

Projet arrêté le : 19/12/2012

APPROBATION : 12/7/2013

MODIFICATION simplifiée n°1 :
24/05/2016

Plan Local d'urbanisme



2

Rapport de présentation

Sommaire

INTRODUCTION.....	5
1. Les adaptations du règlement (pièce n°4).....	6
2. Les évolutions des servitudes de mixité sociales	12
3. Les évolutions en matière d’emplacement réservés	15
4. Rectification d’erreurs matérielles au plan graphique (zonage)	16

INTRODUCTION

La Commune de Montbrison-Moingt a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 12 juillet 2013.

Considérant les articles L153 -36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme et la nature des modifications, il convient d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est notamment rendue nécessaire pour :

- Règlement (pièce n°4) :
 - o Rectifications d'erreurs matérielles,
 - o Modification de la zone UC secteur UCg,
 - o Modification de la zone UF secteur UFC,
 - o Suppression des surfaces minimales de terrains (article 5),
 - o Suppression des hauteurs minimales en zones UA et UB, hors hypercentre (UA1) (article 10),
 - o Modification des zones A et N, afin de prendre en compte les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.
- Secteurs de mixité sociale du règlement (pièce n°4a) :
 - o suppression de deux secteurs et création de deux nouveaux périmètres.
- Document graphique (pièce n°5) :
 - o Rectifications d'erreurs matérielles,
 - o suppression de certains emplacements réservés
- Emplacements réservés (pièce n°7) :
 - o suppression de certains emplacements réservés,
 - o Rectifications d'erreurs matérielles.

Ces modifications du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Elles ne consistent pas en une réduction :

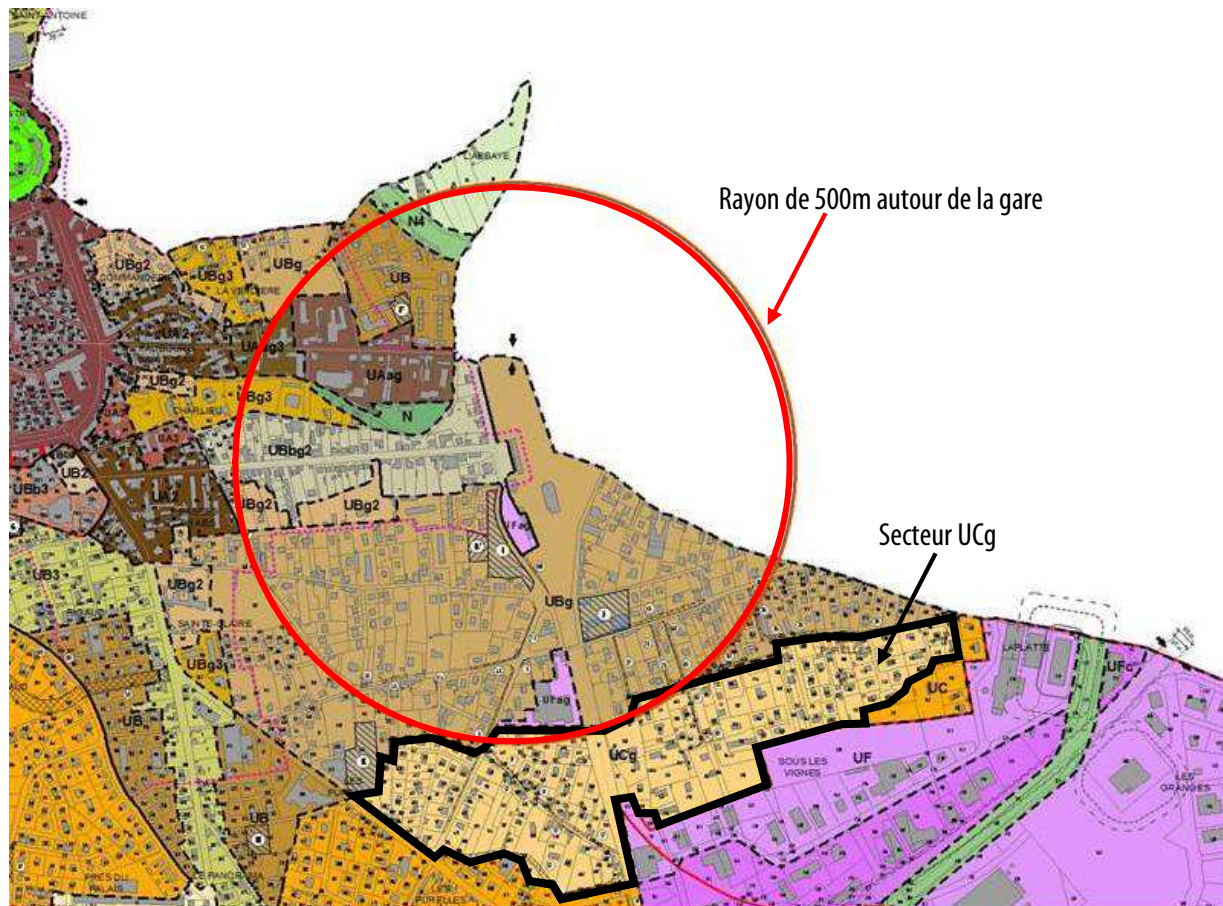
- d'espaces boisés classés,
- de zones agricoles ou naturelles et forestières,
- d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels.

