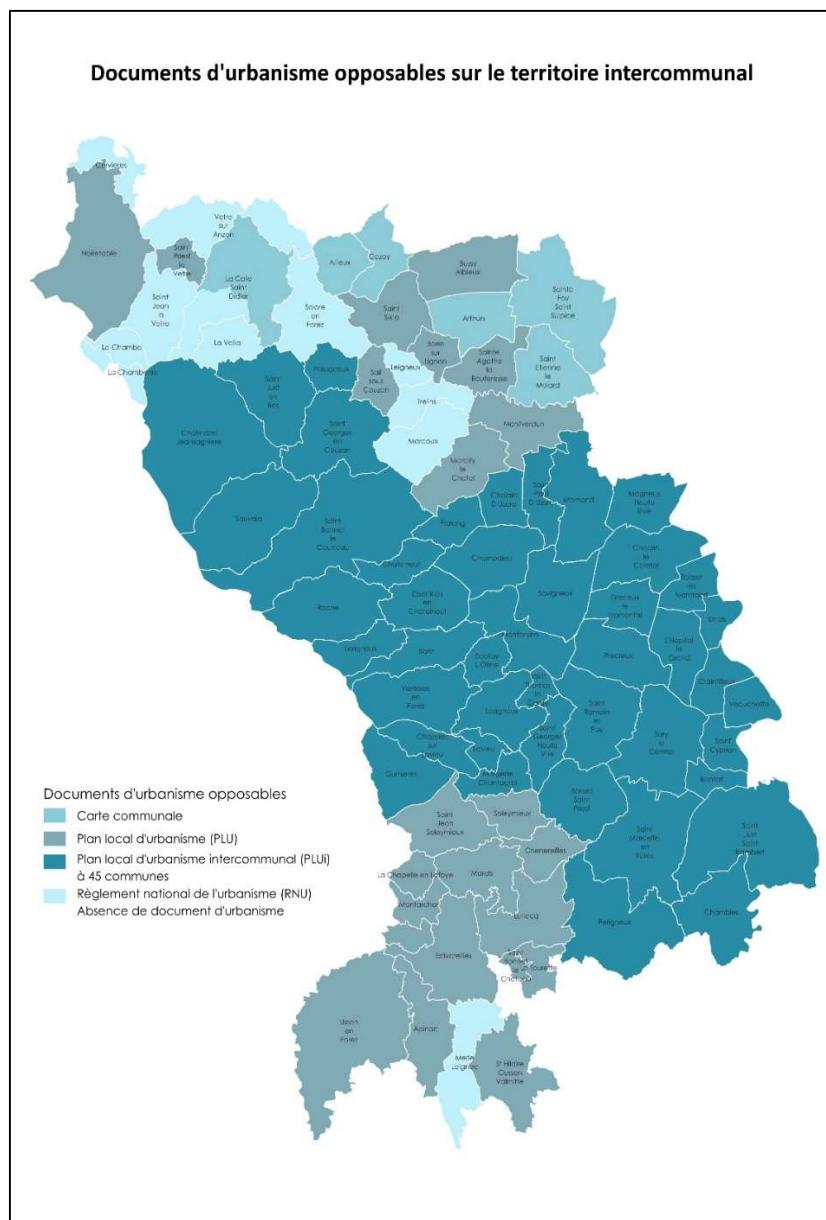


Figure 1: nature des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Loire Forez agglomération

### 1.2. Cadre général et réglementaire

Depuis l'approbation des cartes communales, le cadre législatif et réglementaire a fortement évolué, modifiant la philosophie des documents d'urbanisme. Ces évolutions ont également renforcé les prescriptions en matière de prise en compte environnementale, de protection et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, exigeant une compatibilité entre les besoins du territoire et la surface dédiée aux constructions futures.

Plusieurs documents de rang supérieur, qui s'appuient notamment sur un cadre réglementaire récent (Loi Climat et Résilience, etc.), ont également été révisés, comme le schéma de cohérence territoriale Sud Loire (SCoT), couvrant désormais l'ensemble du territoire de Loire Forez agglomération (LFA). Ces documents de rang supérieur s'imposent à l'ensemble des documents d'urbanisme.

Le territoire de Loire Forez agglomération se composait initialement de 87 communes, puis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, de 84 communes suite à la création de deux communes nouvelles : Solore-En-Forez (fusion des communes de Débats-Rivière-d'Orpra, Saint-Laurent-Rochefort et L'Hôpital-sous-Rochefort) et La-Côte Saint-Didier (fusion des communes de Saint-Didier-sur-Rochefort et La-Côte-en-Couzan).

Le projet de PLUi en cours d'élaboration et ses déclinaisons à l'échelle communale auront pour effet d'éviter le mitage tout en confortant les centres-bourgs et centres-villes. Ce projet se décline en 4 grandes orientations :

- Conforter le dynamisme économique et la création d'emplois, en répondant aux besoins du territoire et en préservant ses atouts
- Garantir aux habitants un cadre de vie de qualité et un habitat désirable et durable, pour tous
- Faciliter les mobilités et développer des modes de déplacements plus durables
- Préserver les ressources du territoire et prendre en compte les enjeux environnementaux

L'élaboration du PLUi va ainsi permettre de prendre le relai des documents d'urbanisme en vigueur, en fixant des objectifs en adéquation avec le contexte législatif actuel mais aussi avec les besoins réels du territoire.

Ce plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquera, dès son approbation, sur l'ensemble du périmètre communautaire et donc, des 84 communes qui le composent.

### **1.3. Procédure d'abrogation des cartes communales**

Concernant les 6 cartes communales en vigueur dans le périmètre d'application du futur PLUi, une procédure complémentaire est nécessaire afin de les abroger, puisque chacune d'entre elle a été approuvée par délibération conjointe du conseil municipal et par arrêté du Préfet.

Réponse ministérielle n°39836 (JOAN R 13 mai 2014, p. 3921) :

*« Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet. Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et l'abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. »*

En l'absence de précision dans le code de l'urbanisme, l'abrogation d'une carte communale suit une procédure similaire à celle de son approbation, selon le principe du parallélisme des formes.

Réponse ministérielle n°06834 (JO Sénat 13/06/2013) :

« Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure [...]. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet »

Réponse ministérielle n°22989 (JOAN R 01/10/2019) :

« L'abrogation d'une carte communale diffère, dans ses modalités, selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour son élaboration. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique, compte-tenu des conséquences qu'elle entraîne sur la constructibilité des parcelles, ainsi qu'une décision du préfet, ce dernier approuvant la carte communale lors de son élaboration. A l'inverse, si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. Cela permet de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, la décision du préfet ne créant pas de charges pour ces dernières et l'enquête publique devant en tout état de cause être réalisée pour l'élaboration d'un PLU. »

Ainsi, en application des articles L. 163-4 à L.163-7 du code de l'urbanisme, la procédure d'abrogation des cartes communales est soumise à enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête transmettra son rapport et ses conclusions à Loire Forez agglomération dans un délai d'un mois. Ce rapport retracera le déroulement de l'enquête et synthétisera les observations recueillies ; les conclusions exposeront le point de vue motivé du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Ces dernières seront assorties d'un avis favorable, avec ou sans réserve(s), ou défavorable.

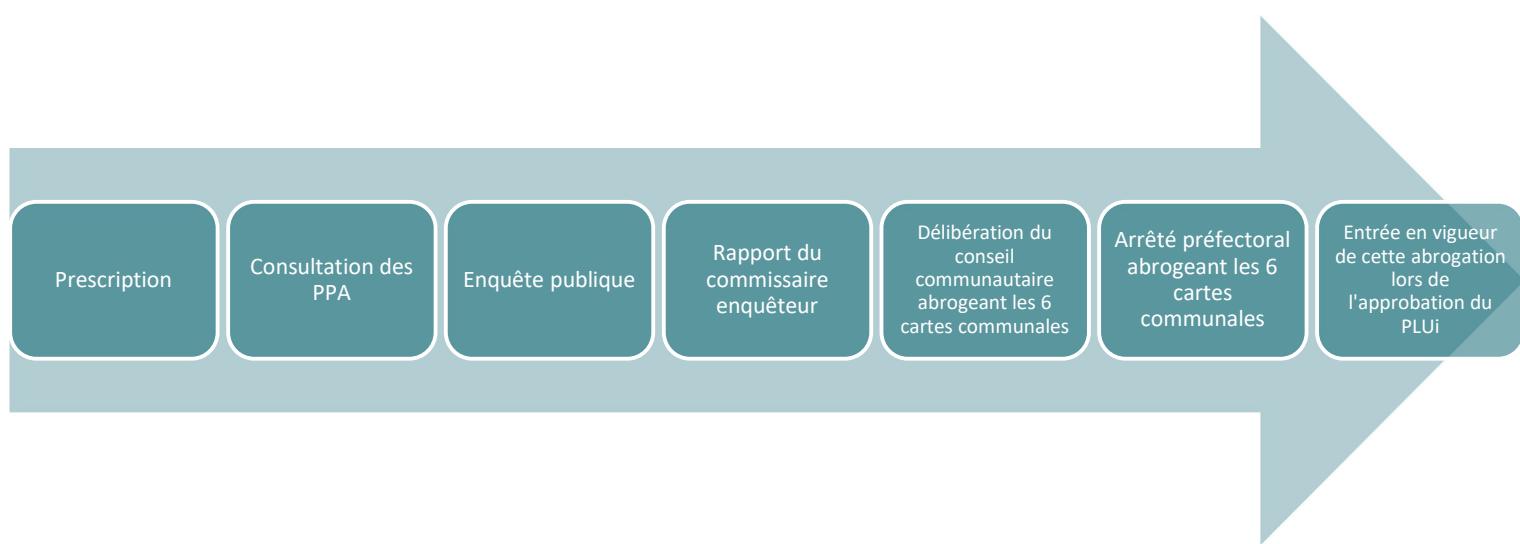
Après l'enquête publique, l'abrogation des cartes communales sera décidée par délibération du conseil communautaire. Cette délibération sera ensuite transmise à Madame la Préfète de la Loire afin que, par arrêté, elle abroge les cartes communales des six communes concernées par la procédure : Ailleux, Arthon, Cezay, Saint-Didier-sur-Rochefort (La Côte Saint-Didier<sup>1</sup>), Saint-Etienne-le-Molard et Sainte-Foy-Saint-Sulpice.

