



APPROBATION : 21 mai 2019

MISE A JOUR : 19 mars 2021

MODIFICATION SIMPLIFIE 1 : 8 février 2022

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

Sommaire

	1
Sommaire	3
Préambule	5
1- Orientation générale n°1 - Mise en valeur de la centralité et de la vocation thermique et culturelle de Montrond-les-Bains	6
1-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	6
1-2- LE PROJET COMMUNAL	6
2- Orientation générale n° 2 -Les objectifs de croissance	8
2-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	8
2-2- LE PROJET COMMUNAL	8
3- Orientation générale n° 3 - Les objectifs d'évolution du parc de logements	10
3-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	10
3-2- LE PROJET COMMUNAL	10
4- Orientation générale n° 4 - Le développement des activités thermales, de santé et bien-être	12
4-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	12
4-2- LE PROJET COMMUNAL	12
5- Orientation générale n° 5 - le tissu économique artisanat commerce industrie	13
5-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	13
5-2- LE PROJET COMMUNAL	13
6- Orientation générale n° 6 - la protection de l'activité agricole	14
6-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	14
6-2- LE PROJET COMMUNAL	14
7- Orientation générale n° 7 -la protection du patrimoine bâti et des paysages	15
7-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	15
7-2- LE PROJET COMMUNAL	15
8- Orientation générale n° 8 - La protection de l'environnement	16
8-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	16
8-2- LE PROJET COMMUNAL	16
9- Orientation générale n° 9 - pour une amélioration des conditions de déplacement	17
9-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	17

9-2- LE PROJET COMMUNAL	17
9-3- MISE EN ŒUVRE DANS LE PLU:	17
10- Orientation générale n° 10 -la maitrise de la consommation énergétique	18
10-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX	18
10-2- LE PROJET COMMUNAL	18

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été établi sur la base du diagnostic porté sur la commune et qui constitue la première partie du Rapport de Présentation du présent PLU.

La démarche et les choix retenus par les élus pour son établissement sont présentés et justifiés dans la seconde partie du Rapport de Présentation.

Le PLU exprime le projet d'évolution de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables décline les orientations générales suivantes :

ORIENTATION 1 : MISE EN VALEUR DE LA CENTRALITE ET DE LA VOCATION THERMALE ET CULTURELLE DE MONTROND-LES-BAINS

ORIENTATION 2 : LES OBJECTIFS DE CROISSANCE

ORIENTATION 3 : LES OBJECTIFS D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

ORIENTATION 4 : LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES THERMALES, DE SANTE ET BIEN ETRE

ORIENTATION 5 : LE TISSU ECONOMIQUE ARTISANAT, COMMERCE, INDUSTRIE

ORIENTATION 6 : LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

ORIENTATION 7 : LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DES PAYSAGES

ORIENTATION 8 : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ORIENTATION 9 : POUR UNE AMELIORATION DES CONDITIONS DE DEPLACEMENT

ORIENTATION 10 : LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

1- Orientation générale n°1 - Mise en valeur de la centralité et de la vocation thermique et culturelle de Montrond-les-Bains

1-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

Le diagnostic porté sur la commune a confirmé le constat présenté dans le PLU existant. Il met en évidence la situation centrale dans la plaine du Forez, au croisement des 2 voies de circulation historiques : passage du fleuve Loire de l'axe est-ouest entre Monts du Lyonnais et du Forez (D1089) et la D1082 reliant le nord et le sud de la plaine. Cette position en articulation a toujours joué un rôle dynamisant pour le territoire communal.

La ressource thermique, mise en valeur depuis le XIX^e siècle, reste un moteur de développement économique fort et un marqueur d'identité. Le thermalisme d'aujourd'hui évolue et la commune entend accompagner l'évolution du thermalisme moderne en liant les objectifs de santé à ceux de bien-être dans un cadre de vie de qualité.

1-2- LE PROJET COMMUNAL

Développement de la centralité

La centralité justifie le développement urbain dont il faut aujourd'hui modifier les modalités pour le maîtriser et l'ajuster aux besoins, notamment dans les domaines de la production de logements, les équipements, les modes de déplacement et le paysage urbain.

