

Commune de Montbrison

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	marielucepadet@loireforez.fr anaistissier@loireforez.fr
PLU approuvé	12/07/2013
Modification simplifiée n°1	24/05/2016
Modification n°1	26/09/17
Modification lancée	26/09/17
Notification aux PPA	26/01/2018
Enquête Publique	Du 13 avril 2018 à 9h au 14 mai 2018 à 17h
Modification approuvée le :	10 juillet 2018

Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

Eléments constitutifs du dossier :

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU	3
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
A. Le contexte local	3
B. Le choix de la modification	3
C. Le déroulement de la procédure	3
2. EXPOSE DU MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	4
3. LA MODIFICATION	5
A. Le règlement	5
B. Les emplacements réservés	9
C. Le zonage	10
D. Les servitudes de mixité sociales	16
E. Les orientations d'aménagement et de programmation	16
Secteur Bouchet Massillon	17
II/ Annexes	21
1. Délibération du Conseil communautaire pour lancer la procédure de modification	21
2. Délibération du Conseil communautaire pour approuver la procédure de modification	21

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A. Le contexte local

Suite à la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), n°2014-366 du 24 mars 2014, les organes délibérants de la Communauté d'agglomération et des conseils municipaux des communes de Loire Forez se sont prononcés favorablement (majorité qualifiée), au transfert volontaire de la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ».

Le préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence par arrêté à la date du 16/10/15. Comme le prévoit la loi ALUR, une fois la compétence transférée à l'EPCI, et avant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les documents d'urbanisme des communes peuvent évoluer. L'EPCI peut engager les procédures suivantes :

- Modifications ;
- Modifications simplifiées ;
- Mises en compatibilité.

Aux vues de ces éléments, la commune de Montbrison a informé Loire Forez agglomération de sa volonté de faire évoluer son document d'urbanisme communal.

B. Le choix de la modification

La procédure envisagée par la commune n'a pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- réduire des zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels, ...
- comporter de grave risque de nuisance.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concernent des évolutions du règlement, des emplacements réservés, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la procédure de modification a été retenue.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme de Montbrison sera menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

C. Le déroulement de la procédure

Dans le cas du PLU de Montbrison, la modification est engagée à l'initiative du Président de Loire Forez agglomération. Conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite

l'organisation d'une Enquête Publique lorsque le projet de modification a pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ses possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **29 septembre 2017** : lancement de la procédure de modification n°2 du PLU de Montbrison par le Conseil communautaire de Loire Forez agglomération ;
- **Le 26 janvier 2018** : Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, SMIF...) avant le début de l'enquête publique ;
- **Du 13 avril 2018 à 9h au 14 mai 2018 à 17h** : Enquête publique sur le projet de modification, 1 mois minimum (Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement);
- Le bilan des observations recueillies est établi ;
- **Le 10 juillet 2018** : le conseil communautaire va délibérer pour approuver la modification du PLU.

La modification sera adoptée par délibération du Conseil communautaire après un mois minimum d'enquête publique. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de Département.

2. EXPOSE DU MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Montbrison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2013. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le document pour une meilleure adéquation du document d'urbanisme aux projets communaux :

- Autoriser la création d'entrepôts en zone UF
- Préciser la hauteur maximale des nouvelles constructions en zone UFc
- Correction du règlement de la zone UF en rajoutant une densité minimale pour les secteurs à proximité de la gare
- Compléter la liste des rues dans lesquelles la transformation des commerces est réglementée en zone UA
- Corriger l'erreur matérielle de classement du bâtiment de l'Orangerie en le passant en zone UE2 et uniformisation de zonage avec le reste du siège de l'agglomération
- Créer d'un nouvel emplacement réservé le long du Quai des Eaux Minérales
- Supprimer d'un secteur de mixité sociale en le remplaçant par un nouveau secteur
- Créer une OAP sur le secteur du Pré-Bouchet

La présente modification est la troisième procédure intervenant sur le PLU depuis son approbation (modification simplifiée en mai 2016, et modification n°1 en septembre 2017). Elle a été lancée par délibération du Conseil communautaire en date du **26 septembre 2017**.

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi que la plupart des annexes constituant le plan local d'urbanisme en vigueur ne subissent aucune modification. En revanche, le règlement écrit, les emplacements réservés, les orientations d'aménagement et le zonage doivent faire l'objet d'une évolution.

Cette modification porte précisément sur :

- Complément du règlement afin d'autoriser la création d'entrepôts en zone UF
- Précision de la hauteur maximale des nouvelles constructions en zone UFc
- Complément de la liste des rues dans lesquelles la transformation des commerces est réglementée en zone UA, par la Rue Saint Jean et la Place des Combattants
- Correction de l'erreur matérielle de classement du bâtiment de l'Orangerie en le passant en zone UE2 et uniformisation de zonage avec le reste du siège de l'agglomération
- Création d'un nouvel emplacement réservé le long du Quai des Eaux Minérales
- Suppression du secteur de mixité sociale « C », en le remplaçant par un nouveau secteur « C' »
- Création d'une OAP sur le secteur du Pré-Bouchet

3. LA MODIFICATION

A. Le règlement

a) Modification du règlement de la zone UF - chapeau

APRES MODIFICATION

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone UF :

Il s'agit d'une zone équipée réservée aux activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur UF réservé aux activités à caractère artisanal, ~~ou~~ industriel ou d'entrepôts
- un secteur UFa réservé aux activités à caractère artisanal ou industriel autorisant des hauteurs de bâtiments plus faibles.
- un secteur UFc correspond à une zone d'aménagement commercial.

Il s'agit d'une zone équipée réservée aux activités économiques.

b) Modification du règlement de la zone UF – article UF 10

APRES MODIFICATION

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

[...]

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 20 mètres en secteur UF et 12 mètres ~~en~~ dans les secteurs UFa et UFc.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératif technique dûment établi sous réserve de leur intégration dans le site et le paysage bâti.

10.3. Hauteur relative

[...]

c) Correction du règlement de la zone UF en rajoutant une densité minimale pour les secteurs à proximité de la gare

APRES MODIFICATION

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

. Est autorisée la reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés existants et régulièrement édifiés.

2.1. En zone UFc :

2.1.1 Les installations classées ou non à condition que soient mises en oeuvre 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

2.2. Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.4. L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sans augmentation de surface et sans modification des volumes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

2.6. En dehors de la zone UFc où ceux-ci sont autorisés sans conditions : Les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la zone, dans la limite de 300 m² de surface de vente, ainsi que l'extension des établissements commerciaux existants dans la limite de 25% de leur surface de vente.

2.7. Les surfaces d'exposition ou de vente directement liées aux activités de production industrielle ou artisanale autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

2.8. Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers....) ou de signalétique ou si ceux-ci sont intégrés aux constructions.