Commune	Approbation par la commune	Arrêté préfectoral	Evolutions	
			Type	Approbation
Ailleux	16/02/2007	14/06/2007	Mise à jour	13/02/2017
Arthon	20/12/2006	27/03/2007	∅	∅

<sup>1</sup> L'ex-territoire communal de Saint-Didier-sur-Rochefort est encore sous le régime de la carte communale, à la différence de La-Côte-en-Couzan qui se trouve aujourd'hui sous le régime du règlement national d'urbanisme (RNU), puisque leur regroupement est issue de l'arrêté préfectoral datant du 23 décembre 2024. Ce dernier est ainsi postérieur à l'approbation de la carte communale de Saint-Didier-sur-Rochefort instituée par délibération municipale du 10 décembre 2005 et par arrêté préfectoral du 22 février 2006. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les limites communales prises en compte seront celles de la commune nouvelle de La-Côte Saint-Didier.

Cezay	10/09/2004	16/11/2004	∅	∅
Saint-Didier-sur-Rochefort	10/12/2006	22/02/2006	∅	∅
Saint-Etienne-le-Molard	23/09/2005	30/01/2006	∅	∅
Sainte-Foy-Saint-Sulpice	29/10/2004	31/01/2005	∅	∅

Tableau 1 : cartes communales en vigueur et de leur(s) procédures d'évolution(s).



## 2- Abrogation des 6 cartes communales

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des surfaces constructibles entre les documents actuellement en vigueur et le futur PLUi tel qu'arrêté en conseil communautaire du 25 novembre 2025. Il convient, en outre, de préciser que le PLUi est un outil plus complet et plus souple que la carte communale. En effet, celle-ci ne connaît que deux types de zones : constructible (zone C) ou non constructible (zone NC). Le PLUi permet d'adapter plus finement le zonage aux réalités du terrain et du projet d'aménagement, en définissant différents types de zones urbaines (U), des zones à urbaniser à court terme (zones AU indiquées, constructibles), ou à long terme (zones Au strict, constructibles par modification), ainsi que des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N). La carte communale ne permet pas de distinguer des zones à vocations différentes, ni de préciser la vocation des espaces hors des zones constructibles ou d'assurer une protection spécifique des boisements, ni de réglementer les conditions et les formes d'urbanisation, puisqu'en sus du zonage de la carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique (article R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Cartes communales	Surfaces constructibles (ZC, ZCa) <sup>2</sup>	PLUi arrêté le 25.11.2025		Observation <b>Les zones AU destinées à l'habitat représentent la superficie suivante</b>
		Zones U <sup>3</sup>	Zones AU (toutes vocations)	
Ailleux	290 774 m <sup>2</sup> Soit 29,07 ha	62 539 m <sup>2</sup> Soit 6,25 ha	∅	∅
Arthun	390 661 m <sup>2</sup> Soit 39,06 ha	345 037 m <sup>2</sup> Soit 34,5 ha	8 733 m <sup>2</sup> Soit 0,87 ha	4 248 m <sup>2</sup> Soit 0,42 ha
Cezay	458 929 m <sup>2</sup> Soit 45,89 ha	161 387 m <sup>2</sup> Soit 16,13 ha	12 214 m <sup>2</sup> Soit 1,22 ha	12 214 m <sup>2</sup> Soit 1,22 ha
Saint-Didier sur Rochefort (La Côte Saint Didier)	454 887 m <sup>2</sup> Soit 45,48 ha	177 994 m <sup>2</sup> Soit 17,79 ha	5 429 m <sup>2</sup> Soit 0,54 ha	5 429 m <sup>2</sup> Soit 0,54 ha
Saint Etienne le Molard	574 481 m <sup>2</sup> Soit 57,45 ha	584 532 m <sup>2</sup> Soit 58,45 ha	30 801 m <sup>2</sup> Soit 3,08 ha	6 016 m <sup>2</sup> Soit 0,60 ha
Sainte Foy Saint Sulpice	379 537 m <sup>2</sup> Soit 37,95 ha	298 816 m <sup>2</sup> Soit 29,88 ha	10 352 m <sup>2</sup> Soit 1,03 ha	10 352 m <sup>2</sup> Soit 1,03 ha
Total	<b>254,9 ha</b>	<b>163,03 ha</b>	<b>6,75 ha</b>	Soit 3,81 ha
		<b>169,78 ha</b>		Sur 6,75 ha
Réduction de l'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) (en ha)	<b>- 85,12 ha</b>			

<sup>2</sup> Sont considérées ici toutes les zones constructibles bâties et non bâties présentes dans les cartes communales (habitat, activités...), peu importe la surface et la configuration des zones en question Cadastre et bâti de référence : 2023.

<sup>3</sup> Sont comptabilisées dans ces « zones U » toutes les zones constructibles bâties ou non bâties présentes dans le PLUi arrêté en novembre 2025 (habitat, activités...), peu importe la surface et la configuration de celles-ci. Cadastre et bâti de référence : 2023.

*Figure 3 : comparaison des surfaces constructibles des cartes communales en vigueur, et des surfaces constructibles (bâties et non bâties) prévues dans le projet de PLUi arrêté le 25 novembre 2025. Ces dernières sont susceptibles d'évoluer à la suite de l'intégration des remarques des communes, des PPA, et de l'enquête publique à venir.*

## **2.1. Ailleux :**

### **Le document applicable**

La carte communale de Ailleux divise le territoire communal en deux types de zones : les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées (zone C) d'une superficie de 29 hectares environ, et les secteurs dans lesquels les constructions ne sont pas admises (zone NC) d'une superficie de 902 hectares environ.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 14 hectares (soit une augmentation possible de 48% des zones constructibles).

Le potentiel de développement de l'habitat associé à ces secteurs est d'environ 280 logements<sup>4</sup>, ce qui équivaut à une augmentation de 17% des résidences principales de la commune<sup>5</sup>.

Les secteurs dans lesquels la carte communale permet le développement de l'habitat sont :

- Le bourg et sa périphérie ;
- A l'Ouest du bourg : le hameau de Domois ;
- Au Nord-Ouest du bourg : le hameau de Fontavin ;
- Au Sud-Ouest du bourg : le hameau de Panissières.

---

<sup>4</sup> En prenant en compte une densité moyenne de 20 log/ha.

<sup>5</sup> Suivant les dernières données INSEE, la commune comptait 104 logements au total, dont 80 en résidences principales en 2021.