Maîtrise du développement urbain

Le projet communal a pour objectif de maîtriser les extensions urbaines qui contribuent à l'équilibre du développement urbain, en contrepoin aux opérations de renouvellement et de densification urbaines du centre-ville.

La variété des logements produits en renouvellement urbain du centre-ville et en extension urbaine contribue à la diversification nécessaire du parc de logements. En parallèle, le niveau d'équipement doit accompagner ce développement. Il devra être complété en fonction des besoins existants et créés.

Accompagner l'évolution du thermalisme

L'économie du thermalisme s'élargit aujourd'hui vers les activités liées à la santé, à la remise en forme et au bien-être de la personne. Ce positionnement élargit les potentialités d'accueil touristique, y compris vers un tourisme d'affaire ou de passage.

L'attractivité touristique de Montrond-Les-Bains, ainsi axée sur les notions de santé et de bien-être, sera dynamisée par des activités culturelles et de loisirs diversifiées et des hébergements adaptés.



Cela implique le renforcement de l'identité communale avec la mise en valeur des ressources paysagères : trame verte urbaine, accessibilité des espaces naturels de bord de Loire, conservation et mise en valeur du patrimoine bâti historique et du contexte rural.

Cette approche qualitative de l'espace urbain et de son interface avec le territoire rural et naturel contribue à la qualité de vie de l'ensemble de la population.

2- Orientation générale n° 2 -Les objectifs de croissance

2-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Maîtriser la progression démographique et le développement de la construction
- Optimiser les potentialités de la centralité de Montrond-les-Bains
- Faciliter les parcours résidentiels par une offre diversifiée et adaptée de logements
- Permettre aux jeunes adultes de rester sur la commune et de s'y installer
- Favoriser un accueil durable et progressif des nouvelles familles sur la commune

2-2- LE PROJET COMMUNAL

Evolution démographique

- La population de 2015 est de 5 290 habitants (recensement Insee 2015) et le PLU est établi pour la période 2018-2028.
- Le projet communal prévoit le maintien d'un dynamisme démographique mais plus raisonnable que sur les dernières décennies.
- La fluidité du parcours résidentiel doit permettre d'améliorer peu à peu l'adéquation de l'offre et de la demande et pour une part, le taux d'occupation des logements.
- Le projet de croissance doit se traduire par une augmentation du parc de l'ordre de 238 logements à l'échéance du PLU (entre 2018 et 2028).

Développement urbain et réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles

Pendant la période 2005 à 2015, le développement de l'urbanisation a induit une consommation des espaces naturels et agricoles de 38,3 ha dont :

- 10,3 ha pour les activités économiques,
- 10,5 ha pour les équipements et infrastructures liées au tourisme,
- 17,5 ha pour la production de logements,
- 0,47 ha pour l'exploitation de matériaux.

Pour la période de 2018-2028 (durée du PLU), les objectifs de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles retenus pour le PLU sont établis à

- 4,5 ha urbanisables pour les activités économiques soit une diminution de 56% de la consommation potentielle d'espaces par rapport à la décennie précédente,
- 9 ha urbanisables pour les équipements et les infrastructures de tourisme et loisirs soit une diminution de 14% de la consommation potentielle d'espaces par rapport à la décennie précédente,
- 5,6 ha urbanisables pour la production de logements (hors division parcellaire non quantifiable dont les surfaces sur lesquelles des autorisations d'urbanisme

ont été accordées en 2018) soit une diminution de 68 % de la consommation potentielle d'espaces par rapport à la décennie précédente

- 0 ha urbanisable pour l'exploitation de matériaux soit une diminution de 100% de la consommation potentielle d'espaces par rapport à la décennie précédente.

Soit une diminution globale de l'ordre de 50% de la consommation des espaces non urbanisés.

