



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONISTROL SUR LOIRE (43)

Modification simplifiée n°1 – Rapport de présentation

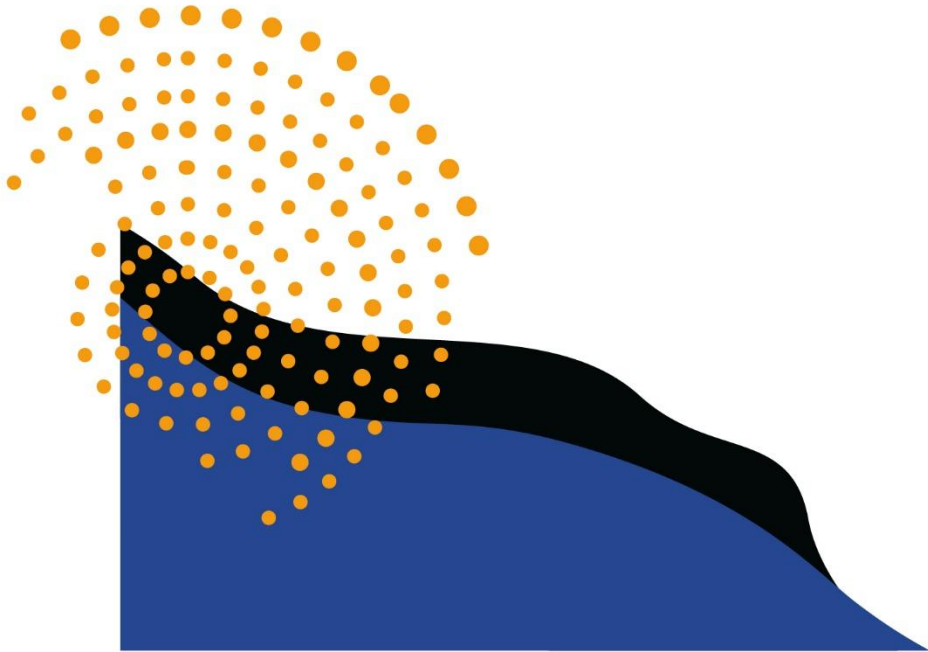
Arrêt – V2 septembre 2025



SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	12
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	13
Les objets de la modification	14
Permettre la réalisation de deux projets touristiques et hôteliers structurants actuellement situés en zone résidentielle aux revendus et au Flachat	15
Modifier l'OAP de l'ancienne scierie suite à l'abandon du projet de parking relais	20
Modifier le zonage pour faciliter en zone U la réalisation de logements pour personnes âgées dans le centre.....	22
Adapter le règlement sur plusieurs points afin d'en faciliter l'application en rendant plus claires certaines prescriptions.....	24
Adapter le tracé de l'itinéraire cyclable de l'OAP de Chaponas et la coulée verte aux réalités de terrain	31
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	33

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : la centralité de la CC Marches du Velay Rochebaron

Située à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération de Saint-Etienne, à laquelle elle est aisément reliée par la RN 88, la commune de Monistrol sur Loire constitue la centralité majeure de la communauté de communes et un territoire très attractif pour l'accueil de nouveaux habitants.

Superficie : 48,25 km²

Population municipale en 2022 : 8 874 habitants (Publication Insee 2025)