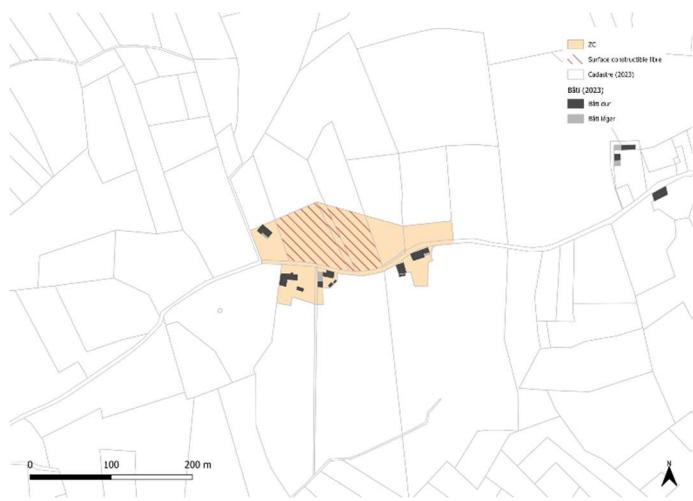
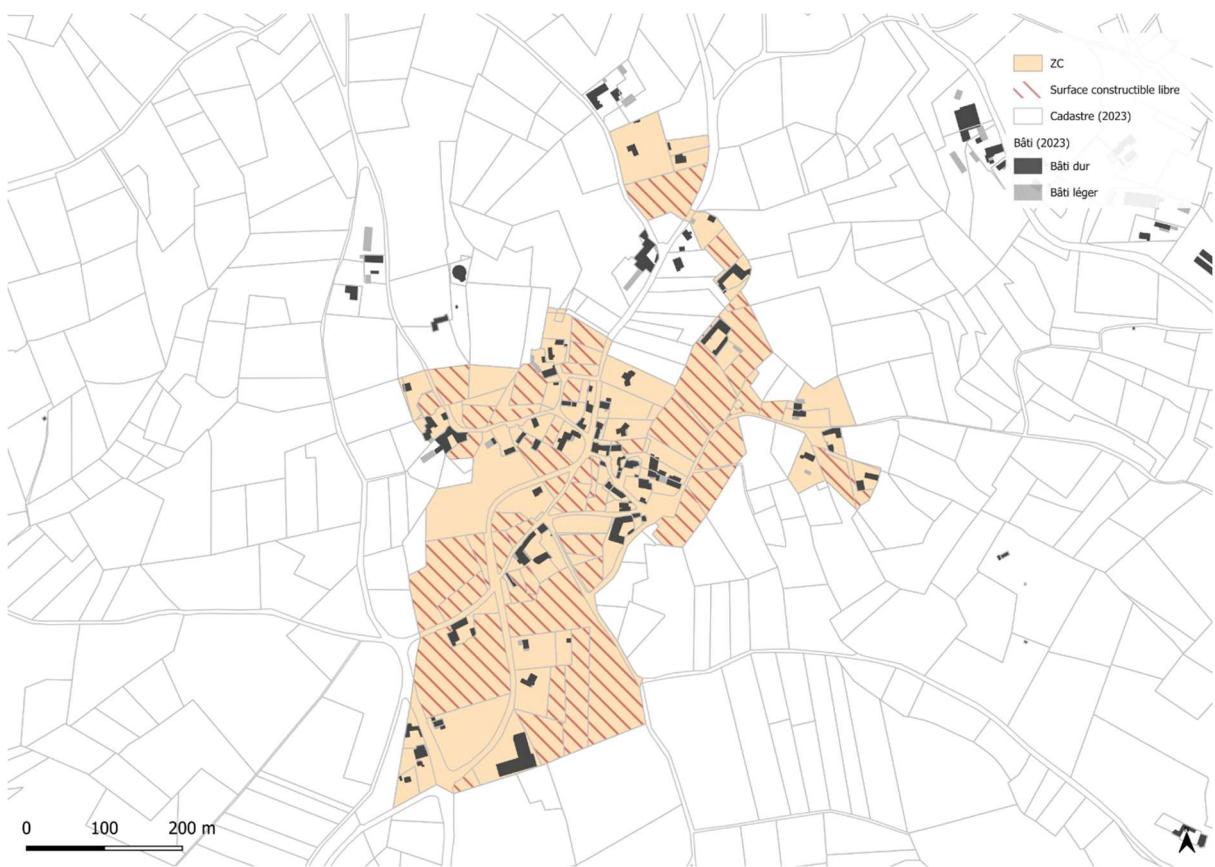


Figure 4: zones constructibles et disponibilités foncières, selon la carte communale de Ailleux.

### **Le document à venir**

Conformément aux évolutions réglementaires, le projet de PLUi arrêté restreint la superficie constructible de la commune de Ailleux.

Sur l'ensemble des sites initialement identifiés dans la carte communale, seul le bourg a été conservé pour accueillir de nouvelles constructions, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en application du cadre méthodologique défini dans le PLUi.

Dans le projet de PLUi arrêté, la zone U du bourg représente une surface totale d'environ 6,2 hectares, dont environ 0,8 hectare disponibles<sup>6</sup> à la construction.

Le bourg ne dispose pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

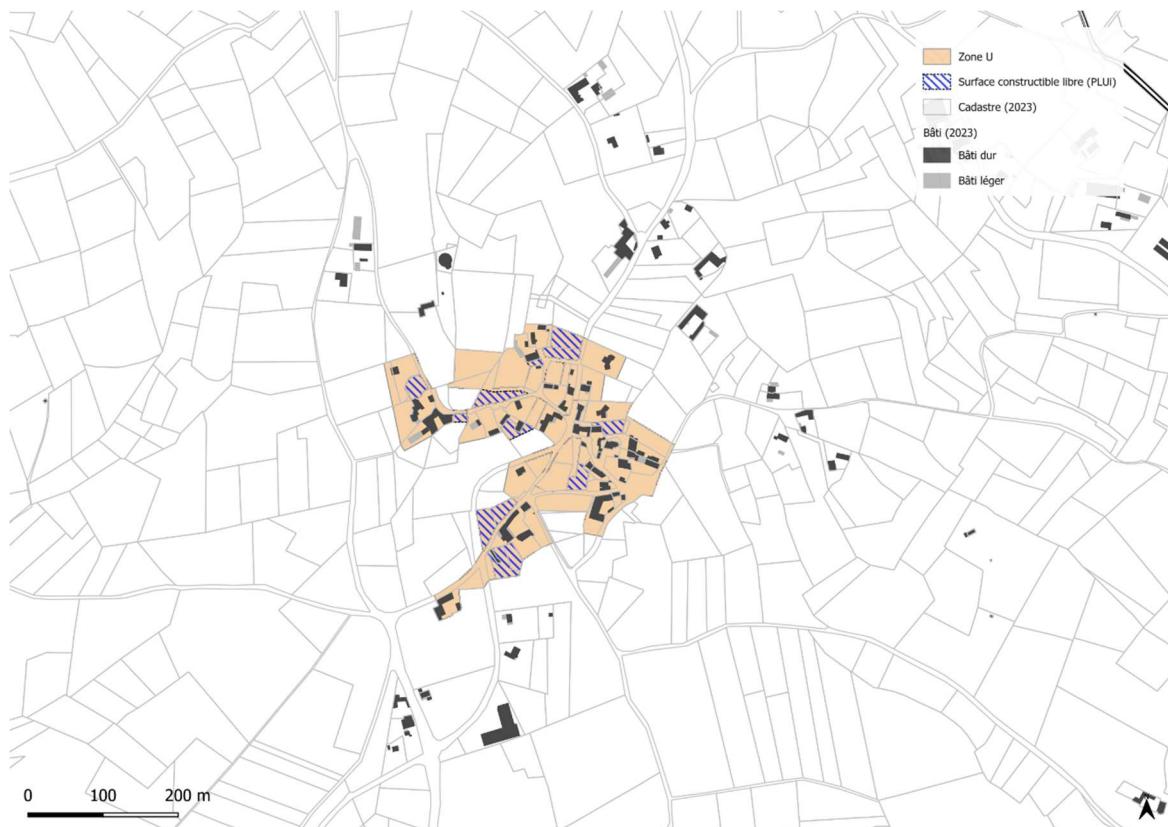


Figure 5: zones constructibles et disponibilités foncières du projet de PLUi<sup>7</sup> arrêté pour la commune de Ailleux.

### **Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indiquée), et futures, délimitées par le PLUi<sup>8</sup> (zones U, AU et indiquées)**

Surface constructible supplémentaire par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 2 021 m<sup>2</sup>.

Surface constructible retirée par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 230 257 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> On compte dans les surfaces disponibles à la construction les zones AU indiquées et strictes ainsi que les zones libres identifiées dans la carte communale et applicable à la zone U (hors sur-zonages limitant la constructibilité) du projet de PLUi arrêté.

<sup>7</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

<sup>8</sup> Périmètre établi à partir des zones U (et indiquées) du plan de zonage du PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

Le PLUi a ainsi réduit les surfaces constructibles de 228 236 m<sup>2</sup> par rapport à la carte communale.



*Figure 6: surfaces constructibles retirées et ajoutées entre la carte communale et le projet de PLUi arrêté.*

## 2.2. Arthun :

### Le document applicable

La carte communale de Arthun divise le territoire communal en deux types de zones : les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées (zone C) d'une superficie de 39 hectares environ, et les secteurs dans lesquels les constructions ne sont pas admises (zone NC) d'une superficie de 1 359 hectares environ.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 7,4 hectares (soit une augmentation possible de 19% des zones constructibles).

Le potentiel de développement de l'habitat associé à ces secteurs est d'environ 148 logements<sup>9</sup>, ce qui équivaut à une augmentation de 5% des résidences principales de la commune<sup>10</sup>.

Les secteurs dans desquels la carte communale permet le développement de l'habitat sont :

- Le bourg et sa périphérie ;
- A l'Ouest du bourg : les hameaux de Chez Meynet / Pied de Mont, Les Trouillères et La Terrière.



<sup>9</sup> En prenant en compte une densité moyenne de 20 log/ha.

<sup>10</sup> Suivant les dernières données INSEE, la commune comptait 270 logements au total, dont 231 en résidences principales en 2021.



Figure 7 : zones constructibles et disponibilités foncières, selon la carte communale de Arthun.

### Le document à venir

Conformément aux évolutions réglementaires, le projet de PLUi arrêté restreint la superficie constructible de la commune de Arthun.

L'ensemble des sites initialement identifiés dans la carte communale pour accueillir de nouvelles constructions ont été partiellement conservés, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en application du cadre méthodologique défini dans le PLUi.

Dans le projet de PLUi arrêté, les zones U et AU représentent une surface totale d'environ 35,4 hectares (dont 34,5 hectares en zone U et 0,87 hectare en zone AU), dont environ 2,9 hectares disponibles<sup>11</sup> à la construction.