Par ailleurs, en application de l'article L153-45, ces adaptations entrent dans le cadre d'une procédure simplifiée, à savoir la modification du PLU avec mise à disposition du public.

1. Les adaptations du règlement (pièce n°4)

a. Densité dans la zone UCg (secteur gare)

La densité minimale de 0,40 est ramenée à 0,30 en zone UCg : Il s'agit d'un secteur de faible densité qu'il s'agit de densifier en tenant mieux compte des formes urbaines existantes (dominance de pavillons). Comme l'illustre l'image ci-dessous, il est au-delà du rayon de 500m autour de la gare (en rouge ci-dessous).



2.9. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de **0,30**. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants **ainsi qu'aux annexes telles que garages, abris de jardins, piscines...**

b. Complément à la zone UFc (secteur à vocation commerciale)

Il s'agit d'autoriser, à l'article 2.1.2, les constructions d'activités annexes et accessoires à l'activité commerciale, de même que les services nécessaires au fonctionnement et à l'animation de la zone d'aménagement commercial. Cette modification reprend les dispositions du Scot Sud Loire en matière de zones d'aménagement commercial.

2.1. En zone UFc :

2.1.1 Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.1.2 Les activités annexes et accessoires à l'activité commerciale, de même que les services nécessaires au fonctionnement et à l'animation de la zone d'aménagement commercial

c. Suppression de la règle des hauteurs minimales en zones UA et UB

Avant modification, le règlement des zones UA et UB stipulé à l'article 10 une hauteur absolue minimale de 6m.

En zone UA :

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas être inférieure à 6 mètres et ne peut excéder 12 mètres, sauf dispositions de l'article 7.3.

Dans le secteur UAa : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur UAb : La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas être inférieure à 6 mètres et ne peut excéder 9 mètres. Toutefois, sur les parcelles ayant un accès direct sur l'Avenue Thermale, la hauteur des constructions pourra être portée à 12 mètres.

En zone UB :

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas être inférieure à 6 mètres et ne peut excéder 12 mètres, sauf dispositions de l'article 7.1.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des hauteurs des constructions existantes sur la parcelle ou les propriétés contigües sans toutefois excéder 15 mètres.

Dans le secteur UBa : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 38 mètres.

Dans le secteur UBb : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Désormais elle est supprimée, à l'exception du secteur UA1 correspondant à l'hypercentre de Montbrison délimité par le boulevard concentrique.

En zone UA :

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute nouvelle construction ne peut pas excéder 12 mètres, sauf dispositions de l'article 7.3.

Dans le secteur UA1 : La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas être inférieure à 6 mètres et ne peut excéder 12 mètres, sauf dispositions de l'article 7.3.

