

AR PREFECTURE

043-214301376-20210205-2021_02_006PJ-AU
Regu le 16/02/2021



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONISTROL SUR LOIRE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version à débattre



PLU DE LA COMMUNE DE MONISTROL SUR LOIRE • PADD

PRÉAMBULE.....	3
ORIENTATION N ° 1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE	4
Objectif 1-1 : Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune	4
Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.).....	6
Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat durable	7
Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg	9
Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers les centralités.....	11
ORIENTATION N ° 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE MONISTROL SUR LOIRE.....	13
Objectif 2-1 : Pérenniser et développer le rôle de centralité.....	13
Objectif 2-2 : Renforcer le développement d'un tourisme notamment par son ancrage dans l'histoire locale et son patrimoine naturel	14
Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre.....	15
ORIENTATION N ° 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE	16
Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune	16
Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune	17
Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune	18
ORIENTATION N ° 4 : ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	21
ORIENTATION N ° 5 : PROTÉGER LES RESSOURCES FORESTIÈRES.....	22



PRÉAMBULE

●●● Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour la douzaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Rappel : L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



ORIENTATION N° 1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 1-1 : Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune

●●● **Rappel** : La commune connaît une croissance démographique d'environ 1% par an depuis 1999 et une croissance de 1.6% par an des ménages dans la même période, ce qui traduit un desserrement démographique significatif, qui va se poursuivre dans les années à venir. Le desserrement des ménages nécessite une production de logements d'environ 17 à 18 logts/an juste pour maintenir le niveau de population actuelle. Le caractère très attractif de la commune se confirme par l'arrivée de nouveaux ménages en raison de son cadre de vie de qualité, de la présence d'une offre structurée et nombreuse en équipements, services, commerces et emplois, ainsi que de la proximité de l'agglomération Stéphanoise... Le SCOT identifie Monistrol sur Loire comme un bourg centre, il permet la production d'un volume de logements qui correspond à un rythme d'environ 55 logements par an.

Le diagnostic a montré que les capacités théoriques de développement existantes dans l'enveloppe bâtie du bourg sont présentes à travers de nombreux petits tènements (parcelles ou divisions parcellaires potentielles). Ces tènements sont tous de propriété privée et ne sont pas systématiquement mis sur le marché du logement, Leur morcellement et leur situation en majorité dans des secteurs pavillonnaires les rendent peu aptes à une densification accrue, et peu opérationnels pour une diversification de l'offre en logements qui demande des opérations plus globales et sur des tènements de taille significative.

1. Poursuivre la croissance démographique permettant le renouvellement des ménages et l'accueil d'actifs :

La commune de Monistrol sur Loire recherche la poursuite du développement, en raison de son accessibilité aisée, de sa forte attractivité, des capacités existantes importantes en matière d'équipements et de son rayonnement. Il s'agit de :

- Maintenir un développement démographique correspondant à une croissance démographique d'environ 1% dans la poursuite des dynamiques antérieures ;
- Permettre par les capacités foncières mises en place de produire sur une douzaine d'année un volume de logements correspondant à environ 55 logts par an selon les orientations ouvertes

par le SCOT. Il s'agit de répondre aux besoins dus à la croissance démographique projetée, à l'évolution des modes de vies (demande croissante de logements plus diversifiés) et au phénomène général de desserrement des ménages. A ces objectifs quantitatifs généraux devra aussi s'ajouter la reconstitution du parc qui va être détruit et en particulier la compensation des démolitions à venir du parc social obsolète.

2. Assurer ces objectifs de construction en valorisant les secteurs stratégiques de développement en lien avec le centre-ville

L'enveloppe bâtie de la ville dispose d'un foncier réel mais d'autres enjeux sont aussi présents et ne vont pas forcément dans le sens d'une densification à outrance (patrimoine bâti et paysager à respecter, tissu urbain contraint par des formes urbaines traditionnelles, problématique importante de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation, capacités des dimensionnements des réseaux et des accès pas toujours adaptées à une importante densification).

Si le PLU prévoit bien une optimisation foncière de ces tènements, dans le respect du cadre bâti et paysager qui fait le caractère et l'attractivité de la commune, ces espaces n'apparaissent pas en capacité opérationnelle pour assurer la production de logements à la fois en volume et en typologie diversifiée pour répondre aux besoins démographiques.