Le bourg bénéficie de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles) encadrant la programmation des futures constructions (nombre de logements, forme urbaine, typologie, densité, réhabilitation...), leur intégration architecturale urbaine et paysagère (implantation, orientation...), les accès, le stationnement, les principes de liaisons modes actifs, l'activité économique (commerce, service...), les équipements et la prise en compte de l'environnement.

<sup>11</sup> On compte dans les surfaces disponibles à la construction les zones AU indiquées et strictes ainsi que les zones libres identifiées dans la carte communale et applicable à la zone U (hors sur-zonages limitant la constructibilité) du projet de PLUi arrêté.



Figure 8: zones constructibles et disponibilités foncières du projet de PLUi<sup>12</sup> arrêté pour la commune de Arthun.

<sup>12</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.



### Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indiquée), et futures, délimitées par le PLUi<sup>13</sup> (zones U, AU et indiquées)

Surface constructible supplémentaire par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 73 966 m<sup>2</sup>.

Surface constructible retirée par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 106 914 m<sup>2</sup>.

Le PLUi a ainsi réduit les surfaces constructibles de 32 948 m<sup>2</sup> par rapport à la carte communale.



Figure 9 : surfaces constructibles retirées et ajoutées entre la carte communale et le projet de PLUi<sup>14</sup> arrêté

<sup>13</sup> Périmètre établi à partir des zones U (et indiquées) du plan de zonage du PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

<sup>14</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

## **2.3. Cezay :**

### **Le document applicable**

La carte communale de Cezay divise le territoire communal en deux types de zones : les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées (zone C) d'une superficie de 46 hectares environ, et les secteurs dans lesquels les constructions ne sont pas admises (zone NC) d'une superficie de 1 010 hectares environ.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 24 hectares (soit une augmentation possible de 52% des zones constructibles).

Le potentiel de développement de l'habitat associé à ces secteurs est d'environ 480 logements<sup>15</sup>, ce qui équivaut à une augmentation de 23% des résidences principales de la commune<sup>16</sup>.

Les secteurs dans lesquels la carte communale permet de développer l'habitat sont :

- Le bourg ;
- Les hameaux de Marcy et Rory.

---

<sup>15</sup> En prenant en compte une densité moyenne de 20 log/ha.

<sup>16</sup> Suivant les dernières données INSEE, la commune comptait 124 logements au total, dont 88 en résidences principales en 2021.



Figure 10 : zones constructibles et disponibilités foncières, selon la carte communale de Cezay

### **Le document à venir**

Conformément aux évolutions règlementaires, le projet de PLUi arrêté restreint la superficie constructible de la commune de Cezay.

Sur l'ensemble des sites initialement identifiés dans la carte communale seul le bourg a été conservé afin d'accueillir de nouvelles constructions, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en application du cadre méthodologique défini dans le PLUi.

Dans le projet de PLUi arrêté, les zones U et AU représentent une surface totale de 17,4 hectares environ (dont 16,1 hectares en zone U et 1,2 hectare en zone AU), dont environ 3 hectares disponibles<sup>17</sup> à la construction.

Le bourg bénéficie de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle) encadrant la programmation des futures constructions (nombre de logements, forme urbaine, typologie, densité, réhabilitation...), leur intégration architecturale urbaine et paysagère (implantation, orientation...), les accès, le stationnement, les principes de liaisons modes actifs, l'activité économique (commerce, service...), les équipements et la prise en compte de l'environnement et du patrimoine (préservation, mise en valeur, point de vue, bâti d'intérêt patrimonial, silhouette du bourg...).



Figure 11 : zones constructibles et disponibilités foncières du projet de PLUi<sup>18</sup> arrêté pour la commune de Cezay.

#### **Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi<sup>19</sup> (zones U, AU et indicées)**

Surface constructible supplémentaire par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 4 947 m<sup>2</sup>.

Surface constructible retirée par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 290 274 m<sup>2</sup>.

Le PLUi a ainsi réduit les surfaces constructibles de 285 327 m<sup>2</sup> par rapport à la carte communale.

<sup>17</sup> On compte dans les surfaces disponibles à la construction les zones AU indiquées et strictes ainsi que les zones libres identifiées dans la carte communale et applicable à la zone U (hors sur-zonages limitant la constructibilité) du projet de PLUi arrêté.

<sup>18</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

<sup>19</sup> Périmètre établi à partir des zones U (et indiquées) du plan de zonage du PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

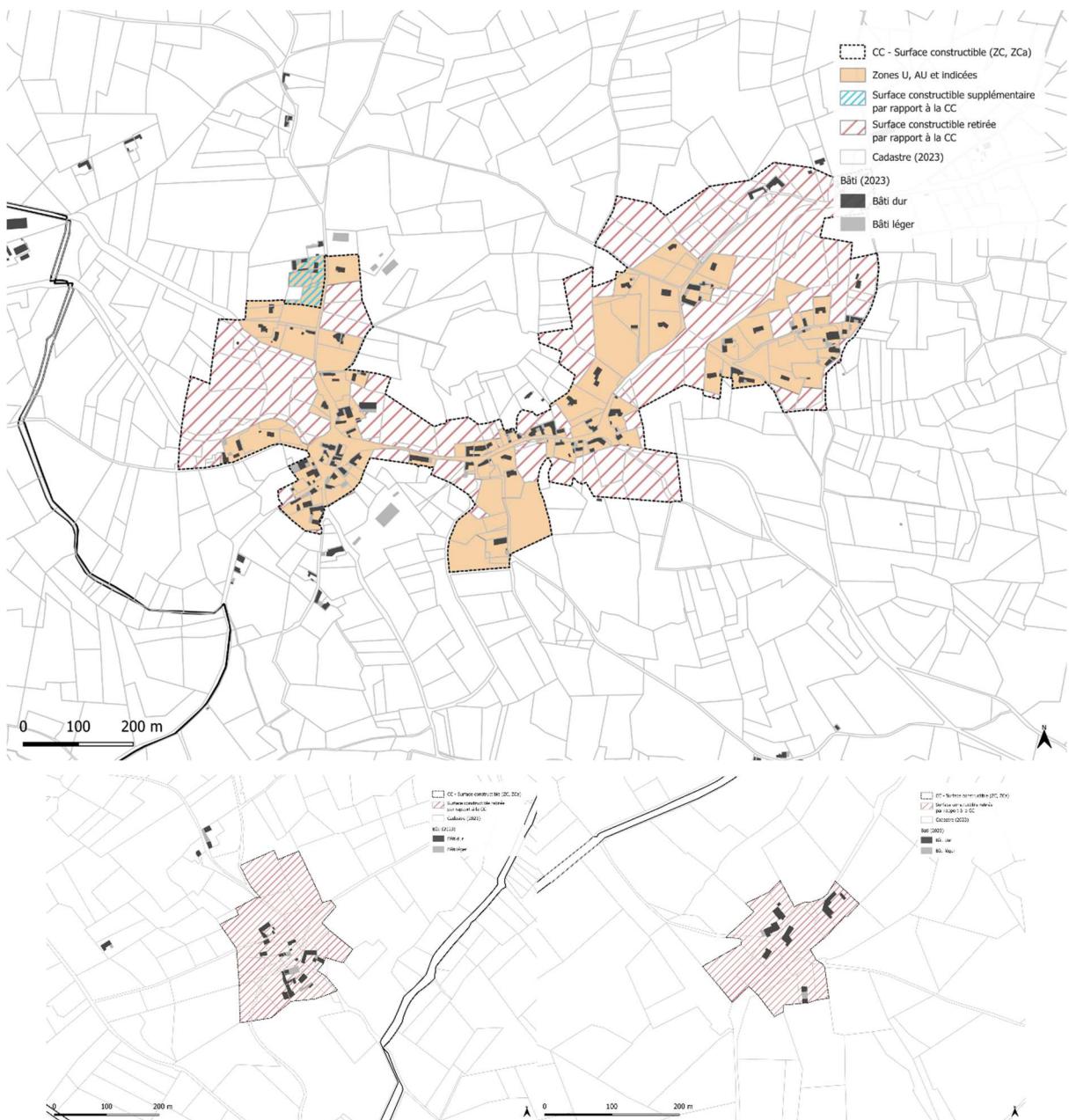


Figure 12: surfaces constructibles retirées et ajoutées entre la carte communale et le projet de PLUi<sup>20</sup> arrêté.

<sup>20</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

## 2.4. Saint-Didier sur Rochefort<sup>21</sup> (La Côte Saint Didier) :

### Le document applicable

La carte communale de Saint-Didier sur Rochefort divise le territoire communal en deux types de zones : les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées (zone C) d'une superficie de 45 hectares environ et les secteurs dans lesquels les constructions ne sont pas admises (zone NC) d'une superficie de 2 229 hectares environ.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 23 hectares environ (soit une augmentation possible de 51% des zones constructibles).

Le potentiel de développement de l'habitat associé à ces secteurs est d'environ 465 logements<sup>22</sup>, ce qui équivaut à une augmentation de 28% des résidences principales de la commune<sup>23</sup>.