2.9. Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

2.10. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

2.11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

2.12. 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 0,40.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants ainsi qu'aux annexes.

d) Modification du règlement de la zone UA – article UA 1

APRES MODIFICATION

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. à 1.9. [...]

1.10. La transformation des commerces ou locaux existants à rez-de-chaussée, en garages ou en habitation sur toute ou partie des voies suivantes :

- Rue du Collège des numéros 1 et 2 aux numéros 10bis et 11
- Rue Pasteur
- Place Pasteur
- Place des Pénitents
- Rue de la Mure
- Rue Francisque Reymond
- Rue Simon Boyer
- Rue Marguerite Fournier
- Quai de l'Hôpital
- Rue Populus
- Rue Florimond Robertet
- Rue du Cloître Notre-Dame
- Rue Loÿs Papon
- Rue Notre-Dame
- Quai de l'Astrée
- Rue Rivoire
- Rue d'Ecotay
- Rue Tupinerie
- Place Eugène Baune
- Rue des Cordeliers
- Place de l'Hôtel de Ville
- Rue Précomtal
- Rue des Légouvé
- Rue Victor de Laprade
- Rue des Arches
- Place Saint-Pierre
- Rue Martin Bernard

- Boulevard Carnot
- Boulevard Gambetta
- Boulevard Lachèze
- Boulevard Chavassieu
- Avenue de la Libération des numéros 1 et 2 aux numéros 25 et 18
- Rue Saint Jean
- Place des Combattants

1.11. [...]

e) Modification du règlement de la zone UE – chapeau et article UE 10

APRES MODIFICATION

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

Il s'agit d'une zone équipée dédiée à des équipements publics ou d'intérêt collectif, en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur UEI à vocation de loisirs culturels et de services.

En outre, la zone UE comprend deux sous-secteurs indicés sur lesquels des prescriptions particulières sont liées à la protection et à la mise en valeur d'éléments de l'architecture et du patrimoine au titre de l'AVAP, Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée sur le territoire de Montbrison Moingt :

- l'indice 1 (zone UE1), qui correspond au secteur historique d'intérêt architectural et urbain majeur
- l'indice 2 (zone UE2), qui correspond aux secteurs d'intérêt patrimonial : faubourgs et sites anciens
- l'indice 3 (zone UE3), qui correspond aux secteurs d'accompagnement.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :
 - d'une hauteur absolue
 - d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder ~~15~~ 19 mètres.
[...]

B. Les emplacements réservés

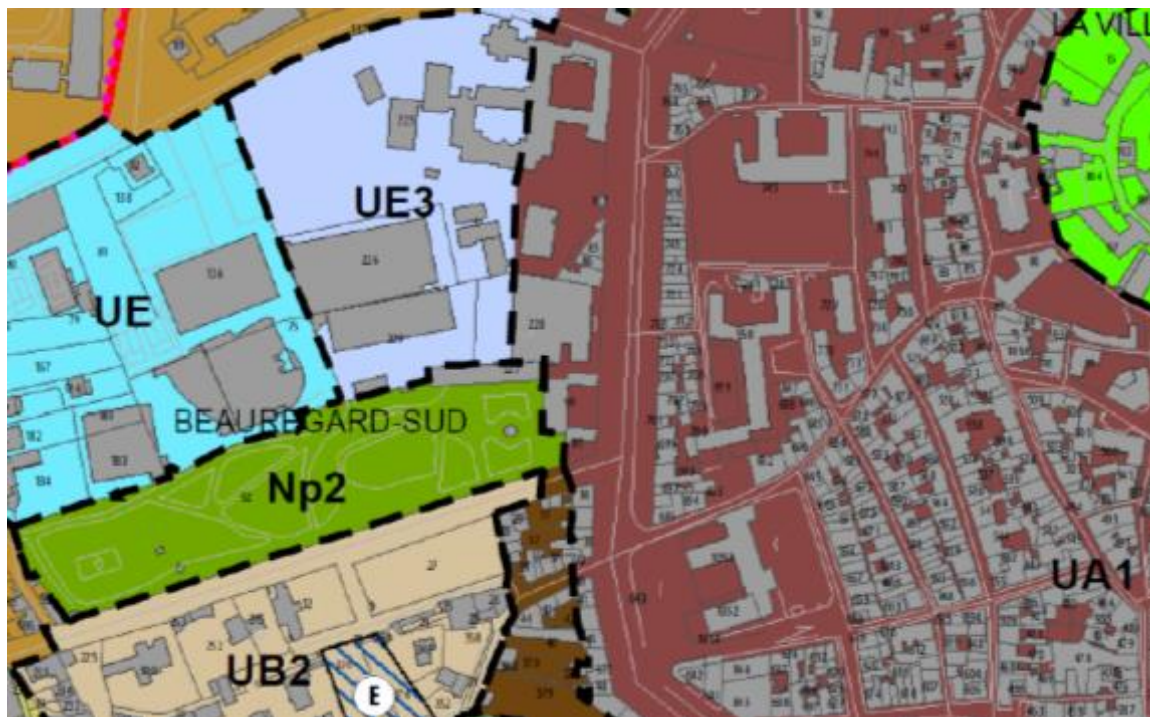
- a) Création d'un emplacement réservé le long du quai des Eaux Minérales en vue de la création d'un cheminement piéton entre le Pont Saint Louis et la Rue des Lavois
- b) Suppression d'un emplacement réservé ... compte tenu de la création de l'OAP Bouchet-Massillon

N° de l'opération	Rue concernée	Désignation des opérations	Parcelles cadastrales touchées en partie ou en totalité	Superficie approximative en m²
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
29	Impasse Jean Baptiste Massillon	Création accès	AW 147	225
29	Impasse Jean Baptiste Massillon	Création accès	AW 204	310
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
72	Rue Paul Deschanel	Elargissement de voirie	BN103	123
72	Rue Paul Deschanel	Elargissement de voirie	BN105	79
72	Rue Paul Deschanel	Elargissement de voirie	BN224	Cf Rue chantelauze
73	Rue Saint Antoine	Elargissement de voirie	BH 16	102
73	Rue Saint Antoine	Elargissement de voirie	BH 47	607
73	Rue Saint Antoine	Elargissement de voirie	BH 63	53
73	Rue Saint Antoine	Elargissement de voirie	BH 72	49
74	Quai des Eaux Minérales	Création cheminement piéton	AW 51	80
74	Quai des Eaux Minérales	Création cheminement piéton	AW 250	75
74	Quai des Eaux Minérales	Création cheminement piéton	AW 302	335