Aussi le développement en extension de l'enveloppe bâtie apparaît nécessaire. Plusieurs tènements apparaissent adaptés à terme pour le développement résidentiel et sont prioritaires pour le développement urbain des années à venir :

- Le secteur en continuité Ouest du Mazel en réponse à plusieurs problématiques : développement de l'offre en logement, poursuite du renforcement de l'offre en équipements, gestion des eaux pluviales, etc. ;
- Le secteur en continuité Est du Mazel : poursuite du développement en direction des équipements et activités artisanales et de service confortant le pôle de quartier déjà existant ;
- Les secteurs en continuité Nord du Mazel et de la Souchonne contribuant à renforcer l'offre en logements et en équipements.

À travers ces tènements il s'agit bien de conforter le quartier du Mazel dans son lien urbain au centre et comme polarité structurante de la commune.

Le renouvellement du site du lycée professionnel Notre Dame du Château privé dans le cadre de son déplacement vers le lycée général privé Notre Dame du Château, est aussi une priorité. Cet espace au contact direct du cœur de ville doit permettre de conforter la centralité par les fonctions à accueillir (logements, commerces, équipements, services etc.).



Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

●●● **Rappel** : La commune est bien dotée en équipements d'usage quotidien, et d'équipements à rayonnement supra-communal servant les habitants des communes périphériques plus rurales. Le développement démographique, le vieillissement des ménages nécessitent de répondre à de nouveaux besoins. Par ailleurs le rayonnement de la commune et son rôle de centralité, pour le bassin d'habitat influent sur les besoins en matière d'équipements et de services structurants.

1. Permettre le renforcement et l'évolution des équipements existants afin de répondre aux différents besoins de la population ;

Tous les équipements existants doivent pouvoir évoluer ou se relocaliser pour s'adapter aux besoins, le PLU doit donc être très ouvert pour faciliter ces évolutions. Notamment le collège du Monteil nécessite à terme une restructuration et un aménagement des accès que le PLU doit permettre.

2. Permettre l'accompagnement du développement démographique par de nouveaux équipements de proximité en cas de besoins et faciliter les équipements de rayonnement supra communal

Il s'agit de pouvoir développer une nouvelle offre permettant de suivre les évolutions de la population (sportifs, loisirs, socio-culturels, etc.), de faciliter le développement de l'offre médicale ainsi que les équipements, services, commerces qui soutiennent l'attractivité et le rayonnement communal. À ce titre et sans être exhaustifs les besoins d'ores et déjà fléchés concernent :

- Le confortement des équipements sportifs (notamment un nouveau gymnase en cours) ;
- La réalisation d'équipements supra-communaux permettant de répondre aux besoins à l'échelle communautaire (culturels, sportifs, enfance jeunesse...)
- Faciliter l'implantation d'une maison médicale permettant de conforter la réponse aux besoins de santé notamment dans le cadre du vieillissement de la population et faciliter l'implantation d'une maison médicale,
- La construction d'un nouvel EHPAD, en effet l'établissement actuel n'a plus les capacités de se développer et de se moderniser sur place, un nouvel emplacement est à prévoir à terme. De plus l'offre à destination des personnes âgées est à développer tant sur le plan des différentes catégories d'hébergements, que des services associés. L'emplacement actuel de l'EHPAD une fois la structure relocalisée, pourra accueillir une diversité de fonctions au regard de sa situation dans le centre.



3. Réseaux

Le développement communal va nécessiter l'extension ou le renforcement de réseaux :

- Réseaux électriques et éclairage public ;
- Réseau eau potable et assainissement. En particulier la gestion des eaux pluviales est une problématique majeure sur la commune, nécessitant des investissements publics ou privés pour permettre d'adapter les capacités des réseaux et ouvrages et la mise en place d'une gestion à l'opération privilégiant le stockage, l'infiltration et la limitation de l'imperméabilisation.

Le développement des opérations de construction et d'aménagement est donc lié à la programmation et à la réalisation de ces équipements.

4. Numérique

Le numérique est un équipement essentiel au même titre que les autres réseaux. La commune n'a pas la compétence en la matière, mais il s'agit de favoriser le déploiement des réseaux numériques afin de couvrir l'intégralité du territoire :

- Saisir l'opportunité du développement de la fibre pour l'accès au très haut débit des ménages, des actifs (développement du télétravail) et des entreprises ;
- Poursuivre le raccordement au très haut débit pour les équipements publics, les entreprises et les habitants ;
- Faire du numérique un critère de qualité des futurs projets de construction.

Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat durable

●●● *Rappel* : La commune est caractérisée par une certaine diversité des formes urbaines et de l'offre résidentielle qui permet d'ores et déjà de favoriser une mixité sociale et générationnelle. L'offre en logements sociaux est aussi importante, mais elle souffre pour une partie du parc d'une obsolescence qui va nécessiter une mise à niveau par requalification ou démolition/reconstruction.