Dans le secteur UAa : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur UAb : La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder 9 mètres. Toutefois, sur les parcelles ayant un accès direct sur l'Avenue Thermale, la hauteur des constructions pourra être portée à 12 mètres.

En zone UB :

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute nouvelle construction **ne peut excéder 12 mètres**, sauf dispositions de l'article 7.1.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des hauteurs des constructions existantes sur la parcelle ou les propriétés contigües sans toutefois excéder 15 mètres.

Dans le secteur UBa : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 38 mètres.

Dans le secteur UBb : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

d. Modification du règlement en zone A et N

Le règlement des zones agricole (A), naturelles et forestières (N), fait l'objet de modifications afin de prendre en compte les principales dispositions en vigueur dans le code de l'urbanisme en matière d'extensions de bâtiments d'habitation existants et de création de constructions annexes.

Ces modifications ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) du 3 décembre 2015.

En zone agricole :

2.4. Sur le secteur Ah uniquement :

2.4.1 : Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dans la limite de 20 % de la surface de planchers existante, à condition que la surface de planchers totale (existante + extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont exclus de ces possibilités d'extension les bâtiments d'une surface de planchers et d'emprise au sol inférieure à 60 m² (hors piscine).

2.7. Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants non attenantes telles que qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, buanderies, serres...à condition :

- que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante et d'être situées à une distance inférieure à 20 mètres des habitations,
- d'avoir une surface inférieure à 35 m² de surface de planchers et d'emprise au sol (sauf pour les piscines),

Elles seront limitées à une par habitation et la piscine ne sera pas comptabilisée

En zone naturelle et forestière :

2.6. L'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant sans changement de destination, dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans extension possible.

Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de planchers et d'une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf pour les loges de vigne repérées au plan, le cas échéant.

2.7. Sur le secteur Nh uniquement :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dans la limite de 20 % de la surface de planchers existante, à condition que la surface de planchers totale (existante + extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Sont exclus de ces possibilités d'extension les bâtiments d'une surface de planchers ou d'emprise inférieure à 60 m² (hors piscine).

2.12. Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants non attenantes telles que qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, buanderies, serres à condition :

- que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante et d'être situées à une distance inférieure à 20 mètres des habitations,
- d'avoir une surface inférieure à 35 m² de surface de planchers et d'emprise au sol (sauf pour les piscines),

Elles seront limitées à une par habitation et la piscine ne sera pas comptabilisée

e. Suppression des surfaces minimales de terrains en zone UD

Il s'agit de mettre en cohérence le règlement d'urbanisme du PLU avec la loi Alur qui supprime la possibilité de mettre des « surfaces minimales de terrains » au PLU. Sachant que cette mesure est exécutoire depuis la loi, il n'y a aucune raison à ce que cette disposition figure à l'article 5 du règlement de la zone UD du PLU de Moingt-Montbrison. Elle est donc supprimée, et l'article non réglementé.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

f. Les erreurs matérielles

Elles sont corrigées en rouge dans le texte :

En zone UB article 2.13 « Sur le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global figuré au plan et indiqué dans la *pièce n°6* du dossier du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 200 m² de surface de planchers, et ce pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. »

P144

1.9. Sur le secteur Np :

Toutes constructions et installations, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'insérant dans le site et le paysage.

P145

2.13. Sur le secteur NI uniquement :

Les terrains de camping ainsi que les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, sportifs, de détente ou de remise en forme sous réserve que celles-ci s'insèrent dans un aménagement paysager de la zone

