

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

PREFECTURE DE LA LOIRE REÇU LE
17 DEC. 2012
Bureau de la Coordination et du Courrier

DU SUD LOIRE
BUREAU

Extrait du registre des délibérations

SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2012 A 12 H 30

DELIBERATION B 002/2012
COMMUNE DE MONTBRISON
DEROGATION AU REGARD DE L'ARTICLE L 122-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le bureau a été convoqué le 22 novembre 2012

Nombre de membres du bureau en exercice : 8

Nombre de présents : 7

Nombre de pouvoirs :

Nombre de voix délibératives : 7

Dépôt en Préfecture le : 17/12/12

Délibération affichée le : 18/12/12

Notification : 18/12/12

Membres titulaires présents :

MM. et Mmes Alain BERTHEAS, Liliane FAURE, Christophe FAVERJON, Pascal GARRIDO, Monique GIRARDON, Pierre VERICEL, Maurice VINCENT

Membres titulaires absents excusés :

MM. Jean GILBERT

Pouvoirs :

Monsieur Maurice VINCENT, Président, assure la présidence de l'assemblée



En l'absence de SCoT approuvé, toute ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles et de zones à urbaniser doit faire l'objet d'une demande de dérogation auprès du syndicat mixte Sud-Loire (**L. 122-2 du Code de l'Urbanisme** qui décline un principe d'extension urbaine limitée pour les communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants).

Dans le cadre de la révision engagée par la commune, un site a été ouvert à la construction et la commune est située à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

La demande de dérogation est donc fondée.

Le syndicat ne peut pas émettre de dérogations si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Zone UB située sur le secteur de « Curtieux »

PREFECTURE DE LA LOIRE
REÇU LE

17 DEC. 2012

Bureau de la Coordination
et du Courrier

➤ Le site :

L'espace « ouvert à la construction » de 5,9 ha concerne le hameau de « Curtieux » classé en zone NC (POS) situé au cœur d'un nouvel espace d'habitat en extension du dit hameau.

➤ Le projet dans son contexte :

Pour la commune, l'objectif de cette demande est de transformer la zone NB en UC du futur Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Le choix urbain :

La demande s'inscrit uniquement pour un changement de zonage, la structure urbaine du hameau existe et est englobée dans un tissu plus important constitué par des lotissements en cours de finalisation. Ainsi, l'espace libre restant est du type interstitiel avec une capacité brute de l'ordre d'une quinzaine de logements type pavillonnaire. Cela n'aura pas d'impact concernant la structure urbaine de l'ensemble.

La situation, du point de vue urbain, ne fait pas l'objet de remarque.

La pertinence de la demande :

Il s'agit en fait de transformer la zone NB urbanisée en UC en excluant la partie sud située à l'extérieur du tissu bâti existant.

Le fait de la création de la zone UC entraînera :

- Une constructibilité plus importante permettant la construction d'une quinzaine de nouveaux logements type pavillonnaire au sein du vieux hameau à comparer aux 90 existants et à venir en zones UDz et UC restante;
- Une augmentation de flux de véhicules du secteur néanmoins à relativiser vis-à-vis de l'existant ;

Le remplacement de la zone NB par une zone UC pour les parcelles déjà construites et d'une manière resserrée comme présentée semble pertinent.

La réponse de l'impact sur l'environnement :

Le site n'est pas concerné par des milieux naturels recensés. Les espaces interstitiels sont des espaces que l'on peut considérer comme urbanisées et, au plan paysager, elles s'inscrivent dans l'enveloppe visuelle du hameau existant et ses extensions.

Le projet de changement de zonage n'aura pas d'incidence du point de vue environnemental.

La réponse sur l'incidence sur les activités agricoles :

Les parcelles libres restantes n'ont pas d'utilisation agricole, elles peuvent être considérées comme déjà urbanisées car liées à l'habitat (jardins individuels).

La capacité brute de construction de nouveaux logements de l'ordre d'une quinzaine aura peu d'impact sur les milieux agri-naturels existants.

Le projet de changement de zonage n'aura pas d'incidence du point de vue agricole.

La réponse de l'impact sur la commune voisine :

Les possibles constructions supplémentaires sur du parcellaire libre ou en en restructuration sont situées dans le tissu bâti existant et n'auront pas d'impact sur la commune voisine même si le hameau est en limite communale de Montbrison. L'accès au site se fait par Montbrison.

Le projet de changement de zonage n'aura pas d'incidence sur les communes voisines.

L'aménagement de la zone :

Le dossier ne contient pas de projet de règlement de la zone UC et cette dernière ne fait pas, à priori, l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. Toutefois l'on peut se poser la question de savoir si les règles liées à la zone UC, hauteurs limites des constructions importantes, possibilités de densité plus forte (25 logts/ha), etc... sont adaptées au site (possibilité de construction de logements collectifs de hauteurs importantes) ? Des constructions d'une certaine hauteur auraient un impact paysager important, et un trop grand nombre de logements aura également un impact sur les voies de circulation existantes.