3- Orientation générale n° 3 - Les objectifs d'évolution du parc de logements

3-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

Les enjeux du développement urbain de Montrond-Les-Bains sont multiples :

- optimiser les potentialités dues à la centralité,
- conserver la dynamique de projet actuelle qui se traduit par des actions de renouvellement urbain, d'aménagement d'espaces publics et de réalisation d'équipements collectifs,
- préserver un équilibre entre la fonction résidentielle urbaine, les activités économiques, l'activité agricole et la conservation des milieux naturels remarquables,
- conserver la diversité socioprofessionnelle d'une population évoluant dans des parcours résidentiels multiformes.

3-2- LE PROJET COMMUNAL

La diversification de l'offre d'habitat :

Les formes urbaines seront différenciées en fonction du paysage urbain à construire, en prenant en compte le contexte paysager bâti et non bâti : centre-ville, secteurs pavillonnaires périphériques du centre ou de lisière urbaine.

De la diversité des formes urbaines devront résulter une plus grande diversité de l'offre de logements : type (logements individuels, groupés, intermédiaires ou collectifs), taille, statuts d'occupation qui peuvent correspondre aux étapes des parcours résidentiels.

La répartition spatiale

Répartition équilibrée entre le centre-ville dense et proche des équipements, les secteurs d'habitat pavillonnaire périphériques du centre permettant une certaine densification et des secteurs d'habitat plus éloignés en limite de campagne. L'ensemble de l'agglomération devra présenter une structure urbaine de densité dégressive du centre-ville vers la périphérie.

Centre-ville et centralité gare :

- Renouvellement urbain : urbanisation cohérente des friches (site La Poularde), encadrement de la densification des parcelles bâties sous occupées pour optimiser le foncier disponible et préserver les maisons de caractère.
- Densification différenciée
- Diversification des fonctions en maintenant les commerces, services et équipements publics dans le centre-ville

- Valorisation des terrains vacants proches de la gare et aménagement de stationnement et d'accès piétons / vélos pour favoriser l'usage des transports collectifs.

Périphérie du centre :

- Maîtrise de l'étalement urbain,,
- Optimisation des espaces vacants et organisation de la densification,

Au-delà de l'agglomération :

- Limitation de l'étalement urbain et maintien des principales coupures paysagères, notamment entre l'agglomération et le secteur agricole et de part et d'autre de la D 1082
- Valorisation limitée uniquement sous forme de division parcellaire en harmonie avec le bâti riverain
- Valorisation du bâti patrimonial, les anciennes fermes et le hameau de Meylieu.

L'amélioration de l'espace urbain

Amélioration fonctionnelle et paysagère des espaces publics avec la création d'espaces publics reliés par des itinéraires piétons ou vélos aménagés.

Les déplacements doux et alternatifs à la voiture particulière seront favorisés.

Le renforcement du niveau d'équipements et de services

Renforcement du cœur de ville avec

- Des commerces et activités de proximité
- Des espaces publics adaptés
- Une accessibilité multiple (VL, piétons...)

4- Orientation générale n° 4 - Le développement des activités thermales, de santé et bien-être

4-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Activité emblématique de Montrond-les-Bains qui la singularise et la rend attractive. Image d'une ville bénéficiant d'un environnement préservé
- Activités modernes qui allient intérêt médical de santé publique et proposent des services de bien-être pour les habitants et les locaux.
- Gisement d'emplois et d'activités
- Elargissement des potentialités du tourisme local et de passage

4-2- LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal prévoit de

- Permettre l'évolution des activités existantes
- Favoriser l'accueil de nouveaux établissements dans le bâti vacant et en construction nouvelle
- Renforcer l'identité de ville d'eau par la mise en valeur et en réseau des espaces naturels, de parcs, jardins et promenades plantées et mise en valeur du patrimoine historique
- Assurer les fonctions d'hébergement nécessaires, en diversifiant l'offre d'hébergement touristique.

5- Orientation générale n° 5 - le tissu économique artisanat commerce industrie

5-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Conserver un bon niveau d'emplois sur la commune, généré par un tissu économique diversifié et évolutif
- Participer à la production artisanale et industrielle locale
- Disposer d'un niveau de service et d'offres commerciales attractif

5-2- LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal prévoit

- Le soutien aux activités industrielles et artisanales dans les zones dédiées.
- L'achèvement de la mise en œuvre de la ZAC des Bergères en prenant en compte les contraintes liées au site Natura 2000 et de conservations archéologiques
- La possibilité d'activités diffuses dans l'habitat sous réserve de compatibilité avec les fonctions résidentielles.
- La préservation et le développement des commerces du centre-ville.