Les secteurs dans lesquels la carte communale permet de développer l'habitat sont :

- Le bourg ;
- Au Nord du bourg : Goutte Fiou, Petit Vernet, Bourganel et Le Faux ;
- A l'Ouest du bourg : Rutard-Sud ;
- A l'Est du bourg : Memos-Ouest, Ravarioux, Lusine-Nord, Grand Vernay-est et L'Araudin-Est.
- Au Sud-Est du bourg : Le Poyet, Pralois-Sud, Sagnan-Ouest ;

---

<sup>21</sup> L'ex-territoire communal de Saint-Didier-sur-Rochefort est encore sous le régime de la carte communale, à la différence de La Côte en Couzan qui se trouve aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), puisque leur regroupement est issue de l'arrêté préfectoral datant du 23 décembre 2024. Ce dernier est ainsi postérieur à l'approbation de la carte communale de Saint-Didier-sur-Rochefort instituée par délibération municipale du 10 décembre 2005 et par arrêté préfectoral du 22 février 2006. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les limites communales prises en compte seront celles de la commune nouvelle de La Côte Saint-Didier.

<sup>22</sup> En prenant en compte une densité moyenne de 20 log/ha.

<sup>23</sup> Suivant les dernières données INSEE, la commune comptait 385 logements au total, dont 190 en résidences principales en 2021.

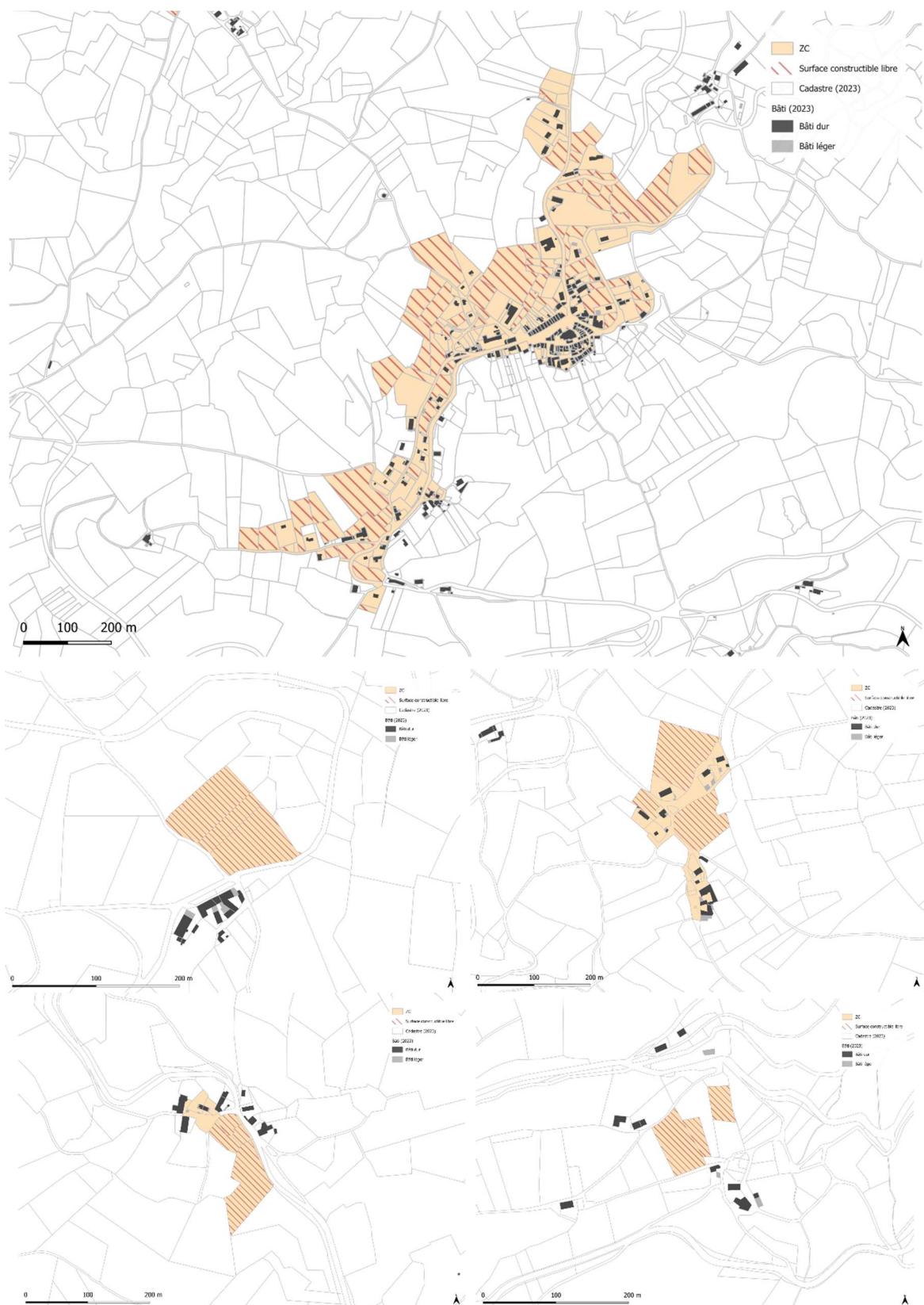




Figure 13: zones constructibles et disponibilités foncières, selon la carte communale de Saint-Didier sur Rochefort

## Le document à venir

Conformément aux évolutions réglementaires, le projet de PLUi arrêté restreint la superficie constructible de la commune de Saint-Didier-sur-Rochefort<sup>24</sup>.

Sur les nombreux sites initialement fléchés dans la carte communale, ont été retenus comme pouvant accueillir de nouvelles constructions, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en application du cadre méthodologique défini dans le PLUi :

- Le bourg ;
- Au Nord du bourg : Rutard-Sud, Goutte Fiou, Grand Ris-Nord et Grand Vernay-Est.

Dans le projet de PLUi arrêté, les zones U et AU représentent une surface totale d'environ 18,3 hectares environ (17,8 hectares en zone U et 0,5 hectare en zone AU), dont 1,8 hectare disponibles<sup>25</sup> à la construction.

Le bourg bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP patrimoniale) encadrant la programmation des futures constructions (nombre de logements, forme urbaine, typologie, densité, réhabilitation...), leur intégration architecturale urbaine et paysagère (implantation, orientation...), les accès, le stationnement, les principes de liaisons modes actifs, l'activité économique (commerce, service...), les équipements et la prise en compte de l'environnement et du patrimoine (préservation, mise en valeur, point de vue, bâti d'intérêt patrimonial, silhouette du bourg...).



<sup>24</sup> L'ex-territoire communal de Saint-Didier-sur-Rochefort est encore sous le régime de la carte communale, à la différence de La Côte en Couzan qui se trouve aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), puisque leur regroupement est issue de l'arrêté préfectoral datant du 23 décembre 2024. Ce dernier est ainsi postérieur à l'approbation de la carte communale de Saint-Didier-sur-Rochefort instituée par délibération municipale du 10 décembre 2005 et par arrêté préfectoral du 22 février 2006. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les limites communales prises en compte seront celles de la commune nouvelle de La Côte Saint-Didier.

<sup>25</sup> On compte dans les surfaces disponibles à la construction les zones AU strictes ainsi que les zones libres identifiées dans la carte communale et applicable à la zone U (hors sur-zonages limitant la constructibilité) du projet de PLUi arrêté.