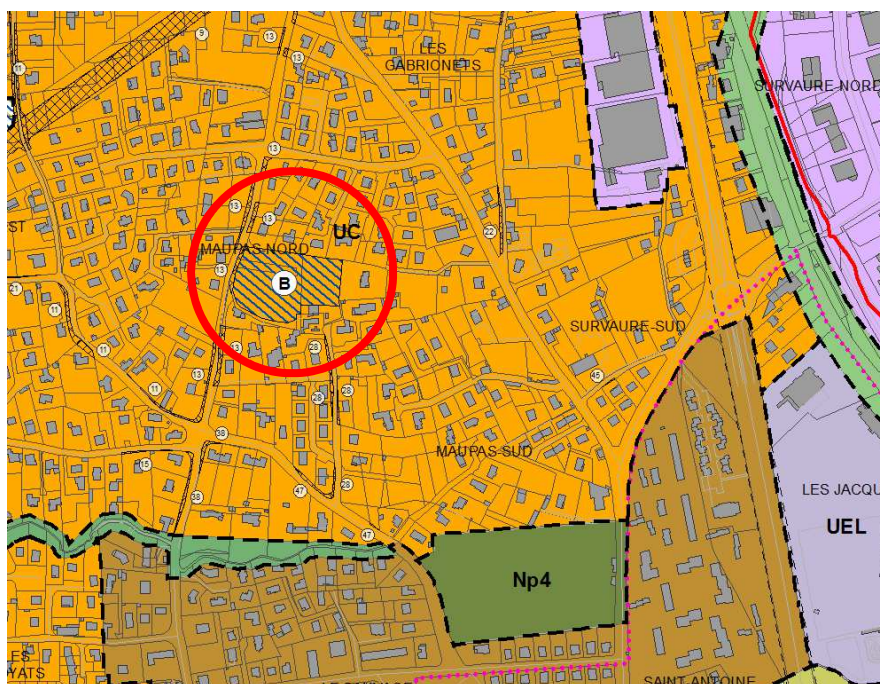
P146

- La construction de bâtiments nécessaires aux activités exercées sur ces secteurs, de bâtiments à usage de service public, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, pourront être autorisées dans le respect de l'intérêt architectural, du patrimoine végétal, de la composition originelle des espaces et l'insertion paysagère.

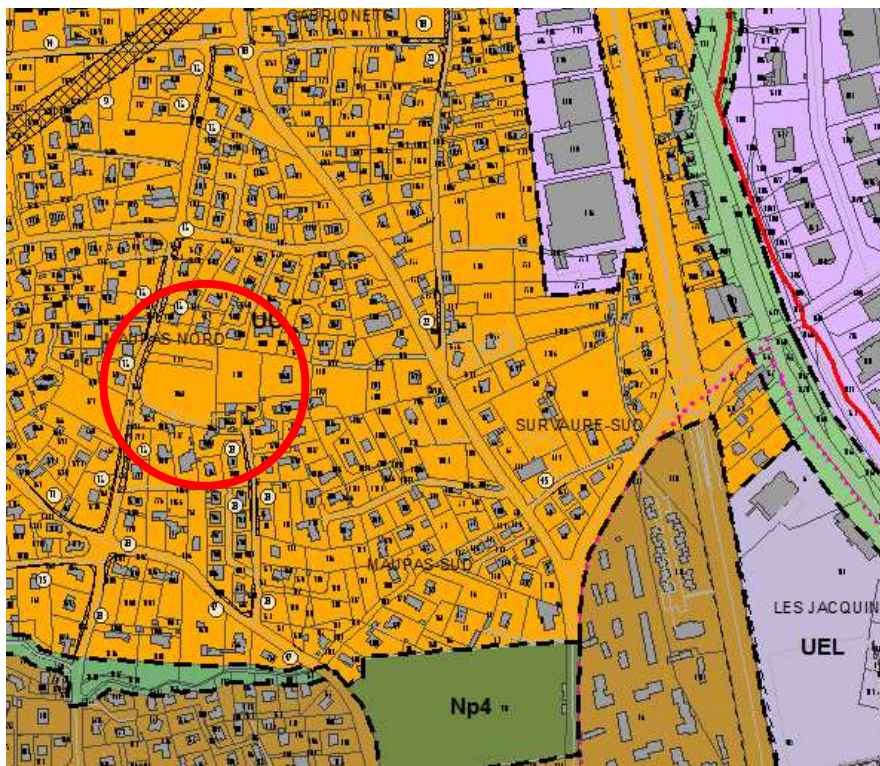
2. Les évolutions des servitudes de mixité sociales

La servitude de mixité sociale nommée « B », Chemin Martel a été supprimée.