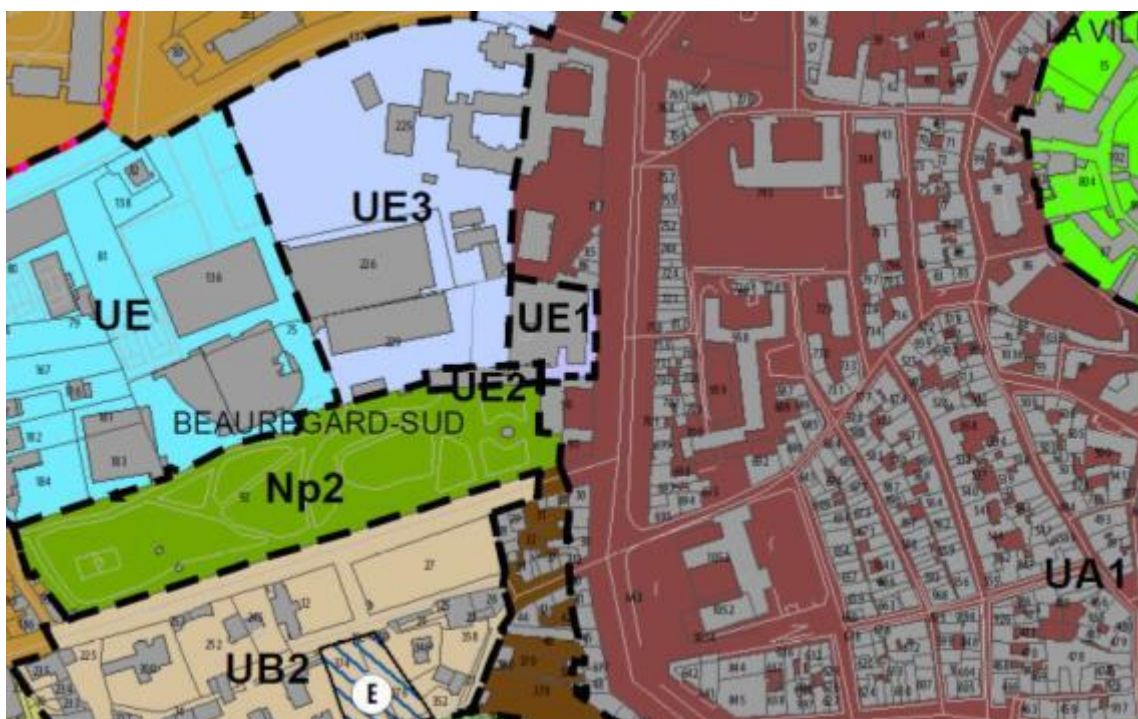
C. Le zonage

- a) Correction de l'erreur matérielle de zonage du bâtiment de l'Orangerie et uniformisation de zonage avec le reste du siège de l'agglomération