6- Orientation générale n° 6 - la protection de l'activité agricole

6-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Protéger l'activité économique agricole : emplois, production et filières
- Entretenir le territoire communal, le patrimoine bâti et le paysage rural
- Accompagner l'évolution des exploitations et les projets des exploitants
- Encadrer l'interface entre fonction résidentielle et activité agricole

6-2- LE PROJET COMMUNAL

Les objectifs du PLU

- Préserver les terres agricoles en limitant leur consommation par l'urbanisation et en évitant le mitage.
- Préserver les terrains agricoles inondables tout en intégrant les contraintes risque
- Rendre compatibles l'activité agricole et la préservation des sites Natura 2000
- Assurer aux exploitations agricoles l'espace nécessaire à l'évolution de leurs installations, notamment en organisant l'interface fonctions résidentielles et agricoles
- En réciprocité, interdire l'implantation d'installations agricoles dans les secteurs de développement futur de la commune.

La mise en œuvre

Selon ces objectifs, le zonage agricole occupe encore la majorité du territoire communal dans lequel s'insèrent les autres types d'utilisation du sol.

Les secteurs d'urbanisation sont définis avec le souci de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles. Les zones d'habitat sont situées en recul suffisant par rapport aux périmètres de protection des installations agricoles existantes ou en projet.

7- Orientation générale n° 7 -la protection du patrimoine bâti et des paysages

7-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Mise en valeur des éléments constitutifs de l'identité de Montrond-les-Bains
- Contribuer à la protection des espaces naturels remarquables
- Mettre en valeur le paysage rural de proximité des zones d'habitat
- Conserver l'identité rurale du territoire communal (hors zones urbaines) et du patrimoine architectural.

7-2- LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal prend en compte les diverses composantes de l'environnement :

La protection des milieux et des paysages naturels

Les sites naturels NATURA 2000 font l'objet d'une protection respectant leur fonctionnalité. Ils peuvent faire l'objet d'une mise en valeur sous réserve de la compatibilité des projets avec la mise en œuvre des Documents d'objectifs DOCOB.

Ainsi, le projet prévoit la mise en valeur paysagère des rives de la Loire dans sa traversée urbaine.

Hors site Natura 2000, le projet communal prévoit la protection de certains éléments identifiants du paysage, boisements, bocages et ripisylves participant de la gestion intégrée des eaux pluviales.

La protection du patrimoine bâti

La commune s'est engagée dans une procédure de création d'une AVAP, Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. L'étude est menée en parallèle avec la démarche de révision du PLU mais ne s'inscrira pas dans la même temporalité. Les éléments issus de l'AVAP seront intégrés ultérieurement au PLU.

Les principaux éléments du patrimoine à préserver sont le château et ses abords, l'architecture des années 1900 – 1940 et le petit patrimoine urbain et rural.

Le projet communal de PLU prévoit l'encadrement réglementaire de l'aspect extérieur des constructions en harmonie avec l'architecture traditionnelle et le paysage environnant

La requalification des entrées de ville

Mettre en valeur la perception visuelle des abords de la Loire et du terroir agricole le long de la D1082 pour composer un nouveau paysage d'entrées de ville.

Aménager les abords de la gare qui constitue une entrée de ville.

8- Orientation générale n° 8 - La protection de l'environnement

8-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Préserver les ressources
- Tendre à maîtriser la consommation énergétique.

8-2- LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal prend en compte les diverses composantes de l'environnement :

La prise en compte des risques

Les risques d'inondation :

Prise en compte de l'aléa par l'inconstructibilité des zones de risques liés aux crues du fleuve Loire et de la rivière Coise

Gestion des crues du ruisseau de l'Anzieux par la réalisation d'aménagement des écoulements et par la mise en œuvre d'un règlement adapté au niveau de risque.