PLU en vigueur

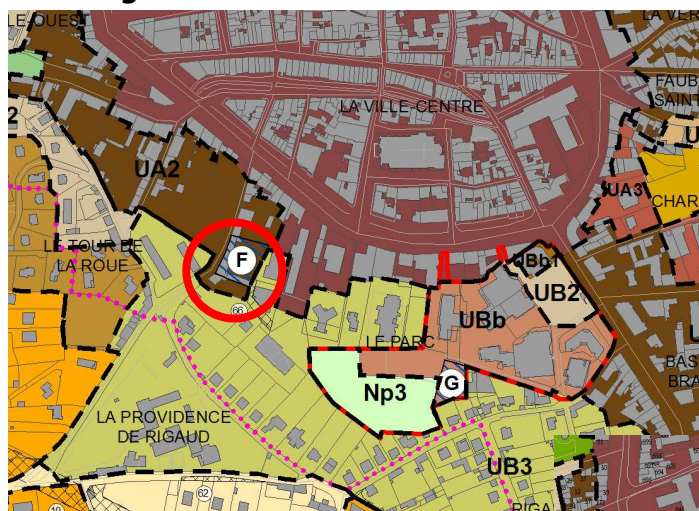


PLU modifié

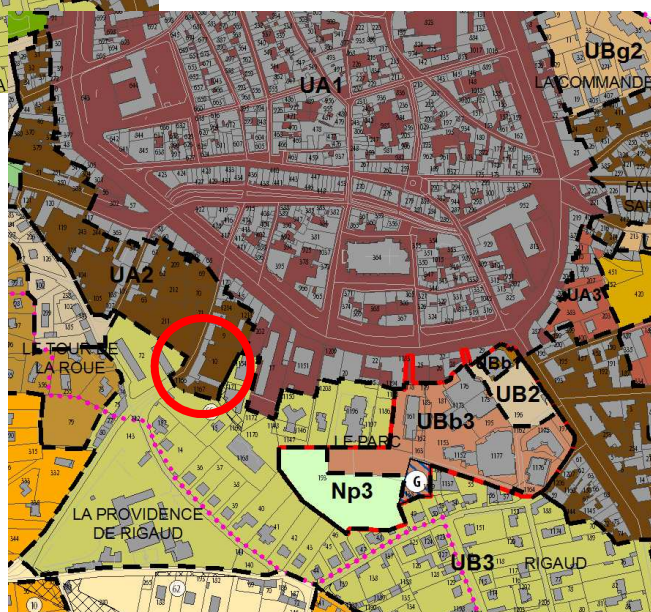


La servitude de mixité sociale nommée « F », rue du Parc a été supprimée.

PLU en vigueur

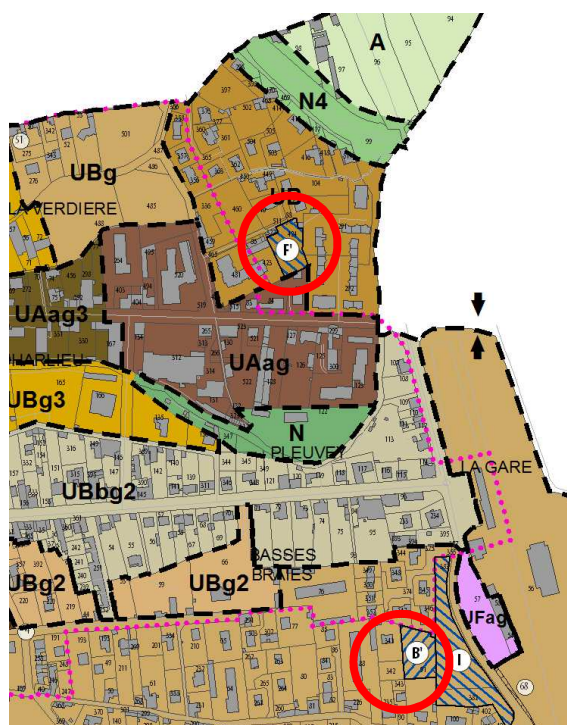


PLU modifié



Deux nouvelles servitudes ont été créées sur le secteur de la gare, et nommée « B' » et « F' » :