AVANT MODIFICATION

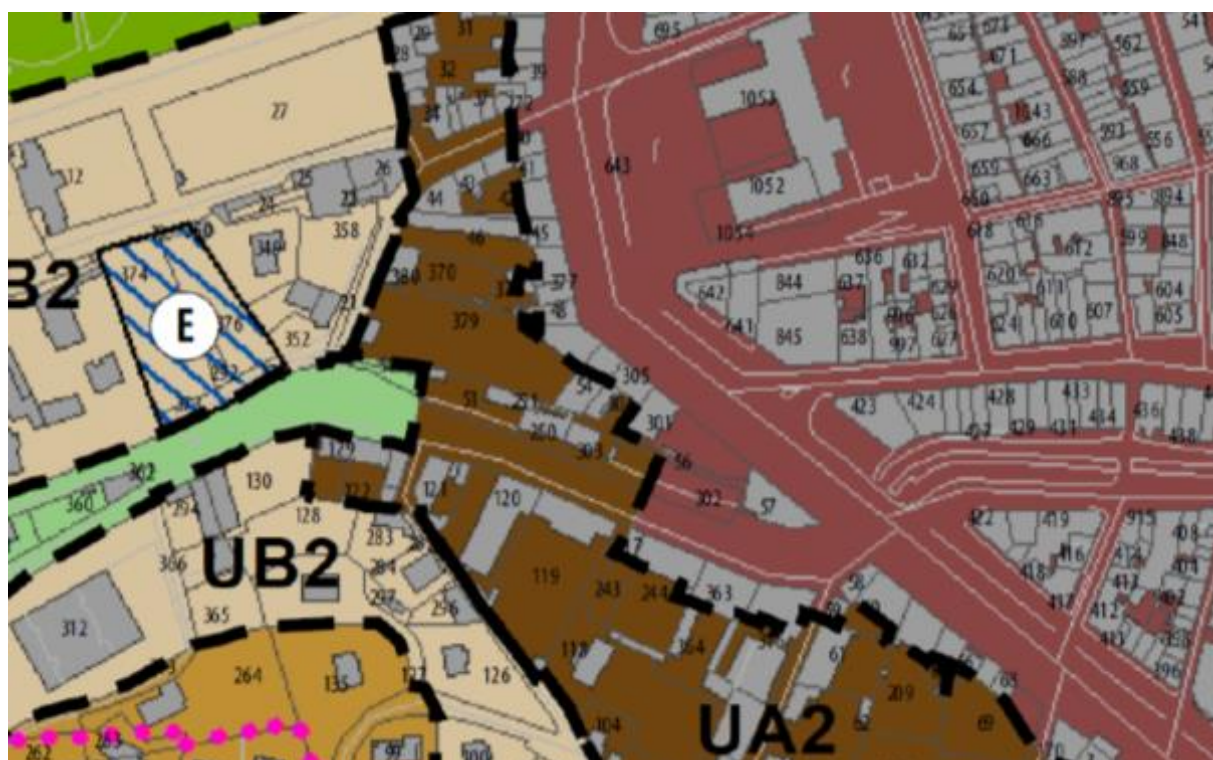


APRES MODIFICATION

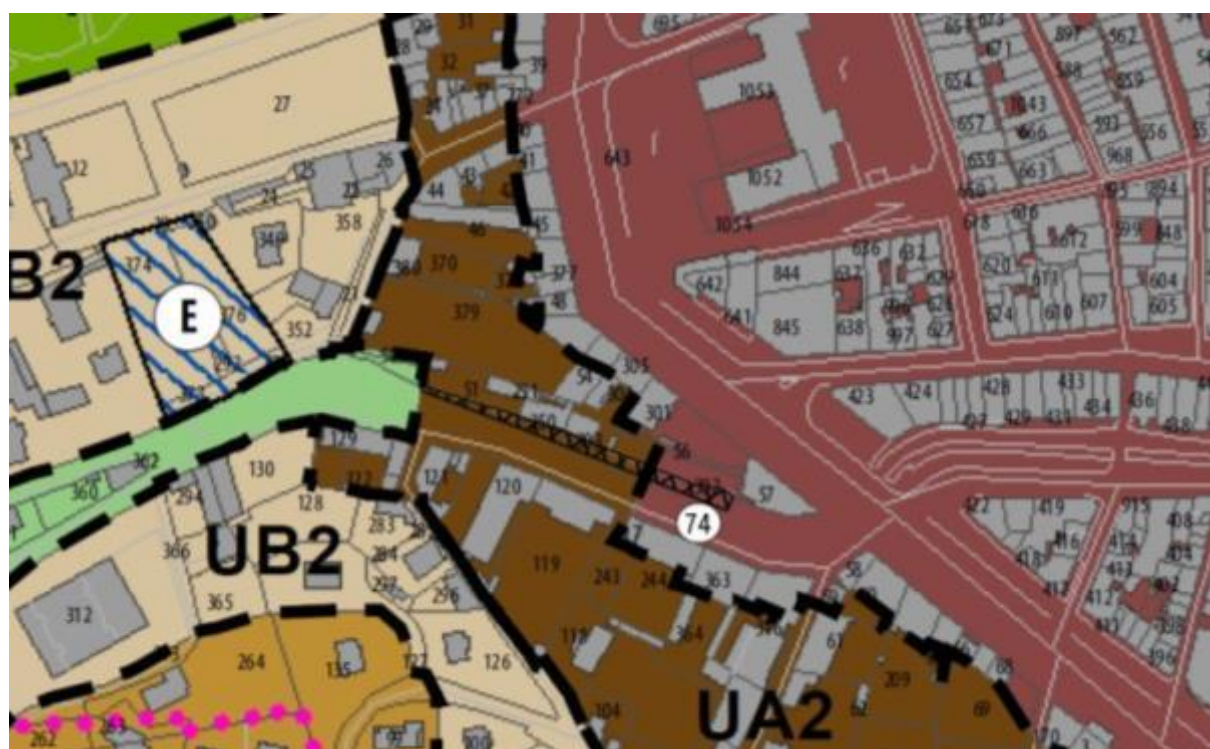


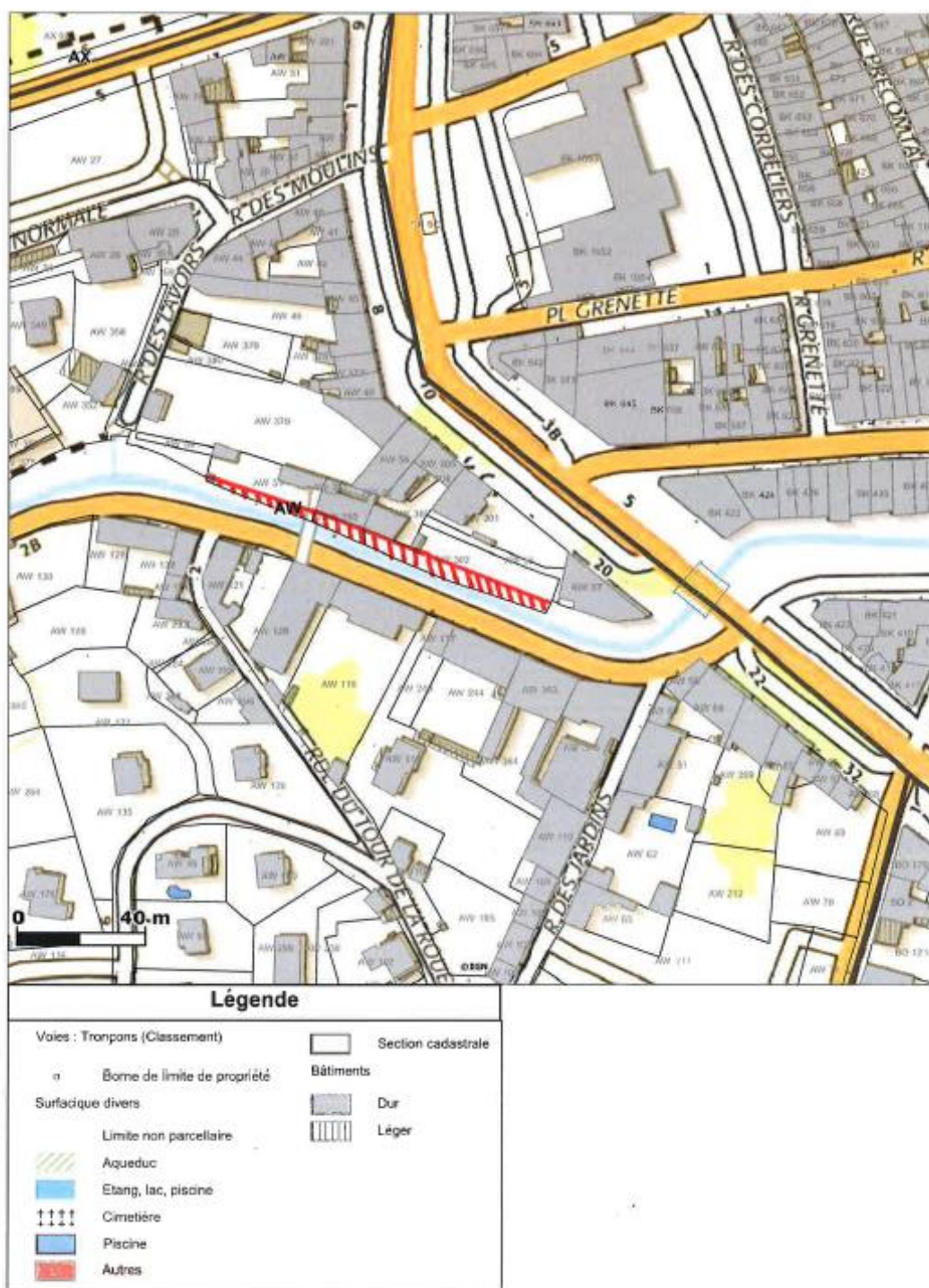
b) Création de l'emplacement réservé n°74

