



Mairie de Montverdun  
Le Bourg  
42130 MONTVERDUN  
Tel : 04 77 97 47 14  
@ : [mairie-de-montverdun@wanadoo.fr](mailto:mairie-de-montverdun@wanadoo.fr)

## Département de la Loire

### Commune de MONTVERDUN



## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

PLU approuvé le : 23 juin 2008



Bureau d'études OXYRIA  
1331 Route royale  
42470 FOURNEAUX  
Tel : 04-77-62-48-57  
@ : [oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)



**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

---

**BORDEREAU DES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ**

1. Notice explicative de la modification simplifiée du PLU
2. Extrait du Plan de zonage du PLU avant et après la modification simplifiée
3. Annexes :
  - *Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU (juin 2008)*
  - *Délibération lançant la modification simplifiée (2017)*





**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

---

**1. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

---



## **SOMMAIRE**

### **1. Contexte juridique et réglementaire**

- 1.1- Document d'urbanisme en vigueur
- 1.2- Présentation de la procédure de modification simplifiée

### **2. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU**

- 2.1- Objectifs de la modification simplifiée du PLU
- 2.2- Présentation du secteur concerné par la modification simplifiée du PLU

## 1. CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

### 1.1- Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Montverdun se situe dans la partie centrale du département de la Loire, à environ 7 km au Sud-Est de Boën.

Administrativement, elle est rattachée au canton de Boën et à la Communauté de Communes du Pays d'Astrée qui regroupait 18 communes jusqu'au 1er Janvier 2017. A cette date là et avec la redéfinition des nouveaux périmètres des intercommunalités, elle appartient désormais à Loire-Forez Agglomération.

A l'échelle communale, Montverdun est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en juin 2008. Depuis cette date, ce dernier a connu trois modifications.

Au niveau supra-communal, le SCOT Loire Centre a été arrêté le 10 Mai 2016, puis approuvé en Conseil Syndical le 22 Décembre 2016. Or l'État n'a pas donné un avis favorable à ce document ; celui-ci n'est donc pas opposable au territoire qu'il englobe.

Toutefois, l'agglomération Loire Forez s'étant positionnée en Mars 2017 pour une intégration de l'ensemble des 88 communes la composant dans le périmètre du SCOT Sud Loire, Montverdun en fait aujourd'hui partie, bien que le SCOT en question ne soit encore en vigueur sur ce territoire.

#### • Objectifs poursuivis dans le PLU

Approuvé en 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune répond à plusieurs objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il a notamment pour but de:

- Préserver l'identité rurale du site
- Maîtriser le développement urbain
- Protéger l'environnement et réduire les risques naturels
- Mettre en valeur les sites et les paysages
- Maintenir les activités et services existants



Département de la Loire



Ex-Com Com Pas d'Astrée



Loire Forez Agglomération

## **1.2- Présentation de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.**

Une fois élaboré, le plan local d'urbanisme d'une commune n'est pas figé dans le temps. Le Code de l'Urbanisme offre plusieurs possibilités d'évolutions.

En application de l'article L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit:

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social ;
- D'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ;
- De rectifier une erreur matérielle ;
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

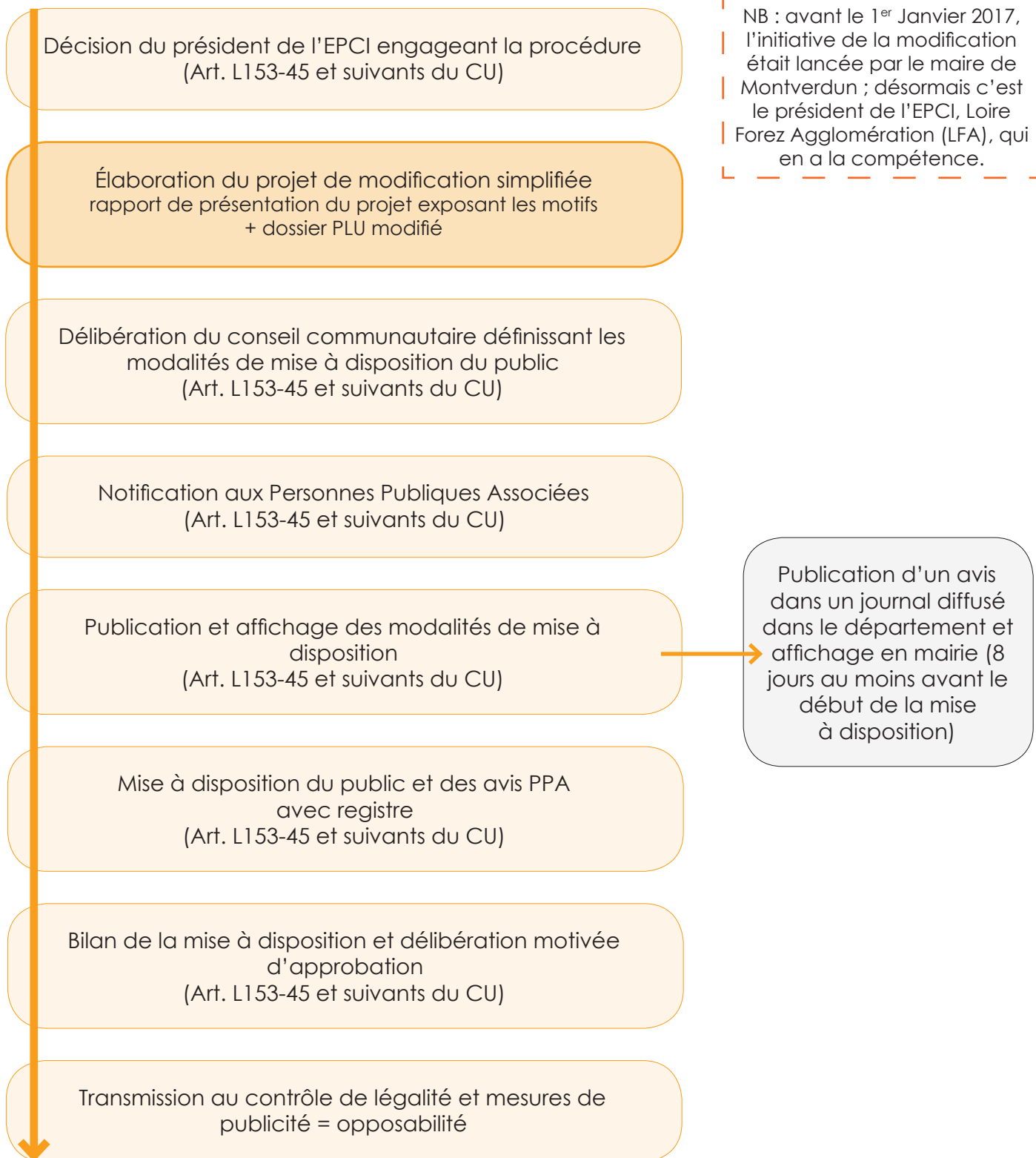
La modification simplifiée ne peut en aucun cas, changer les orientations du P.A.D.D. d'un P.L.U., ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un P.L.U. en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du P.L.U. qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

• **Synoptique de la procédure**



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

### 2.1- Objectifs de la modification simplifiée du PLU

Cette modification simplifiée fait suite à une erreur matérielle. En effet, la représentation d'une entrée d'agglomération n'a pas été positionnée au bon endroit. Cela ayant pour conséquence la présence d'une marge de recul dû à la présence de la route départementale 6, impliquant une zone de non constructibilité sur certaines parcelles qui ne devraient pas en posséder.

### 2.2- Présentation du secteur concerné par la modification simplifiée du PLU

La modification concerne l'entrée Est du bourg de Montverdun, le long de la RD6. La commune possède un projet sur les parcelles situées au Sud de cette RD. Ce projet serait donc impacté par la marge de recul, d'où la réalisation de la présente modification simplifiée.





**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

---

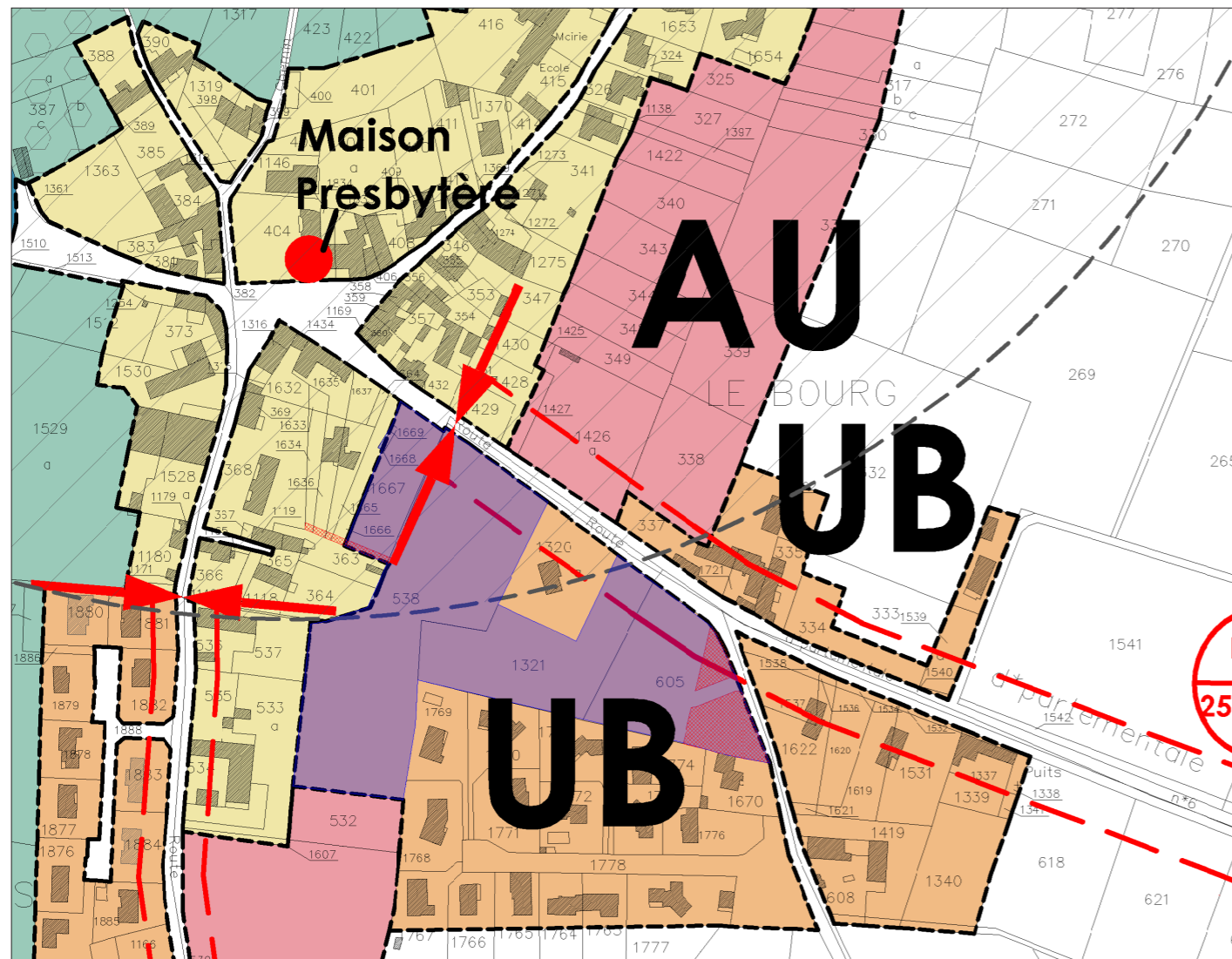
**2. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRÈS  
LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

---

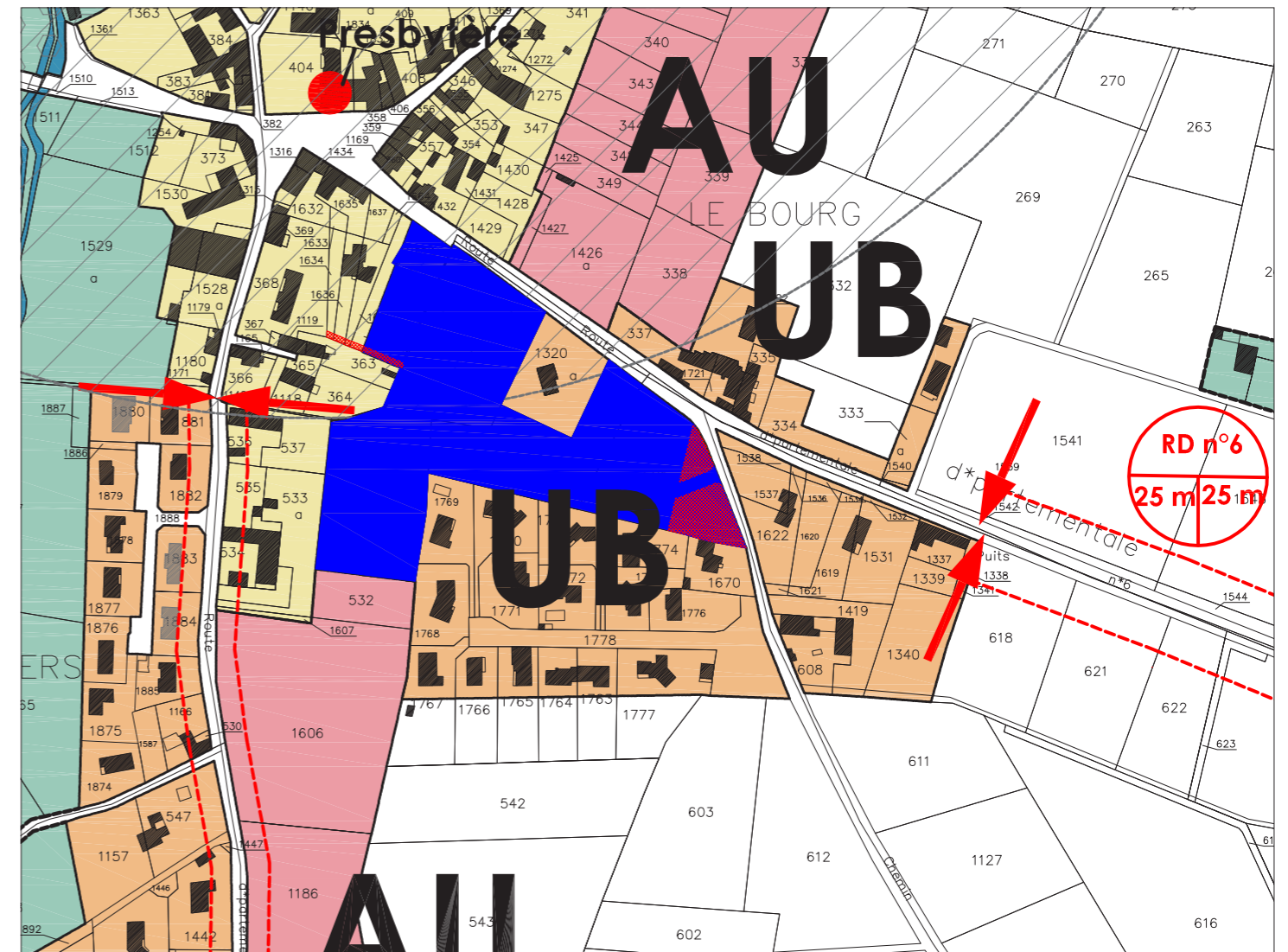


Extrait du plan de zonage AVANT et APRÈS la modification simplifiée du PLU

Extrait du plan de zonage AVANT la modification simplifiée du PLU



Extrait du plan de zonage APRÈS la modification simplifiée du PLU



La porte d'agglomération sera déplacée et positionnée au droit du panneau d'entrée d'agglomération sur la RD6. Ainsi, les marges de recul de 25 m pour les constructions à usage d'habitation et de 20 m pour les autres constructions seront supprimées, de part et d'autre de l'axe de la RD 6, voie du réseau d'intérêt général, dès l'entrée d'agglomération comme indiqué sur l'extrait du plan de zonage après modification.



Département de la Loire  
Commune de MONTVERDUN



**Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

---

**3. PIÈCES ANNEXES**

- ***Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU  
(juin 2008)***
  - ***Délibération lançant la modification simplifiée***
- 



## Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil huit et le lundi 23 juin à 19 heures, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, le Conseil Municipal de la commune de MONTVERDUN, sous la présidence de Monsieur ROCHETTE Pierre, Maire.

Date de la convocation : 16 juin 2008

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 13

Votants : 14 contre 1

Présents : Madame, Monsieur : ROCHETTE Pierre - DAVIN Gérard, FANGET Eric, FLACHAT Olivier, BASSET Cyril, CHARLIN Emmanuel, France Jean-Pierre, COLOMBET Marie-Thérèse, BRUN Michel, DUMAS Denis, LAFOND Didier - HODIN Isabelle, POMMIER Marcel

Absents excusés : CELLIER Josiane donne procuration à France Jean-Pierre

Absent : Madame ROUSSET

#### **Objet : approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10 et 8, 123-19

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 07 novembre 2003 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur le territoire communal de Montverdun

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mars 2007 ayant arrêté le projet de P.L.U

Vu l'arrêté du Maire en date du 27 Août 2007 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U arrêté par le Conseil Municipal

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Considérant que le P.L.U tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à la majorité (1 contre)  
- décide d'approuver le P.L.U tel qu'il est annexé à la présente

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois- Mention de cet affichage sera, en outre, insérée dans un journal diffusé dans le département*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité*

**REÇU LE**

**12 AOUT 2008**

**SOUS-PRÉFECTURE DE MONTERISON**

**Ainsi fait et délibéré en Mairie  
les jour, mois, an, susdit**

**Le Maire**

**Pierre ROCHETTE**



Certifié exécutoire après publication le 18/8/2008 et visa de la Sous-Préfecture le 12 Août 2008

## Délibération lançant la modification simplifiée

DEPARTEMENT  
DE LA LOIRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
LOIRE FOREZ

ARRONDISSEMENT  
DE MONTBRISON

-----  
EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 23

Séance du 4 juillet 2017

OBJET :

**PRESCRIPTION DE  
LA MODIFICATION  
SIMPLIFIEE DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE  
MONTVERDUN ET  
MODALITES DE  
MISE A  
DISPOSITION DU  
DOSSIER**

Le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Loire Forez, légalement convoqué le 27 juin 2017 s'est réuni à Montbrison le 4 juillet 2017 à dix-neuf heures trente, sous la présidence de Monsieur Alain BERTHEAS.

**Présents :** MULTEAU Jean-Marie, MELEY Marie, BALDINI Josiane, PAQUET Quentin, ROCHETTE Pierre-Jean, REGEFFE Robert, SOULIER Mathilde, COURT Claudine, PEYER Jérôme, DEVILLE Joseph, CHAREYRE Evelyne, DEVILLE Thierry, VIAL Bernard, COUDOUR Hubert, GENE BRIER Sylvie, CHAPOT Lucien, GOUTTEFARDE Valéry, GIRAUD Pierre, COUCHAUD Patrice, GOUBIER Chantal, BRUN-JARRY Christiane, VRAY Serge, MASSON Odile, BARTHELEMY André, JOANIN Robert, MEUNIER Henri, JACQUETIN Bruno, ROCHETTE Frédérique, DICHAMPT Maurice, GRANVERSANNE Guy, MONTAGNE Jean-Philippe, GRANJON Serge, CHAVAREN Thierry, PFISTER Marie-Gabrielle, MISSONNIER Thierry, ROMESTAING Patrick, DUMAS Jean-Paul, GOUBY Thierry, VERDIER Pierre, REY Nicolas, CIVARD Jean-Claude, DECOURTYE Robert, FAVIER Yves, BAZILE Christophe, BAYET Christiane, BENTAYEB Abderrahim, DOUBLET Catherine, FORESTIER Jean-Paul, GAULIN Olivier, GAUTHIER Alain, PALOULIAN Jeanine, MARRIETTE Cécile, LASSABLIERE Sylviane, FAURE Liliane, RUN Michel, LARUE Gisèle, DUQUESNE Didier, BACQUART Albert, MICHAUD Eric, DELACELLERY David, BUISSON Ludovic, VIOLANTE Roger, EPINAT Joël, ARCHER Marc, BLANCO Béatrice, ROBERT Sylvie, JOURJON Michelle, DERORY André, CHATAIN Jean-Michel, GIRODON Nicole, PERRIN Jean-Luc, CHOUVIER Evelyne, FERRY Nicole, BERTHEAS Alain, JOLY Olivier, GIBERT Christine, LAURENDON Alain, MATHEVET François, PELOUX Pascale, THOMAS Gilles, LARDON Eric, CHARLES Martine, DJOUHARA Marcelle, THOLOT Alain, PALIARD Rambert, BRUNEL Annick, CHAPOT Robert, DREVET Pierre, MIOMANDRE Mickael, MOREL David, BRETTON Christophe, BADIOU Evelyne, GERROSSIER Bruno, JAYOL Jean-Louis, MARTIN Yves, MAZET Jacques, DURRIS Roland, BOYER Jean-Paul, BÉAL Hervé, TISSOT Jean-Paul, PEYRONNET Hervé.

**Absents remplacés :** THOMAS Georges remplacé par MASSON Odile, BAYLE Pierre remplacé par JOANIN Robert, MIOCHE Bernard remplacé par PFISTER Marie-Gabrielle, BEDOUIN Christine remplacée par MISSONNIER Thierry, BAROU Gérard remplacé DUQUESNE Didier, ROBIN Michel remplacé par BACQUART Albert, RAVEL Jean-Paul remplacé DURRIS Roland.

**Pouvoirs :** FERRAND Colette pouvoir à GRANGON Serge, CORNU Christophe pouvoir à CHAPOT Lucien, TRANCHANT Bernard pouvoir à JACQUETIN Bruno, LIMOUSIN Alain pouvoir à VRAY Serge, BONNAUD Gérard pouvoir à BAZILE Christophe, GIARDINA Cindy pouvoir à PALOULIAN Jeanine, GROSSMANN Françoise pouvoir à GAUTHIER Alain, THIZY Bernard pouvoir à FAURE Liliane, MAYEN Denise pouvoir à CHAVAREN Denise, BLOIN Christophe pouvoir à LAURENDON Alain, CHOSSY Jean-Baptiste pouvoir à MATHEVET François, DE VILLOUTREYS Catherine pouvoir GIBERT Christine, LE GALL Nathalie pouvoir à BERTHEAS Alain, POYET Ghyslaine pouvoir à PELOUX Pascale, BERARD Serge pouvoir à BRUNEL Annick, PUGNET Frédéric pouvoir CHATAIN Jean-Michel, BERNARD Renée pouvoir à MARTIN Yves, MERIDJI Karima pouvoir à MAZET Jacques.

**Absents excusés :** CHAILLET Olivier, GUILLIN Dominique, MOLLEN Rémi, REY Monique, CHARPENAY Georges, OLLE Carole, DARLES Marcelle, PATARD Christian, THEVENON Valérie.