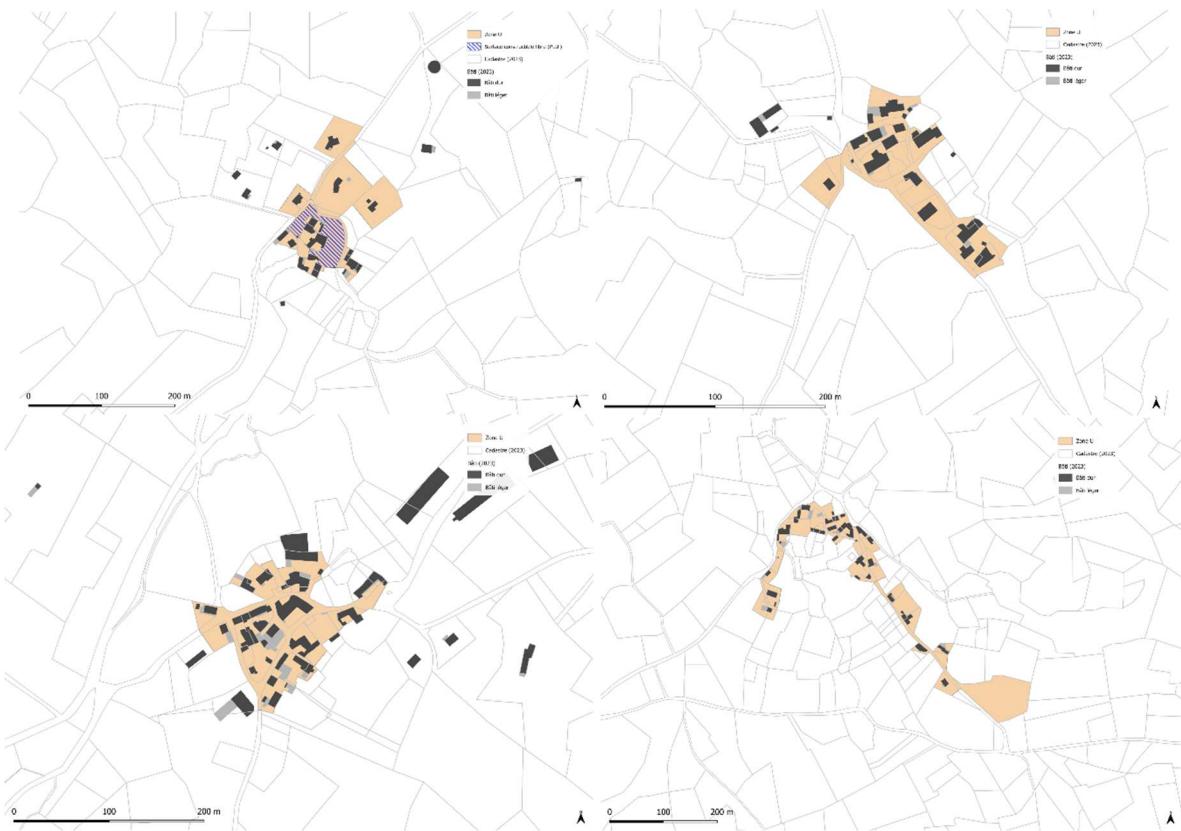


Figure 14 : zones constructibles et disponibilités foncières du projet de PLUi<sup>26</sup> arrêté pour la commune de Saint-Didier-sur-Rochefort.

#### Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi<sup>27</sup> (zones U, AU et indicées)

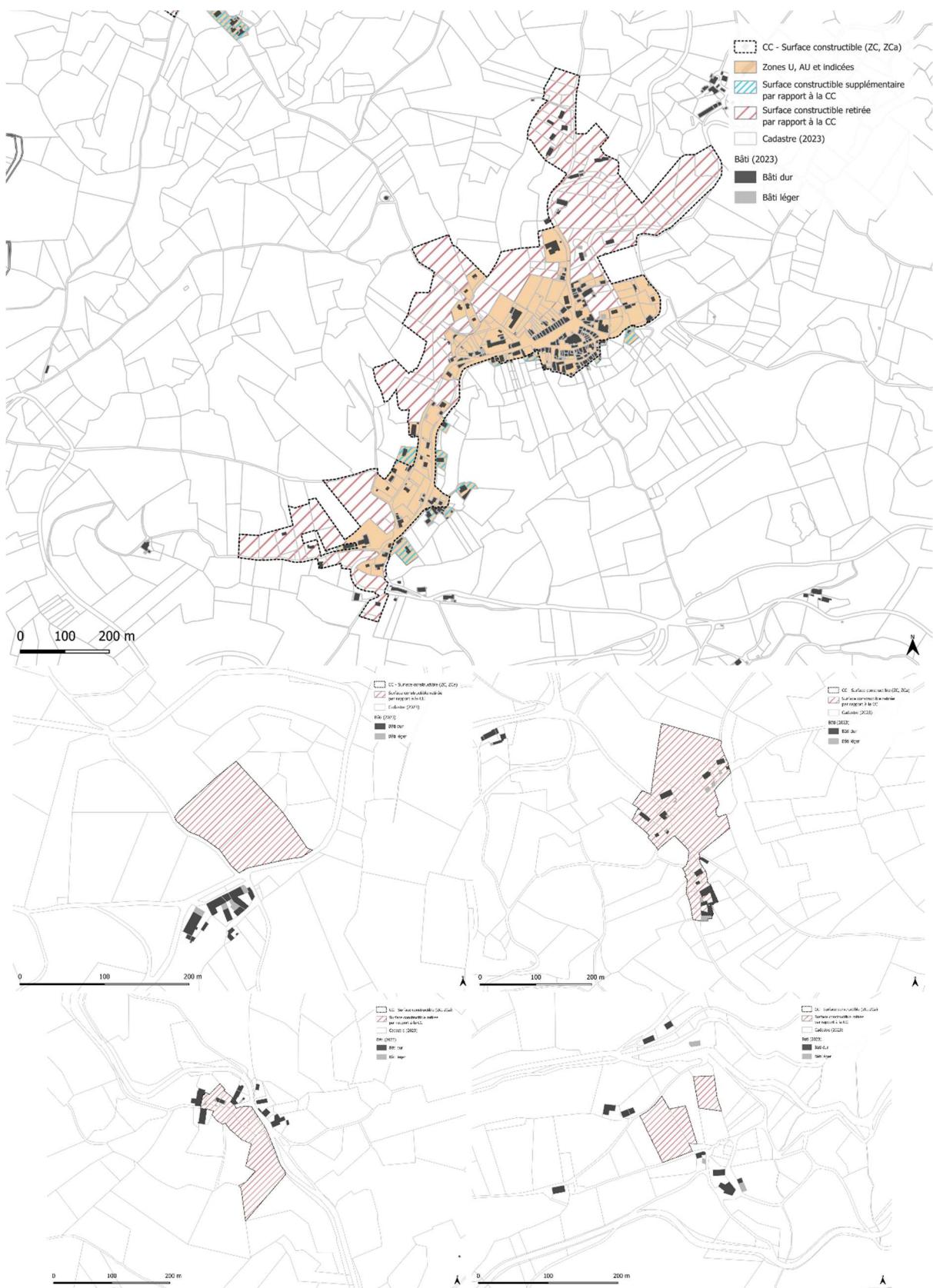
Surface constructible supplémentaire par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 56 658 m<sup>2</sup>.

Surface constructible retirée par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 322 589 m<sup>2</sup>.

Le PLUi a ainsi réduit les surfaces constructibles de 265 931 m<sup>2</sup> par rapport à la carte communale.

<sup>26</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

<sup>27</sup> Périmètre établi à partir des zones U (et indiquées) du plan de zonage du PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.





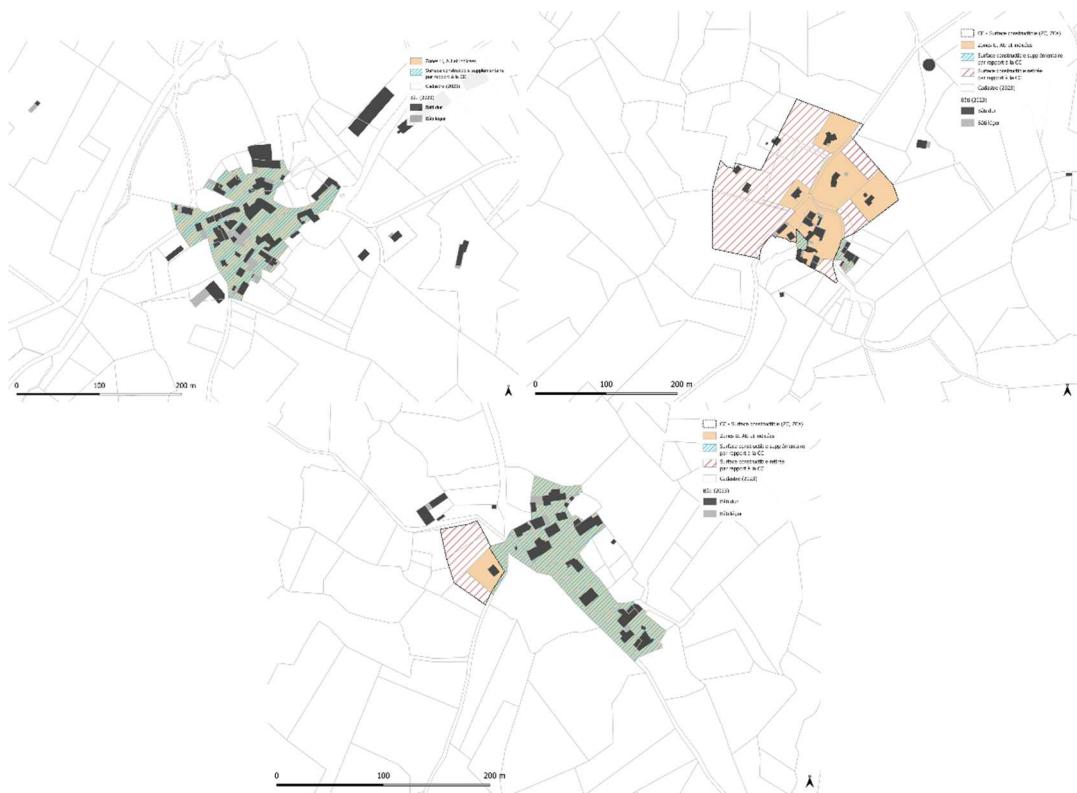


Figure 15 : surfaces constructibles retirées et ajoutées entre la carte communale et le projet de PLUi<sup>28</sup> arrêté.

<sup>28</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

## 2.5. Saint-Etienne-le-Molard :

### Le document applicable

La carte communale de Saint-Etienne-le-Molard divise le territoire communal en deux types de zones : les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées (zone C et indicée) d'une superficie de 57 hectares environ (dont 4,5 hectares environ en zone Ca) et les secteurs dans lesquels les constructions ne sont pas admises (zone NC) d'une superficie de 1 603 hectares environ.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 10 hectares (soit une augmentation possible de 19% des zones constructibles).