AVANT MODIFICATION



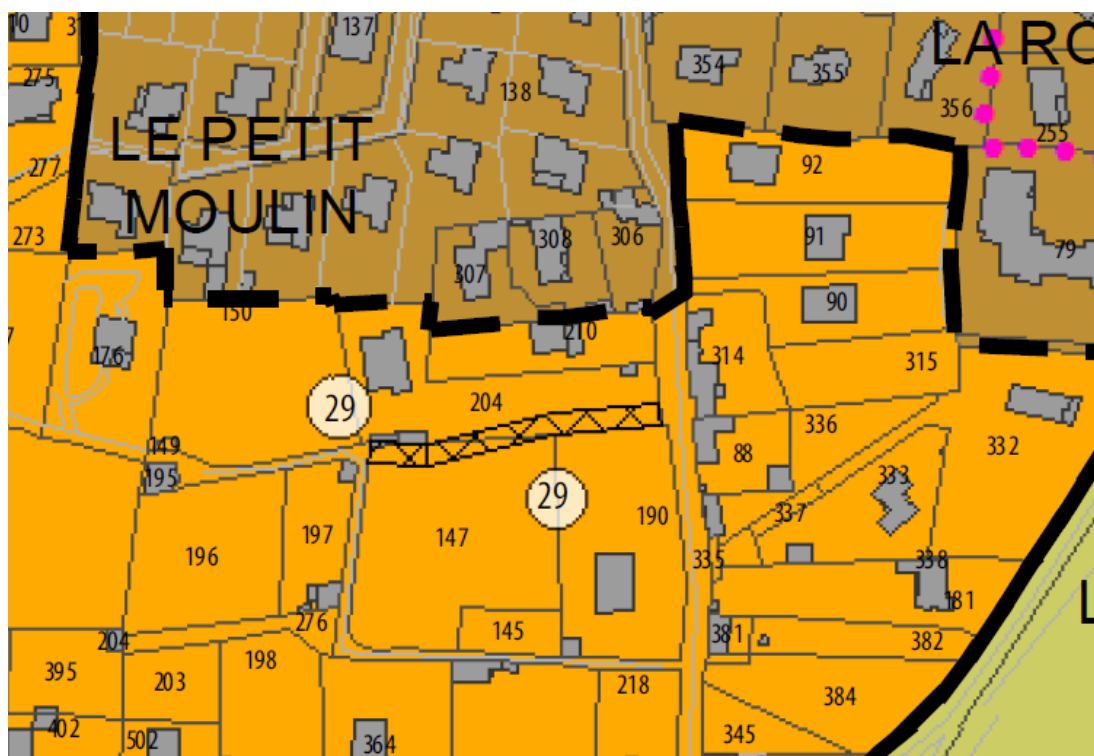
APRES MODIFICATION



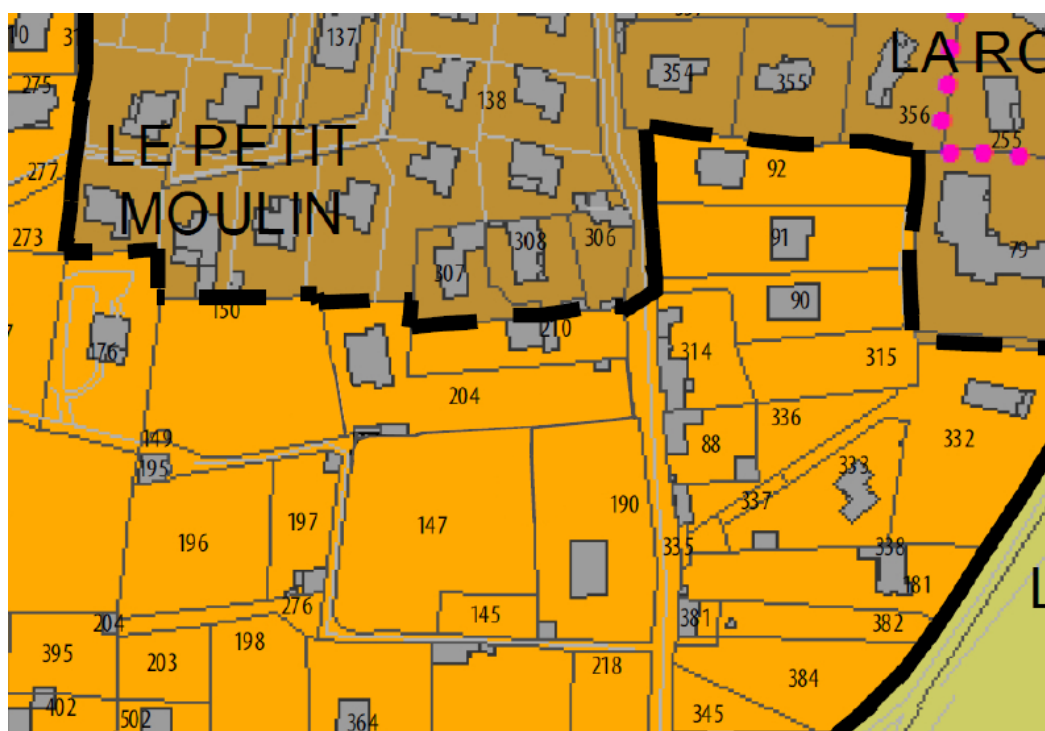


c) Suppression de l'emplacement réservé n°29

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



d) Suppression de la servitude de mixité sociale « C »