1. Prévoir une mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations de construction de logements :

- Renforcer la diversité dans les formes urbaines produites entre habitat individuel, habitat intermédiaire et habitat collectif en particulier sur les tènements de taille significative ;
- Intégrer une diversité dans les tailles de logements produits avec des logements de taille petite



à moyenne (notamment pour répondre aux besoins du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages).

Cette poursuite de la diversification des produits dans la production de l'offre en logements doit contribuer à la continuité des parcours résidentiels sur la commune et à répondre la diversité des besoins.

2. Encourager la rénovation et la qualité de l'offre en logements sociaux de la commune :

- Favoriser le renouvellement, la requalification et la montée en gamme de l'offre en logements locatifs sociaux de façon à les rendre plus attractifs ;
- Maintenir une part de logements sociaux dans la production de logements dans le cadre des opérations de taille significative, notamment pour contribuer à une reconstitution de l'offre qui sera détruite ;
- Favoriser la diversité dans l'offre en locatif, en effet le logement locatif (dont le locatif social) doit aussi servir la diversité des besoins des logements familiaux en maison individuelle, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs bien intégrés.

3. Renforcer l'offre en matière de logements spécifiques à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite ;

Les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes sont importants en complément des hébergements médicalisés de type EHPAD. Il apparaît nécessaire de favoriser aussi une offre complémentaire de type « résidences services » ou de « béguinage ». Le PLU permettra leur implantation dans ou à proximité du centre pour les rapprocher des commerces et services.

4. Contribuer à la réponse aux besoins des gens du voyage

La commune de Monistrol sur Loire dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage. Il émerge notamment un besoin pour des familles en voie de sédentarisation. Le projet communal recherche une réponse à cette problématique dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes. En particulier des terrains familiaux pour la sédentarisation pourront être prévus.

NB : Le béguinage est une alternative à la maison de retraite. Il s'agit de petits ensembles à taille humaine (20 à 25 logements), composés de logements indépendants associés à des espaces communs partagés (salle polyvalente, salon/bibliothèque, cybercafés, chambres pour accueillir des amis ou de la famille, salles à manger, jardins etc.). Il permet de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement, et réunit souvent des personnes souhaitant intégrer un projet de vie spécifique, social et solidaire.

Les béguinages ne sont pas des établissements médico-sociaux. Ce sont des logements privatifs qui relèvent du droit commun (contrairement aux résidences seniors). Ils peuvent être privés (associatifs ou non) ou dépendre des collectivités locales. Ils peuvent être gérés de différentes manières (souvent habitat coopératif).

5. La promotion d'un habitat durable et respectueux de l'environnement :

En cohérence avec les réglementations environnementales en vigueur, il s'agit de :

- Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espace tout en préservant et aménageant des espaces végétalisés de taille significative au sein du tissu urbain à travers les opérations d'aménagement et de construction ;
- Promouvoir la qualité énergétique des bâtiments, l'architecture bioclimatique et les nouvelles techniques de construction (bâtiments basse consommation, bâtiments à énergie positive) ;
- Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables dans le parc immobilier existant et futur.

Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg

●●● *Rappel* : La commune est caractérisée par un développement urbain relativement conséquent lié au confortement du bourg dans des opérations coordonnées mais aussi à un certain mitage et étalement urbain dans l'espace rural (quartiers apparus ex-nihilo comme la Rivoire ou encore des étirements le long des voies à partir des hameaux traditionnels).

1. Adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique et à la capacité des sites à recevoir une densification :

- Définir clairement les limites de la nouvelle enveloppe bâtie du bourg de façon à répondre aux besoins de développement ;
- Assurer une densification progressive et raisonnée des espaces résidentiels déjà urbanisés qui y ont vocation par la mobilisation des dents-creuses disponibles au sein de l'enveloppe bâtie actuelle. Mais les équilibres avec les autres enjeux (paysagers, patrimoniaux, gestion des eaux pluviales, changement climatique..) doivent être recherchés. Concernant les quartiers constitués périphériques (dénommés « villages »), il s'agit d'éviter une surdensification et de respecter le caractère patrimonial historique fait d'une alternance d'espaces construits et de jardins. Ce caractère traditionnel qui marque l'identité de ces secteurs doit être préservé.
- Encadrer la densification par des dispositions architecturales et paysagères (implantation des constructions, emprises au sol, hauteurs, etc.) permettant de respecter le caractère paysager et patrimonial fort de la commune ;



- Organiser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement en définissant des principes d'aménagement qui permettent d'assurer un fonctionnement urbain intégré au tissu bâti environnant, une cohérence paysagère et des formes urbaines.