Le potentiel de développement de l'habitat associé à ces secteurs est 200 logements<sup>29</sup> environ, ce qui équivaut à une augmentation de 5% des résidences principales de la commune<sup>30</sup>.

Les secteurs dans lesquels la carte communale permet de développer l'habitat sont :

- Le bourg et ses abords ;
- Les hameaux de Jullieu et Les Fangerons.



<sup>29</sup> En prenant en compte une densité moyenne de 20 log/ha.

<sup>30</sup> Suivant les dernières données INSEE, la commune comptait 493 logements au total, dont 421 en résidences principales en 2021.



Figure 16 : zones constructibles et disponibilités foncières, selon la carte communale de Saint-Etienne-le-Molard.

## Le document à venir

Conformément aux évolutions règlementaires, le projet de PLUi arrêté ajuste la superficie constructible de la commune de Saint-Etienne-le-Molard.

L'ensemble des sites initialement identifiés dans la carte communale pour accueillir de nouvelles constructions, ont été partiellement conservés, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en application du cadre méthodologique défini dans le PLUi.

Dans le projet de PLUi arrêté, les zones U et AU représentent une surface totale d'environ 61,5 hectares environ (58,4 hectares en zone U et 3 hectares en zone AU), dont environ 5,7 hectares disponibles<sup>31</sup> à la construction.

Ces sites bénéficient de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle aménagement) encadrant la programmation des futures constructions (nombre de logements, forme urbaine, typologie, densité...), leur intégration architecturale urbaine et paysagère (implantation, orientation...), les accès et la prise en compte de l'environnement (conservation des arbres identifiés).



<sup>31</sup> On compte dans les surfaces disponibles à la construction les zones AU indiquées et strictes ainsi que les zones libres identifiées dans la carte communale et applicable à la zone U (hors sur-zonages limitant la constructibilité) du projet de PLUi arrêté.



Figure 17 : zones constructibles et disponibilités foncières du le projet de PLUi<sup>32</sup> arrêté pour la commune de Saint-Etienne-le-Molard.

#### Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indiquée), et futures, délimitées par le PLUi<sup>33</sup> (zones U, AU et indiquées)

Surface constructible supplémentaire par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 155 432 m<sup>2</sup>.

Surface constructible retirée par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 114 586 m<sup>2</sup>.

Le PLUi a augmenté les surfaces constructibles de 40 846 m<sup>2</sup>, par rapport à la carte communale.

<sup>32</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

<sup>33</sup> Périmètre établi à partir des zones U (et indiquées) du plan de zonage du PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.



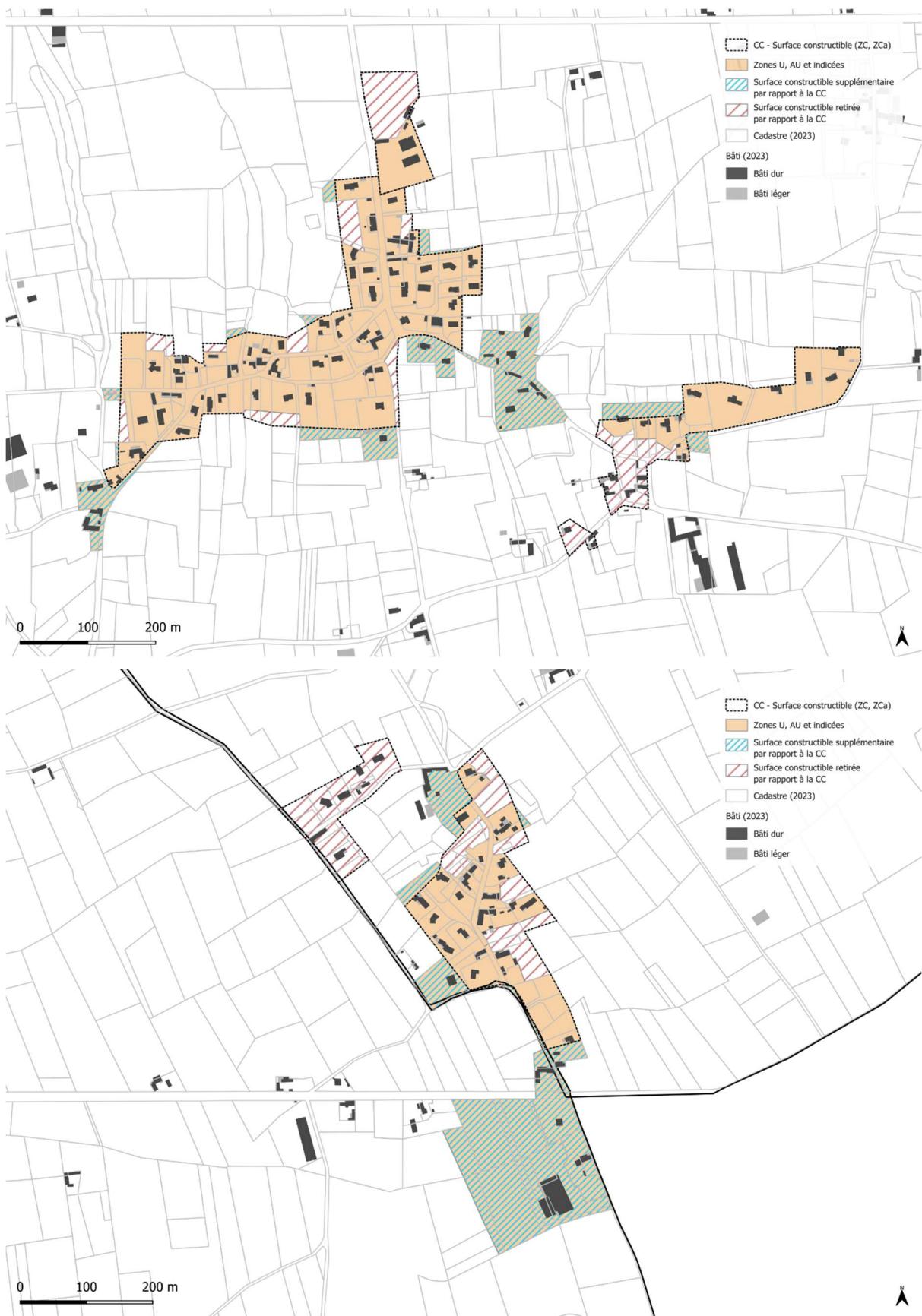


Figure 18 : surfaces constructibles retirées et ajoutées entre la carte communale et le projet de PLUi<sup>34</sup> arrêté.

<sup>34</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

## 2.6. Sainte-Foy-Saint-Sulpice :

### Le document applicable

La carte communale de Sainte-Foy-Saint-Sulpice divise le territoire communal en deux types de zones : les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées (zone C) d'une superficie de 38 hectares environ, et les secteurs dans lesquels les constructions ne sont pas admises (zone NC) d'une superficie de 2 897 hectares environ.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total maximum de 10 hectares (soit une augmentation possible de 32% des zones constructibles).

Le potentiel de développement de l'habitat associé à ces secteurs est 200 logements<sup>35</sup> environ, ce qui équivaut à une augmentation de 5% des résidences principales de la commune<sup>36</sup>.

Les secteurs dans lesquels la carte communale permet de développer l'habitat sont :

- Le bourg
- Les hameaux de Villedieu et Cetereau.



<sup>35</sup> En prenant en compte une densité moyenne de 20 log/ha.

<sup>36</sup> Suivant les dernières données INSEE, la commune comptait 241 logements au total, dont 215 en résidences principales en 2021.



Figure 19 : zones constructibles et disponibilités foncières, selon la carte communale de Sainte-Foy-Saint-Sulpice.

