

PLAN LOCAL D'URBANISME [PLU]

Révision générale : informations clefs et synthèse des premiers constats

La municipalité a lancé la révision du plan local d'urbanisme avec une décision prise lors du conseil municipal du 15 mars 2019.

Cette démarche touche directement la population puisque ce document règlemente l'utilisation du sol et des terrains d'une commune.

LE PLU, C'EST QUOI ?...

C'est le document qui régent l'urbanisme communal : il définit les règles de constructions, des zones devant rester naturelles ou celles réservées pour les constructions futures, ceci selon un découpage géographique précis.

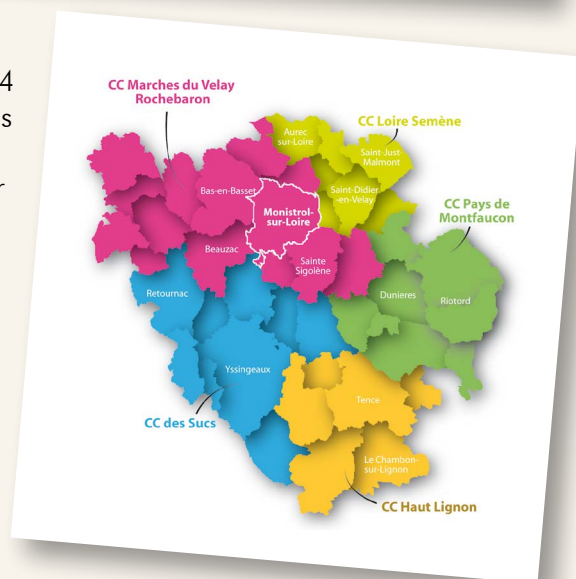
Il expose notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui résume les intentions de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Il encadre rigoureusement les projets urbains, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement et sur le développement durable. Le PLU sert notamment aux municipalités, aux constructeurs et acteurs urbains, aux architectes, aux citoyens lors d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

... ET LE SCOT ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale structure le territoire de 44 communes et définit des objectifs d'aménagement. Les principes qui sont à mettre en oeuvre dans le PLU :

- assurer la protection des réservoirs de biodiversité et préserver les différentes passerelles écologiques,
- organiser un développement urbain harmonieux, valoriser et protéger le patrimoine bâti historique,
- valoriser les entrées de ville et les zones d'accueil économique,
- préserver l'activité agricole,
- organiser le développement des commerces et services,
- promouvoir une alternative à la voiture individuelle pour la mobilité,
- maîtriser les espaces avec une densité moyenne minimale de 18 logements/ha et diversifier l'offre en habitat.



LES ACTEURS

Les personnes publiques associées (PPA) sont associées tout au long du processus et donnent un avis sur le projet de PLU : qui sont-elles ?



L'Etat



Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Jeune Loire



La chambre de commerce et d'industrie



Le Département



La Communauté de communes



La chambre d'agriculture



La chambre de métiers



La Région



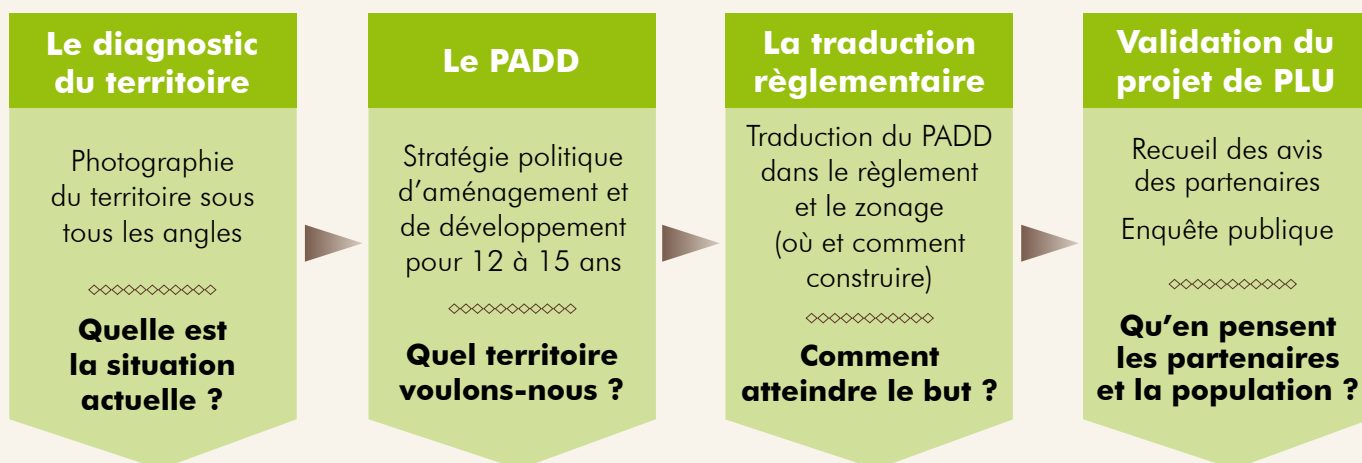
La commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ETAPES

Quel est le déroulement ?