**Secrétaire de séance :** DUMAS Jean-Paul.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200796-20170704-23\_04072017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/07/2017

Publication : 13/07/2017

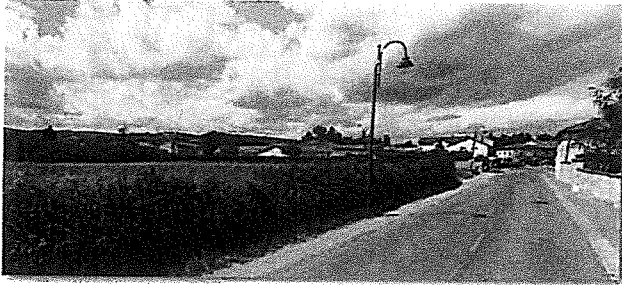
Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



Nombre de membres dont le conseil communautaire doit être composé : 132



**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

**1. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE MODIFICATION n°4 DU P.L.U**

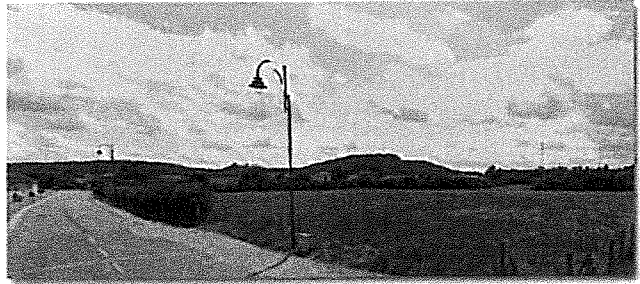
REÇU LE  
8 - FEV. 2017  
SOUS-PRÉFECTURE  
DE MONTAUBAN





Mairie de Montverdun  
Le Bourg  
42130 MONTVERDUN  
Tel : 04 77 97 47 14  
@ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

P.L.U approuvé le : 23 juin 2008  
Modification n°4 du P.L.U approuvée le : 15 décembre 2016

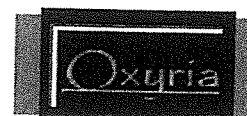
SOUS-PRÉFECTURE  
DE MONTVERDUN

8 - FEV. 2017

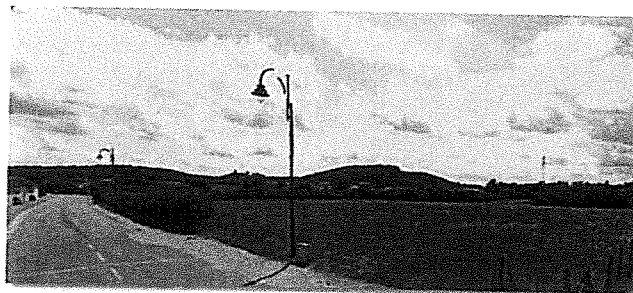
REÇU LE



Bureau d'études OXYRIA  
Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
Tel : 04-77-62-48-57  
@: oxyria.fourneaux@oxyria.fr



**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

**BORDEREAU DES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ**

1. Notice explicative de la modification n°4 du P.L.U
2. Extrait du Plan de zonage du P.L.U avant et après la modification n°4
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Liste des emplacements réservés avant et après la modification n°4
5. Extrait du règlement du P.L.U avant et après la modification n°4
6. Annexes :
  - délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U (juin 2008)
  - délibération motivée du Conseil Municipal prescrivant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du secteur « Bourg » en zone UB
  - délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n°4 (15 Décembre 2016)



## SOMMAIRE

### **1. Contexte juridique et réglementaire**

- 1.1- Document d'urbanisme en vigueur
- 1.2- Présentation de la procédure de modification et des évolutions réglementaires récentes

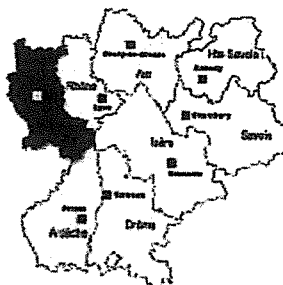
### **2. Présentation du projet de modification n°4 du P.L.U**

- 2.1- Objectifs de la modification n°4 du P.L.U
- 2.2- Présentation des secteurs concernés par la modification n°4 du P.L.U
- 2.3- Analyse des disponibilités foncières actuelles et justification de l'ouverture de zones AU
- 2.4- Présentation des pièces modifiées dans le cadre de la modification n°4 du P.L.U

## 1. CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

### 1.1- Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Montverdun se situe dans la partie centrale du département de la Loire, à environ 7 km au Sud-Est de Boën. Administrativement, elle est rattachée au canton de Boën et à la Communauté de Communes du Pays d'Astrée qui regroupe 18 communes.



A l'échelle communale, Montverdun est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en juin 2008. Depuis cette date, ce dernier a connu deux modifications.

A l'échelle supra-communale, la commune de Montverdun est couverte par le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) Loire-Centre, actuellement en cours d'élaboration. Ce dernier n'est donc pas opposable au Plan Local d'Urbanisme.

#### • Objectifs poursuivis dans le PLU

Approuvé en 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune répond à plusieurs objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il a notamment pour but de :

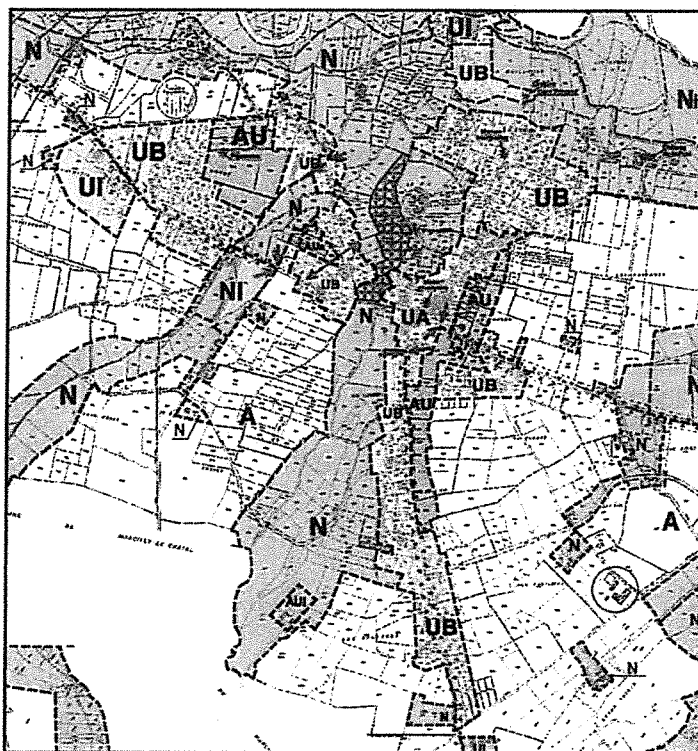
- Préserver l'identité rurale du site
- Maîtriser le développement urbain
- Protéger l'environnement et réduire les risques naturels
- Mettre en valeur les sites et les paysages
- Maintenir les activités et services existants

Marquée par un développement urbain relativement important, la commune a souhaité au travers de l'élaboration du PLU en 2008 freiner le développement périphérique exponentiel et donner priorité aux extensions les plus proches du bourg. Pour ce faire, le plan de zonage du PLU a confirmé l'urbanisation des secteurs équipés ; Le Bourg, Urphé, La Guilloche, La Caillade, Le Pré de l'Ane, dans lesquels des projets de lotissements étaient en cours de réalisation ou étaient déjà autorisés (zones UA et UB).

Certains secteurs, bien que présentant des réserves foncières importantes, ont été identifiés comme constructibles mais après l'achèvement des projets engagés comme le précise le PADD. Les secteurs avaient alors été classés zone à urbaniser: zone AU (exemple du secteur Bourg)

Les projets étant achevés et le plan de zonage n'offrant presque plus de disponibilités foncières (cf. explication du projet de modification/ cf. délibération motivée du Conseil Municipal prescrivant l'ouverture de la zone AU du secteur Bourg), la présente modification a pour but de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU (cf. présentation du projet de modification).

Il s'agit du secteur Bourg : 1.8 ha (cf. carte de localisation ci-jointe) :

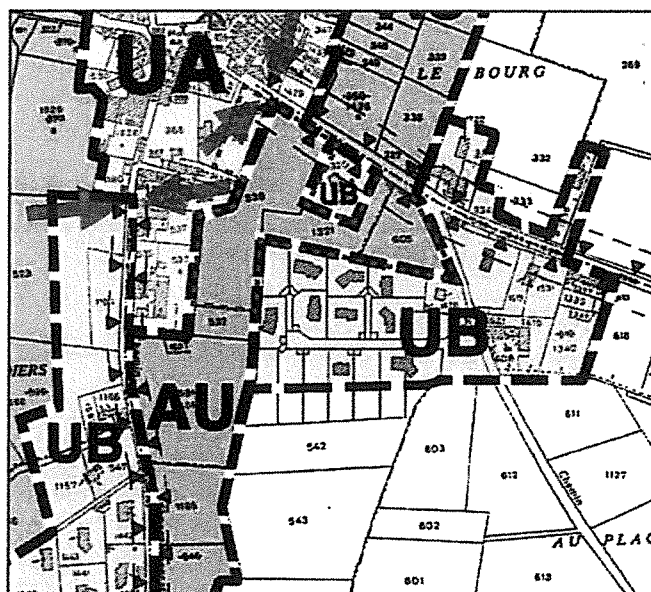


Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en juin 2008

• **Enjeux de la modification n°4** (cf. pages 9 et suivantes)

L'ouverture à l'urbanisation de ce tènement foncier répond à plusieurs enjeux, à savoir :

- **Maintenir le tissu économique local (commerces de proximité)**
- **Maintenir les services à la personne ;**
- **Optimiser les équipements publics (maintenir les effectifs de l'école) et réseaux existants.**



Secteur BOURG, aujourd'hui classé en zones UA et AU

Parcelles cadastrées B n°1667 : 1669 ; 538 ; 605 et 1321

Outre des enjeux liés au fonctionnement économique et au maintien des équipements et services existants, **l'ouverture à l'urbanisation de tènements fonciers doit permettre de mener une réflexion d'aménagement d'ensemble. Il s'agit notamment de créer une « couture urbaine » entre les quartiers existants et les futurs secteurs de développement, dans la continuité des actions inscrites dans l'étude d'aménagement de bourg<sup>1</sup>.**

Pour ce faire, la présente modification du PLU concerne :

- le plan de zonage du PLU (basculement de certaines zones AU en zone UB) ;
- la création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- la mise en place d'emplacements réservés.

La modification doit également permettre l'adaptation ou la correction de certains points du règlement écrit.

### **1.2- Présentation de la procédure de modification du P.L.U**

Une fois élaboré, le plan local d'urbanisme d'une commune n'est pas figé dans le temps. Le Code de l'Urbanisme offre plusieurs possibilités d'évolutions.

L'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme précise notamment :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.*

Ne consistant pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ; ne portant pas atteinte à l'économie générale du PLU et ne comportant pas de graves risques de nuisance, le Conseil Municipal peut procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

---

<sup>1</sup>- Une étude COCA (aménagement de bourg) est actuellement en cours sur la commune. Le diagnostic étant réalisé, des orientations d'aménagement ont été définies.

La modification du PLU et notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour but d'assurer une continuité entre le développement urbain futur et les actions fixées en matière d'espaces publics/cheminements modes doux.

Cependant, depuis la loi ALUR (loi par l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser (zones AU strictes) fait l'objet d'une procédure spécifique.

La loi distingue deux cas :

- Pour les zones AU de plus de 9 ans : la procédure de révision du P.L.U est obligatoire.

- Pour les zones de moins de 9 ans : il peut être procédé à la modification du PLU mais l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme précise :

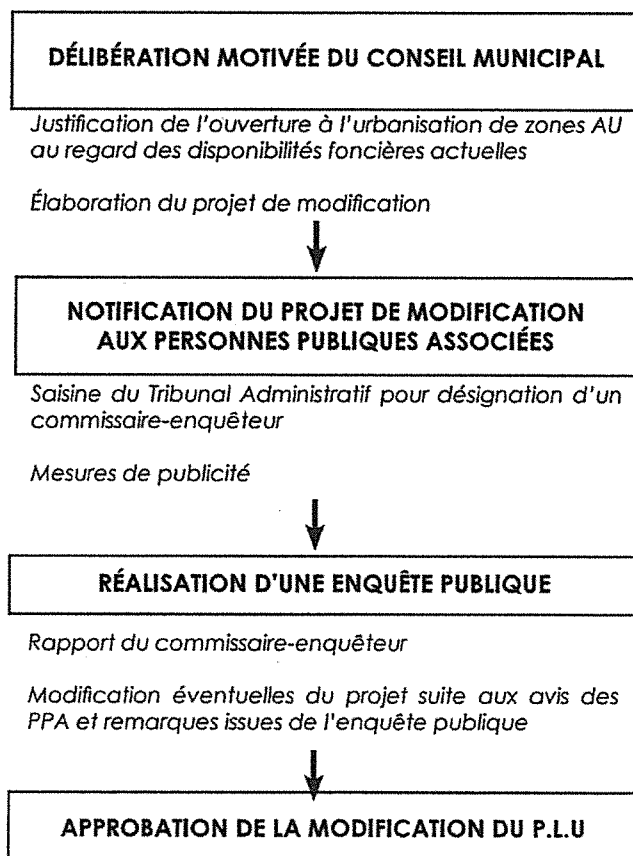
*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Le PLU ayant été approuvé il y a moins de 9 ans, l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Bourg » doit faire l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal.

Tel est l'objet de la délibération du 5 février 2015 (cf. pièce n°6 : Annexes).

#### • Étapes et délais de la procédure de modification

La procédure de modification du P.L.U s'organise en 4 grandes étapes :

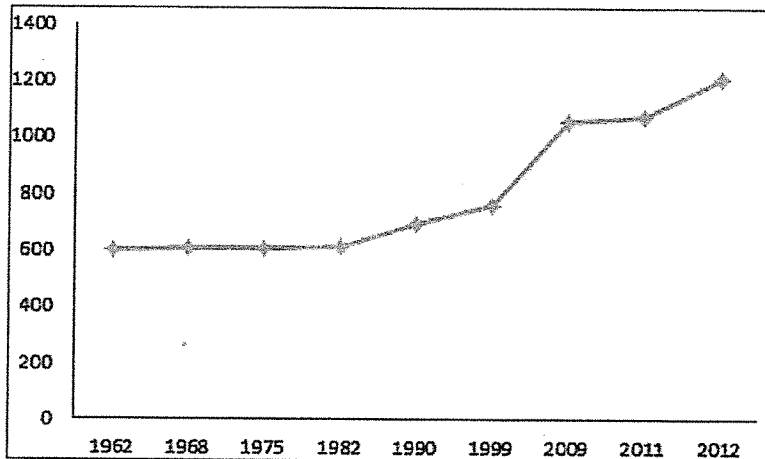


## 2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U

### 2.1- Objectifs de la modification du P.L.U et justification du périmètre concerné

Comptant actuellement 1 212 habitants (données 2012), la commune de Montverdun a connu une croissance constante de sa population depuis les années 1960. Depuis l'élaboration du P.L.U en 2008, elle enregistre une croissance moyenne de l'ordre de +3,6%/an.

Figure : Évolution de la population entre 1962 et 2012



SOURCE : données INSEE

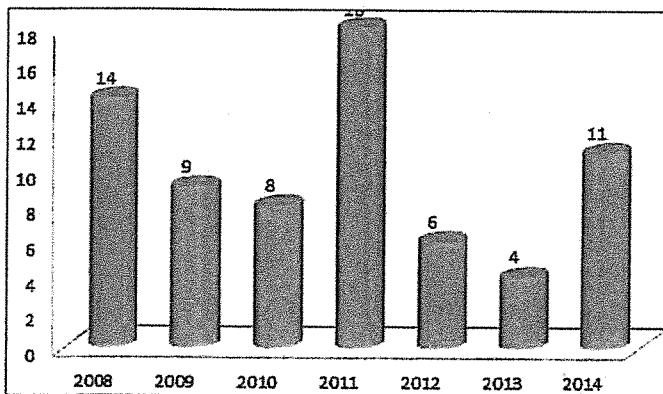
La croissance démographique s'explique avant tout par un solde migratoire positif (cf. tableau ci-dessous); en témoigne, le rythme de construction soutenu qu'a enregistré la commune depuis 2008 (cf. graphique ci-dessous).

Figure : Indicateurs démographiques sur la période 1968/2011

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,0	+0,2	+1,6	+0,9	+3,2	+4,4
due au solde naturel en %	+0,3	+0,0	-0,2	-0,6	-0,8	+0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	+0,2	+1,9	+1,5	+4,0	+4,0

SOURCE : données INSEE

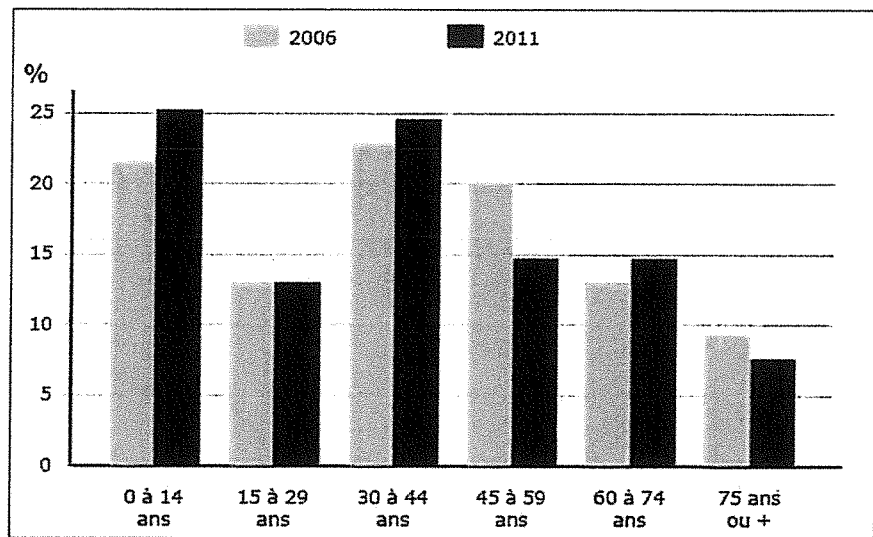
Figure : Logements autorisés par année depuis 2008



SOURCE : registre communal

Ce développement démographique s'est principalement traduit par l'accueil de familles avec enfants en témoignent les évolutions de la pyramide des âges entre 2006 et 2011 (augmentation de la tranche des 0-14 ans et des 30-44 ans ; un dynamisme démographique qui participe au maintien des commerces et activités.

Figure : Evolutions de la pyramide des âges entre 2006 et 2011



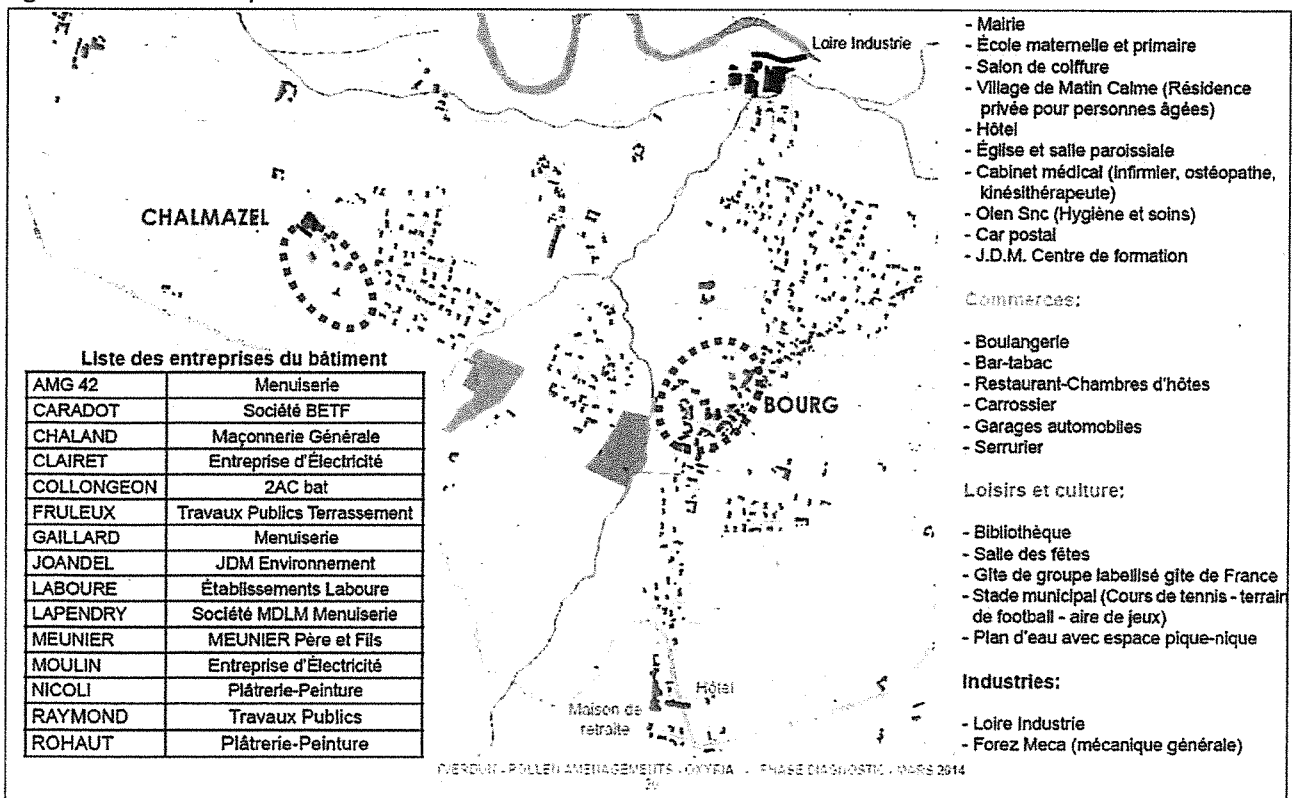
SOURCE : données INSEE

En effet, la commune de Montverdun comporte un tissu économique local composé de deux secteurs principaux :

- le centre-bourg : lieu de concentration des commerces de proximité (restaurant ; bar-tabac ; boulangerie ; coiffeur...) et services à la personne (cabinet médical ;
- la zone artisanale de Chalmazel.

A noter que plus de 60 montverdinois sont redevables de la CFE.

Figure : Tissu économique local



SOURCE : Etude d'aménagement de bourg - Bureaux d'études POLLEN et OXYRIA / Diagnostic

Les disponibilités foncières définies dans le P.L.U en 2008 étant presque entièrement épuisées (cf. 2-3. Analyse des disponibilités foncières), et dans un souci de poursuivre le maintien du tissu économique local et d'optimiser les équipements et réseaux existants, la commune de Montverdun souhaite permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Un projet de résidences pour personnes âgées étant actuellement en cours sur le secteur « Pré de l'âne » (Sénioland), les nouvelles constructions envisagées dans le cadre de la présente modification viseront d'avantage de jeunes ménages ou familles avec enfants.

La présente modification du PLU a alors pour but de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones à urbaniser identifiées au plan de zonage.

Représentant 14,8 ha, soit un potentiel foncier supérieur de 50 % au foncier consommé au cours de ces 8 dernières années (cf. 2-3. Analyse des disponibilités foncière actuelles et justification de l'ouverture du secteur Bourg), il n'est pas possible d'ouvrir la totalité des zones AU. Cela serait d'une part, contraire à la réglementation actuelle qui vise la lutte contre la surconsommation de foncier et d'autre part, contraire aux objectifs fixés dans le PADD, le PLU ayant pour but de maîtriser dans le temps son urbanisation.

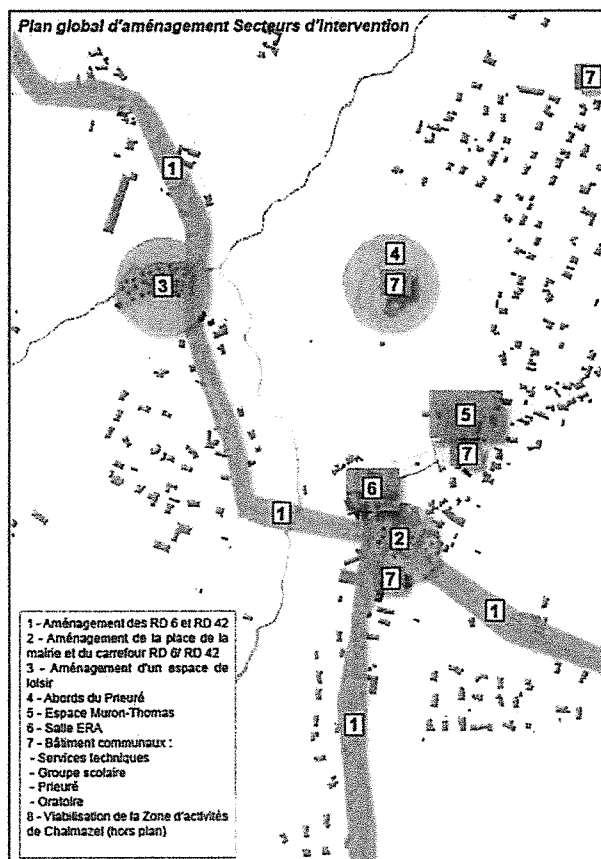
Aussi, des choix ont dû être opérés.