2. Interdire l'urbanisation dispersée des terres agricoles et naturelles tout en permettant l'évolution des constructions déjà présentes.

Si toute construction présente dans l'espace agricole ou naturel doit pouvoir évoluer, il s'agit de limiter les impacts négatifs sur les espaces agricoles et naturels. En particulier, les hameaux à dominante agricole (par la présence de sièges ou de bâtiments agricoles) ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements.

La priorité du développement résidentiel est donnée au centre bourg qui concentre les investissements en matière de réseaux et d'équipements. Dans les autres quartiers ou hameaux constitués (c'est-à-dire regroupant de façon rapprochée un nombre significatif d'habitations), seuls les espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie pourront permettre un confortement des constructions si les réseaux ont la capacité de les recevoir. Les nouvelles extensions de l'enveloppe bâtie ne sont pas prévues.

3. Prioriser les actions facilitant la remise sur le marché des logements vacants

La remise sur le marché des logements vacants est une priorité. Toutefois, de nombreux logements vacants sont situés dans le cœur historique et sont soit en très mauvais état, soit dépendant des commerces en RDC pour leur accès, soit ne présentent pas la qualité résidentielle attendue aujourd'hui même en étant réhabilités (absence d'éclairage, d'espace extérieur, de stationnement) etc. Leur remise sur le marché exige une opération plus globale répondant à la complexité des causes de la vacance et allant bien au-delà de la seule incitation à l'initiative privée. Il s'agit de permettre une régénération du tissu bâti (curetages nécessaires) et une réorganisation des espaces publics. Aussi il apparaît peu probable que dans la temporalité du PLU cette vacance soit fortement diminuée et participe en nombre significatif à la production de logements. Toutefois, il s'agit bien d'un objectif essentiel dans le projet communal.

4. Prendre en compte le phénomène de rétention foncière bien présent dans la commune :

Le projet communal tient compte de la réalité foncière, ainsi de nombreux tenements en particulier ceux qui par leur taille, pourraient (en théorie) faire l'objet de divisions parcellaires ne sont pas systématiquement mobilisables. La dureté foncière est une réalité opérationnelle à intégrer dans le projet de développement communal.

5. Programmer le développement de la commune ;

Le développement communal sera principalement réalisé à partir des sites identifiés comme stratégiques à terme (Cf. chapitre précédent), mais un phasage du développement sera mis en œuvre en fonction des investissements nécessaires en matière de réseaux (dont les eaux pluviales) et d'accès.

6. Les objectifs chiffrés en matière de consommation d'espace

Le développement urbain de la commune de Monistrol sur Loire a généré depuis 10 ans, une utilisation d'espace d'environ 6.4 hectares par an en extension de l'enveloppe bâtie constituée et 1 ha par mobilisation de foncier non bâti dans l'enveloppe bâtie soit au total 7.4 hectares/an. Le mode de développement pour l'habitat s'est réalisé avec une densité moyenne de 10 logements/hectare.

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale avoisinant 18 à 20 logements/ hectare en cohérence avec les orientations du SCOT. Cette densité sera à répartir entre les différents secteurs d'accueil en fonction de leurs capacités en matière de réseaux et d'accès, de cohérence du paysage végétal et bâti. Ce renforcement de la densité résidentielle (quasiment un doublement des densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace.

Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers les centralités

●●● Rappel : La commune est confrontée à des problématiques importantes en matière de mobilité : ville centre attractive elle accueille de nombreux flux en direction des commerces équipements, établissements scolaires. Mais c'est aussi une ville traversée par des flux motorisés rejoignant la gare ou la RN88. Cette situation génère de nombreuses difficultés dans le centre aux heures de pointe. La collectivité a engagé l'aménagement d'un réseau de cheminements en modes doux notamment dans le cadre de la valorisation des cours d'eau dans la traversée de l'espace urbain. Les espaces de co-voiturage aménagés par la communauté de communes arrivent à saturation. L'accès à la gare de Monistrol - Bas en Basset n'est pas facilité depuis le centre de la commune et non aménagé pour des modes actifs.