Densité : 181 habitants au km²

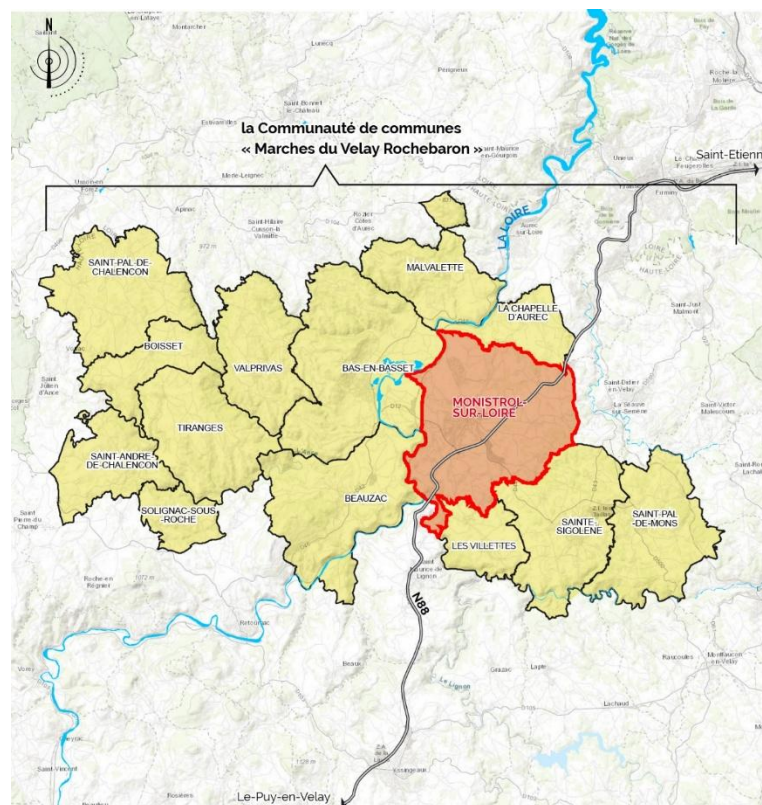
Altitude : de 433 mètres (Le Chambon sur Loire) à 873 mètres (Bois du Roule)

Commune intégrée :

- A la Communauté de communes Marches du Velay - Rochebaron
- Au SCoT de la Jeune Loire

Ses limites territoriales sont définies par :

- Au Nord : La Chapelle d'Aurec
- Au Nord-Est : Pont Salomon
- À l'Est : La Séauve sur Semène
- Au Sud-Est : Sainte-Sigolène



Présentation du territoire



0 5 km
Fond de plan : IGN par Esri/France



Rappel de la hiérarchie des normes

En présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT de la jeune Loire
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le **plan climat-air-énergie territorial**.

Le PLU de Monistrol sur Loire doit donc justifier de sa compatibilité avec le SCoT. On rappelle que le SCoT est un document intégrateur des autres normes supérieures.

Le PLU en vigueur sur le territoire

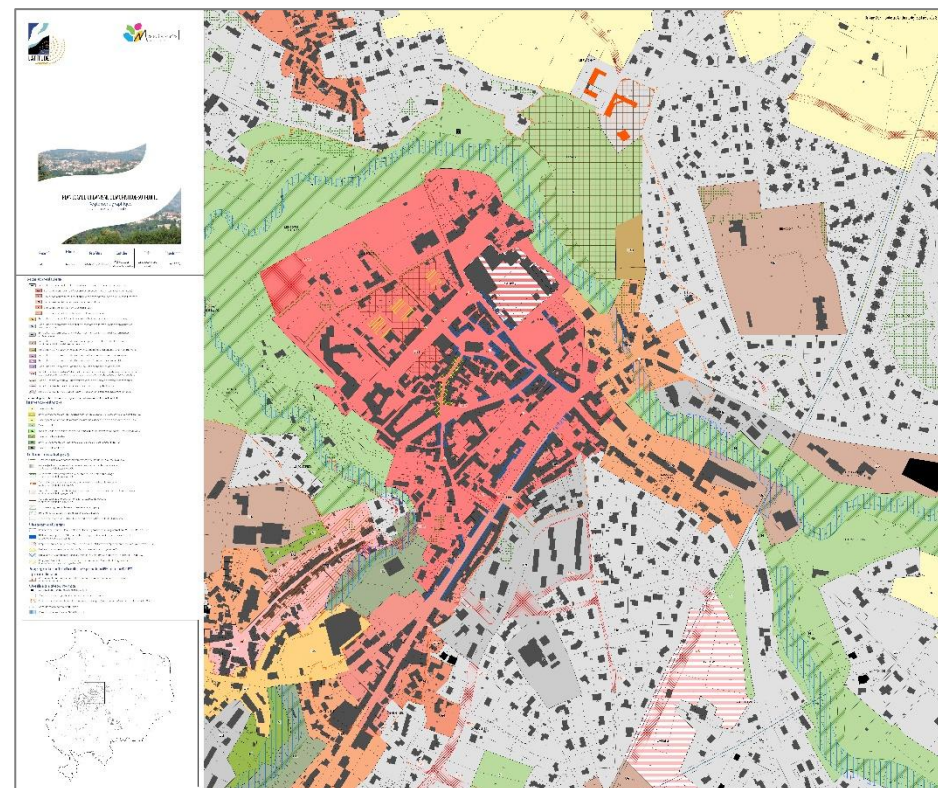
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 11 mai 2023.