**Afin de déterminer quels secteurs classés en zone AU seraient ouverts à l'urbanisation, plusieurs critères ont été pris en compte :**

- **la localisation des secteurs** : le projet de modification du P.L.U ayant pour but de créer des coupures urbaines entre les différents quartiers et de renforcer la centralité du bourg, il a été privilégié l'ouverture des secteurs situés à proximité des équipements et services ;

- **les actions inscrites dans l'étude d'aménagement de bourg** : une étude d'aménagement de bourg étant actuellement en cours, le projet de modification du P.L.U a pour but d'assurer une continuité avec les enjeux et actions définis dans cette dernière (il s'agit de penser globalement l'aménagement urbain de la commune).

Figure : Secteurs d'interventions définis dans l'étude d'aménagement de bourg



SOURCE : Etude d'aménagement de bourg - Bureaux d'études POLLEN et OXYRIA / Diagnostic

- **l'impact sur l'environnement et l'activité agricole** : si le Conseil Municipal souhaite permettre l'accueil de nouveaux logements afin de maintenir le tissu économique local et les équipements existants, il ne souhaite pas que l'urbanisation se fasse au détriment des activités agricoles.

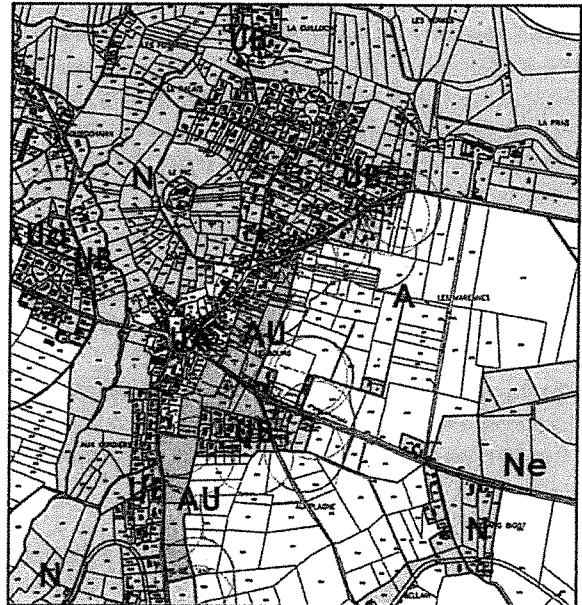
Le choix des secteurs a donc pris en compte les périmètres d'épandage actuels. Actuellement, une distance de 100 mètres doit être respectée vis à vis du tissu urbanisé (cf. carte ci-dessous).

Cette distance étant éventuellement amenée à passer à 200 mètres dans les années à venir, le Conseil Municipal a souhaité que l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en zone AU tienne déjà à présent compte de cette future distance plus contraignante (cf. Carte ci-dessous). Les terrains ouverts à l'urbanisation constituent du foncier agricole peu productif (présentant de fortes contraintes). A noter également que le choix de ces secteurs a été fait en lien avec les agriculteurs de la commune.

Figure : Distance future de 200 m vis à vis des habitations existantes



Figure : Distance de 100 m actuellement en vigueur vis à vis des habitations existantes



Au regard de la richesse de l'environnement naturel et de la biodiversité sur Montverdun, l'analyse des incidences de la modification sur l'environnement naturel a également concerné les autres composantes de la biodiversité (et non seulement la zone Natura 2000) (faune-flore, trame verte et bleue, ZNIEFF, zones humides,...).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur en accroche du centre présente une incidence négative sur la zone Natura 2000 « Plaine du Forez » étant donné que :

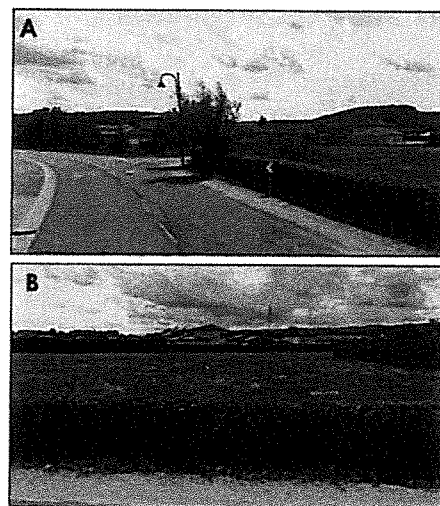
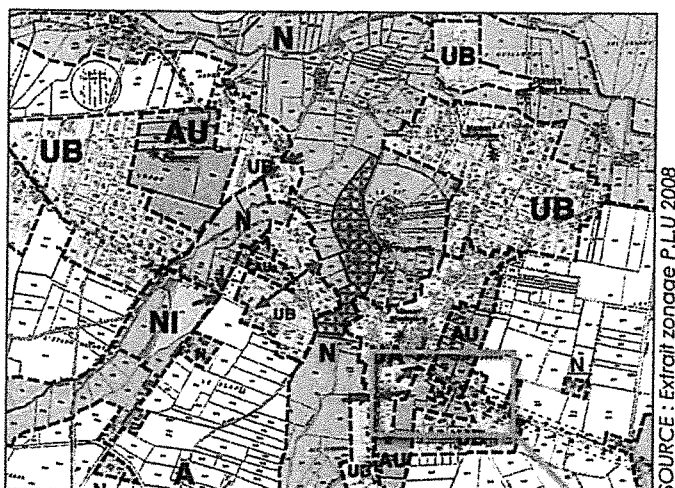
- ce projet est prévu au plus près de l'enveloppe bâtie du centre, en « dent creuse » entre les secteurs bâtis du centre et des Plagnes (dont les enveloppes bâties sont distantes de moins de 100 mètres)
- hors des continuités écologiques repérées par l'état initial et sur un secteur encadré par des éléments existants limitant le passage de la faune (zones bâties en limites Est et Ouest et sur la majeure partie de la limite Sud, clôture en mur plein et route départementale 6 en limite Nord)
- selon l'état initial, dans la zone d'enjeux moyens à faibles identifiée par le document d'objectifs Natura 2000 au niveau communal.

Au regard de ces différents enjeux, un secteur a été identifié : celui du bourg.  
Ce dernier représente une superficie de 1.8 ha.

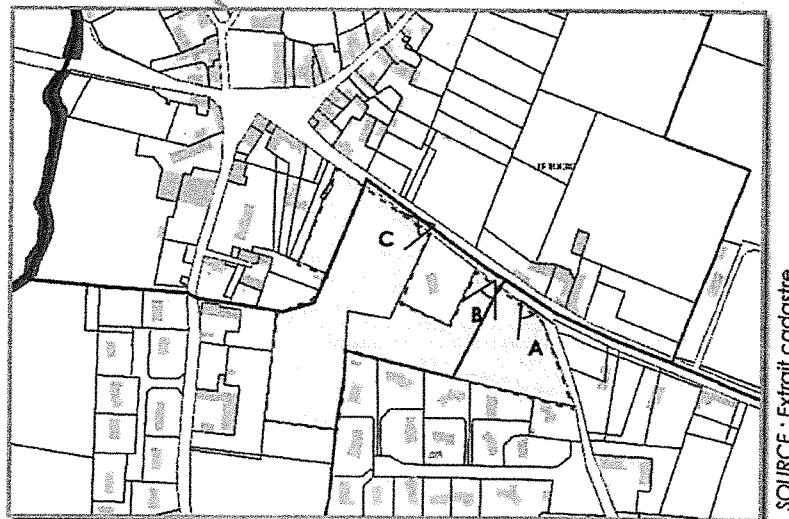
## 2-2. Présentation des secteurs concernés par la modification du P.L.U

La présente modification du P.L.U concerne l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur actuellement classé en zone AU (À Urbaniser) :

- le **secteur « Bourg »** : situé à proximité immédiate du bourg et des aménagements prévus dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg, ce secteur représente une dent creuse de 1,8 ha.



Secteur aujourd'hui classé en zone AU au P.L.U et UA (parcelles cadastrées B n°1667 et 1669).



Parcelles cadastrales concernées par la présente modification :

Section B ,parcelles :

- n°1321 : 3 805 m<sup>2</sup>

- n°538 : 9010 m<sup>2</sup>

- n°605 : 3870 m<sup>2</sup>

- n°1667 : 1558 m<sup>2</sup>

- n°1669 : 32 m<sup>2</sup>

**TOTAL : 18 275 m<sup>2</sup>**



**2.3- Analyse des disponibilités foncières actuelles et justification de l'ouverture de zones AU**

Conformément aux dispositions réglementaires (Loi ALUR notamment) et à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, une analyse des disponibilités foncières a été réalisée afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Ces justifications sont précisées dans la délibération motivée du Conseil Municipal en date du 5 février 2015.

• **Analyse du rythme de développement depuis 2008**- **Méthodologie :**

Afin de définir le potentiel foncier disponible, une analyse préalable des constructions réalisées depuis 2008 a été faite afin de mettre à jour le plan de zonage du P.L.U. Celle-ci a été réalisée à partir du registre communal.

- **Résultats :**

**Depuis l'approbation du P.L.U, la commune a accueilli 55 nouvelles constructions** (cf. tableau ci-joint), soit une moyenne de 11 nouveaux logements/an.

Année	N° parcelle	Localisation	Nombre de logements créés
2008	B n°1880	Allée des Cordiers	1
2008	B n°1876		1
2008	B n°1885		1
2008	B n°1878		1
2008	B n°1852	Clos du Château	1
2008	B n°1280	Clos d'Urfé	1
2008	B n°1326		1
2008	B n°1613/1616/1618	Les Bruyères	1
2008	A n°1331	Clos d'urfé	1
2008	B n°1847	Clos du Château	1
2008	B n°1314		1
2008	B n°1829	Clos de Verdun	1
2008	B n°1323	Clos d'Urfé	1
2008	B n°1839	Clos du Château	1
<b>TOTAL année 2008</b>			<b>14 nouveaux logements</b>
2009	A n°1325		1
2009	B n°1891		1
2009	B n°1890/804		1
2009	B n°1836/1838		1
2009	B n°1842/1843		1
2009	B n°570		Hôtel (6 chambres)
2009	A n°1327		1
2009	A n°1344		1
2009	A n°1332		1
2009	A n°1330		1
<b>TOTAL année 2009</b>			<b>9 nouveaux logements</b>

Année	N° parcelle	Localisation	Nombre de logements créés
2010	B n°1804	Clos de la Bastide	1
2010	A n°995p	Clos d'Urfé	1
2010	B n°1806	Clos de la Bastide	1
2010	B n°1805	La Caillade	1
2010	B n°1875	Allée des Cordiers	1
2010	B n°1879		1
2010	B n°1899	Le Treyve	1
2010	A n°1347	Le Planil	1
<b>TOTAL année 2010</b>			<b>8 nouveaux logements</b>
2011	A n°1233	Allée des Cordiers	1
2011	B n°1884		1
2011	A n°1289/1290		1
2011	B n°1471		1
2011	B n°1881	Allée des Cordiers	1
2011	B n°1882		1
2011	A n°1378	(réhabilitation)	
2011	A n°1373	Clos d'Urfé	1
2011	A n°1307/1305		1
2011	A n°1307		1
2011	B n°1841/1844	Clos du Château	1
2011	B n°1848		1
2011	B n°1877	Allée des Cordiers	1
2011	B n°511		1
2011	A n°1366/1367	Le Planil	1
2011	A n°1849	Clos du Château	1
2011	B n°309	(réhabilitation)	
2011	B n°724	(réhabilitation)	
<b>TOTAL année 2011</b>			<b>15 nouveaux logements + 3 réhabilitations</b>
2012			4
2012	A n°1288	Clos d'Urfé	1
2012	A n°1382/1384	(réhabilitation)	
<b>TOTAL année 2012</b>			<b>5 nouveaux logements + 1 réhabilitation</b>
2013	B n°502	Le Palais	1
2013	B n°1220	La Vernay	1
2013	B n°1396	La Guilloche	1
2013	B n°1672		1
<b>TOTAL année 2013</b>			<b>4 nouveaux logements</b>
2014	Projet Seniorland		10 bâtiments
2014		(réhabilitation)	
<b>TOTAL année 2014</b>			<b>10 bâtiments + 1 réhabilitation</b>

• **Localisation des nouvelles constructions autorisées depuis 2008**

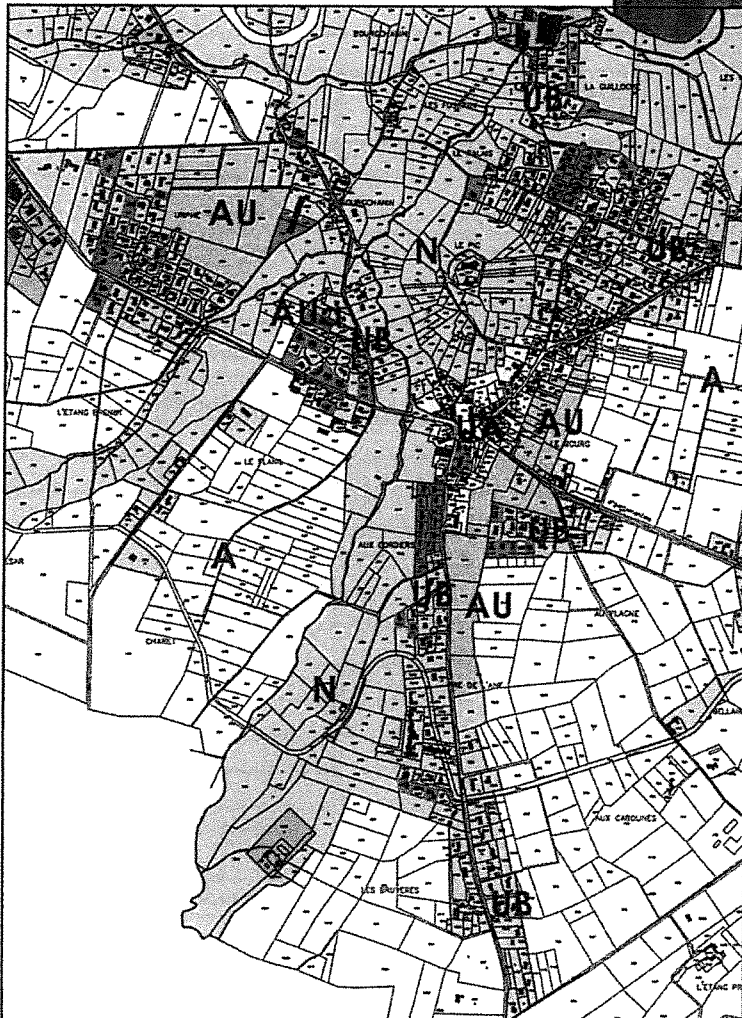
Le développement urbain récent s'est réalisé sous forme d'une urbanisation en étoile le long des voies de circulation structurantes (RD n°42 et RD n°6). On distingue alors deux principaux types de développement :

- Sous forme de lotissements et de pavillons individuels formant des nouveaux quartiers:
  - Au Nord (La Caillade, Le Clos du Château, Le Clos de la Bastide, Le Palais, La Guilloche)
  - A l'Ouest (Le Planil, Le Clos d'Urphé)
  - Au Sud avec le lotissement des Plagnes
- Sous forme d'un développement linéaire le long de la RD n°42 au Sud du bourg

Figure : Schéma du développement urbain récent de la commune



Figure : Localisation des nouvelles constructions autorisées depuis 2008



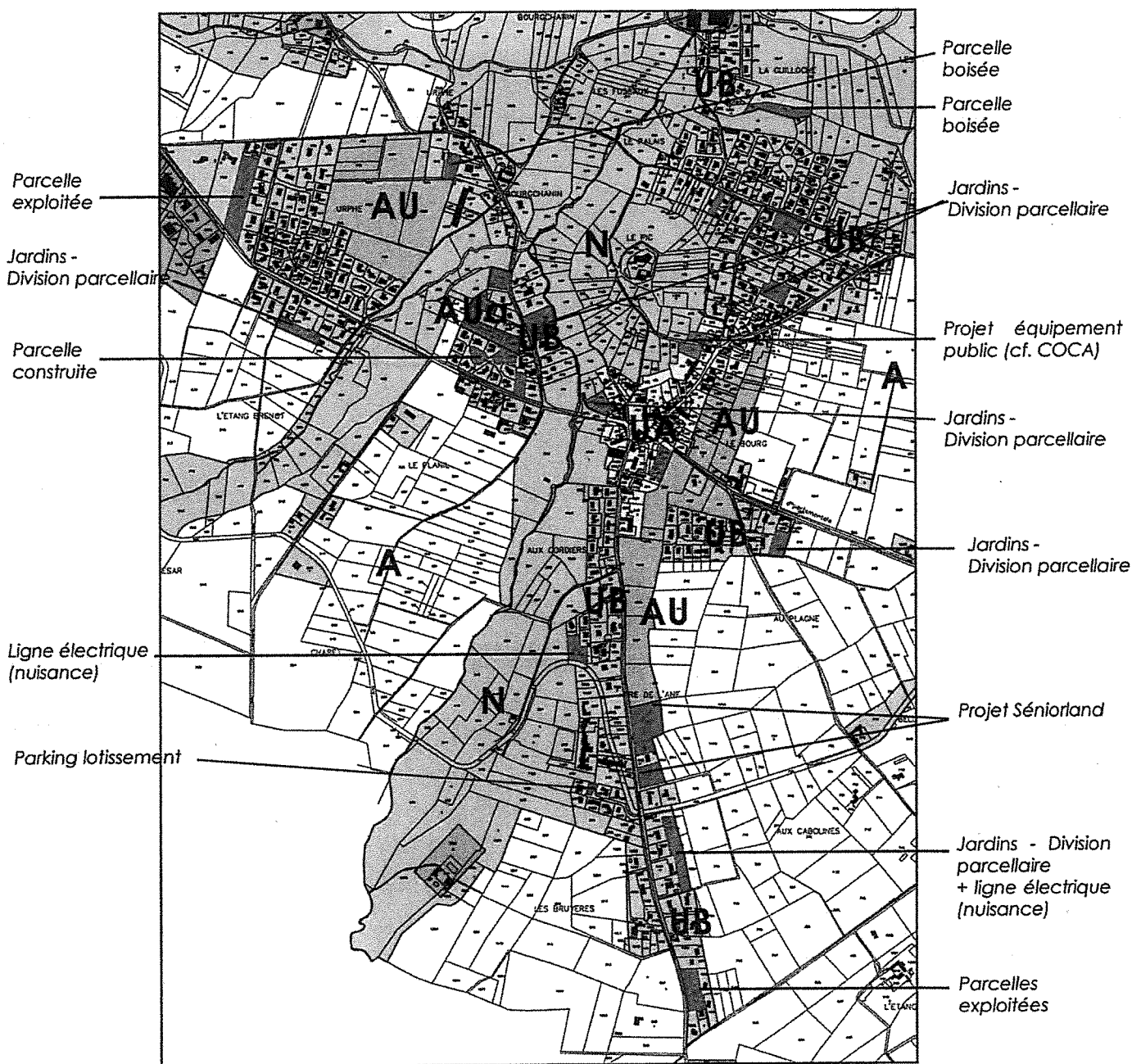
SOURCE : Etude d'aménagement de bourg - Bureaux d'études POLLEN et OXYRIA / Diagnostic

SOURCE : d'après données issues du registre communal

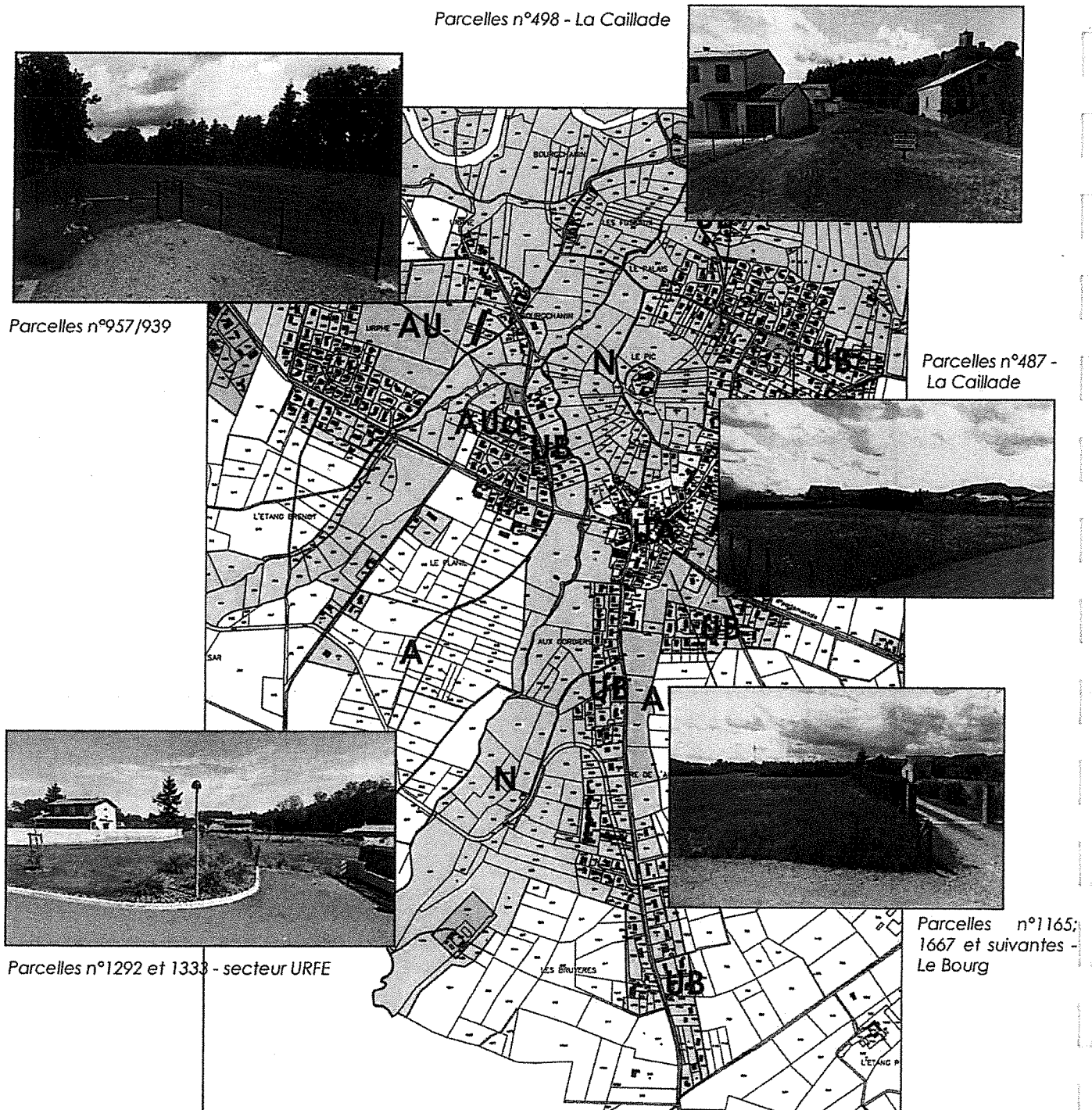




Cependant, certaines dents creuses recensées correspondent en réalité à des parcelles exploitées/boisées ou encore à des jardins privés (parc de l'habitation). La carte précédente a donc été retravaillée à partir d'une analyse de terrains.



Aussi, si l'on soustrait les parcelles devant faire l'objet d'une division parcellaire ainsi que les parcelles exploitées/boisées, le plan de zonage offre 8 379 m<sup>2</sup> soit 0,8 ha.



Ce potentiel étant relativement faible, il peut être procédé à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Bourg, ce dernier ayant par ailleurs été identifié dans le PADD.