- Un diagnostic qui met en avant les enjeux du territoire, et dont les premiers constats ont été présentés en réunion publique le 12 janvier 2020,
- Un projet global de développement, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui est en cours d'élaboration et qui sera examiné en conseil municipal début 2021,
- Une traduction des orientations de ce projet dans des zones et des règles de constructions différenciées selon les secteurs,
- Une validation par les acteurs institutionnels (personnes publiques associées dites PPA),
- Une enquête publique, afin d'informer et de consulter les citoyens et le grand public, leur permettre d'émettre des avis, des observations ou des propositions,
- Une validation définitive par le conseil municipal,
- Le nouveau PLU remplace alors l'ancien et s'impose aux autorisations du droit du sol.



LE DIAGNOSTIC

Il est terminé et a été présenté en réunion publique le 12 décembre 2020. Il est consultable en ligne sur le site Internet de la ville.

Il a mis en lumière des enjeux, classés par catégories, qui donnent des axes de travail sur les éléments à développer, mais aussi préserver, maîtriser ou limiter.

LE MOT DE L'ADJOINTE À L'URBANISME

La révision du PLU de Monistrol permettra de disposer d'un nouveau document d'urbanisme répondant aux évolutions de la commune et au contexte réglementaire. Le futur PLU raisonne à une échéance d'une douzaine d'années. Il constitue donc un document important pour l'avenir des Monistroliens.

Habiter, travailler, se déplacer : nous sommes tous concernés par le fonctionnement de notre commune et par la qualité du cadre de vie.

La révision du PLU permet d'établir un projet de développement et d'organisation du territoire, portant à la fois sur les conditions d'accueil résidentiel, l'accompagnement des besoins de la population par les équipements, la valorisation touristique et des loisirs, le développement économique, la préservation des qualités du paysage, du patrimoine et des milieux naturels.

Sandrine Chaussinand,

Adjointe à l'aménagement urbain, la mobilité, la planification urbaine, les documents d'urbanisme (PLU), la gestion du patrimoine foncier.



PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ENJEUX DE LA RÉVISION



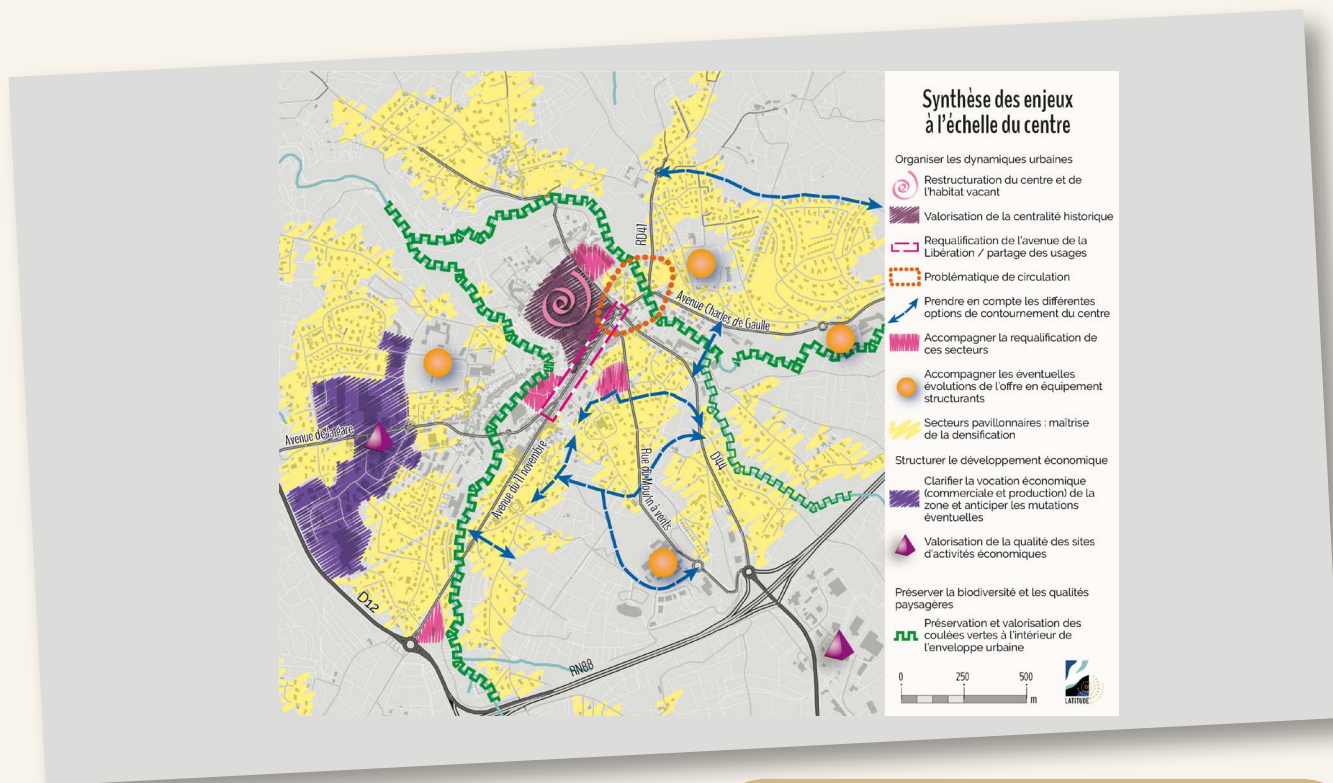
L'environnement naturel et les risques

- Préserver la ressource en eau en conditionnant l'urbanisation à la présence de réseaux et de systèmes de traitements performants ;
- Préserver les continuités végétales en ville et limiter le bâti dans l'espace rural ;
- Protéger les corridors écologiques des cours d'eau et de leurs milieux humides ;
- Maîtriser l'imperméabilisation et le ruissellement urbain, en maintenant suffisamment les trames vertes et espaces perméables dans chaque opération de développement ;
- Dans les espaces non urbanisés, limiter la croissance et la densité dans les secteurs impactés par le bruit ;
- Dans les espaces urbanisés, ralentir la vitesse et réduire le trafic automobile.

Le paysage et le patrimoine

- Préserver un paysage de qualité tout en permettant son évolution, en protéger la perception visuelle ainsi que celle du centre historique ;
- Préserver le caractère patrimonial du centre historique (éléments bâtis, jardins) et protéger les éléments architecturaux de caractère ;
- Travailler l'intégration paysagère des zones d'activités ;
- Développer et valoriser les espaces naturels, les parcs et les jardins du bourg ;
- Préserver les haies, les alignements d'arbres dans l'espace agricole ;
- Maîtriser l'évolution des hameaux dont l'étalement urbain progressif banalise peu à peu l'espace ;
- Favoriser les rénovations de qualité du bâti ancien.

PLAN LOCAL D'URBANISME



Le développement économique, touristique et l'agriculture

- Anticiper les besoins des entreprises (terrains, locaux, services), soutenir le développement de l'économie en place et des filières artisanales ;
- Valoriser l'offre marchande du centre élargi ;
- Anticiper l'évolution, voire la mutation, des zones de production enclavées dans les zones résidentielles ;
- Structurer l'offre touristique en termes d'hébergement et de restauration, l'appuyer sur des éléments de valorisation (gorges du Piat, Loire...) tout en veillant à les préserver ;
- Développer l'évolution des bâtiments agricoles (en respectant la distance entre les constructions à usage d'habitation et celles à usage agricole) ;
- Préserver les terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, secteurs d'épandage ou présentant un fort potentiel agronomique) ;
- Favoriser la diversification des activités agricoles dans un contexte économique difficile pour les exploitations.

L'habitat et le mode de développement urbain

- Conforter le caractère de centralité de Monistrol à l'échelle du SCOT ;
- Accompagner le développement démographique par la diversification des logements (formes et produits immobiliers) ;
- Poursuivre la diversification des formes urbaines vers plus de compacité ;
- Accentuer l'accessibilité de la gare de Bas-Monistrol depuis la ville et depuis le quartier de la Rivoire ;
- Relier le quartier de la Rivoire à la ville en modes actifs* et limiter son développement ;
- Poursuivre les modes actifs entre les quartiers de la ville notamment en améliorant les espaces verts paysagers ;
- Maîtriser l'agrandissement des quartiers éloignés du centre-bourg afin de ne pas engendrer de circulations automobiles supplémentaires ;
- Travailler sur la qualité du cadre de vie et la capacité de la collectivité à accompagner la densification urbaine.

* Modes actifs : modes de déplacements faisant appel à l'énergie musculaire : vélo, marche à pied, rollers, trottinette...