Il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU dans le cadre d'une procédure dite de modification simplifiée régie par l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU en vigueur repose sur les grandes orientations suivantes mises en avant dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) :

- ORIENTATION n°1 : Ajuster l'urbanisation aux besoins et conforter le rôle de centralité de la commune
- ORIENTATION n°2 : Renforcer l'attractivité de Monistrol sur Loire
- ORIENTATION N°3 : Préserver et valoriser les patrimoines qui font l'identité de la commune
- ORIENTATION N°4 : Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole
- ORIENTATION N°5 : Protéger les ressources forestières



Plan n°3.2.5 (zoom sur le centre) du règlement graphique du PLU approuvé le 11 mai 2023

Les dispositions du règlement en application des orientations du PADD prévoient plusieurs types de zones en fonction des destinations :

Les zones U :

La zone Ua : correspond aux enveloppes bâties historiques comme déjà expliqué dans les chapitres précédents. En fonction des destinations (mixtes ou à caractère résidentiel) et en fonction des caractéristiques différentes des tissus bâtis. Des règles différentes (expliquées dans les chapitres précédents) ont été mises en place pour correspondre à la fois aux tissus bâtis et aux fonctions visées.

La zone Ub : correspond à l'écoquartier ayant une forme urbaine spécifique à dominante d'habitat intermédiaire et collectif et ayant une vocation de mixité fonctionnelle (commerces, équipements, logements, services, etc.)

La zone Uc : elle est caractérisée par une forme urbaine plutôt homogène d'habitat pavillonnaire. Ces secteurs sont essentiellement orientés vers la fonction résidentielle même si ponctuellement il peut y avoir des activités artisanales ou de service.

La zone Ud : elle est caractérisée par une forme urbaine plutôt homogène d'habitat collectif sur des ensembles bâtis existants. Ces secteurs sont essentiellement orientés vers la fonction résidentielle même si ponctuellement il peut y avoir des activités artisanales ou de service.

La zone Ue et son secteur Ueh : la zone Ue correspond aux pôles d'équipements et d'aires de sports et de loisirs structurants : et leurs espaces de fonctionnement. A l'inverse d'autres équipements qui sont plus insérés dans les espaces bâtis, ceux-ci constituent des pôles occupant des tenements de taille significative. Les formes urbaines sont spécifiques en lien avec les fonctions des constructions, formes diversifiées selon les époques de construction.

La zone Ui et ses sous-secteurs (Uic et Uis) : Elle correspond aux secteurs où sont déjà présentes des activités avec des fonctions fléchées plus vers l'industrie et l'artisanat pour les zones périphériques, plus vers le commerce pour le secteur du Pêcher (à terme, même si cette zone comporte encore des activités industrielles lors des mutations elle est plutôt destinée à voir se

renforcer les fonctions commerciales) et plus vers les équipements et les services pour le Mazel là où sont déjà présentes ces typologies

Les zones AU :

Plusieurs typologies de zones AU ont été mises en place :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation **1AUah2 et 1AUah3** correspondant aux secteurs de développement résidentiel ;
- La zone ouverte à l'urbanisation **1AUi** dédiée à l'accueil d'activités économiques en confortement de la zone Ui ;
- La zone **2AUi** fermée à l'urbanisation, elle est à destination économique.