#### **2.4- Présentation du projet de modification n°4**

La présente modification du P.L.U consiste à ouvrir à l'urbanisation le secteur Bourg (1,8 ha).

Elle concerne :

**- Le plan de zonage (cf. pièce n°2 du présent dossier)**

Pour le secteur Bourg, il s'agit :

- d'une part de basculer une partie de la zone AU (parcelles cadastrées section B n°538; 605 et 1321) identifiée au plan de zonage en zone UB, dans la continuité du tissu bâti existant (lotissement « Au Plagne », situé au Sud) ;
- d'autre part de basculer les parcelles cadastrées B n°1 667 et 1 669 actuellement classées en zone UA en zone UB, cette dernière étant rattachée à l'aménagement global du secteur autrefois classé en zone AU.

**- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du présent dossier)**

Ce secteur constitue un tènement foncier relativement important, présentant des enjeux importants en terme :

- de connexion urbaine ;
- de cheminements piétons ;
- de trame urbaine
- de préservation de l'identité paysagère et architecturale de la commune (vues sur le Pic de Montverdun).

Afin d'encadrer l'aménagement de ce secteur stratégique et d'assurer une continuité avec les aménagements prévus dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée.

**- La liste des emplacements réservés (cf. pièce n°4 du présent dossier)**

Dans la continuité des enjeux urbains définis dans l'OAP, des emplacements réservés sont ajoutés. Ces derniers ont pour but sur le secteur bourg :

- de créer d'une part une continuité piétonne en direction du cabinet médical situé à l'Ouest
- d'autre part de sécuriser et aménager le carrefour entre la RD n°6 située au Nord et la voirie communale située à l'Est.

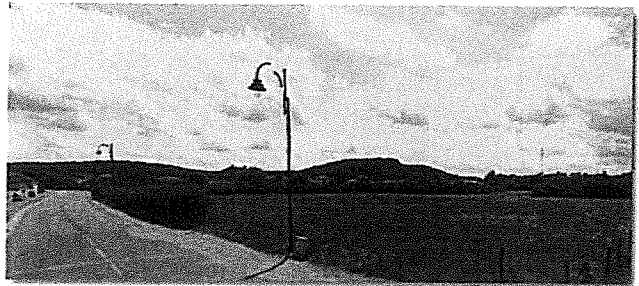
**- Le règlement écrit du PLU (cf. pièce n°5 du présent dossier)**

Le règlement de la zone UB est modifié afin :

- d'une part, d'intégrer les principes définis dans l'OAP nouvellement créée
- d'autre part, de prendre en compte les évolutions réglementaires (suppression du COS).



**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

**2. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRÈS LA MODIFICATION n°4**

REÇU LE  
8 - FEV. 2017  
Sous-Préfecture  
MONTVERDUN

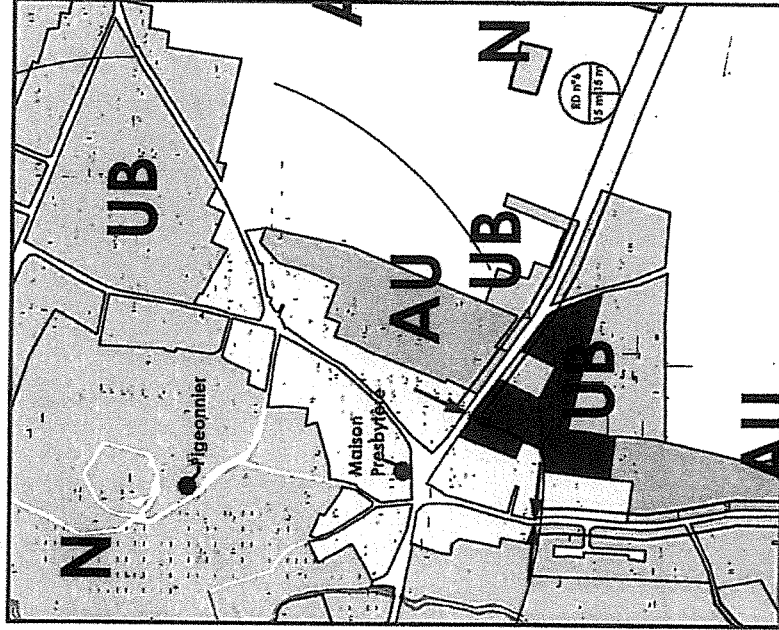


Extrait du plan de zonage AVANT et APRÈS la modification n°4 du P.L.U

Extrait du plan de zonage AVANT la modification n°4 du P.L.U (juin 2008)

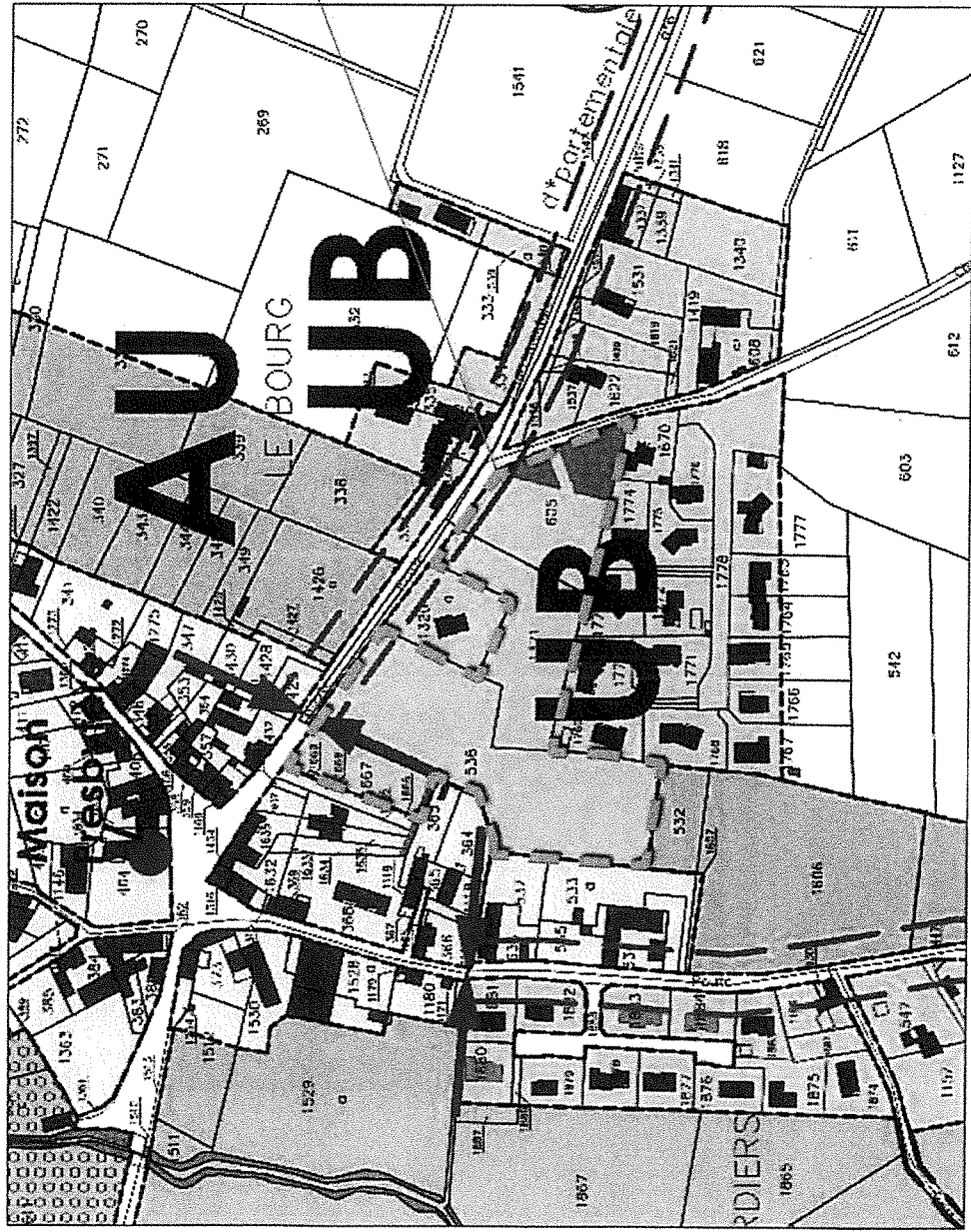


Extrait du plan de zonage APRÈS la modification n°4 du P.L.U



Zoom sur la modification apportée

Secteur BOURG



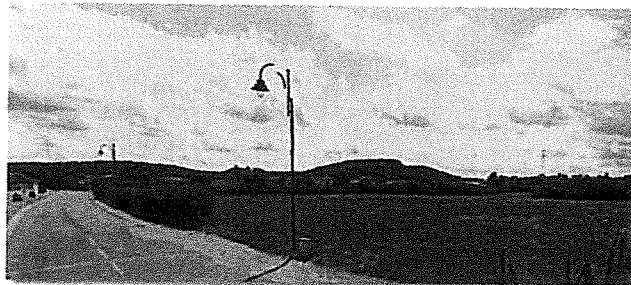
Secteur désormais classée en zone UB (parcelles cadastrées section B n°538 ; 1321 et 605) , dans la continuité du bâti existant alentour.

Parcelles cadastrées section B n°1667 et 1669 désormais classées en zone UB (autresfois UA), dans la continuité du lissu bâti alentour et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place.

Création de deux emplacements réservés pour permettre la création d'une continuité piétonne et permettre la sécurisation et l'aménagement du carrefour entre la RD n°6 et la voirie communale.



**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

**3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

***OAP n°1 secteur « BOURG »***

BOUS-BOULEAULTS  
DE MONTVERDUN

8 - FEV. 2017

REÇU LE



## **PRÉAMBULE**

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.»

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Montverdun a mis en place, dans son P.L.U. approuvé en 2008 une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur « Le Planil », classé en zone Aua au plan de zonage.

La présente modification du PLU consistant à ouvrir à l'urbanisation un tènement foncier stratégique, le Conseil Municipal a souhaité encadrer son développement par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

**LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNÉ PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT (OAP)**



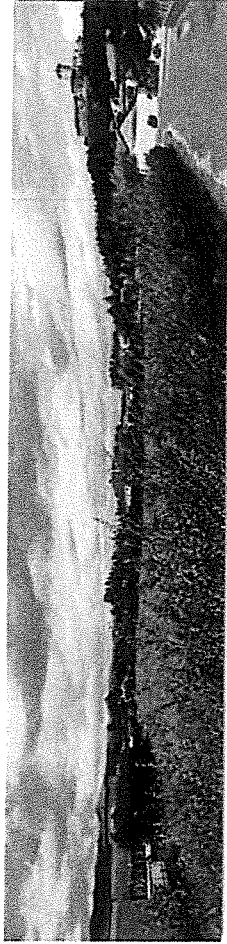
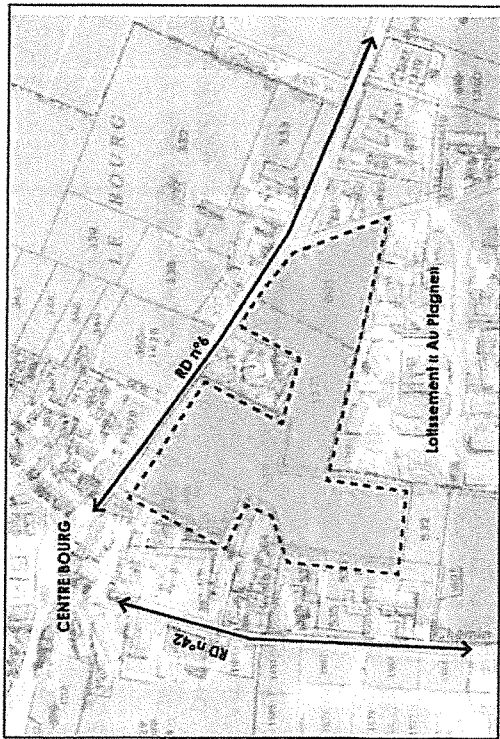
OAP n°1 - Secteur BOURG  
(zone UB)

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1**  
**secteur « Bourg »**



Parcelles cadastrales concernées : section B n°1667; 1669 ; 538 ; 1321 et 605  
Superficie : 1,8 ha environ  
Zonage du P.L.U (avant la modification n°4 du P.L.U) : zones UA et AU stricte  
Zonage du P.L.U (suite à la modification n°4 du P.L.U) : zone UB

## 1 - LOCALISATION ET ENJEUX

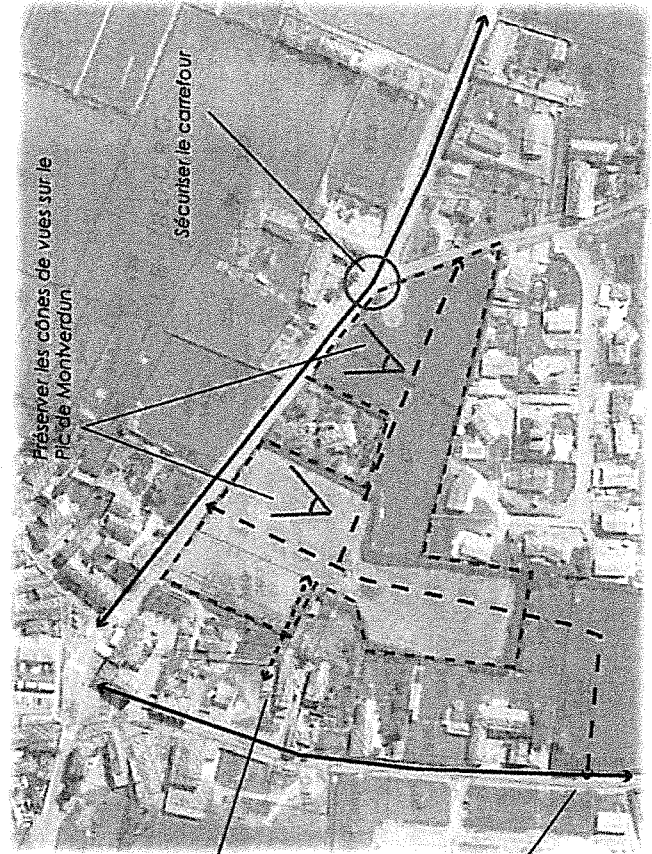


Situé à proximité immédiate du bourg, ce tènement constitue une dent creuse de 1,8 ha.

Du fait de sa localisation stratégique à proximité des commerces et équipements, la commune souhaite densifier ce secteur.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de parachever l'urbanisation du bourg et d'assurer une connexion entre le centre « historique » et le lotissement « Au Plagne » située à l'Est.

La densification du secteur doit venir renforcer l'effet de centralité du bourg, par ailleurs retravaillé dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg.



Assurer une connexion piétonne en direction du cabinet médical et du centre bourg

Anticiper une connexion viaire éventuellement (zone AU)

Préserver les cônes de vues sur le PIC de Montverdun

Sécuriser le carrefour

## 2- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### • Fondements et objectifs de l'OAP n°2

Situé à proximité immédiate du centre-bourg, l'urbanisation du secteur a pour but de venir renforcer l'effet de centralité que constitue la Place de la Mairie et le carrefour entre les RD n°42 et n°6. Ce tènement a pour enjeu la densification et la diversification des formes bâties tout en assurant une continuité urbaine avec le tissu bâti existant.

### • Trame urbaine, desserte du secteur

#### Cheminevements piétons/modes doux

Le secteur Bourg dispose actuellement d'un aménagement piéton permettant de sécuriser les déplacements piétons de part et d'autre de la RD n°6 en direction du centre-bourg.

L'aménagement du secteur devra veiller à poursuivre ces continuités piétonnes de part et d'autre des futures voies de desserte.

Outre la poursuite des continuités piétonnes existantes, l'aménagement du secteur doit également permettre de créer une connexion piétonne en direction du cabinet médical, situé à l'Ouest. Pour ce faire, un emplacement réservé, d'une emprise de 3 mètres de large a été identifié au plan de zonage du P.L.U.

Un emplacement réservé a été identifié au plan de zonage afin de sécuriser le carrefour entre la RD n°6 et la voie communale permettant de desservir le lotissement « Au Plagne ». L'aménagement du secteur devra intégrer cette réflexion dans son plan d'aménagement d'ensemble.

### ✦ Atouts

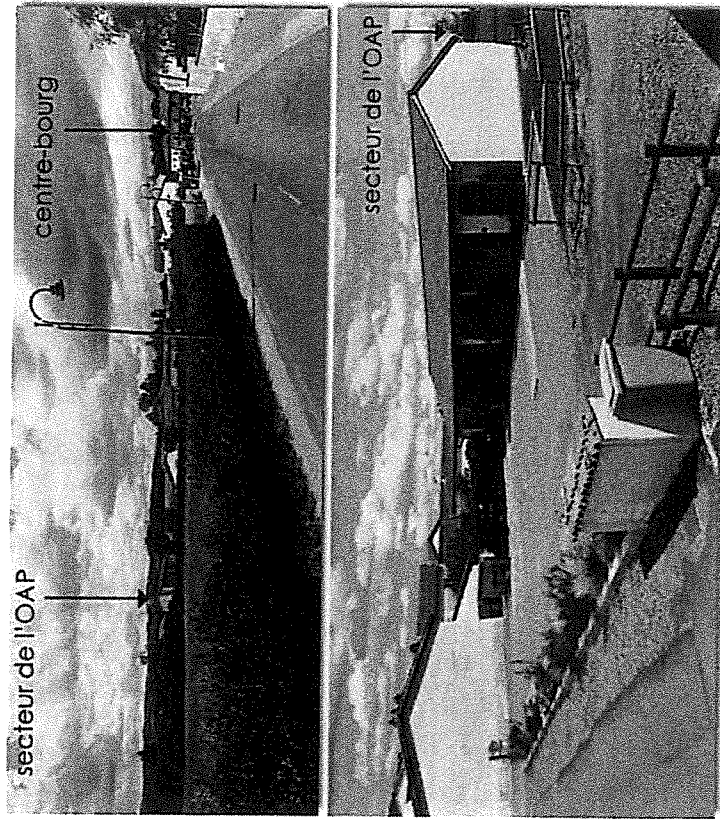
- Proximité immédiate du bourg et des équipements publics

### ✦ Contraintes

- Respect d'une densité minimale de 13 logt/ha (accueil d'un minimum de 24 logements)

- Présence de deux emplacements réservés (sécurisation du carrefour et cheminement piéton)

- Prendre en compte plusieurs propriétaires fonciers (faisabilité de l'opération)

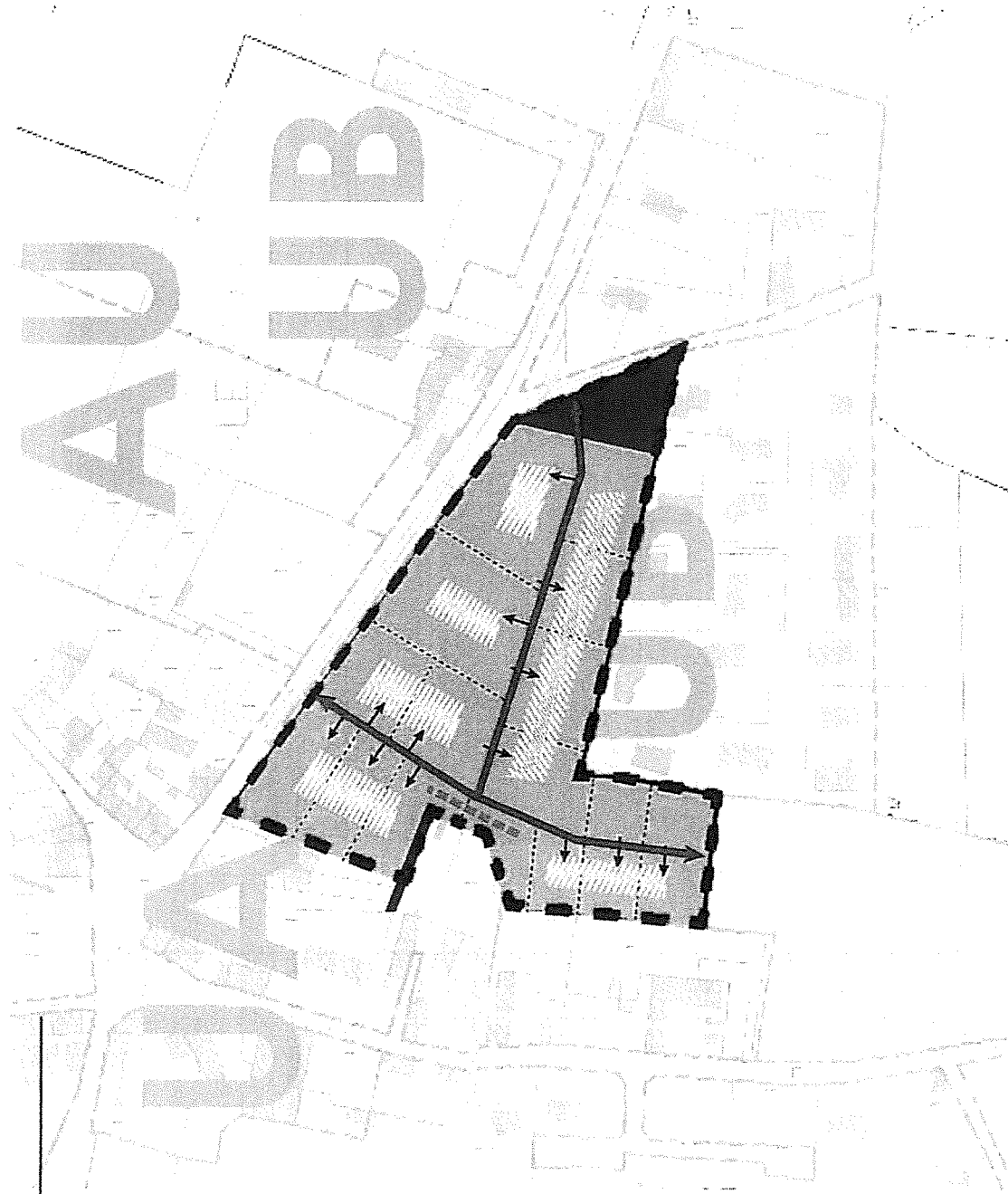


## 2- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les nouvelles constructions devront être diversifiées tant par la forme que par la taille.

Ainsi, l'urbanisation du secteur devra obligatoirement respecter la ventilation suivante :

- 50 % d'habitat individuel pur maximum ;
- 20 % d'habitat individuel groupé/semi-collectif (habitat en bande) minimum ;
- 30% d'habitat collectif minimum.



*Schéma de principes d'aménagement  
Urbanisation et desserte viaire*

Ouvert immédiatement à l'urbanisation, l'aménagement du secteur devra respecter le règlement du P.L.U (zone UB notamment) ainsi que les objectifs définis dans la présente orientation d'aménagement et de programmation.

## 2- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### • Enjeux paysagers et environnementaux

Le projet d'urbanisation du secteur devra prendre en compte les données environnementales et notamment la gestion des eaux pluviales. Il devra gérer la totalité des surfaces imperméabilisées engendrées par le projet (voirie, parking, habitations...).

Cette gestion pourra éventuellement être réalisée par un bassin enterré sous la voirie.

Schéma de principes d'aménagement  
Paysage

Ouvert immédiatement à l'urbanisation, l'aménagement du secteur devra respecter le règlement du P.L.U (zone UB notamment) ainsi que les objectifs définis dans la présente orientation d'aménagement et de programmation.

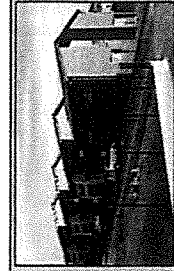
### 3- HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.