PLU modifié



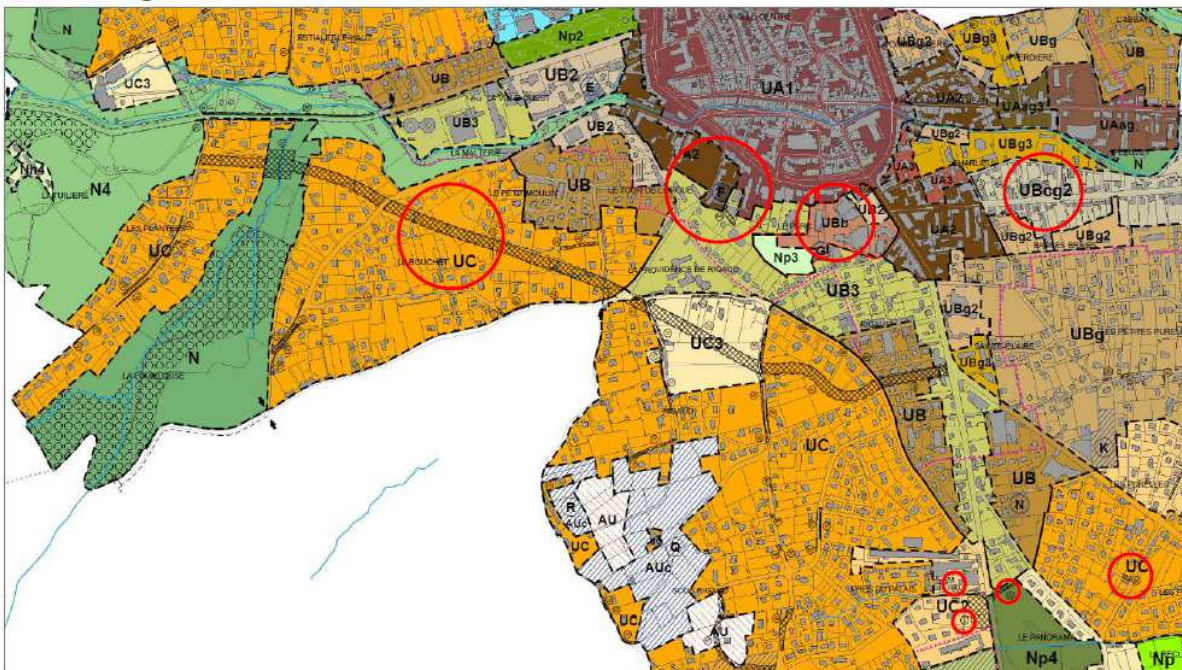
Extrait du tableau des servitudes – PLU modifié (servitudes ajoutées en rouge dans le texte)

N°	surface ha	surface utile ha	zone	secteur	densité	total logts	% logts accessibles socialement	Total logts accessibles socialement	dont % locatifs sociaux	dont % accession sociale
A	2,25	1,4	Auc	Les Raines	25	35	40%	14	60%	40%
B'	0,18		UBg	gare	40	7	100%	7	100%	0%
C	0,19		UC	Randin	25	5	100%	5	100%	0%
D	1,47	0,9	AUc	Raie Faraude	25	23	40%	9	60%	40%
E	0,26		UB2	Bouvier*	25	30	100%	30	100%	0%
F'	0,15		UB	impasse de l'Abbaye	25	4	100%	4	100%	0%
G	0,11		UBb	comtes forez	25	3	100%	3	100%	0%
H	0,97		UC	Sud prés fleuri	25	24	40%	10	60%	40%
I	0,53		UBg	gare	40	21	100%	21	78%	22%
J	0,63		UBg	moissons des roches*	40	25	100%	25	78%	22%
K	0,63		UB	Les Purelles (RD)	40	25	40%	10	100%	0%
L	0,34		UC	rue du repos	25	9	100%	9	100%	0%
M	0,30		UB3	Moingt rue centrale	25	7	100%	7	100%	0%
N	0,77		UB	impasse du 8 mai	25	19	40%	8	100%	0%
O	3,76		UB2-UB3	Gégé*		130	40%	52	30%	70%
P	0,07		UAb2	centre moingt*		5	100%	5	100%	0%
Q	6,70	4,27	AUc	Pré fleuri sud	25	107	40%	43	78%	22%
R	1,01	0,64	AUc	Pré fleuri nord	25	16	40%	6	78%	22%
				Total		496		277	216	61
				% logement social					78%	22%
				*renouvellement urbain						