AVANT MODIFICATION

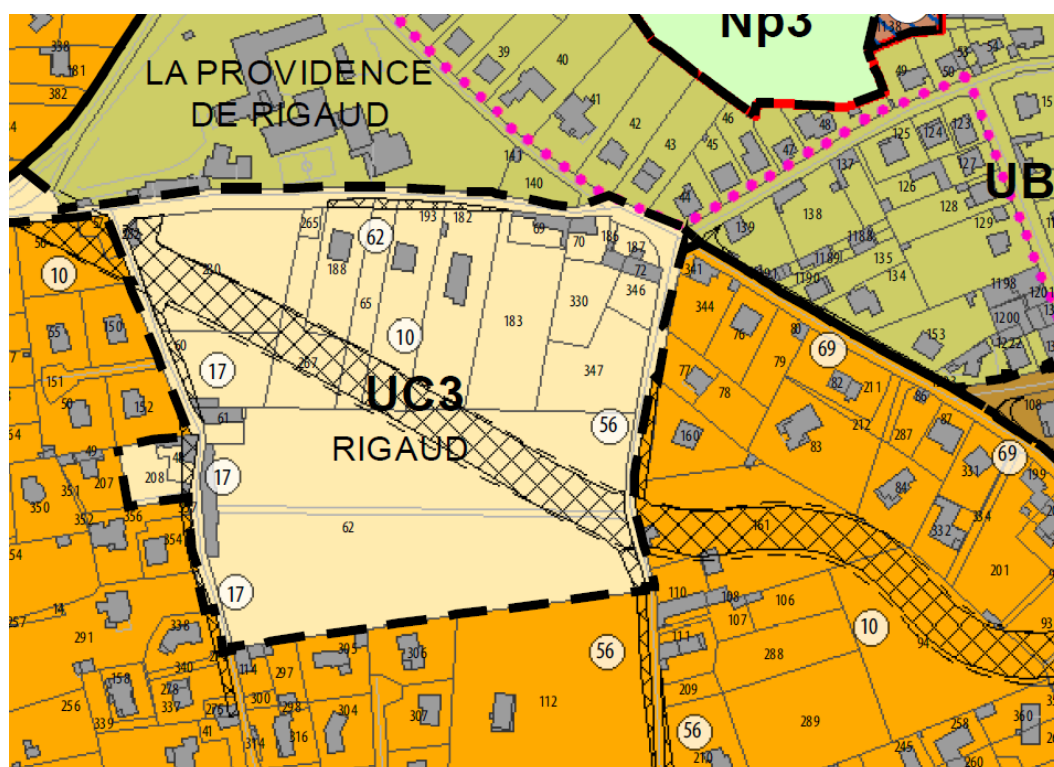


APRES MODIFICATION

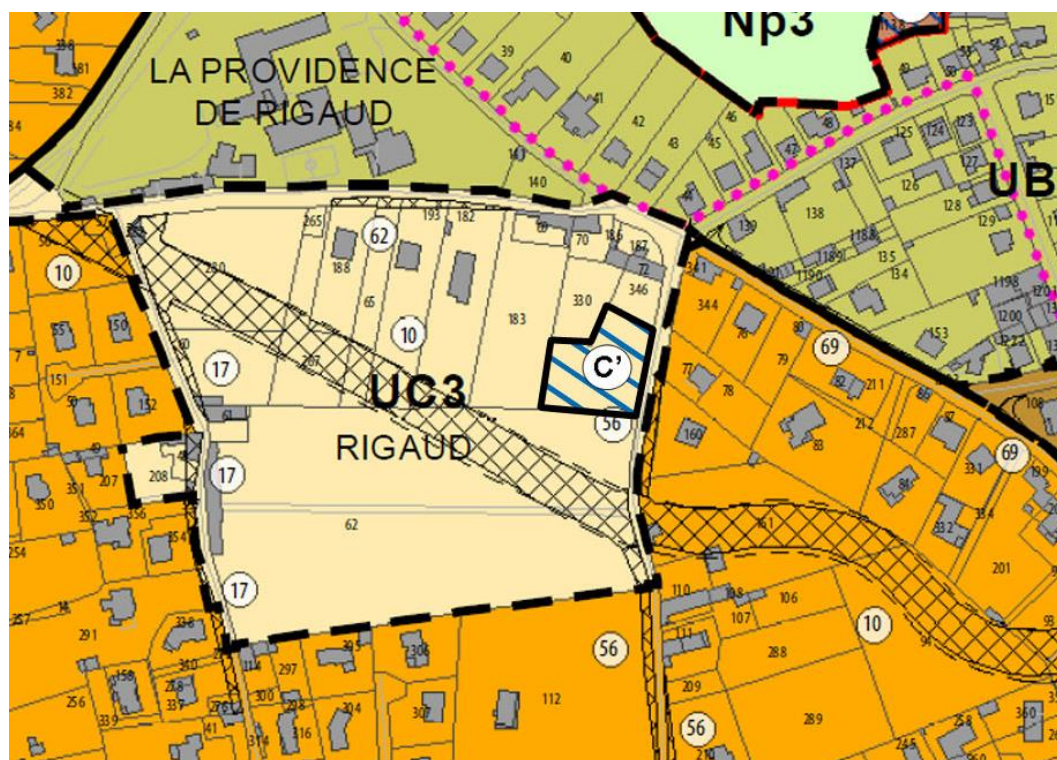


f) Création de la servitude de mixité sociale « C' »

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



D. Les servitudes de mixité sociales

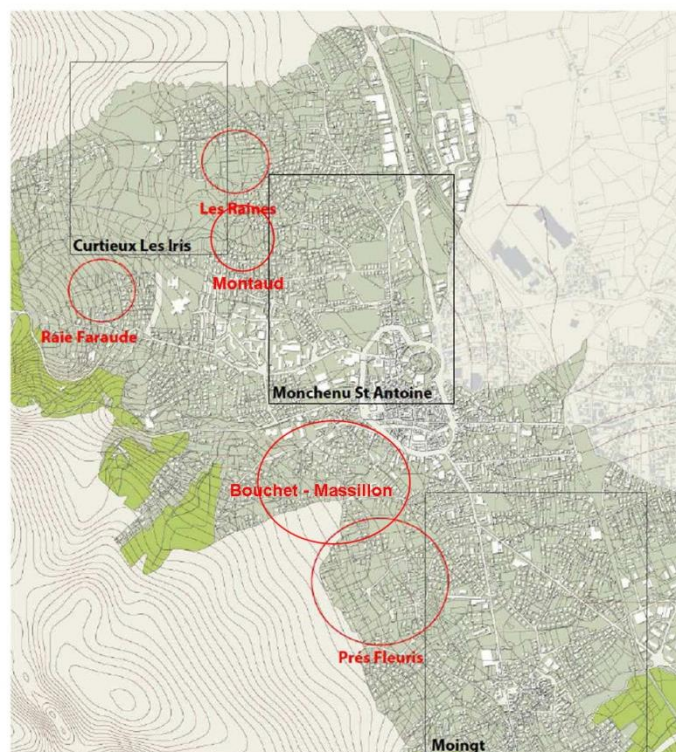
Modification du tableau de recensement des servitudes de mixité sociale.

N°	Surf. ha	Surf. 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		UBq	Gare	40	7	100%	7	100%	
C	0.19		UC	Randin	25	5	100%	5	100%	
C'	0.2		UC3	Rigaud	25	5	100%	5	100%	
D	1.47	0.9	AUc	Raie Faraude	25	23	40%	9	60%	40%
E	0.26		UB2	Bouvier*	25	30	100%	30	100%	
F'	0.15		UB	Impasse de l'Abbaye	25	4	100%	4	100%	
G	0.11		UBb	Comtes du Forez	25	3	100%	3	100%	
H	0.97		UC	Sud Prés Fleuris	25	24	40%	10	60%	40%
I	0.53		UBg	Gare	40	21	100%	21	78%	22%
J	0.63		UBg	Moisson des roches	40	25	100%	25	78%	22%
K	0.63		UB	Les Purelles	40	25	40%	10	100%	
L	0.34		UC	Rue du Repos	25	9	100%	9	100%	
M	0.30		UB3	Moingt Rue Centrale	25	7	100%	7	100%	
N	0.77		UB	Impasse du 8 mai	25	19	40%	8	100%	
O	3.76		UB2-UB3	Gégé*		130	40%	52	30%	70%
P	0.07		AUb2	Centre de Moingt*		5	100%	5	100%	
Q	6.70	4.27	AUc	Prés Fleuris Sud	25	107	40%	43	78%	22%
R	1.01	0.64	AUc	Prés Fleuris Nord	25	16	40%	6	78%	22%
				TOTAL		496		277	216	61
				*renouvellement urbain						