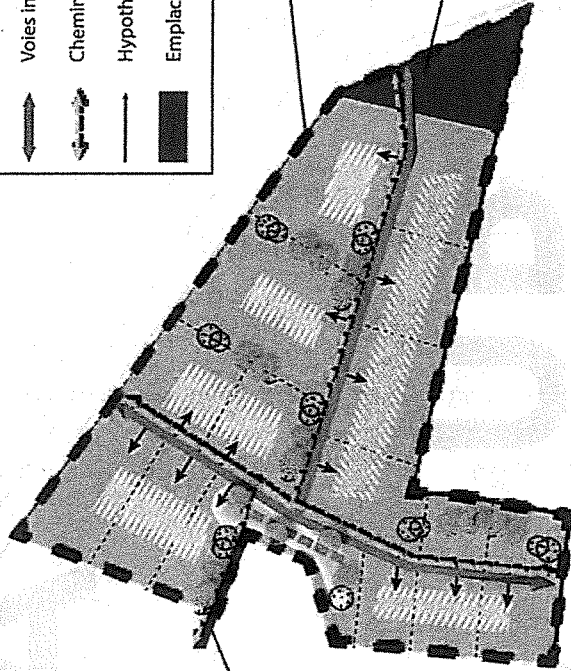
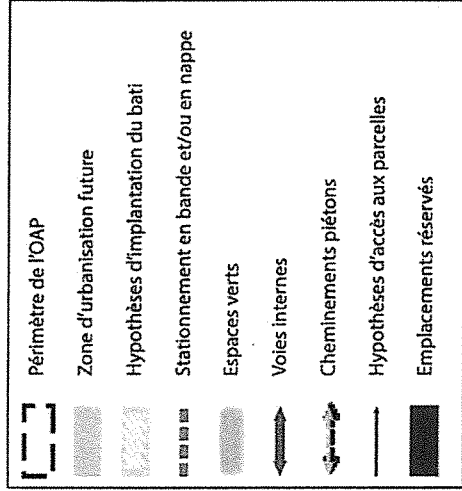
Assurer une connexion avec les actions prévues dans l'étude d'aménagement de bourg



Exemple de continuité piétonne

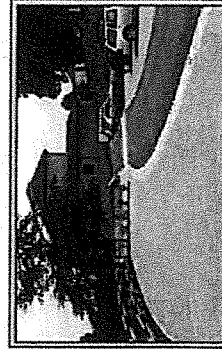


OBJECTIF: diversifier l'offre de logements en proposant des formes alternatives à la maison individuelle, intégrant parfaitement dans la pente.



Respecter la marge de recul de 15 mètres vis à vis de l'axe de la RD n°6

Emplacements réservés pour permettre la sécurisation du carrefour, l'aménagement d'un point de ramassage d'ordure ménagère collectif et la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales



Objectif: Prévoir des espaces de stationnement collectif afin d'éviter le stationnement anarchique

Le schéma ci-dessus ne constitue pas le plan de composition de l'aménagement du secteur. Il s'agit seulement d'une hypothèse d'aménagement au regard des objectifs décrits précédemment.



**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

**4. LISTE ET PLAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AVANT et APRÈS  
LA MODIFICATION DU P.L.U**

SOUS-PRÉFET  
DE MONTVERDUN

9 - FEV. 2017

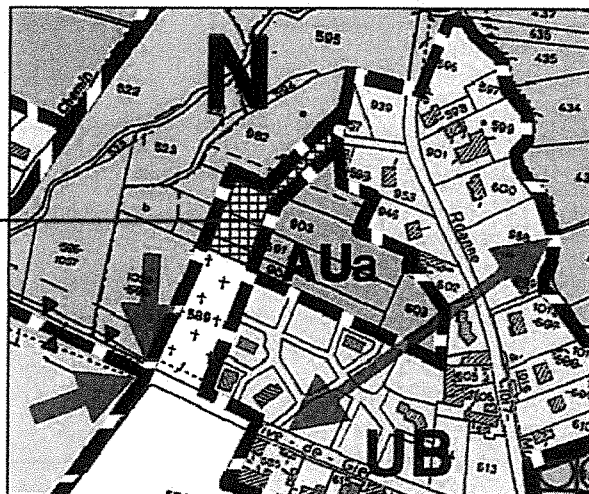
REÇU LE



Liste et plan des emplacements réservés AVANT la modification n°4 du P.L.U
--

Localisation	Parcelles	Objet	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
Zone cimetière	904 en partie	Extension cimetière	Commune	452 m <sup>2</sup>
	591 en partie			525 m <sup>2</sup>
	903 en partie			625 m <sup>2</sup>
	982 en partie	Voirie		525 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>2 127 m<sup>2</sup></b>

Zone cimetière



Extrait du plan de zonage du P.L.U approuvé en juin 2008

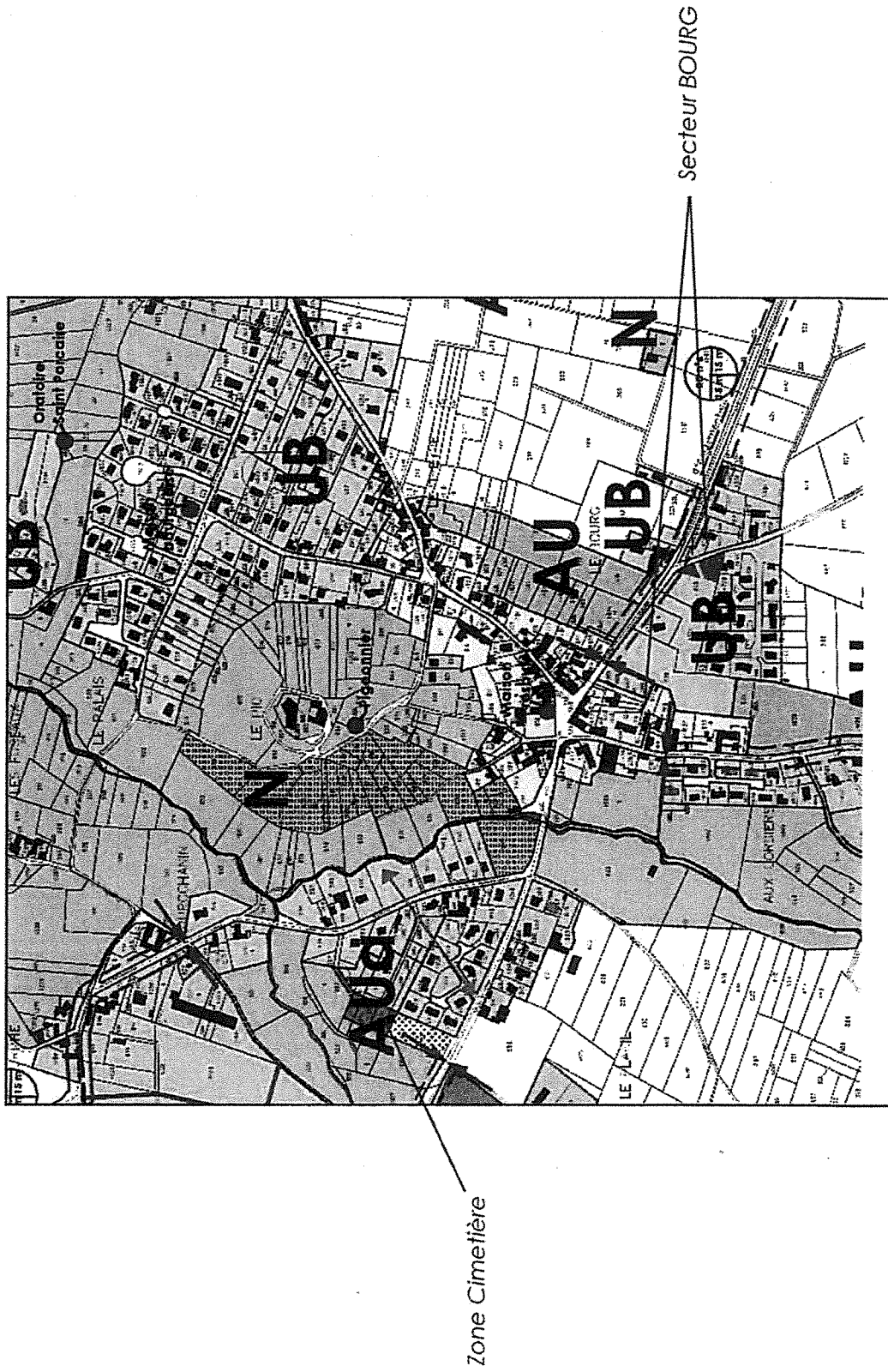
<b>Liste et plan des emplacements réservés APRÈS la modification n°4 du P.L.U</b>
---

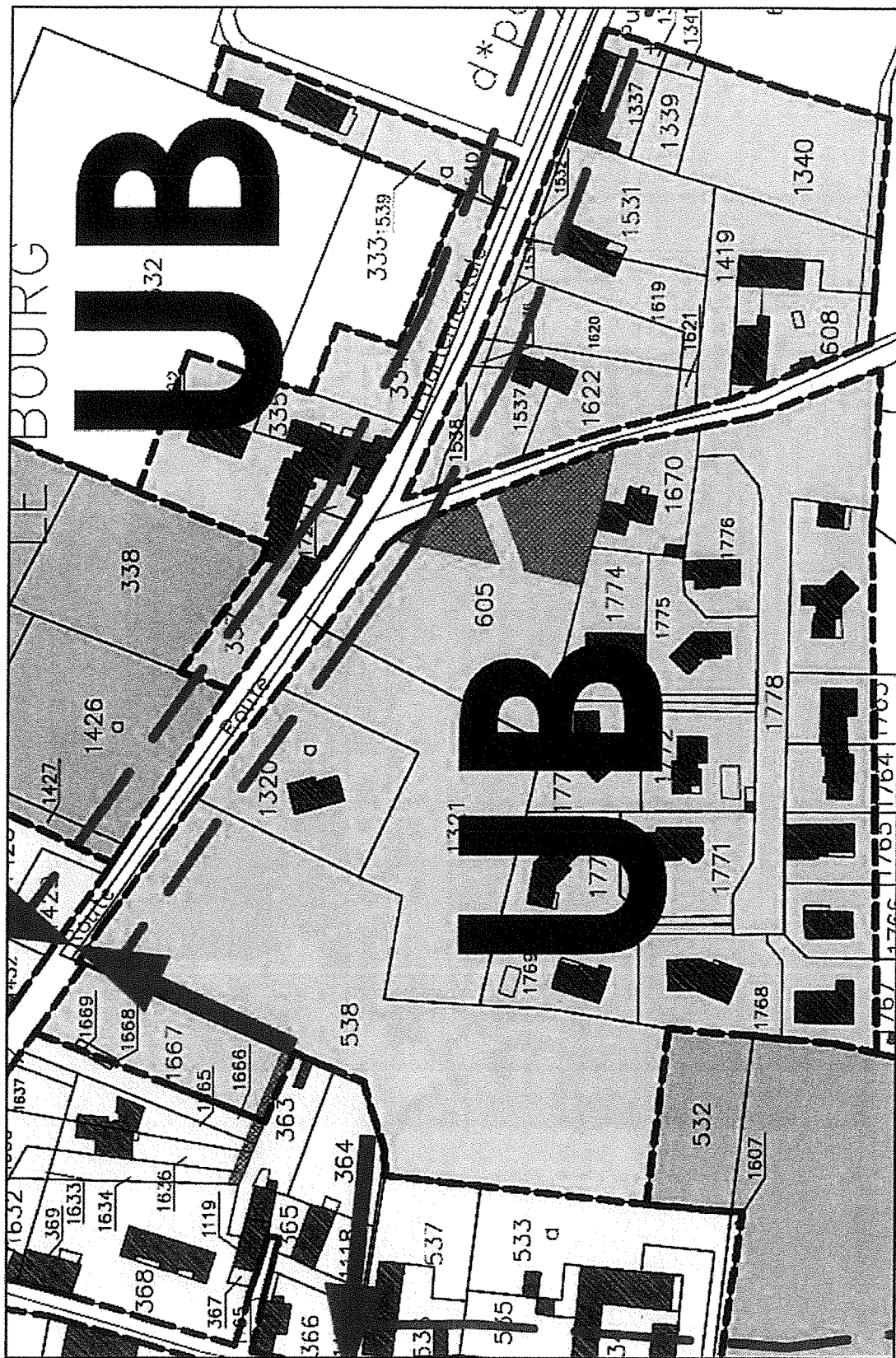
Suite à la modification n°4 du P.L.U, deux emplacements réservés ont été ajoutés dont :  
- deux sur le secteur Bourg.

Localisation	Parcelles	Objet	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
Zone cimetière	904 en partie	Extension cimetière	Commune	452 m <sup>2</sup>
	591 en partie			525 m <sup>2</sup>
	903 en partie			625 m <sup>2</sup>
	982 en partie	Voirie		525 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>2 127 m<sup>2</sup></b>
Secteur Bourg	Section B n°1665 ; 1666 ; 1667 ; 1634 et 1635 en partie	Création cheminement piéton	Commune	129 m <sup>2</sup>
	Section B n°605	Elargissement voirie; sécurisation carrefour; équipements techniques (point OM ; bassin rétention...)	Commune	1 105 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>1 234 m<sup>2</sup></b>

1- A noter que l'emplacement mentionné au plan de zonage est indicatif, il sera précisé lors de l'étude d'aménagement global du secteur (cf. OAP n°1). Les surfaces seront alors ajustées.

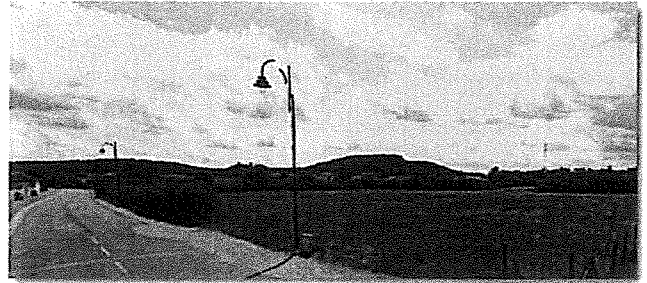
Extrait du plan de zonage du P.L.U suite à la modification n°4 du P.L.U







**Département de la Loire**  
**Commune de MONTVERDUN**



**Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**

---

**5. EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU P.L.U AVANT ET APRÈS  
LA MODIFICATION n°4**

SOUS-PRÉFECTURE  
DE MONTVERDUN

8 - FEV. 2017

REÇU LE



**Extrait du règlement écrit du P.L.U, zone Ub, AVANT la modification n°4****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

LA ZONE UB est une zone moins dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

**■ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

**ARTICLE UB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions à usage d'activité, d'équipement et de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

**■ SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB- 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

**ARTICLE UB- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

### **ARTICLE UB- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies .
- Soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

*Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.*

### **ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

### **ARTICLE UB- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il

ne sera pas imposé de minimum.

**ARTICLE UB- 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UB- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 12 mètres.

**ARTICLE UB- 11 ASPECT EXTÉRIEUR - ARCHITECTURE - CLÔTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

**ARTICLE UB- 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

-Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

-Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**ARTICLE UB- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

■ **SECTION 3 POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Extrait du règlement écrit du P.L.U, zone Ub, APRES la modification n°4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LA ZONE UB est une zone moins dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

La zone UB comprend un secteur dont l'aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- le secteur BOURG : OAP n°1 Ce dernier devra respecter une densité minimale de 13 logements/ha et respecter la ventilation suivante :

- 50 % d'habitat individuel pur maximum ;
- 20 % d'habitat individuel groupé/semi-collectif (habitat en bande) minimum ;
- 30% d'habitat collectif

### ■ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

#### ARTICLE UB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions à usage d'activité, d'équipement et de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

## SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB- 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

#### - Concernant le secteur BOURG (se référer à l'OAP n°1)

Afin d'assurer une continuité avec le tissu bâti existant, les voies en impasse seront proscrites. Seule une connexion en attente est autorisée en direction de la parcelle cadastrée B n°532, au Sud.

L'aménagement du secteur veillera à limiter les entrées/sorties sur la RD n°6 située au Nord, à raison de deux entrées/sorties maximum.

Un emplacement réservé a été identifié au plan de zonage afin de sécuriser le carrefour entre la RD n°6 et la voie communale permettant de desservir le lotissement «Au Plagne». L'aménagement du secteur devra intégrer cette réflexion dans son plan d'aménagement d'ensemble.

La desserte du secteur devra permettre une circulation à double sens. La chaussée devra respecter une largeur minimale de 5 mètres de large.

#### Cheminement piétons/modes doux

Le secteur Bourg dispose actuellement d'un aménagement piéton permettant de sécuriser les déplacements piétons de part et d'autre de la RD n°6 en direction du centre-bourg. L'aménagement du secteur devra veiller à poursuivre ces continuités piétonnes de part et d'autre des futures voies de desserte. Ces dernières devront respecter une largeur minimale de 1,50 mètres.

Outre la poursuite des continuités piétonnes existantes, l'aménagement du secteur doit également permettre de créer une connexion piétonne en direction du cabinet médical, situé à l'Ouest. Pour ce faire, un emplacement réservé, d'une emprise de 3 mètres de large a été identifié au plan de zonage du P.L.U. L'aménagement du secteur devra intégrer cette continuité piétonne.

### ARTICLE UB- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

## Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

### **ARTICLE UB- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

*Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.*

### **ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition :
  - \* qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction ;
  - \* ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

Les constructions en limite sont également autorisées dans le cadre d'opération de type habitat groupé/habitat en bande

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UB- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.

**ARTICLE UB- 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UB- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 12 mètres.

Concernant le secteur BOURG couvert par une OAP :

La hauteur maximale est fixée à R+1, soit 8 mètres.

**ARTICLE UB- 11 ASPECT EXTÉRIEUR ARCHITECTURE CLÔTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

**ARTICLE UB- 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

-Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

-Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Concernant le secteur BOURG (OAP n°1) :

Concernant le stationnement individuel : les nouvelles constructions devront obligatoirement prévoir l'aménagement de deux places de stationnement par logement, garage compris. Cette mesure s'applique également aux opérations d'habitat collectif dès la création de T3.

Concernant le stationnement collectif/visiteurs : destiné à être densifié, l'aménagement du secteur devra veiller à la problématique du stationnement. Aussi, outre les prescriptions en matière de stationnement fixées dans le règlement du P.L.U ou par la présente OAP, l'aménagement du secteur devra obligatoirement prévoir des zones de stationnement collectif à raison d'une place de stationnement collectif/visiteurs pour 3 logements créés.

Les opérations d'habitat collectif devront également veiller à prévoir des places de stationnement visiteurs à l'intérieur de leur lot à raison d'une place visiteur pour 2 logements créés.

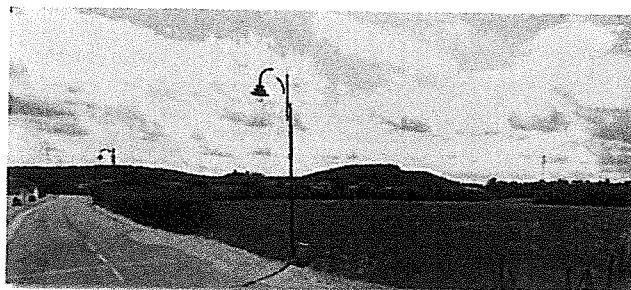
**ARTICLE UB- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.



Département de la Loire  
Commune de MONTVERDUN



Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

---

**6. PIÈCES ANNEXES**

- 6.1- Délibération approuvant le P.L.U.
- 6.2- Délibération motivée prescrivant l'ouverture des zones AU du secteur Bourg en zone UB
- 6.3- Délibération approuvant la modification n°4 du P.L.U. (15-12-2016)

SECRET  
DE L'URBANISME

8 - 24/11/2017

RECULE



## 6.1- Délibération approuvant le PLU

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil huit et le lundi 23 juin à 19 heures, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, le Conseil Municipal de la commune de MONTVERDUN, sous la présidence de Monsieur ROCHETTE Pierre, Maire.

Date de la convocation : 16 juin 2008

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 13

Votants : 14 contre 1

Présents : Madame, Monsieur : ROCHETTE Pierre - DAVIN Gérard, FANGET Eric, FLACHAT Olivier, BASSET Cyril, CHARLIN Emmanuel, France Jean-Pierre, COLOMBET Marie-Thérèse, BRUN Michel, DUMAS Denis, LAFOND Didier - HODIN Isabelle, POMMIER Marcel

Absents excusés : CELLIER Josiane donne procuration à France Jean-Pierre

Absent : Madame ROUSSET

#### **Objet : approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10 et 8, 123-19

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 07 novembre 2003 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur le territoire communal de Montverdun

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mars 2007 ayant arrêté le projet de P.L.U

Vu l'arrêté du Maire en date du 27 Août 2007 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U arrêté par le Conseil Municipal

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Considérant que le P.L.U tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à la majorité (1 contre)  
- décide d'approuver le P.L.U tel qu'il est annexé à la présente

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois- Mention de cet affichage sera, en outre, insérée dans un journal diffusé dans le département*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité*

**REÇU LE**

**12 AOUT 2008**

**SOUS-PRÉFECTURE DE MONTEISSON**

Ainsi fait et délibéré en Mairie  
les jour, mois, an, susdit

Le Maire

Pierre ROCHETTE



Certifié exécutoire après publication le 18/8/2008 et visa de la Sous-Préfecture le 12 Août 2008

## **6.2- Délibération motivée prescrivant l'ouverture des zones AU du secteur Bourg en zone UB**

Il convient de rappeler que la délibération motivée prescrivant l'ouverture des zones AU du secteur Bourg en zone UB a été prise en Février 2015.

Cette délibération prescrivait et justifiait la modification n°4 du P.L.U. destinée à ouvrir à l'urbanisation les secteurs Bourg et Urphé, qui étaient classés en zone à urbaniser (AU).

Suite à l'avis négatif des différentes Personnes Publiques Associées concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Urphé, la commune souhaite désormais modifier son P.L.U. uniquement sur le secteur Bourg.

La prescription et la justification inscrites dans la délibération de Février 2015 concernant le secteur Bourg correspondent à la demande de modification du P.L.U. de Montverdun présente dans ce dossier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201501-20150205-2015-001-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/02/2015

COMMUNE DE MONTVERDUN (Loire)  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil quinze et le jeudi 05 février, à 20 heures 30, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, le Conseil Municipal de la commune de MONTVERDUN, sous la présidence de Monsieur BRUN Michel, Maire.

Date de la convocation : 30 janvier 2015

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 11

Votants : 12

Présents : Madame, Monsieur : BRUN Michel - DAVIN Gérard, FLACHAT Olivier, COLOMBET Marie-Thérèse, MAGNIN-ROBIN Liliane- MATRAT Martine, ARNAUD Jean-Michel, PARRAS Mickaël, GUEDEGBE Aurélie, HODIN Isabelle, BASSET Cyril

Absent excusé : Claude Mardon a donné procuration à Michel Brun

Nolin Christine, Emmanuel Charlin

Absent : Monsieur Lafond Didier

**2015-001-001 Objet : Délibération prescrivant et justifiant la modification n°4 du P.L.U destinée à ouvrir à l'urbanisation les secteurs Urphé et Bourg, aujourd'hui classés en zone à urbaniser(AU)**

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Montverdun est dotée d'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en juin 2008 et modifié le 26 octobre 2012, 29 mars 2013, 13 septembre 2013.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU.

Marquée par un développement urbain important, la commune souhaitait au travers de son document d'urbanisme freiner le développement périphérique exponentiel et donner priorité aux extensions les plus proches du bourg. Pour ce faire, le plan de zonage du PLU a confirmé l'urbanisation des secteurs équipés (le Bourg, Urphé, La Guilloche, La Caillade, Le Pré de l'Ane) dans lesquels des projets de lotissements étaient en cours de réalisation ou étaient déjà autorisés (zones UA et UB).

Depuis cette date ces projets se sont réalisés. Monsieur le Maire présente alors une analyse des évolutions démographiques et urbaines de la commune depuis 2008. Il rappelle que 55 nouvelles constructions ont été autorisées dans les zones UA et UB du PLU. Ces dernières ont consommé 6,2 ha de foncier et ont pris principalement la forme de lotissements pavillonnaires permettant l'accueil de familles avec enfants.