Les zones A et N :

- La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant exploités et occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles. Elle comprend des STECAL Ai et At
- Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements. Elle comporte des secteurs et des STECAL Nl, Nj, Nt et Nv

La superficie des zones est la suivante avant la présente modification :

Type de zone		Surface en hectares
Ua1	Secteur de centralité multifonctionnelle du bourg (intégrant les allées du château)	22,6
Ua2	Secteur de centralité multifonctionnelle correspondant à l'axe de la rue de la Libération	3,9
Ua3	Secteur résidentiel correspondant à la rue du Monteil	3
Ua4	Secteur résidentiel des hameaux constitués	19,8
Ua5	Secteur résidentiel du centre sans fonctions de centralité	9,2
Ub	Zone urbaine de centralité élargie et de densification au de-delà du bourg historique	5,4
Uc	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire	346,6
Ud	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif	13,6
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et activités touristiques et de loisirs	50,3
Ueh	Zone urbaine principalement d'équipements d'intérêt collectif autorisant les hébergements	0,5
Ui	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques non commerciales	92,2
Uic	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales	31,4
Uis	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services	2,7
TOTAL ZONES URBAINES		601,1
1AUah2	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat	12,8
1AUah3	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte	1,4
1AUe	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'équipements	5,9
1AUi	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques	15,5
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation	8,5
TOTAL ZONES À URBANISER		44,0
N	Zone naturelle	1855,5
Nj	Zone naturelle de jardins	1,1
NL	Zone naturelle de loisirs	15,0
Nt	Zone naturelle de gestion des activités touristiques situées hors des zones urbaines	1,0

Type de zone		Surface en hectares
Nv	Zone naturelle de gestion des aires d'accueil des gens du voyage	1,0
TOTAL ZONES NATURELLES		1873,6
A	Zone agricole	2264,1
Ai	Zone agricole de gestion des activités économiques situées hors des zones urbaines	1,2
At	Zone agricole de gestion des activités touristiques situées hors des zones urbaines	2,3
TOTAL ZONES AGRICOLES		2269,6
TOTAL		4788,4

Le zonage est le suivant avant la présente modification :