E. Les orientations d'aménagement et de programmation

a) Création d'une OAP sur le secteur de Pré-Bouchet

APRES MODIFICATION

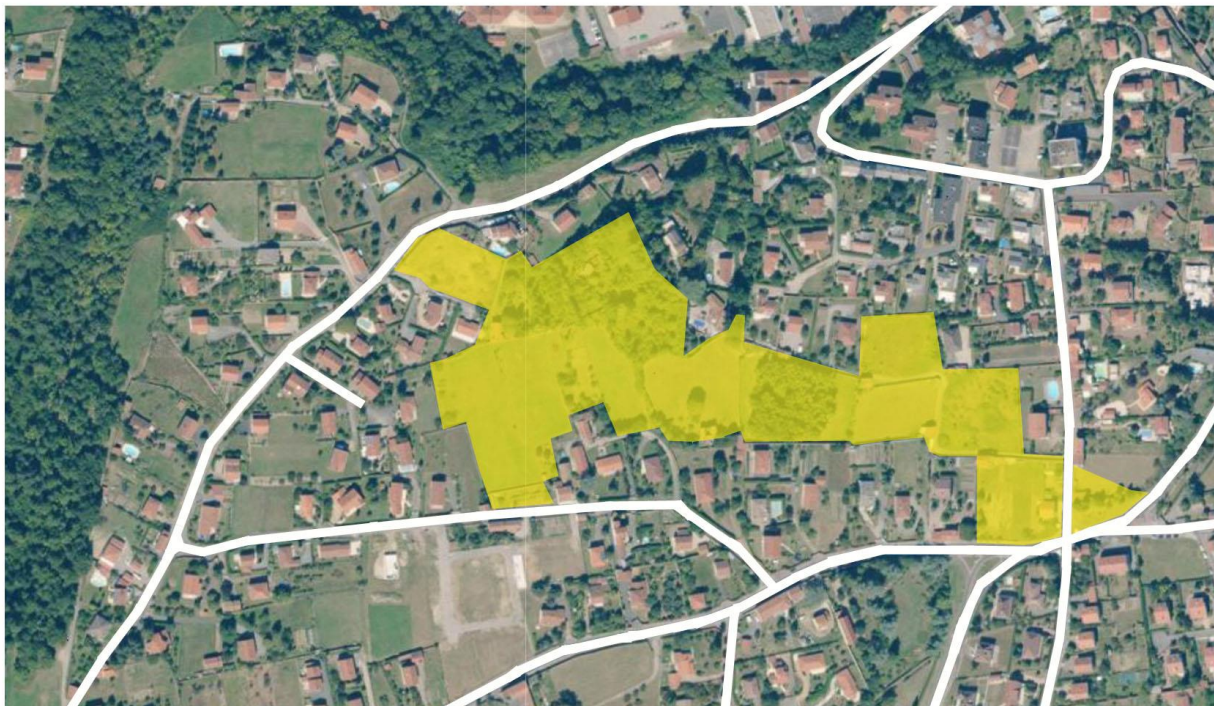


Intégration des éléments de programme relatifs à cette OAP entre les pages 18 et 19 de la pièce 3a.

Secteur Bouchet Massillon

Contexte :

Le secteur de Bouchet-Massillon est situé sur la partie Ouest du territoire communal. Ce secteur, desservi actuellement de part et d'autre par le chemin du Bouchet à l'Est et la Rue Jean-Baptiste Massillon à l'Ouest. L'ensemble du secteur est classé en zone UC au Plan Local d'Urbanisme.



Comme le précise le règlement, il s'agit d'une zone UC, destinée principalement à l'habitat.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération projetée avec un aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute utilisation du sol.

Il est également recommandé d'effectuer des études préalables afin de s'assurer un aménagement adapté en cohérence avec les réalisations déjà engagées sur le secteur et avec les secteurs avoisinants.

La surface totale brute de la zone représente 4.15 hectares environ.

Par ailleurs, une des orientations prévoit la création d'une voirie de desserte générale pour assurer la desserte de ce secteur.

Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- Des orientations de programme, en termes de formes d'habitat
- Des principes de composition générale
- Des principes de desserte

Un schéma de principes d'aménagement joint à ce document illustre les préconisations.

1.1 Eléments de programme :

Comme les autres secteurs, les opérations à réaliser sur ce site devront se composer de programmes de logements aux formes diversifiées :

Densité minimale : la densité globale sur l'ensemble du site (rapport entre la surface brute du terrain d'assiette du site et la surface de plancher totale réalisée) devra être au minimum de 0.25 (soit de l'ordre de 25 logements/ha).

Cette dernière sera répartie selon 3 secteurs :

- secteur A : 15 logements/ha
- secteur B : 25 logements/ha
- secteur C : 40 logements/ha

Les programmes de logements de plus forte densité, à dominante d'habitat collectif seront implantés à l'Est sur le secteur C. Les programmes de logements à dominante intermédiaire seront attendus au centre de l'opération sur le secteur B. Enfin, une plus faible densité, à dominante de logements individuels seront réalisés sur le secteur A, à l'Ouest de l'opération.

Qualité de l'insertion environnementale :

Une attention particulière sera apportée à l'insertion des opérations dans l'environnement et notamment :

- L'insertion des constructions dans le site et le paysage.
- L'insertion climatique des constructions : orientation nord/sud, dans la mesure du possible (pour les logements traversant), afin de bénéficier de la meilleure exposition permettant de réduire les apports énergétiques.
- La gestion des eaux pluviales :
 - o Réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé (sauf contraintes techniques).
 - o Dispositif rendant indépendant la collecte des eaux pluviales et des eaux usées.
 - o Gestion des eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire, dispositif de récupération des eaux ...).
- La collecte des déchets : emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets, organisés le long de la voie traversante **publique et accessible en marche avant par les véhicules de ramassage**.
- Aspect qualitatif des opérations :

Lors de chaque opération d'aménagement et de construction, le plan de composition devra intégrer des dispositions en matière de trame verte (espaces verts de respiration, zones perméables sur les espaces privés, plantations le long des voies modes doux, etc..).

1.2 Desserte du site

Principes d'accès véhicules :