Ce développement urbain a notamment permis de maintenir et dynamiser le tissu économique local et les équipements publics existants.

les disponibilités foncières initialement prévues ont fortement diminuées, le plan de zonage n'offrant plus que quelques dents creuses discontinues et de petites tailles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201501-20150205-2015-001-001-DE

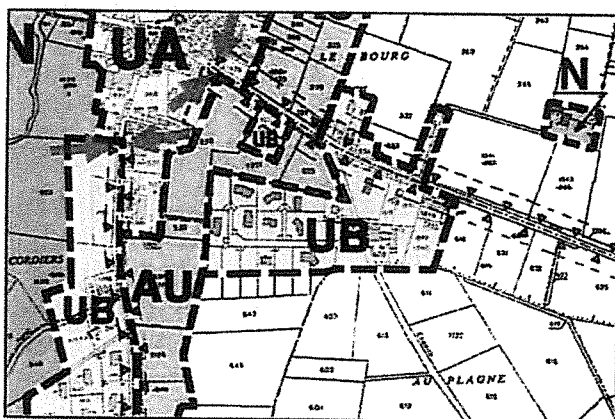
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 25/02/2015

Le plan de zonage mis à jour (cf. pièce annexe) ne compte plus que 0,8 ha de dents creuses réelles. Les autres disponibilités foncières (6 ha) correspondent à des parcelles boisées d'exploitées ou encore à des propriétés privées nécessitant une division parcellaire.

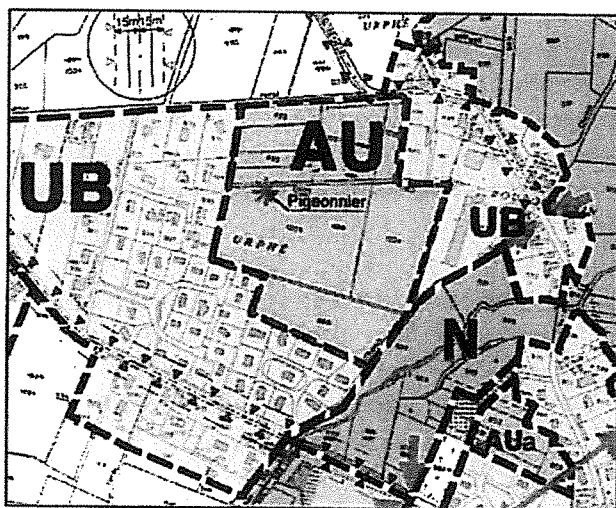
Monsieur le Maire rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), clé de voute du PLU, fixe comme objectif « la maîtrise du développement urbain ». Aussi certains secteurs, bien que constituant des dents creuses du tissu urbanisé, ont été classés en zone « à urbaniser » (zone AU) afin de différer dans le temps leur aménagement. Le PADD précise alors « pour cette raison les secteurs d'Urphe et de Treyve, et la partie Est du bourg le long de la voie départementale ne pourront pas être urbanisés tant que tous les programmes engagés ne seront pas terminés. ». Ces derniers étant réalisés et le plan de zonage n'offrant plus de disponibilités foncières, il est proposé, comme cela était prévu initialement, d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs Urphé et Bourg, représentant respectivement 6,4 ha et 1,8 ha.

#### Secteurs concernés par la modification n°4 du P.L.U



#### Secteur BOURG :

Parcelles cadastrées B n°605 ;  
538 et 1321 aujourd'hui classées  
en zone AU  
Parcelles cadastrées B n°1667 et  
1669 aujourd'hui classée en  
zone UA



#### Secteur URPHE :

Parcelles cadastrées A n°488 ;  
492 ; 493 ; 1023 ; 1024 ; 1025 ;  
1026 ; 1027 et 1028

Conformément au règlement du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201501-20150205-2015-001-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/02/2015

Par ailleurs, Monsieur le Maire, rappelle que suite aux évolutions législatives et notamment à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, l'ouverture d'une zone à urbaniser doit faire l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal. En effet, l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme précise que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Tel est l'objectif de la présente délibération et des pièces annexes (cf. projet de modification n°4 du P.L.U)

Monsieur le Maire poursuit en précisant que le développement urbain de ces dernières années n'a pas été réalisé dans un cadre d'aménagement d'ensemble. Aussi, n'a-t-il pas permis d'assurer des connexions urbaines (trame viaire ; liaisons piétonnes ; formes architecturales...) et paysagères entre les différents quartiers existants.

Il rappelle également qu'une étude d'aménagement de bourg est actuellement en cours afin de définir, dans une perspective globale d'aménagement, les actions permettant de renforcer l'attractivité et la mise en valeur du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs répond alors à plusieurs enjeux. Il s'agit de :

- Maintenir le tissu économique local (commerces de proximité) ;
- Maintenir les services à la personne ;
- Optimiser les équipements publics (maintenir les effectifs de l'école) et réseaux existants (assainissement ...).

Outre des enjeux liés au fonctionnement économique et au maintien des équipements et services existants, l'ouverture à l'urbanisation de ces tènements fonciers doit permettre de mener une réflexion d'aménagement d'ensemble. Il s'agit notamment de créer des « coutures urbaines » entre les quartiers existants et les futurs secteurs de développement, dans la continuité des actions inscrites dans l'étude d'aménagement de bourg.

Monsieur le Maire rappelle alors les enjeux afférents à chaque secteur.

- Concernant le secteur Urphé : constituant une dent creuse de 6,4 ha, l'urbanisation de secteur a pour but de créer une couture entre les lotissements pavillonnaires situés à l'Ouest et au Sud et les constructions situées à l'Est. L'urbanisation du secteur doit permettre de densifier et diversifier le tissu bâti. Pour ce faire, une densité minimale de 13 logements/ha sera imposée et une ventilation de l'offre de logements souhaitée (habitat collectif ; groupé/en bande ; individuel) sera déterminée dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Outre un enjeu de diversification de l'offre de logements dans un objectif de parcours résidentiel, l'aménagement du secteur aura pour but d'assurer des connexions urbaines avec le tissu bâti (il s'agira notamment d'assurer une liaison piétonne avec le lotissement d'Urphé situé au Sud) ainsi qu'avec les actions prévues dans l'étude d'aménagement de bourg (un cheminement piéton sécurisé sera aménagé entre la RD n°42 située au Nord et la future zone de loisirs située à l'Est).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201501-20150205-2015-001-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le Conseil Municipal de secteur Bourg : jouissant d'une localisation stratégique à proximité immédiate du centre-bourg et des commerces et services de proximité ; ce secteur constitue une dent creuse de 1,8 ha. Son urbanisation a également pour but d'assurer une connexion urbaine entre le centre-bourg et le tissu pavillonnaire « Au Plagne ». Tout comme pour le secteur Urphé, l'aménagement du secteur devra veiller à densifier et diversifier l'offre de logements (densité de 13 logements/ha minimale). L'urbanisation du secteur aura également pour but d'assurer un lien avec les actions de mise en valeur du centre-bourg (aménagement de la Place de la Mairie et de ses abords) prévues dans l'étude d'aménagement de bourg. Il s'agira enfin d'assurer une continuité piétonne en direction du cabinet médical, situé à l'Ouest.

Aussi,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé en juin 2008,

Entendu l'argumentaire de Monsieur le Maire sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU des secteurs Urphé et Bourg,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :**

- ❖ **De procéder, conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, à une modification du P.L.U afin d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs Urphé et Bourg (parcelles cadastrées section A n°488 ; 492 ; 493 et 1023 à 1028 ; parcelles cadastrées section B n° 538 ; 605 et 1321) actuellement classés en zone AU »**

« Afin d'assurer une cohérence entre l'orientation d'aménagement n°3 créée sur le secteur du Bourg (ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification), le règlement écrit du P.L.U et le plan de zonage, les parcelles cadastrées B n°1667 et 1669, actuellement classées en zone UA seront reclassées en zone UB »

Cette modification portera sur :

- Le plan de zonage : ces deux secteurs, initialement classés en zone AU ou UA au plan de zonage seront désormais classés en zone UB, dans la continuité du tissu urbain existant ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : afin de s'assurer que l'aménagement de ces secteurs consistera à créer une couture urbaine entre les quartiers existants et assurer une continuité avec les actions prévues dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg, deux OAP seront créées
- La liste des emplacements réservés : trois emplacements réservés seront créés afin de permettre l'aménagement de connexions piétonnes et la sécurisation du carrefour entre la RD n°6 et la voirie communale VC11.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201501-20150205-2015-001-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/02/2015

- o Le règlement écrit de la zone UB : ce dernier sera modifié afin d'intégrer les prescriptions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

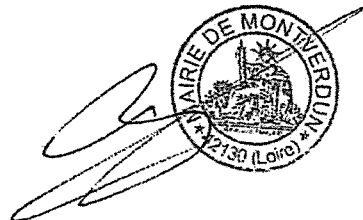
Conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU tel qu'annexé à la présente délibération sera notifié aux Personnes Publiques Associées et fera l'objet d'une enquête publique.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Sous-Préfet de Montbrison et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

*Fait et délibéré en mairie  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme  
A Montverdun, le 16 février 2015*

Le Maire,  
Monsieur Michel BRUN

*Certifié exécutoire après publication et dépôt en Sous-Préfecture, le*



**Pièce annexée à la présente délibération :**

**1. Projet de modification n°4 du P.L.U**

### 6.3- Délibération approuvant la modification n°4 (15 Décembre 2016)

République Française

N° 2016-006-001

Département de la Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

De la commune de : MONTVERDUN  
Séance du : 15 DECEMBRE 2016

Nombre de conseillers	
- en exercice	15
- présents	11
- votants	11 + 1 pouvoir
- absent	4

Date de convocation :  
8 décembre 2016  
Date d'affichage :  
8 décembre 2016

**Objet**  
**2.1 APPROBATION MODIFICATION  
PLU**

L'an deux mille seize, le quinze décembre à 20.00 heures, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Michel BRUN, Maire.

**Etaient présents :** Gérard DAVIN, Olivier FLACHAT, Marie-Thérèse COLOMBET, Liliane MAGNIN-ROBIN, Martine MATRAT, Christine NOLIN, Mickaël PARRAS, Cyril BASSET, Emmanuel CHARLIN, Bernard COUCHON

**Absent excusé :** Claude MARDON, Aurélie GUEDEGHE (pouvoir à Olivier FLACHAT)

**Absents :** Isabelle HODIN, Didier LAFOND  
**Secrétaire de séance :** Martine MATRAT

**Le conseil municipal,**

- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 23 juin 2008 approuvant le plan local d'urbanisme ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 5 février 2015 approuvant la décision de modifier le plan local d'urbanisme
- Vu l'arrêté municipal en date du 1<sup>er</sup> août 2016 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

**Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur :**

- Considérant que les résultats de ladite enquête ne justifient aucun changement à la modification prévue;
- Considérant que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles L 153-36 à 38 et L 153-40 du code de l'urbanisme ;

**Après en avoir discuté et délibéré, le conseil municipal à l'unanimité**

- Décide d'approuver le dossier de modification N°4 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- DIT QUE, conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie de Montverdun
- DIT QUE la présente délibération sera exécutoire à compter de la transmission complète au représentant de l'Etat et après l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme ( affichage en mairie pendant un mois et mention dans un journal local)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur Pour extrait conforme,

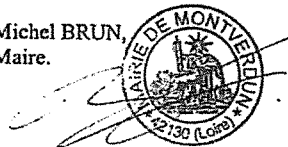
042-214201501-20161221-2016-006-001-DE

Fait à Montverdun, le 19 décembre 2016

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2016

Michel BRUN,  
Maire.



**OXYRIA**

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
URBANISME ET BUREAU D'ETUDES  
MAITRISE D'OEUVRE  
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
COORDINATION S.P.S - NIVEAU 1

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
Tél : 04 77 62 48 57  
Fax : 04 77 62 48 64  
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

Mairie de MONTVERDUN  
Le Bourg  
42130 MONTVERDUN  
Tél : 04 77 97 47 14  
@ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

**COMMUNE DE MONTVERDUN**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER DE MODIFICATION**

**JUIN 2013**

**REÇU LE**

**19 SEP. 2013**

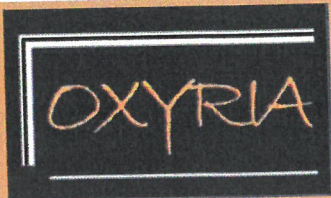
**SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON**

## PREAMBULE

La présente notice vise à expliciter le projet de modification simplifiée du PLU, le contexte de ce projet et les raisons qui ont poussé la municipalité à choisir cette procédure. Les textes régissant la procédure sont également référencés.

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	p. 1
<b>PARTIE 1 : NOTICE DE PRESENTATION.....</b>	<b>p. 3</b>
I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....	p. 4
I.1 <i>Contexte et justification de la présente modification</i> .....	p. 4
I.2 <i>Choix de la procédure</i> .....	p. 5
<b>PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>p. 8</b>
II. DESCRIPTION DES MOTIFICATIONS A APPORTER.....	p. 9
III. EVALUATION DE L'IMPACT DES MODIFICATIONS.....	p. 10
<b>PARTIE 3 : REGISTRE D'EXPRESSION DU PUBLIC.....</b>	<b>p. 11</b>



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
URBANISME ET BUREAU D'ETUDES  
MAITRISE D'OEUVRE  
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
COORDINATION S.P.S - NIVEAU 1

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
Tél : 04 77 62 48 57  
Fax : 04 77 62 48 64  
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

Mairie de MONTVERDUN  
Le Bourg  
42130 MONTVERDUN  
Tél : 04 77 97 47 14  
@ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

## COMMUNE DE MONTVERDUN

### MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## NOTICE DE PRESENTATION

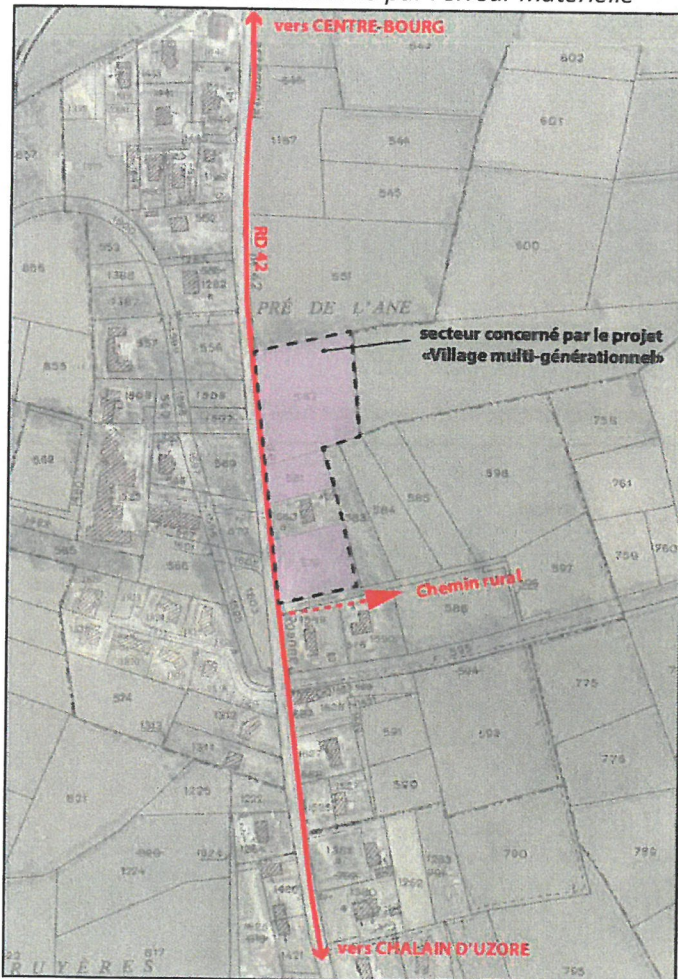
*JUIN 2013*

## I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE

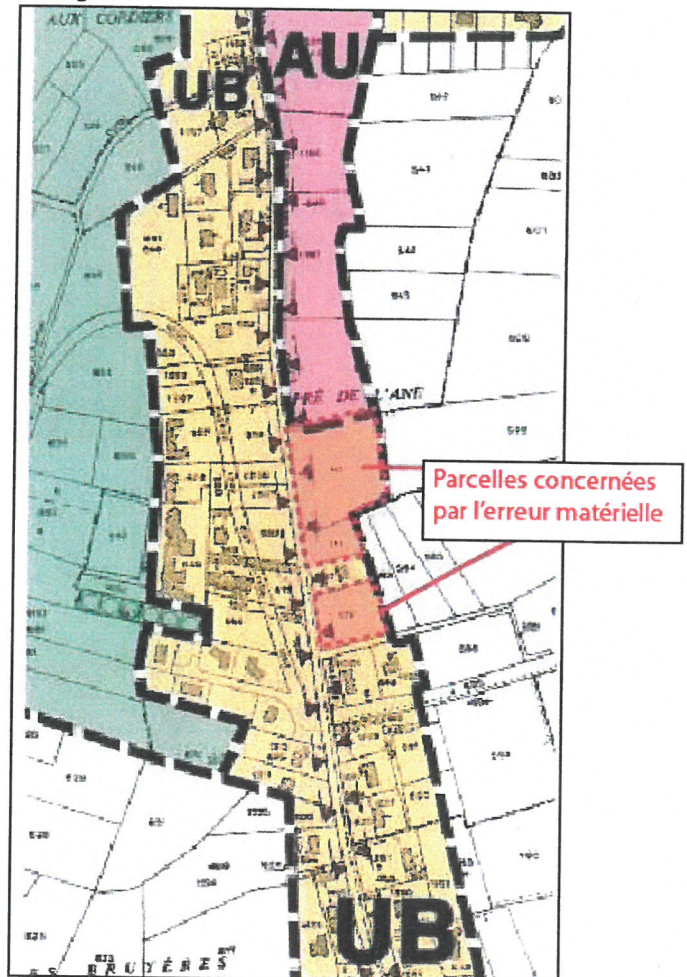
### I. 1. Contexte et justification de la présente modification

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 juin 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montverdun comporte une erreur matérielle. Celle-ci a été relevée lors de la mise en oeuvre du projet de construction d'un village multi-générationnel sur les parcelles n°579, 581, 582 et 583 au lieu-dit «Pré de l'âne» (cf. plan ci-dessous)

Secteur «Pré de l'âne» concerné par l'erreur matérielle



Zonage du PLU actuel

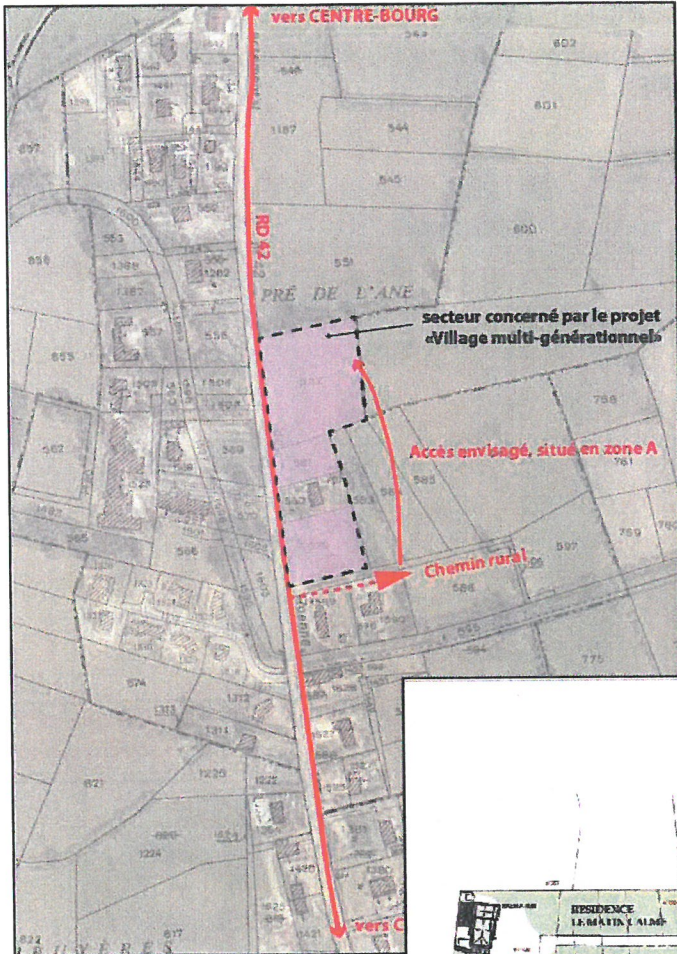


Cette erreur trouve son origine dans les éléments suivants :

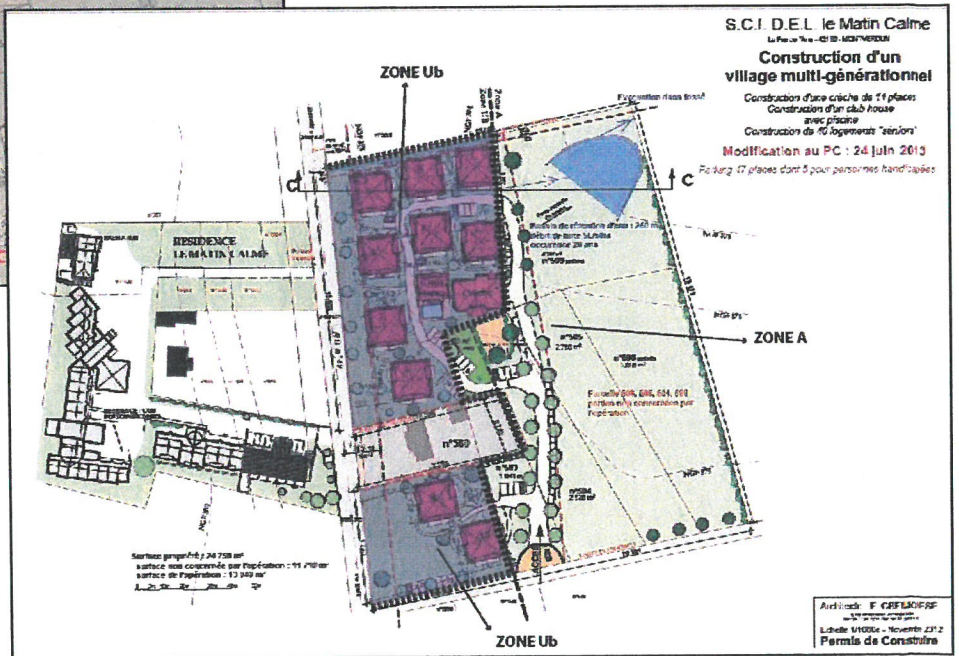
- Le Conseil Général de la Loire, pour des raisons de sécurité, refuse la création d'un nouvel accès à partir de la route départementale n°42 vers les parcelles n°581, 582 et 579, parcelles constructibles au PLU (zone Ub) amenées à recevoir plusieurs habitations (accueil d'une crèche et de 40 logements «seniors»).
- La parcelle n°580, propriété d'un autre propriétaire que celui des parcelles n°579, 581 et 582, est enclavée entre les parcelles n°579 et 581, et son côté Est borde une zone agricole.
- Pour ces motifs, les parcelles n°581, 582 et 579, en l'état actuel du PLU, ne disposent d'aucun accès, ce qui est contraire à la réglementation.

Pour corriger cette erreur, il convient d'autoriser la création d'un chemin sur les parcelles agricoles n°583, 584 et 599 depuis le chemin rural jouxtant la parcelle n°579 jusqu'aux parcelles n°581 et 582. Celui-ci est défini sur le plan ci-dessous.

*Accès envisagé*



*Plan de composition du projet «village multi-générationnel»*



**1.2 Choix de la procédure**

Ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et ne consistant pas à réduire un espace boisé classé ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité de sites, des paysages ou milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave, le Conseil Municipal a engagé une procédure de modification simplifiée. Celle-ci ne modifie en rien le zonage ou la liste des emplacements réservés.