La sécurité routière :

Inscription dans le projet communal des préconisations du Conseil Général concernant la sécurité des routes départementales et aménagements des espaces

La protection de la ressource en eau

Le projet communal intègre la protection de la ressource en eau à trois niveaux :

- Protection de la ressource en eau par la gestion des pollutions domestiques et issues des activités industrielles : les secteurs de développement doivent être équipés par l'assainissement collectif
- Gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant l'imperméabilisation des sols et par le respect des éléments naturels favorable à la régulation des ruissellements (champs d'expansion des crues, haies, ripisylves).

La maîtrise de la consommation énergétique

Par une architecture adaptée : le projet encadre les implantations, les formes urbaines et l'architecture favorables en incitant à l'optimisation du bilan énergétique des opérations (ensoleillement, protection des vents dominants, mise en œuvre de dispositifs d'économie ou de production d'énergie dans le respect du paysage et du patrimoine.

9- Orientation générale n° 9 - pour une amélioration des conditions de déplacement

9-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Assurer la sécurité des usagers, en particulier les plus vulnérables
- Faciliter l'accessibilité aux équipements et aux services et limiter les déplacements motorisés de courte distance
- Valoriser l'espace public et le cadre de vie

9-2- LE PROJET COMMUNAL

- Partager l'espace de voirie entre différents usages : circulation automobile, déplacements doux, piétons
- Sécuriser et diversifier les itinéraires piétons et deux roues reliant le centre-ville, les secteurs d'habitat, les équipements publics et la gare ;
- Hiérarchiser la voirie des secteurs d'urbanisation diffuse,
- Favoriser l'utilisation des transports en commun et le covoiturage.

9-3- MISE EN ŒUVRE DANS LE PLU:

Le projet communal prévoit dans les nouvelles opérations d'urbanisme la continuité des cheminements piétons en termes d'itinéraires, les besoins de stationnement et l'aménagement de l'espace public.

Associer la nécessité de déplacements et loisirs (promenade, activités sportives, découverte culturelle du patrimoine) en liant itinéraires piétons, trame verte et patrimoine.

Prise en compte de la sécurité dans les projets d'aménagement de voiries existantes ou futures et de leurs abords nécessaires notamment en améliorant la visibilité, la lisibilité des milieux traversés et diminuer la vitesse.

Prise en compte des besoins en stationnement liés au covoiturage et aux déplacements multimodaux.

Pour l'ensemble de ces projets, le PLU prévoit les réserves foncières nécessaires et intègre le projet de déplacement dans les OAP.

10- Orientation générale n° 10 -la maitrise de la consommation énergétique

10-1- IDENTIFICATION DES ENJEUX

Les enjeux environnementaux sont d'une part liés à l'engagement national pour limiter les émissions de CO2, d'autre part pour limiter les autres pollutions liées à la combustion des carburants et aux déplacements automobiles.

Les enjeux de santé publique nécessitent de favoriser les modes de déplacement qui contribuent à la santé.

Les enjeux sociaux impliquent de limiter la dépendance énergétique des ménages (coût de fonctionnement de l'habitat et coût des déplacements).

La commune de Montrond-les-Bains entend participer à l'effort national de maîtrise de l'énergie à l'échelle de son territoire et de ses moyens.

10-2- LE PROJET COMMUNAL

Favoriser l'organisation du bâti et l'architecture favorisant les économies d'énergie

Localiser les nouveaux logements en prenant en compte la qualité des sites d'implantation : ensoleillement, exposition aux vents dominants...

Organisation du bâti : le projet encadre les implantations, les formes urbaines et l'architecture favorables en incitant à l'optimisation du bilan énergétique des opérations.

Le projet communal favorise la mise en place des dispositifs d'économie ou de production d'énergie dans le respect du paysage et du patrimoine.

Favoriser les déplacements doux, l'accès aux transports collectifs et le covoiturage

Favoriser le développement au bourg, à proximité des équipements.

Se reporter à l'Orientation Générale n° 5.





.



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com