1. Poursuivre les aménagements de la voirie et les équipements nécessaires à une meilleure gestion des flux automobiles ;

- Sécuriser et rendre attractifs les déplacements des piétons et des cycles dans le centre notamment en réduisant la vitesse et la congestion automobile. Les aménagements qualitatifs pour les modes doux nécessitent de résoudre les problématiques de traversée du centre par les cars et les voitures. De nouveaux maillages viaires sont à mettre en place pour permettre de relier la RN88 sans traverser systématiquement le centre. Plusieurs alternatives sont étudiées, le PLU devra permettre de les réaliser ;

- Mieux relier les quartiers : notamment le quartier des Roches par une nouvelle voie de jonction, la création d'un barreau de liaison entre la rue du Moulin à Vent et av de la Catalogne permettant un développement en lien avec le centre, et la prolongation du Bd Vanneau, dans le secteur du Monteil prévoir à terme une liaison via les axes Déléage et Bouchardon.
- Développer une gare routière permettant de rationaliser les dessertes en transports en commun et l'accès à ce mode de déplacements ;
- Dans le cadre de la politique de la Communauté de communes, participer au renforcement et à la création des aires de co-voiturage.

2. Organiser la commune avec des modes actifs pour créer une véritable trame de parcours favorable aux liens inter-quartiers et l'accès à la gare :

- Poursuivre le développement des maillages en modes actifs tant sur le plan des déplacements de loisirs en lien avec les chemins de randonnées existants, que dans les usages quotidiens (vers les commerces, les zones d'activités, les pôles d'équipements...). Notamment les liaisons entre le pôle scolaire du site du Prince (Lycée d'enseignement général, futur LEP et internat de Notre Dame du Château) et le centre sont à valoriser. La poursuite des aménagements des parcours le long des cours d'eau dans le centre dans une continuité de déplacements est aussi recherchée. Le réaménagement de l'avenue de la Libération pour un meilleur partage des usages entre dans ces objectifs.
- L'accès à la gare par des modes actifs depuis le centre est aussi une ambition. Toutefois elle se heurte à la contrainte de la distance et de la topographie, l'aménagement de chemins ruraux existants peut être envisagé dans cette optique.
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements en renforçant la perméabilité urbaine (limiter les systèmes en enclaves et impasses) et inscrire des parcours en modes doux dans les nouveaux secteurs de développement résidentiel.

3. Inciter à une autre mobilité

- S'inscrire à terme dans les politiques publiques développées en matière de branchements électriques des places de stationnement ;
- Créer de nouveaux stationnements dédiés aux vélos en particulier dans le centre.



ORIENTATION N ° 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE MONISTROL SUR LOIRE

Objectif 2-1 : Pérenniser et développer le rôle de centralité

●●● *Rappel* : La commune est très attractive, son développement économique est multiforme : commercial avec un centre commerçant bien marqué et la zone du Pêcheur qui déploie une offre complémentaire au centre, industrielle et artisanale sur plusieurs espaces d'accueil et touristique avec de nombreux points d'appui liés au patrimoine, à la Loire. L'hébergement touristique de type hôtelier apparaît insuffisant au regard des enjeux d'accueil sur la commune. La communauté de communes élabore une stratégie d'accueil des entreprises et envisage le renforcement des capacités d'accueil sur la commune pour répondre à une demande d'implantations qui apparaît importante. Enfin d'anciennes zones industrielles ont été « rattrapées » par le développement résidentiel et se retrouvent confrontées à des difficultés de cohabitation entre des usages résidentiels, industriels et commerciaux.

1. Clarifier la vocation des zones d'accueil économique ;

Dans cet objectif visant à faciliter les usages, les différents secteurs d'accueil sont fléchés vers des dominantes économiques ciblées :

- Les zones du Pêcheur, la Chaud, Molleton et le Mazel en raison de leur situation dans le tissu mixte en continuité du centre historique sont plutôt destinées aux activités de services, bureaux, commerces et artisanat de proximité.
- Les autres zones (Borie, Chavanon, Croix St Martin) sont plutôt dédiées aux activités industrielles et artisanales.

2. Renforcer les possibilités d'accueil dans le cadre du schéma d'accueil de la communauté de communes.

Il s'agit de permettre en priorité les extensions des zones existantes, avant d'envisager de nouvelles localisations. Ainsi sont fléchées les extensions éventuelles des zones de Borie/Chavanon et de Croix Saint Martin. Le secteur de Praisle pourra être envisagé après confortement de ces zones si le besoin est avéré.