Les zones U

- Ua1
- Ua2
- Ua3
- Ua4
- Ua5
- Ub
- Uc
- Ud
- Ue

Les zones AU

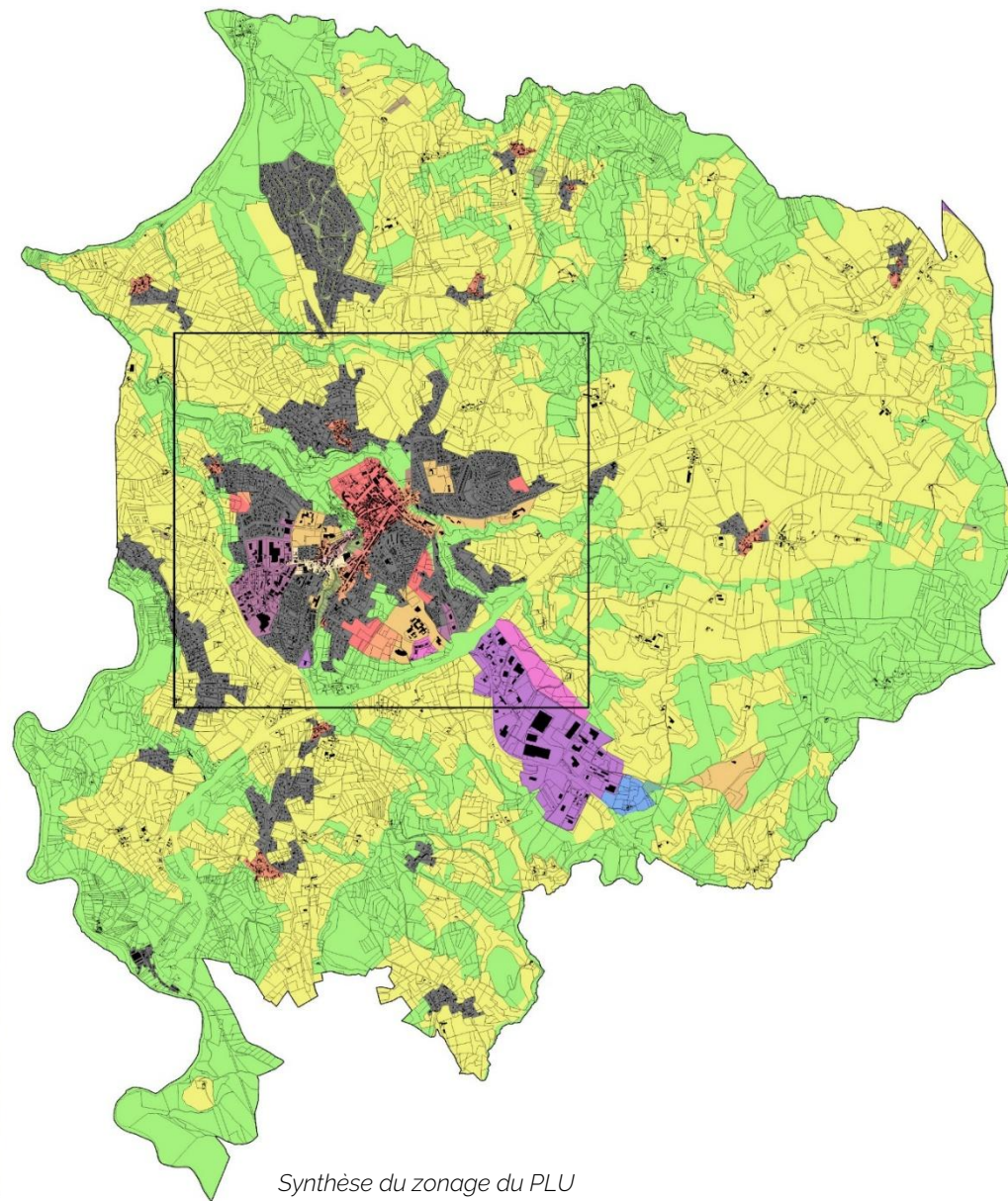
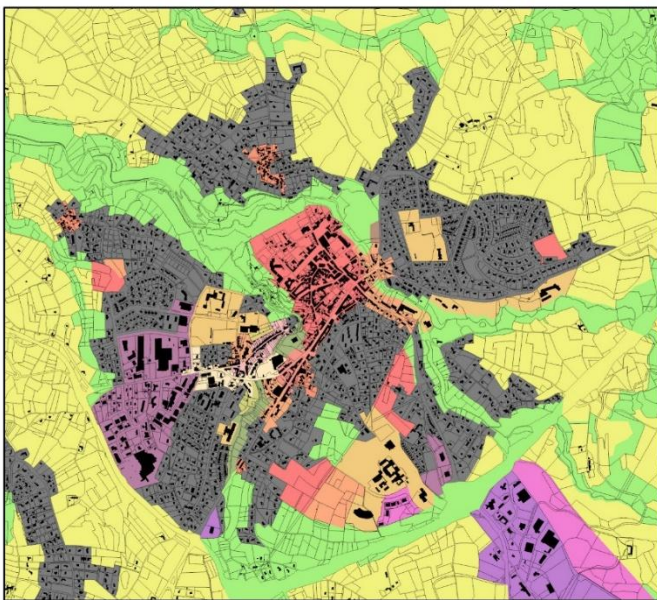
- Ueh
- Uis
- Ui
- Uic
- 1AUah2
- 1AUah3
- 1AUe
- 1AUi
- 2AUi