Introduit par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 «pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement» et par le décret n°2009-722 du 18 juin 2009, la procédure de modification simplifiée permet la rectification d'erreur matérielle et la modification d'éléments mineurs du PLU. L'article R123-20-1 du Code de l'Urbanisme précise les 7 cas pouvant relever de la modification simplifiée. Parmi ces derniers figure le recours à la modification simplifiée pour « *rectifier une erreur matérielle* ».

Compte tenu de son caractère très limité, la procédure de modification simplifiée ne donne pas lieu à une notification aux personnes publiques associées et est dispensée d'enquête publique. Le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs sont toutefois portés à la connaissance du public pendant un délai d'un mois préalablement à la délibération du Conseil Municipal. Cette mise à disposition doit permettre à la population de formuler d'éventuelles observations.

A l'issue de celle-ci le projet peut être modifié pour tenir compte des remarques et être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La réglementation préconise des mesures de publicité. Il est notamment prévu que la délibération approuvant la modification du PLU fasse l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Celle-ci doit également être insérée, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé doit, quant à elle, être transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

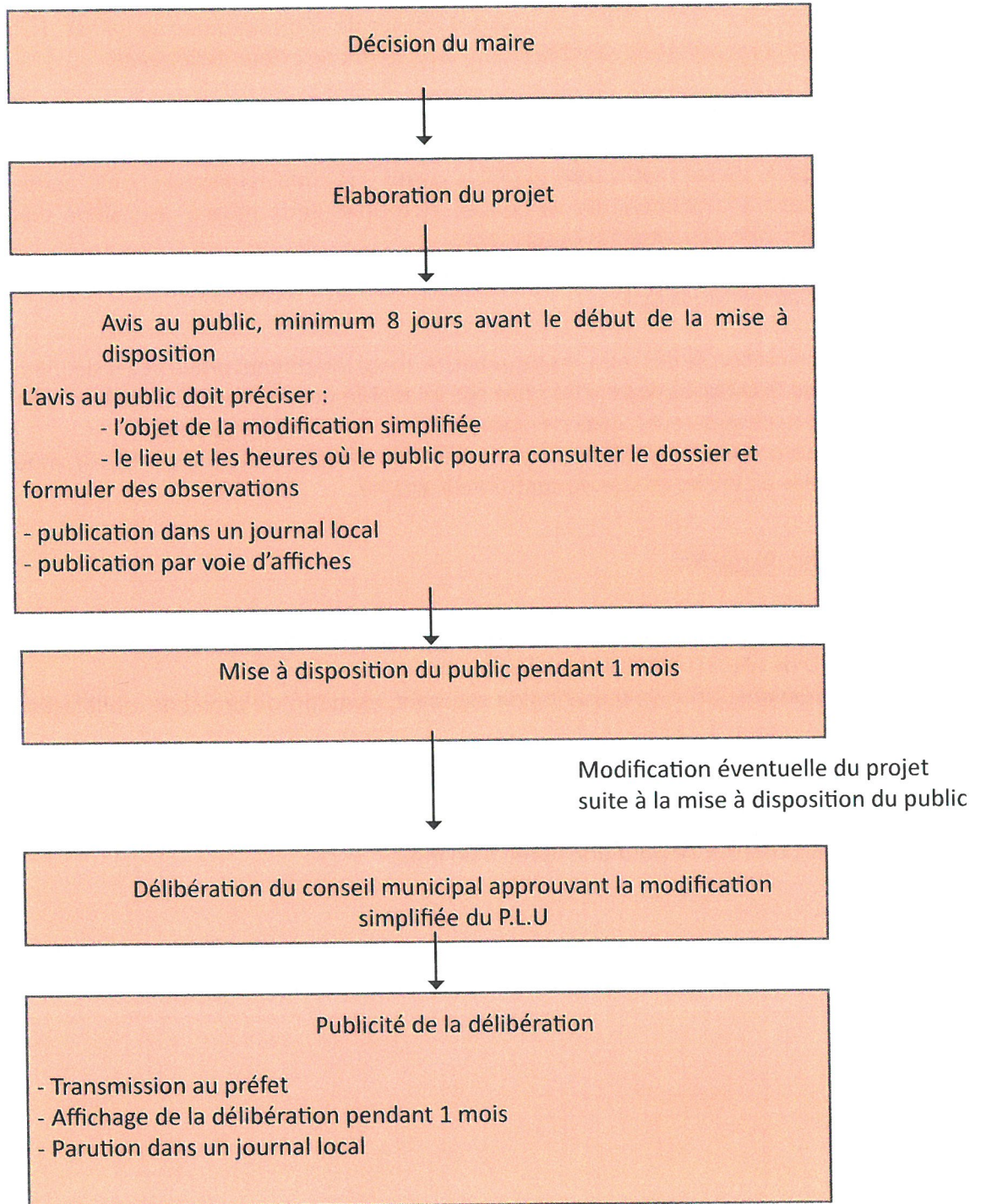
#### **Mise à disposition du public**

Conformément aux dispositions de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de modification simplifiée du PLU de MONTVERDUN se compose :

- De la présente notice de présentation exposant les motifs du projet de modification simplifiée du PLU
- Du projet de modification simplifiée

Le présent dossier est à disposition du public en mairie à compter du mercredi 17 juillet 2013, les mardi et vendredi de 9h à 11h30, et ce pour une durée d'un mois.

**Déroulement de la procédure de modification simplifiée**



## II. DESCRIPTION DES MOTIFICATIONS A APPORTER

Afin de corriger l'erreur matérielle précédemment expliquée et de permettre ainsi la création du village multi-générationnel, l'article DG8 «accès et voirie» des dispositions générales d'ordre technique doit être modifié.

Une exception doit être apportée afin de permettre la création d'accès en dehors des zones U et AU lorsque pour des raisons de sécurité l'accès initialement prévu n'est pas réalisable.

Le projet de modification du règlement du PLU de la commune de MONTVERDUN est donc le suivant :

### Extrait du règlement avant modification simplifiée :

#### Sous titre 1 : dispositions générales d'ordre technique

Article DG 8 : Accès et voirie

#### ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

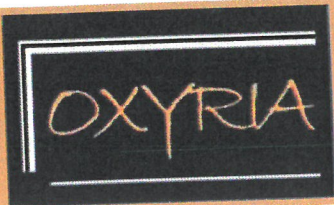
#### 1- Limitation des accès

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
URBANISME ET BUREAU D'ETUDES  
MAITRISE D'OEUVRE  
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
COORDINATION S.P.S - NIVEAU 1

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
Tél : 04 77 62 48 57  
Fax : 04 77 62 48 64  
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

Mairie de MONTVERDUN  
Le Bourg  
42130 MONTVERDUN  
Tél : 04 77 97 47 14  
@ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

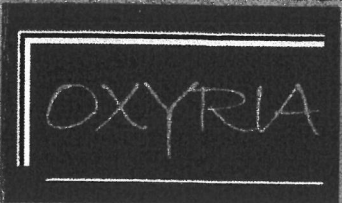
COMMUNE DE MONTVERDUN

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET DE MODIFICATION DU PLU

JUIN 2013



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
 URBANISME ET BUREAU D'ETUDES  
 MAITRISE D'OEUVRE  
 ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
 COORDINATION S.P.S - NIVEAU 1

Le Plat Coupy  
 42470 FOURNEAUX  
 Tél : 04 77 62 48 57  
 Fax : 04 77 62 48 64  
 @ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

Mairie de MONTVERDUN  
 Le Bourg  
 42130 MONTVERDUN  
 Tél : 04 77 97 47 14  
 @ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

REÇU LE

24 AVR. 2013

DDT - ADS du FOREZ  
 10 JUIN 2013  
 ARRIVEE MONTBRISON

SUB-PREFECTURE DE MONTBRISON

COMMUNE DE MONTVERDUN

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER DE MODIFICATION

JANVIER 2013

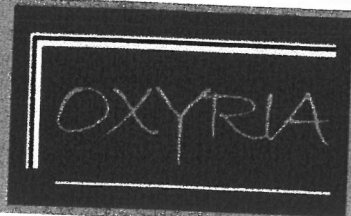
## PREAMBULE

---

La présente notice vise à expliciter le projet de modification simplifiée du PLU, le contexte de ce projet et les raisons qui ont poussé la municipalité à choisir cette procédure. Les textes régissant la procédure sont également référencés.

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>p. 1</b>
<b>PARTIE 1 : NOTICE DE PRESENTATION.....</b>	<b>p. 3</b>
<b>I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>p. 4</b>
<i>I.1 Contexte et justification de la présente modification .....</i>	<i>p. 4</i>
<i>I.2 Choix de la procédure.....</i>	<i>p. 4</i>
<b>PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>p. 7</b>
<b>II. DESCRIPTION DES MOTIFICATIONS A APPORTER.....</b>	<b>p. 8</b>
<b>III. EVALUATION DE L'IMPACT DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>p. 10</b>
<b>IV. ANNEXES.....</b>	<b>p. 10</b>
<b>PARTIE 3 : REGISTRE D'EXPRESSION DU PUBLIC.....</b>	<b>p. 11</b>



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
URBANISME ET BUREAU D'ETUDES  
MAITRISE D'OEUVRE  
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
COORDINATION S.P.S - NIVEAU 1

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
Tél : 04 77 62 48 57  
Fax : 04 77 62 48 64  
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

Mairie de MONTVERDUN  
Le Bourg  
42130 MONTVERDUN  
Tél : 04 77 97 47 14  
@ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

COMMUNE DE MONTVERDUN

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE DE PRESENTATION

JANVIER 2013

## I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE

### I. 1. Contexte et justification de la présente modification

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 juin 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montverdu comporte actuellement certaines dispositions qui sont aujourd'hui contraires au développement des énergies renouvelables et à l'émergence de projets innovants. Le règlement est notamment contraire aux dispositions de la Loi Grenelle n°2010-788 du 12 juillet 2010 qui vise à promouvoir la production d'énergies renouvelables ; loi qui s'impose aux documents d'urbanisme (et donc au PLU). Aussi, la commune souhaite-t-elle procéder à une modification simplifiée de son PLU afin d'adapter les articles du règlement de celui-ci aux enjeux environnementaux. Cette modification a notamment pour objet de ne plus interdire dans aucune zone (à l'exception des secteurs concernés par un périmètre de protection au titre de l'article 12 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) du PLU l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Cette volonté d'intégrer des dispositifs favorisant la qualité environnementale et les énergies renouvelables s'appuie également sur les articles L121-1 et L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

#### Rappel :

*«Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (...) la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*

### I.2 Choix de la procédure

Ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et ne consistant pas à réduire un espace boisé classé ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité de sites, des paysages ou milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave, le Conseil Municipal a engagé une procédure de modification simplifiée. Celle-ci ne modifie en rien le zonage ou la liste des emplacements réservés.

Introduit par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 «pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement» et par le décret n°2009-722 du 18 juin 2009, la procédure de modification simplifiée permet la rectification d'erreur matérielle et la modification d'éléments mineurs du PLU. L'article R123-20-1 du Code de l'Urbanisme précise les 7 cas pouvant relever de la modification simplifiée. Parmi ces derniers figure le recours à la modification simplifiée pour «supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales».

Compte tenu de son caractère très limité, la procédure de modification simplifiée ne donne pas lieu à une notification aux personnes publiques associées et est dispensée d'enquête publique. Le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs sont toutefois portés à la connaissance du public pendant un délai d'un mois préalablement à la délibération du Conseil Municipal. Cette mise à disposition doit permettre à la

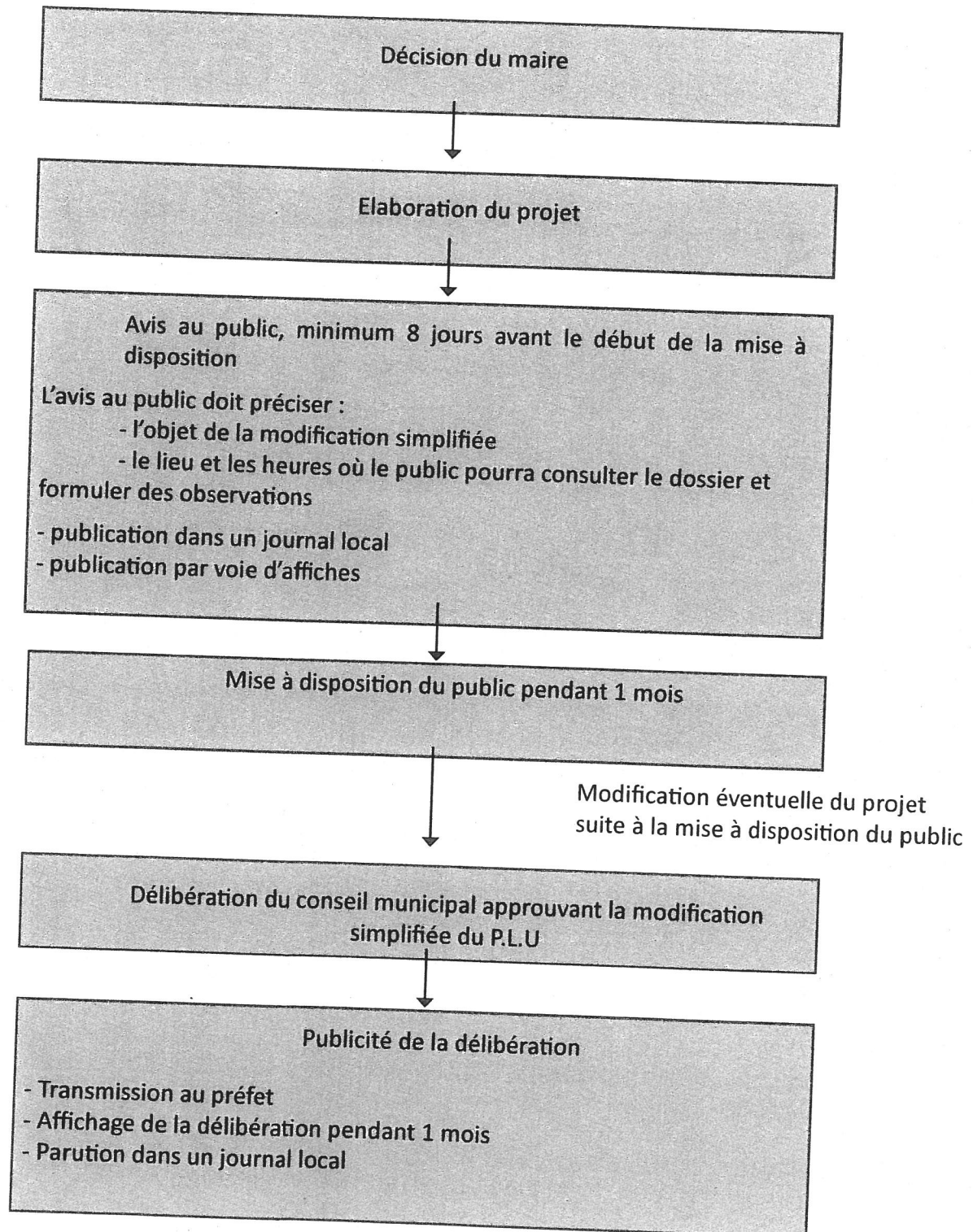
population de formuler d'éventuelles observations.

A l'issue de celle-ci le projet peut être modifié pour tenir compte des remarques et être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La réglementation préconise des mesures de publicité. Il est notamment prévu que la délibération approuvant la modification du PLU fasse l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Celle-ci doit également être insérée, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé doit, quant à elle, être transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

### Déroulement de la procédure de modification simplifiée

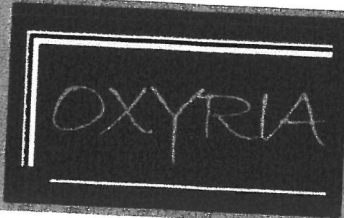


**Mise à disposition du public**

Conformément aux dispositions de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de modification simplifiée du PLU de MONTVERDUN se compose :

- De la présente notice de présentation exposant les motifs du projet de modification simplifiée du PLU
- Du projet de modification simplifiée

Le présent dossier est à disposition du public en mairie à compter du 1er février 2013 pour une durée d'un mois.



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
URBANISME ET BUREAU D'ETUDES  
MAITRISE D'OEUVRE  
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
COORDINATION S.P.S - NIVEAU 1

Le Plat Coupy

42470 FOURNEAUX

Tél : 04 77 62 48 57

Fax : 04 77 62 48 64

@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

Mairie de MONTVERDUN

Le Bourg

42130 MONTVERDUN

Tél : 04 77 97 47 14

@ : mairie-de-montverdun@wanadoo.fr

COMMUNE DE MONTVERDUN

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET DE MODIFICATION DU PLU : règlement

JANVIER 2013

## II. DESCRIPTION DES MOTIFICATIONS A APPORTER

Afin de permettre à la commune de soutenir les enjeux du développement durable énoncés par la loi dite «Grenelle 2» et afin de ne pas bloquer des projets innovants allant dans ce sens, la commune de Montverdun souhaite modifier le règlement actuel de son PLU.

Le règlement ne fait actuellement mention à aucun endroit de la position de la commune en matière de dispositifs d'énergie renouvelable. Si le Code de l'Urbanisme pose dans son article L111-6-2 l'inopposabilité des règles d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des bâtiments lorsque la construction utilise des énergies renouvelables, il n'est pas pour autant possible d'installer sur tout le territoire de la commune des dispositifs d'énergie renouvelable. Aussi si certains dispositifs ont pu voir le jour dans les zones urbanisées (pose de panneaux solaires sur toiture par exemple), certaines zones se voient bloquées pour l'installation de dispositifs innovants notamment en matière de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Tel est par exemple le cas dans les zones naturelles.

Or, plusieurs lois nationales soutiennent le développement de ce type d'installations. On peut notamment citer la loi 967-2009 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et notamment son article 19 dans lequel il est précisé qu' « afin de diversifier les sources d'énergie, de réduire le recours aux énergies fossiles émettrices de gaz à effet de serre et de porter à au moins 23% en 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale (...) l'Etat favorisera le développement de l'ensemble des filières d'énergies renouvelables dans des conditions économiquement et écologiquement soutenable. (...) Le développement des énergies renouvelables sera (alors) facilité par le recours, aux différents échelons territoriaux, à la planification, à l'incitation et à la diffusion des innovations.»

Afin de permettre l'accueil de ce type de dispositif aussi bien dans les zones U, AU, A ou N, le règlement doit être modifié. Il ne s'agit pas de supprimer une règle en particulier mais d'insérer un paragraphe dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le projet de modification du règlement du PLU de la commune de MONTVERDUN est donc le suivant :

### Extrait du règlement avant modification simplifiée :

Sous titre 1 : dispositions générales d'ordre technique

- Article DG 7 : Définitions de base
- Article DG 8 : Accès et voirie
- Article DG 9 : Desserte par les réseaux
- Article DG 10 : Réseaux de télécommunication
- Article DG 11 : Protection incendie
- Article DG 12 : Stationnement des caravanes
- Article DG 13 : Aspects extérieurs
- Article DG 14 : Zones submersibles concernées par le PPRNI

**Extrait du règlement après modification simplifiée :**

**Sous titre 1 : dispositions générales d'ordre technique**

Article DG 7 : Définitions de base

Article DG 8 : Accès et voirie

Article DG 9 : Desserte par les réseaux

Article DG 10 : Réseaux de télécommunication

Article DG 11 : Protection incendie

Article DG 12 : Stationnement des caravanes

Article DG 13 : Aspects extérieurs

Article DG 14 : Zones submersibles concernées par le PPRNI

**Article DG 15 : Dispositions relatives à l'accueil de dispositifs d'énergie renouvelable**

Un nouvel article est donc créé. Celui-ci est le suivant :

**Article DG 15 : Dispositions relatives à l'accueil de dispositifs d'énergie renouvelable**

Dans l'ensemble des zones, des dispositions particulières pourront être retenues pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les constructions indispensables au mode de production de ces énergies (exemple : chambre d'eau) seront alors autorisées y compris dans les zones A et N. Ces dernières devront cependant respecter les règles de hauteur et de volumes établies pour chacune des zones.

Toutefois, conformément à l'article 12 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, ces dispositions ne concernent pas les zones de protection du patrimoine bâti ou non bâti suivante :

- les secteurs sauvegardés (régis par les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (soumises aux articles L. 642-1 et suivants du code du patrimoine) ;
- les périmètres de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques (L. 621-30-1 du code du patrimoine), et, a fortiori, les immeubles classés ou inscrits eux-mêmes, ainsi que les immeubles adossés aux immeubles classés ;
- les sites classés ou inscrits (en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement) ;
- le coeur des parcs nationaux (délimités en application de l'article L. 331-2 du même code) ;
- les immeubles protégés en vertu des dispositions du règlement d'un PLU prévues par le 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme (autrement dit, les immeubles situés dans des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique).

Certaines dispositions particulières pourront cependant être prises dans les zones nécessitant la consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ainsi, la pose de panneau photovoltaïque pourra, par exemple, être autorisée, après accord de celui-ci.

Par ailleurs, les secteurs dans lesquels des zones humides ont été identifiées ne pourront pas accueillir ce type de disposition (zones Ne).

Si l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est autorisée dans l'ensemble des zones (à l'exception de la liste ci-dessus) une attention particulière sera portée à l'intégration de ces dispositifs dans le paysage environnant.

### III. EVALUATION DE L'IMPACT DES MODIFICATIONS

L'insertion d'un nouvel article dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du PLU permettra une meilleure cohérence des règles d'urbanisme avec les objectifs supra-communaux et notamment avec ceux du Grenelle de l'Environnement. Cette modification permettra de favoriser les bonnes pratiques environnementales et de permettre à des projets innovants en matière de production d'énergie de voir le jour.

Respectant les zones de protection du patrimoine bâti ou non bâti, cette modification n'a pas d'impact sur les secteurs à forts enjeux paysagers, écologiques ou architecturaux.

### IV. ANNEXES

#### Références réglementaires

Loi 788-2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) : article 14

Loi 967-2009 du 3 août 2009 : article 19 relatif à la production d'énergie à partir de sources renouvelables

Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009 relatif au régime d'autorisation d'installation solaire au sol

OXYRIA

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
tél : 04 77 62 48 57  
fax : 04 77 62 48 64  
[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)

SISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE  
URBANISME & BUREAU D'ETUDES  
MAITRISE D'ŒUVRE  
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER  
COORDINATION S. P. S. - NIVEAU 3

COMMISSAIRE ENQUETEUR  
Pierre BRUN



COMMUNE DE MONTVERDUN

REÇU LE

19 DEC. 2012

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBAISON

PLU  
MODIFICATION N°1

Dossier d'enquête publique

# SOMMAIRE

**I - Notice de présentation du projet de modification n°1 du PLU de Montverdun**

**II - Plans de situation de la zone du projet à l'origine de la modification**

**III- Dossier de modification :**

1. Rapport de présentation de la modification
2. Le zonage actuel de la commune de Montverdun et le projet de zonage suite à la modification n°1

**IV - Pièces administratives annexes :**

- Délibération du Conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2012 lançant la procédure de modification n°1 du PLU
- Arrêté du tribunal administratif nommant le commissaire enquêteur
- Arrêté du maire précisant les modalités de l'enquête publique

**OXYRIA**

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

URBANISME & BUREAU D'ETUDES

MAITRISE D'ŒUVRE

ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER

COORDINATION S. P. S. - NIVEAU 3

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
tél : 04 77 62 48 57  
fax : 04 77 62 48 64  
[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)



**COMMUNE DE MONTVERDUN**

**PLU**  
**MODIFICATION N°1**

**I - Notice de présentation de l'enquête publique**

La présente notice vise à expliciter le projet de modification du PLU, le contexte de ce projet et les raisons qui ont poussé la municipalité à choisir la procédure de modification. Les textes régissant la procédure sont également référencés.