3. Soutenir le commerce de la centralité historique

- Protéger les linéaires commerciaux du centre-ville en interdisant les changements de destination des RDC vers l'habitat (av de la Libération, rue Charbonnel, rue Carnot, notamment). La rue du commerce présente une singularité liée au tissu urbain ancien, à la petitesse des cellules commerciales, aux difficultés de remise sur le marché des logements vacants (évoquées précédemment). Aussi la dynamique commerciale sur ce secteur passe par une politique plus ambitieuse de réhabilitation permettant de retrouver un équilibre entre reconquête résidentielle et maintien des commerces. Si le maintien du commerce reste un enjeu il passe par d'autres actions que la seule protection des RDC.
- Conforter l'offre commerciale du centre par la mise en place de surfaces adaptées et rationnelles. Notamment dans le cadre du renouvellement urbain à venir du LEP, le site pourra accueillir des commerces et des services.
- Étendre la centralité commerçante. De fait aujourd'hui elle est déjà étendue vers la zone du Pêcher où les commerces se sont installés en trouvant des cellules commerciales plus adaptées, sans toutefois entrer dans la catégorie des grandes surfaces. Il s'agit de conforter ce pôle dans une extension de la centralité marchande.
- Améliorer les espaces de chalandise valorisant l'accès aux commerces et propices à la flânerie. Si le centre historique présente déjà une grande qualité d'espace public, les linéaires commerçants de l'avenue la Libération sont peu aménagés. Il s'agit de poursuivre la valorisation des espaces publics.

Objectif 2-2 : Renforcer le développement d'un tourisme notamment par son ancrage dans l'histoire locale et son patrimoine naturel

1. Continuer à développer les activités touristiques de la commune en s'appuyant sur le patrimoine naturel du territoire ;

Les espaces de nature de la Loire sont emblématiques, et très attractifs, il s'agit de permettre la poursuite de leur valorisation.

2. Développer un tourisme en lien avec le patrimoine bâti ;

- Valoriser et permettre le développement des activités sur les sites historiques possédant un potentiel touristique : poursuite de la valorisation du centre des aménagements permettant la découverte des cours d'eau en ville ;



3. **Soutenir et accompagner le développement des initiatives permettant le développement de l'activité touristique :**
 - Renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques : chambres d'hôtes, gîtes etc. ;
 - Permettre l'accueil d'une offre hôtelière renforcée ;
 - Valorisation et développement des circuits pédestres, VTT etc.

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

1. **Préserver le caractère singulier du centre-bourg :**
 - Préserver l'identité du centre historique se caractérisant par sa forme urbaine spécifique, l'homogénéité de son implantation bâtie et de ses volumétries,
 - Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales particulières : façades remarquables, porches, corniches etc. ;
2. **Affirmer les éléments de trame verte et bleue qui parcourent le centre comme socles de la qualité du cadre de vie des habitants (cf. Objectif suivant) ;**
 - Monistrol bénéficie en son centre des cours d'eau du Piat et du St Marcellin, la qualité des abords de ces cours d'eau constitue un point d'appui à la valorisation du centre (poursuite des aménagements en vue de leur accessibilité, renforcement de la continuité des parcours piétonniers à leurs abords).
3. **Maintenir l'ambiance végétale de l'espace bâti en :**
 - Protégeant les éléments paysagers qui font la qualité du cadre de vie (arbres remarquables, parcs, clos, jardins, arrières non bâtis des maisons de faubourg) ; Ces espaces ne sont pas considérés comme des espaces de développement ;
 - Maintenant un caractère végétalisé significatif dans l'ensemble des espaces pavillonnaires, ceux-ci sont complémentaires du cœur historique assez minéral
 - Travaillant la végétalisation des aménagements futurs.



ORIENTATION N° 3 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

●●● *Rappel* : La commune est caractérisée par la force et la qualité de son patrimoine au sens large ; le patrimoine historique, mais aussi le patrimoine rural, le patrimoine paysager lié à la présence de nombreux parcs ou jardins arborés dans l'espace urbain, le patrimoine naturel lié à l'eau et aux continuités boisées notamment.

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

1. Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique ; (Cf chapitres précédents)
2. Préserver et faire vivre le patrimoine historique majeur reconnu :
 - Mettre en valeur et protéger les abords des châteaux ;
 - Porter une attention à la qualité architecturale à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques ;
 - Faciliter le développement d'activités qualitatives dans le patrimoine historique permettant de le restaurer et de le faire vivre.
3. Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune en :
 - Identifiant ce patrimoine bâti d'intérêt local (croix, murs, éléments d'architecture caractéristiques, maisons rurales de caractère...);
 - Prescrivant des principes d'aménagement et de conservation de ce patrimoine sans bloquer leur valorisation par des orientations trop strictes.



4. Intégrer les constructions nouvelles dans le socle patrimonial de la commune :

- Respecter la typologie du bâti déjà existant aux abords des projets de construction, en termes de hauteur, volumétries, toiture, d'inscription dans la topographie des lieux etc.
- Respecter les colorimétries locales.