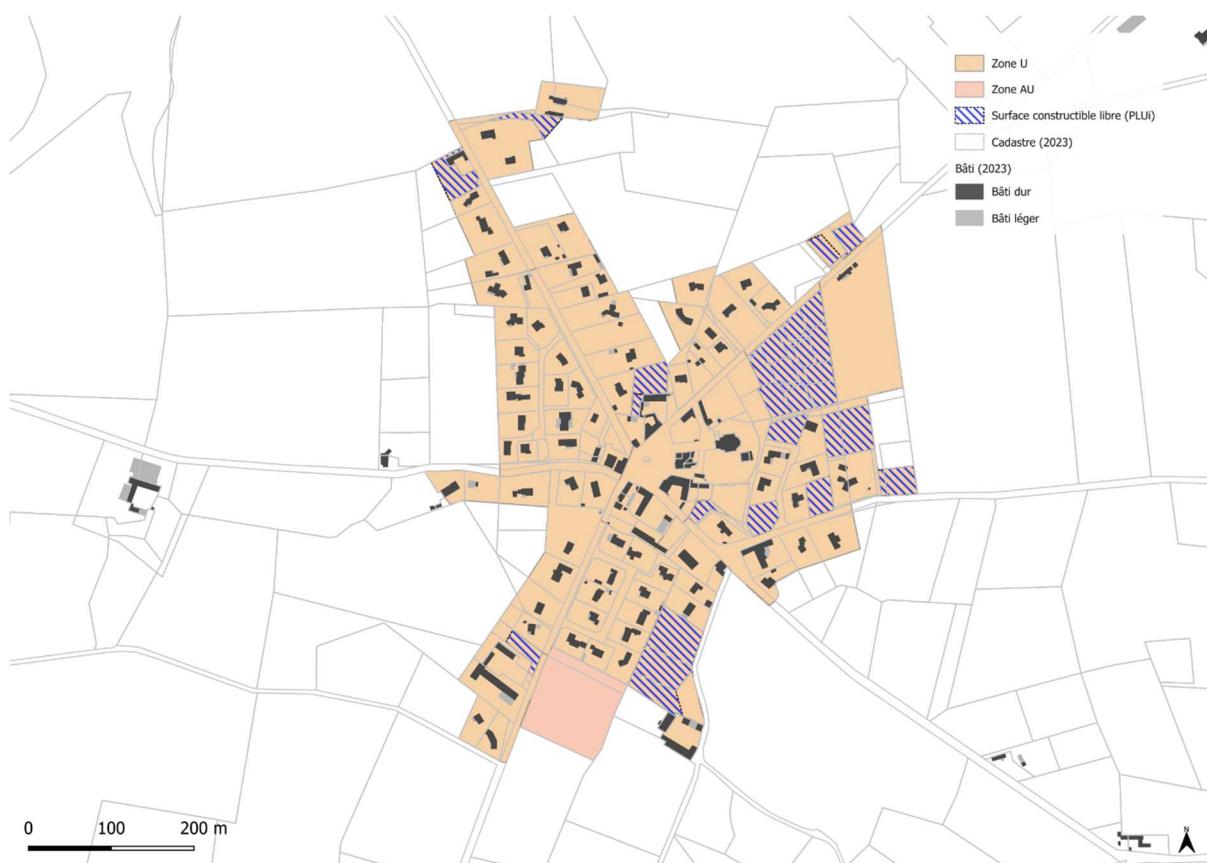
## Le document à venir

Conformément aux évolutions réglementaires, le projet de PLUi arrêté restreint la superficie constructible de la commune de Sainte-Foy-Saint-Sulpice.

L'ensemble des sites initialement identifiés dans la carte communale pour accueillir de nouvelles constructions, ont été partiellement conservés, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en application du cadre méthodologique défini dans le PLUi.

Dans le projet de PLUi arrêté, les zones U et AU représentent une surface totale d'environ 30,9 (29,8 hectares en zone U et 1 hectare en zone AU), dont environ 4,3 hectares disponibles<sup>37</sup> à la construction.

Le bourg bénéficie de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle aménagement) encadrant la programmation des futures constructions (nombre de logements, forme urbaine, typologie, densité...), leur intégration architecturale urbaine et paysagère (implantation, orientation...), les accès et la prise en compte de l'environnement (conservation des arbres identifiés).



<sup>37</sup> On compte dans les surfaces disponibles à la construction les zones AU indiquées et strictes ainsi que les zones libres identifiées dans la carte communale et applicable à la zone U (hors sur-zonages limitant la constructibilité) du projet de PLUi arrêté.



Figure 20 : zones constructibles et disponibilités foncières du PLUi<sup>38</sup>, de la commune de Sainte-Foy-Saint-Sulpice.

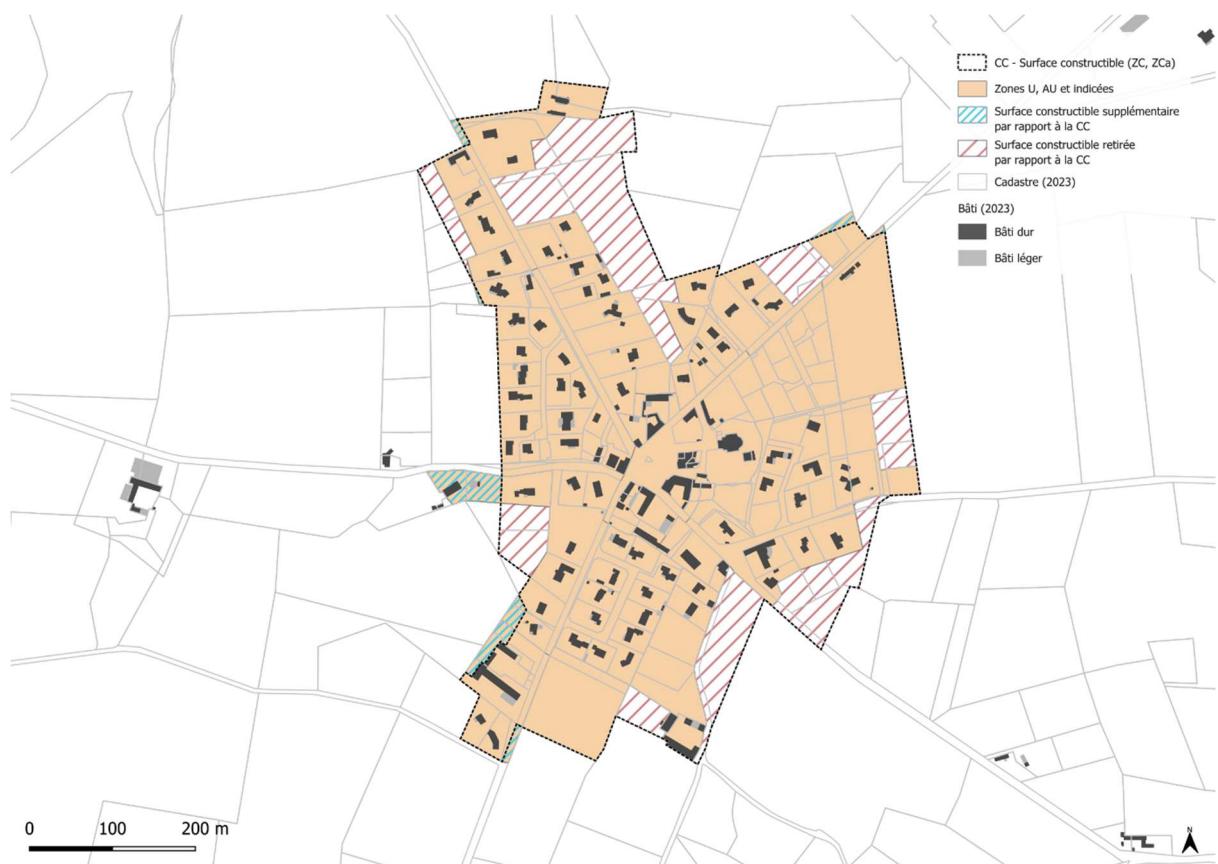
<sup>38</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

### Comparaison des surfaces constructibles actuelles totales, délimitées par la carte communale (zone C et indicée), et futures, délimitées par le PLUi<sup>39</sup> (zones U, AU et indicées)

Surface constructible supplémentaire par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 22 001 m<sup>2</sup>.

Surface constructible retirée par rapport au périmètre de la zone constructible délimitée par la carte communale : 92 370 m<sup>2</sup>.

Le PLUi a ainsi réduit les surfaces constructibles de 70 369 m<sup>2</sup>, par rapport à la carte communale.



<sup>39</sup> Périmètre établi à partir des zones U (et indicées) du plan de zonage du PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.



Figure 21 : surfaces constructibles retirées et ajoutées entre la carte communale et le projet de PLUi<sup>40</sup> arrêté.

<sup>40</sup> Projet arrêté au Conseil Communautaire du 25 novembre 2025.

### 3- Conclusion

Suite à l'élaboration de leur carte communale, les communes de Ailleux, Arthun, Cezay, Saint-Didier-sur-Rochefort<sup>41</sup> (La Côte-Saint-Didier), Saint-Etienne-le-Molard et Sainte-Foy-Saint-Sulpice ont vu leur territoire divisé en deux types de secteurs : les zones constructibles (ZC, ZCa) et les zones non constructibles (ZNC).

Le projet de PLUi arrêté le 25 novembre 2025 en conseil communautaire a su adapter les capacités foncières des territoires communaux afin de répondre au mieux aux objectifs nationaux de modération de la consommation foncière d'une part, et ceux des documents supra-communaux (SCoT, PLH ...) d'autre part.

Lors de son approbation, le PLUi se substituera aux cartes communales s'appliquant sur chacun de ces six territoires communaux. Pour cela, et comme indiqué précédemment, la procédure doit faire l'objet d'une enquête publique, conjointe avec celle du PLUi dans le meilleur des cas, puis à l'issue de celle-ci, l'abrogation des cartes communales devra être confirmée en Conseil communautaire avant envoi en Préfecture, pour que Madame la Préfète puisse officialiser cette abrogation par arrêté préfectoral. Cet arrêté ne prenant alors effet que lors de l'approbation du PLUi.

---

<sup>41</sup> L'ex-territoire communal de Saint-Didier-sur-Rochefort est encore sous le régime de la carte communale, à la différence de La Côte en Couzan qui se trouve aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), puisque leur regroupement est issue de l'arrêté préfectoral datant du 23 décembre 2024. Ce dernier est ainsi postérieur à l'approbation de la carte communale de Saint-Didier-sur-Rochefort instituée par délibération municipale du 10 décembre 2005 et par arrêté préfectoral du 22 février 2006. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les limites communales prises en compte seront celles de la commune nouvelle de La Côte Saint-Didier.