## ❖ La nécessité de modifier le PLU de la commune de Montverdun

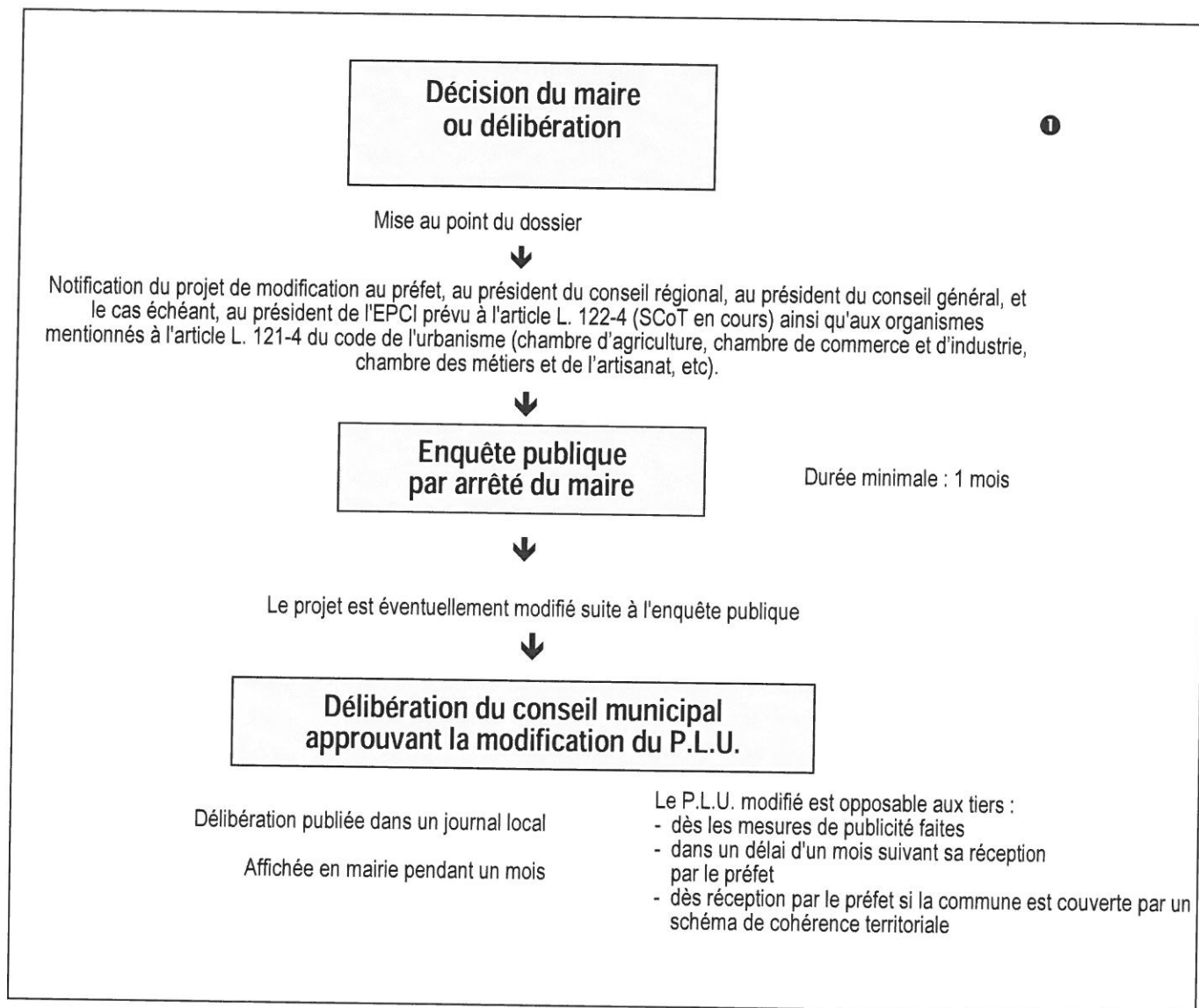
Le Plan Local d'Urbanisme de MONTVERDUN a été approuvé en Conseil municipal le 23 juin 2008. Par délibération du Conseil Municipal en date du 1er juin 2012, la commune de MONTVERDUN a engagé une procédure de modification de son P.L.U.

Cette première procédure de modification concerne les parcelles cadastrées B n°581 et n°582, d'une superficie totale d'environ 6 652 m<sup>2</sup>, situées au lieu dit du Pré de l'âne. Elle doit permettre la réalisation d'un projet de construction d'une résidence « seniors » de 32 logements, avec club house, piscine et services, ainsi que l'implantation d'une crèche de 18 places. Ce projet est envisagé par la mairie comme l'opportunité de créer, sur ce secteur de la commune situé à moins de 1000 m du centre-bourg et de ses équipements (école, mairie, église, commerces...) un pôle de vie dédié aux personnes âgées. Sur une parcelle voisine des parcelles B n°581 et B n°582 s'implante en effet déjà un EHPAD, construit en 1988, et aujourd'hui entouré de maisons individuelles. L'enjeu consiste à ouvrir l'EHPAD sur son environnement, et instaurer de la mixité générationnelle à travers l'ouverture de la crèche. Des échanges pourraient potentiellement avoir lieu entre les différents occupants des lieux. C'est donc un véritable projet social, prenant en compte la problématique du vieillissement (et la nécessité pour les personnes âgées d'avoir accès aux services, de maintenir une vie sociale...) que la mairie souhaite permettre.

Toutefois, la réalisation de ce projet est soumise, conformément aux dispositions du règlement du PLU comme aux dispositions de l'article R123-6 du Code de l'urbanisme, à une modification ou une révision du PLU qui, lors de son élaboration, en 2008, a classé les parcelles B n°581 et B n°582 en zone AU non constructible. Il s'agissait, à l'époque, de permettre l'urbanisation en priorité des « dents creuses » situées en centre-bourg ou des terrains nus qui, à l'instar de la parcelle B n°579, sont entourés de terrains construits et donc classés en zone UB (zone urbaines, directement urbanisables et constructibles). L'instauration d'une zone AU devait permettre de créer une réserve foncière de terrains qui, encore à l'état naturel ou agricole, n'avaient pas vocation à le rester au regard du projet communal et pouvaient être urbanisés dans un second temps, sous réserve que le PLU soit modifié. Non immédiatement constructibles, les terrains situés en zone AU ont donc toutefois vocation, dans le PLU, à être urbanisés. Dès lors, il peut être envisagé la construction des parcelles B n°581 et B n°582, qui, classées en zone AU, ont été identifiées comme ayant vocation à être urbanisées. Ceci doit cependant obligatoirement passer par une modification du PLU.

Cette modification s'avère d'autant plus nécessaire que, compte tenu des dimensions relativement importantes du projet de résidence seniors, qui crée 1 830 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et du faible nombre de terrains encore disponible sur la zone UB, l'ouverture à la construction des terrains classés en zone AU est devenu essentielle. Pour MONTVERDUN, c'est une condition sine qua non pour l'accueil de cette résidence, dont le promoteur pourrait être tenté d'étudier les autres opportunités sur d'autres communes s'il ne trouvait pas à MONTVERDUN l'offre foncière dont il a besoin pour la réalisation de son projet.

## ❖ Le déroulement de la procédure de modification du PLU



La présente enquête publique, dans la mesure où elle porte sur une modification de PLU, est régie principalement par :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-13 et R123-19 relatifs aux procédures d'évolutions des PLU et à l'enquête publique
- Le Code de l'Environnement, articles L123-1 et suivants et articles R123-1 et suivants.
- La loi n°2000-1208 du 13-12-2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU)
- La loi n°2003-590 du 2-07-2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (loi UH)
- La loi n°78-753 du 17-07-1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

La présente enquête publique durera quatre semaines, du *12 septembre au 15 octobre* 2012. Toute personne intéressée par le projet de modification du PLU ou le projet de construction d'une résidence seniors sur le lieu-dit du Pont de l'âne, peut, durant cette période, venir faire part de ses remarques dans le dossier d'enquête prévu à cet effet, ou se rendre aux permanences données par M. le commissaire enquêteur.

OXYRIA

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

URBANISME & BUREAU D'ETUDES

MAITRISE D'ŒUVRE

ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER

COORDINATION S. P. S. - NIVEAU 3

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
tél : 04 77 62 48 57  
fax : 04 77 62 48 64  
[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)



COMMUNE DE MONTVERDUN

PLU

*MODIFICATION N°1*

*II – Plans de localisation*  
*de la zone concernée par le projet de modification*

# COMMUNE DE MONTVERDUN PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## Plans de situation de la zone concernée par le projet de modification



**Zone concernée par le projet de modification n°1  
du PLU de Montverdur : Section B, parcelles n°581 et n°582**



Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
Tél : 04 77 62 48 57  
oxyria.fourneaux@oxyria.fr

**OXYRIA**

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

URBANISME & BUREAU D'ETUDES

MAITRISE D'ŒUVRE

ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER

COORDINATION S. P. S. - NIVEAU 3

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
tél : 04 77 62 48 57  
fax : 04 77 62 48 64  
[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)



**COMMUNE DE MONTVERDUN**

**PLU**  
***MODIFICATION N°1***

***III - Dossier de modification***

***1- Rapport de présentation de la modification***

## CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de MONTVERDUN a été approuvé en Conseil municipal le 23 juin 2008.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2012, la commune de MONTVERDUN a engagé une procédure de modification de son P.L.U.

Cette première procédure de modification concerne les parcelles cadastrées B n°581 et n°582, d'une superficie totale d'environ 6 652 m<sup>2</sup>, situées au lieu dit du Pré de l'âne, sur la partie de la commune située au Sud de la RD n°6, qui la traverse d'Est en Ouest, et en bordure de la RD n°42 qui relie Montverdun à la RD n°5 en direction de Montbrison.

Les parcelles B n°581 et n°582 sont classées en zone AU non constructible au PLU. Leur ouverture à l'urbanisation doit, conformément aux dispositions applicables à la zone AU contenues dans le PLU, et à l'article R123-6 du Code de l'urbanisme, être précédée d'une modification ou d'une révision du PLU.

Depuis 1988, la commune accueille, sur le lieu-dit du Pré de l'âne, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), qui, situé en face des parcelles concernées par la présente procédure de modification, de l'autre côté de la RD n°42, est localisé en zone UB, une zone urbanisée (qui se compose pour l'heure essentiellement de maisons individuelles) et directement constructible. Aujourd'hui, la mairie de MONTVERDUN envisage l'EHPAD existant comme un équipement qui doit vivre avec son environnement, et s'intégrer dans un complexe immobilier plus global, avec une forte vocation pour l'accueil des personnes âgées. Ainsi, un hôtel est en cours de réalisation sur une parcelle jouxtant l'EHPAD (en zone UB), tandis que la mairie souhaite voir s'implanter, en lien avec l'EHPAD, une résidence foyer pour personnes âgées (un « village senior ») et un ensemble immobilier accueillant une crèche de 18 places. L'objectif consiste à créer, sur ce secteur de la commune qui, situé à moins de 1000 m du centre-bourg (mairie, école et petits commerces), dispose d'un cadre de vie privilégié, un nouveau pôle de vie intergénérationnel.

Le « village seniors » sera composé de 32 logements locatifs de 45 m<sup>2</sup>, destinés à des personnes seules ou en couple, et adaptés au vieillissement. Les résidents pourront compter sur une gamme de services, tels qu'une piscine, un « club house » permettant les animations collectives, un jardin collectif,...

La modification du PLU doit permettre la réalisation de ce projet, qui, dans l'esprit de la municipalité, doit s'implanter en lien direct avec l'EHPAD. Surtout, les surfaces nécessaires à la réalisation du « village seniors », accompagné de la crèche et de nouveaux logements ne sont plus disponibles dans le périmètre de la zone UB. C'est pourquoi il a été décidé d'ouvrir à la construction une petite portion de la zone AU qui, bien qu'étant classée inconstructible dans le PLU approuvé en juin 2008, avait été instaurée dans le but de créer une zone de réserve foncière.

Cette procédure de modification est également l'occasion de réajuster quelques points réglementaires mineurs.

Le projet de modification est notifié avant l'enquête publique au Préfet (sous-préfecture de Montbrison), au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, au Président de la Communauté de Communes du Pays d'Astrée, au Président du syndicat mixte en charge du SCOT Loire Centre et aux représentants des Chambres Consulaires (Chambre d'agriculture, Chambre du Commerce et de l'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat).

Au vue de sa nature et de son faible impact sur le PLU actuel (l'économie générale du PADD demeure la même, la vocation des terrains concernés à être urbanisés était déjà établie), l'évolution apportée au plan de zonage peut donc légalement s'effectuer dans le cadre d'une procédure de modification.

La procédure de modification soumet l'évolution apportée au PLU à une enquête publique régie par les dispositions du chapitre III, du titre II, du livre Ier du Code de l'Environnement.

Le dossier de la modification, qui intègre le dossier d'enquête publique mis à disposition du public pour que celui-ci s'exprime dans le cadre du projet de modification du PLU, se compose :

1. du présent rapport de présentation de la modification n°1 du PLU
2. du zonage actuel de la commune de MONTVERDUN et du projet de zonage suite à la modification n°1 (échelle 1/5000).

**OXYRIA**

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

URBANISME & BUREAU D'ETUDES

MAITRISE D'ŒUVRE

ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER

COORDINATION S. P. S. - NIVEAU 3

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
tél : 04 77 62 48 57  
fax : 04 77 62 48 64  
[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)



**COMMUNE DE MONTVERDUN**

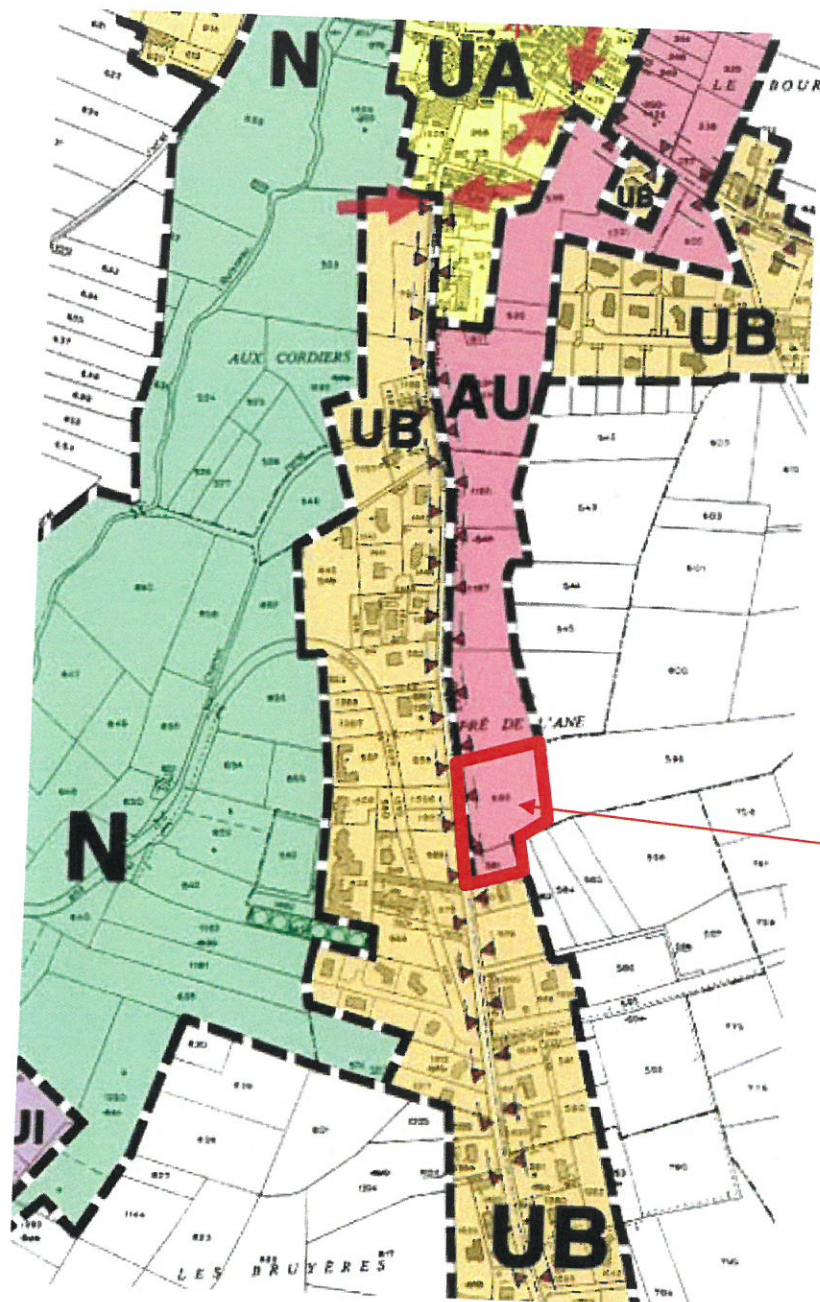
# **PLU**

## ***MODIFICATION N°1***

### **III – Dossier de modification**

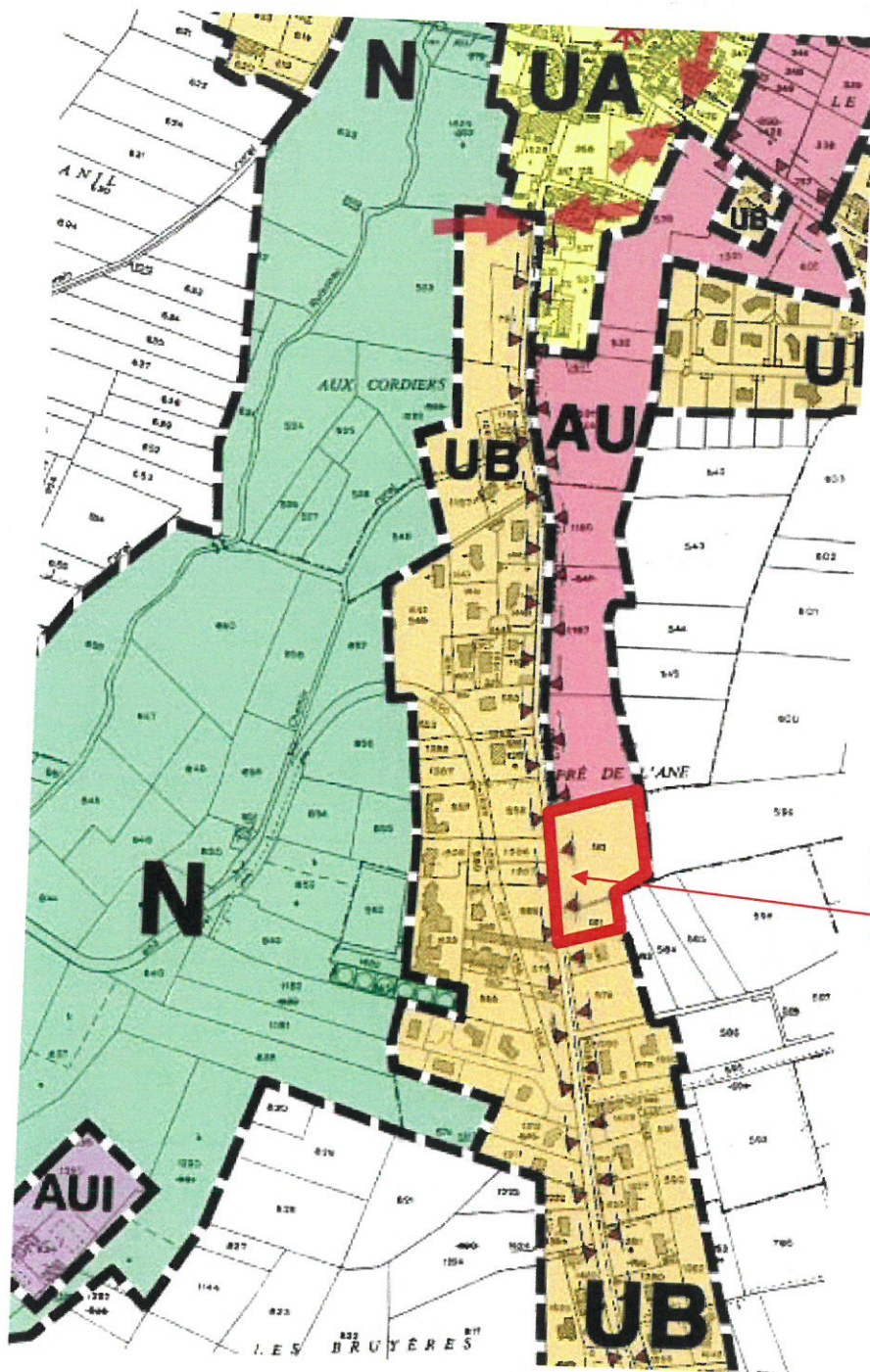
#### ***2 – Zonage actuel et projet de zonage du PLU***

# A/ Zonage actuel du PLU



Parcelles B n°581 et B n°582 à modifier

## B/ Zonage actuel du PLU



Parcelles B n°581 et B n°582  
modifiées

# OXYRIA

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

URBANISME & BUREAU D'ETUDES

MAITRISE D'ŒUVRE

ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER

COORDINATION S. P. S. - NIVEAU 3

Le Plat Coupy  
42470 FOURNEAUX  
tél : 04 77 62 48 57  
fax : 04 77 62 48 64  
[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)

REÇU LE

19 DEC. 2012

SOUS-PREFECTURE DE MONTBRISON



COMMUNE DE MONTVERDUN

## PLU MODIFICATION N°1

### IV - Pièces administratives

- ❖ *Délibération du Conseil municipal lançant la procédure de modification n°1 du PLU du 1<sup>er</sup> juin 2012*
- ❖ *Arrêt du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique*
- ❖ *Arrêté de M. le maire de MONTVERDUN spécifiant les conditions de réalisation de l'enquête publique*

**COMMUNE DE MONTVERDUN**  
Extrait du registre des délibérations

L'an deux mil douze et le Vendredi 01 juin à 20 heures, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, le conseil municipal de la commune de MONTVERDUN, sous la présidence de Monsieur Rochette,

date de la convocation 25 mai 2012  
nombre de membres en exercice : 14

Présents : 11

Votants : 11 1 contre

Monsieur Rochette n'a pas pris part au vote

Présents : Madame, Monsieur : ROCHETTE Pierre - DAVIN Gérard, FANGET Eric, FLACHAT Olivier, BASSET Cyril, CHARLIN Emmanuel, FRANCE Jean-Pierre, COLOMBET Marie-Thérèse, BRUN Michel, LAFOND Didier, POMMIER Marcel  
Absents excusés : Madame ROUSSET a donné procuration à Madame COLOMBET  
Madame HODIN a donné procuration à Monsieur France - Monsieur DUMAS Denis

**2012-02-007 OBJET : DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLU**

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que les dispositions de la loi du 07 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R 123-15 à R 123-25 du code de l'urbanisme transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de la modification d'un plan local d'urbanisme. (PLU).

Le projet relatif à la création d'une résidence pour séniors composée de plusieurs habitations individuelles qui serait situé au Pré de l'Ane est présenté à l'assemblée ainsi que l'intérêt de la commune de procéder à la modification du document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de ce projet

- le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, à la majorité décide:
- de prescrire la modification du PLU sur le secteur d'étude du projet de création d'une résidence pour séniors au Pré de l'Ane conformément aux articles L 123-13 et suivants du code de l'urbanisme
  - la commission municipale du PLU est chargée du suivi de l'étude de la modification du plan local d'urbanisme
  - de donner autorisation au Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat
  - de solliciter une subvention du Conseil Général

- **Fait et délibéré en Mairie**
- **Au registre sont les signatures**
- **Pour copie conforme**
- **A Montverdun, le 14/06/2012**
- **Le Maire**  
**Pierre ROCHETTE**

○  
○  
○  
○

certifié exécutoire après publication et dépôt en Sous-Préfecture, le 28/06/2012



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Sous Préfecture de Montbrison
le	28/06/2012
Accusé réception le	28/06/2012
Numéro de l'acte	2012-02-007