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

1. Préserver les éléments structurants du paysage :

- Espaces naturels et agricoles, coulées verte aux abords des cours d'eau, alignements végétaux le long des voies, haies et bosquets structurants etc.

2. Protéger les éléments remarquables qui ponctuent et jalonnent le paysage urbain :

- Des arbres remarquables isolés ou groupés, des parcs qui par leur densité, leurs essences ou la taille des végétaux constituent une véritable plus-value collective à préserver (parc du secteur Neyron cimetière par exemple..).
- Des « cœurs d'ilots » verts à préserver : jardins, espaces non bâtis à maintenir végétalisés. Ceux-ci sont à conserver pour leurs différentes fonctions : lutte contre les ilots de chaleur, qualité paysagère amenée par la densité végétale accompagnant les secteurs bâtis, micro-espaces favorable à la nature ordinaire... Notamment la densité végétale des espaces pavillonnaires doit être maintenue, en particulier dans les lotissements les plus anciens qui apparaissent bien végétalisés aujourd'hui (comme La Rivoire par exemple)
- Des bandes plantées à maintenir le long des voies afin de maintenir la perception verdoyante depuis les rues.
- Les ripisylves des cours d'eau perçues depuis de nombreux points du centre.
- Les alignements arborés de l'espace public.

3. Préserver les points de vue remarquables sur la commune

- Points de vue sur le centre
- Cônes de vues sur le grand paysage

4. Aménager et développer la commune dans le respect de sa qualité paysagère :

- Développer une qualité paysagère végétalisée sur les secteurs d'urbanisation. Il s'agit de travailler des transitions paysagères entre les nouveaux « fronts » urbains et les espaces agro-naturels par la mise en place d'espaces végétalisés soulignant la limite d'urbanisation et reculant les constructions vis-à-vis des espaces agricoles. La végétalisation doit accompagner les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement à la fois pour la qualité du paysage à venir mais aussi dans le cadre de la prise en compte du changement climatique et la limitation des îlots de chaleur.
- Développer une qualité dans les clôtures afin de valoriser l'espace collectif de la rue.
- Aménager qualitativement les entrées de ville et les zones d'activités.
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics.

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

1. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

●●● *Rappel* : Les enjeux écologiques de la commune sont principalement associés aux cours d'eau : La Loire comme espace majeur de biodiversité identifié au titre de Natura 2000 et les cours d'eau associés formant un réseau de corridors à fort enjeux écologiques. Le réseau des zones humides est bien développé et constitue aussi un enjeu majeur.

Le PLU veille à protéger les espaces naturels à fort enjeu écologique (boisements en particulier ceux proches de la Loire, les vallons du Folletier, du Piat, du Tranchard, du Lignon et les milieux humides associés). Au sein de l'espace bâti, les éléments de trame verte (parc, jardins, arbres...) sont favorables à la biodiversité. Ils sont identifiés et protégés dans le cadre du PLU pour leur valeur dans la « naturalité ordinaire » en plus de leur qualité paysagère d'intérêt collectif.

Outre la valorisation des qualités écologiques existantes, le projet communal recherche une prise en compte de l'environnement dans les futurs projets de développement et d'aménagement (végétalisation accrue, espèces végétales diversifiées et propices à la biodiversité).



2. Ne pas impacter la ressource en eau

●●● *Rappel* : La ressource en eau potable est suffisante et sécurisée sur le territoire. Concernant l'assainissement, la station d'épuration présente une capacité suffisante pour le développement du bourg. La gestion des eaux pluviales reste en revanche une problématique très importante. Son amélioration est nécessaire (développement des systèmes d'infiltration, ...).

Le projet communal recherche la protection de la ressource aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Différentes mesures visent à atteindre cet objectif :

- Le développement urbain est conditionné au raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ;
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion adaptée notamment en favorisant quand c'est possible des techniques alternatives aux réseaux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales le plus possible sur les sites de développement). L'imperméabilisation sera freinée par le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en forte proportion.

3. Vivre avec les risques

●●● *Rappel* : La commune est impactée par un risque inondation, qui épargne cependant globalement les espaces urbanisés. Toutefois le ruissellement urbain lié à l'accroissement de l'imperméabilisation est un phénomène bien présent. D'autre part, la présence d'une ancienne carrière peut impacter le confortement de la zone d'activités Borie/Chavanon.

Le PLU composera avec le risque inondation en intégrant la problématique de gestion des eaux pluviales sur les sites de construction et d'aménagement notamment en limitant l'imperméabilisation. Un zonage pluvial mené parallèlement au PLU permet de préciser les conditions de traitement des eaux pluviales.