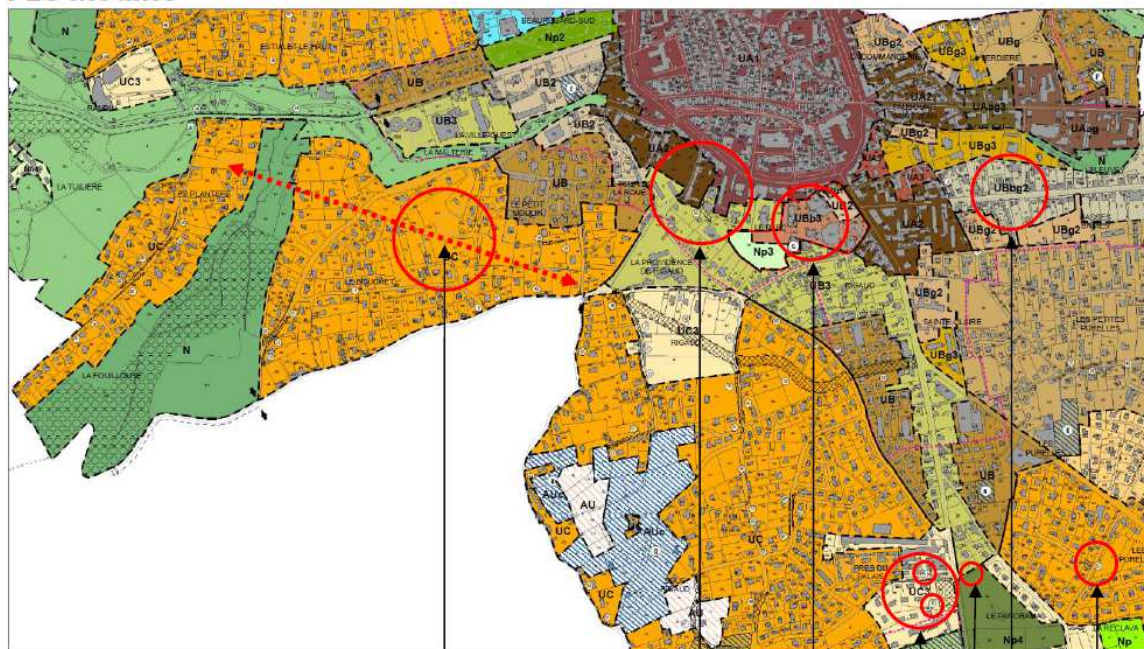
3. Les évolutions en matière d'emplacement réservés

Suppression des emplacements réservés n°10 (suppression d'une partie de la création du boulevard S, et n°32 (Liaison voirie Panorama / Av. Thermale).

PLU en vigueur



PLU modifié



Emplacement réservé N° 10 supprimé sur cette section

Secteur de mixité sociale F supprimé
(remplacé par F' impasse de l'Abbaye)

Emplacement réservé N° 32 supprimé

Rectification d'erreurs matérielles

4. Rectification d'erreurs matérielles au plan graphique (zonage)

L'extrait du plan de zonage modifié sur la page précédente faite également apparaitre les erreurs matérielles corrigées (au nombre de 5).