Le traitement de la zone peut être amélioré.



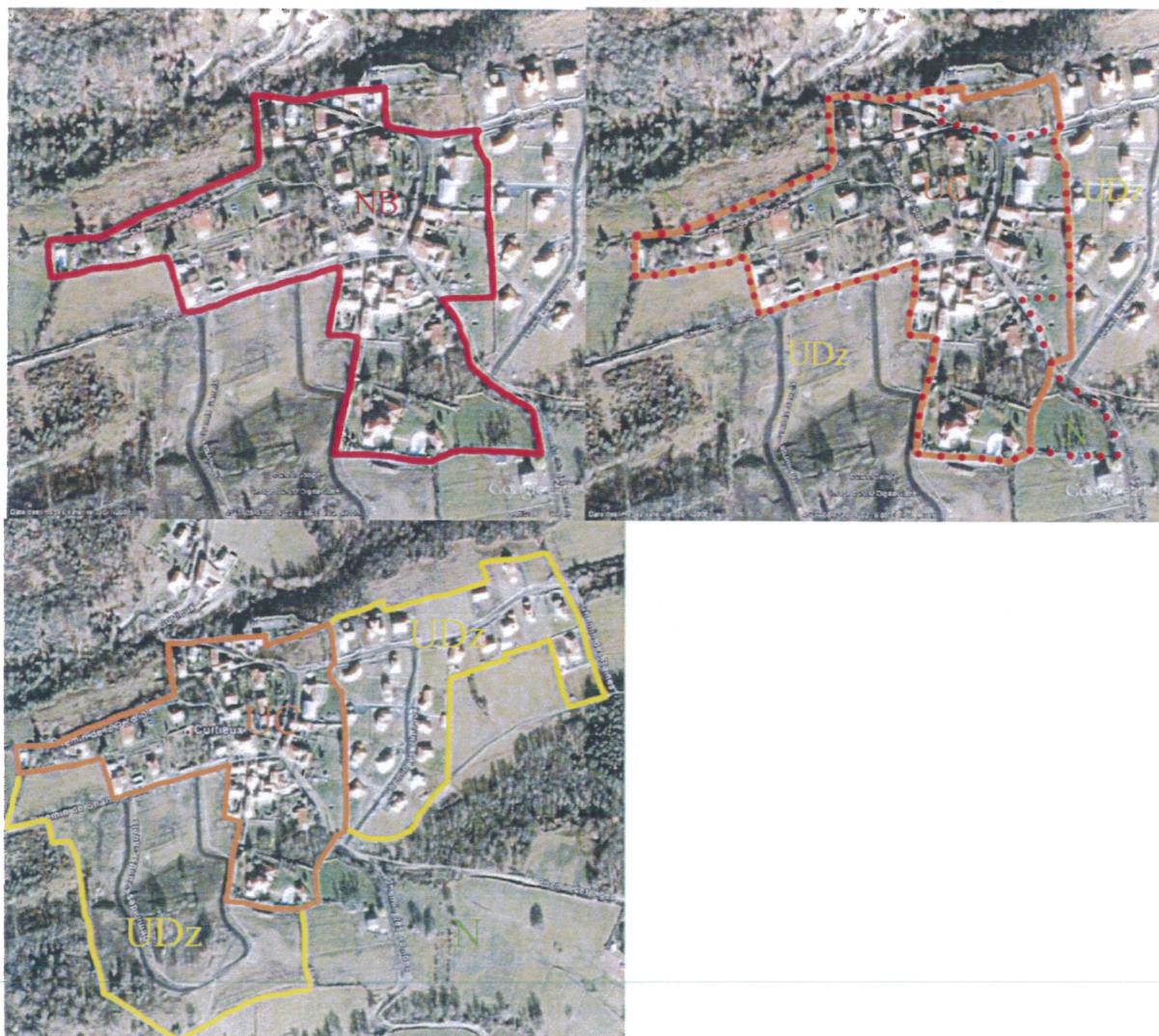
Le projet de PLU :

La commune est en cours d'élaboration de son projet de PLU. Ce dernier n'est pas suffisamment avancé pour avoir une vision globale du projet urbain souhaité.

Proposition d'avis du Syndicat Mixte du SCOT Sud Loire

La commission d'analyse des documents d'urbanisme du Syndicat Mixte a émis un avis favorable *sous condition* à la demande de dérogation :

- Aménager le règlement propre à la zone de manière à ne pas permettre des constructions qui, par ses formes et hauteurs et ses destinations, nuiraient à la forme urbaine du hameau, à sa vocation d'habitat et au paysage du site.



Le bureau, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité de ses membres :

- *De donner un avis favorable sous condition à la demande de dérogation de la commune de Montbrison au regard de l'article L 122-2 du Code de l'urbanisme*

Pour extrait,
Le Président,



Maurice VINCENT