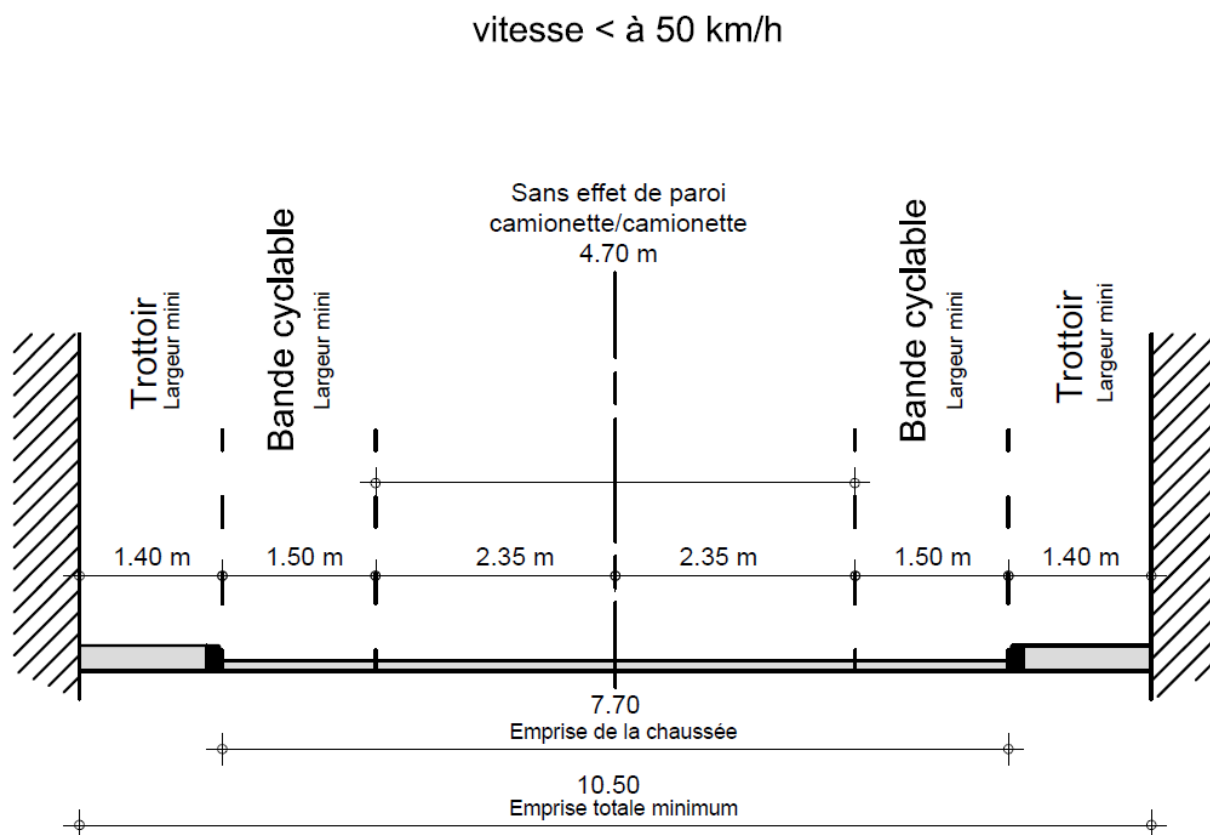
Une voirie traversante sera aménagée, du chemin du Bouchet à la Rue Jean Baptiste Massillon. Elle devra se raccrocher aux voiries existantes notamment la rue et l'impasse Jean-Baptiste Massillon ou encore l'Allée et le Chemin du Bouchet.

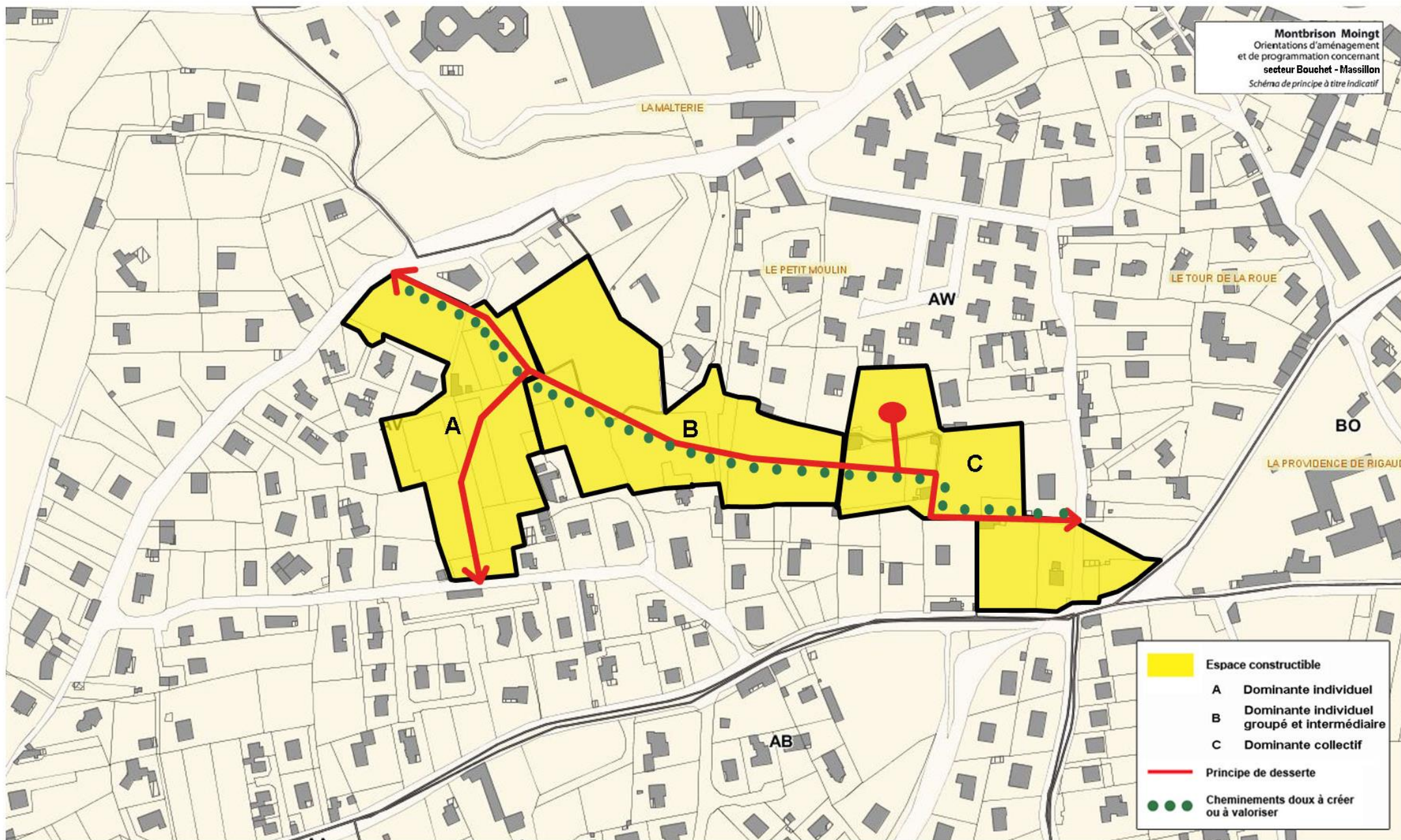
Cette voie sera aménagée avec un profil en travers du type :

- Trottoir de part et d'autre d'une largeur minimale de 1.40 mètre
- Bande cyclable ou piste cyclable de part et d'autre d'une largeur minimale de 1.50 mètre
- Voie double sens de circulation – 4.70 mètres

Les voies réservées aux modes doux et la voie dédiée aux véhicules motorisés devront disposer de revêtements différenciés. Cette distinction permettra de distinguer les usages et de renforcer la sécurisation des modes doux.

Les voies sans issues devront être aménagées de manière à permettre les demi-tours en marche avant des véhicules de services.





II/ Annexes

- 1. Délibération du Conseil communautaire pour lancer la procédure de modification**
- 2. Délibération du Conseil communautaire pour approuver la procédure de modification**