Les impacts potentiels de l'ancienne carrière d'antimoine doivent être étudiés avant tout développement de la zone d'activités.

4. S'engager dans la transition énergétique

●●● *Rappel* Le territoire est relativement peu impacté par la pollution de l'air. La commune compte peu d'installations d'énergie renouvelable au regard du potentiel estimé. Ce potentiel de production d'énergie renouvelable est essentiellement lié à l'énergie solaire.

Le PLU prévoit de participer aux objectifs de production d'énergies renouvelables et de limitation des émissions de gaz à effet de serre en :



- Favorisant la production d'énergie renouvelable en équilibre avec les enjeux patrimoniaux ;
- Participant à la maîtrise des déplacements motorisés et favorisant des mobilités alternatives (Cf le chapitre sur les mobilités) ;
- Incitant à la construction bioclimatique et favorisant la qualité énergétique des logements en construction et en réhabilitation ;

5. Rechercher une limitation des impacts du changement climatique

Le changement climatique est aujourd'hui un phénomène qui a des effets directs sur la santé. Les canicules successives s'intensifient, les espaces urbains en pâtissent plus rapidement que les espaces ruraux.

Aussi il apparait important de limiter les ilots de chaleur urbaine :

- En maintenant les densités végétales et les arbres de haute tige déjà existants dans les espaces déjà bâtis. A ce titre les secteurs pavillonnaires constituent par leur végétalisation, des secteurs limitatifs de la « surchauffe urbaine » Les parcs existants sont aussi à préserver.
- En développant des espaces de pleine terre végétalisée à l'échelle de l'enveloppe urbaine en taille significative (maintenir et développer dans les aménagements la végétalisation de pleine terre, des arbres de haute tige permettant l'ombrage, la végétalisation des pieds de bâtiments...).
- En favorisant la ventilation des ilots dans le cadre de l'organisation des espaces à bâtir,



ORIENTATION N ° 4 : ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

●●● *Rappel* : La commune de Monistrol sur Loire est aussi une commune au caractère agricole marqué et compte de nombreux sièges d'exploitation. La spécialisation des productions vers l'élevage laitier subit une crise qui rend fragile l'économie agricole sur la commune.

Le PLU affirme une volonté de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- Ne contraignant pas l'installation d'exploitations professionnelles et la construction (ou l'évolution) de bâtiments et installations en lien avec l'activité agricole. Notamment pour les exploitations situées dans des hameaux, le PLU permettra leur évolution sur place et ne renforcera pas la pression urbaine induite par de nouvelles habitations sans lien avec l'économie agricole.
- La continuité d'exploitation des terres agricoles est recherchée.
- Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations. Il s'agit de maîtriser l'avancée des fronts urbains et le mitage. En dehors du centre bourg et des hameaux non agricoles constitués, le PLU n'autorisera pas de nouvelles urbanisations dans les hameaux d'activités agricoles. Il créera des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles épandables.) et maîtrisera les impacts des éventuels changements de destination dans les espaces à fort enjeu agricole (secteurs de proximité des bâtiments techniques agricoles, secteurs de forte cohérence foncière agricole) ;
- Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques. Le PLU favorise les installations nécessaires à la vente de proximité et les structures de valorisation des produits.
- Ne contraignant pas la diversification des activités agricoles (activités secondaires de type agrotourisme, production d'énergie...etc.) permettant de renforcer la solidité économique des exploitations.



ORIENTATION N ° 5 : PROTÉGER LES RESSOURCES FORESTIÈRES

●●● *Rappel* : Les surfaces boisées sur la commune représentent environ un tiers du territoire communal réparties en plusieurs massifs pouvant être significatifs à l'échelle de la commune. Sur la commune, l'enjeu économique d'exploitation de la ressource est présent à travers plusieurs forêts de production. L'enjeu écologique de la forêt est aussi très présent pour les forêts de feuillus et les espaces boisés le long des cours d'eau et de la Loire en particulier.

La commune affiche une volonté de préserver les dessertes forestières et l'accès aux bois dans le cadre de l'exploitation de cette ressource.

Mais sur certains espaces, l'enjeu écologique est majeur et la protection des espaces boisés est nécessaire en tant que support de la biodiversité (rives des cours d'eau, boisements de la Loire),

Il s'agit aussi de valoriser les boisements dans la multiplicité de leurs usages ; récréatif, écologique tout autant qu'économique.

Enfin la protection des boisements de valeur paysagère, écologique est envisagée dans le cadre du PLU.



AR PREFECTURE

043-214301376-20210205-2021_02_006PJ-AU
Reçu le 16/02/2021