Les zones A

- A
- Ai
- At

Les zones N

- N
- NL
- Nj
- Nt
- Nv



Synthèse du zonage du PLU

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification au titre des articles L153-45 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

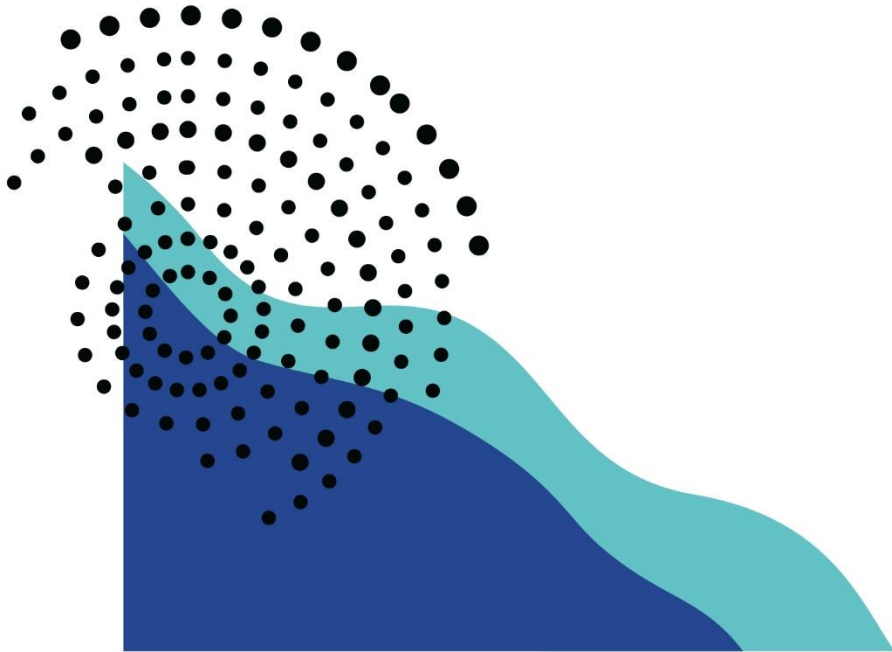
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Permettre la réalisation de deux projets touristiques et hôteliers structurants actuellement situés en zone résidentielle aux Revendus et au Flachat.
- Modifier l'OAP de l'ancienne scierie suite à l'abandon du projet de parking relai.
- Modifier le zonage pour faciliter en zone U la réalisation de logements pour personnes âgées dans le centre.
- Adapter le règlement sur plusieurs points afin d'en faciliter l'application en rendant plus claires certaines prescriptions.
- Adapter le tracé de l'itinéraire cyclable de l'oap de Chaponas et la coulée verte aux réalités de terrain

Ces évolutions supposent de faire évoluer le zonage, le règlement, et les OAP du PLU de la commune.

Ces modifications ne conduisent pas à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Motivations

Le premier secteur des Revendus concerne une ancienne ferme (n'ayant plus d'usage agricole depuis plusieurs années) classée en Uc avec un projet d'hôtellerie, restauration que le règlement de la zone Uc ne permet pas.

Plan architectural d'un projet de réhabilitation d'un bâtiment à usage d'hébergement. Le plan illustre la disposition des locaux et les interventions prévues.

Annotations et surfaces :

- Cuisine professionnelle environ 75m² + Possibilité de création terrasse sur toiture
- Ascenseur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- Création d'extension de restaurant surface environ 280m²
- Espace bainé piscine, spa, hammam et sauna environ 200m²
- Environ 200m² sur 2 étages soit près de 100 couverts
- Environ 208m² sur 2 étages soit 5 chambres de 18m² par étage plus dégagements et environ 100m² sous combles pour 2 suites et dégagements. Total 12 Chambres
- Chambres d'hôtes
- Bâtiment existant rénové surface environ 500m²
- Bâtiment existant conservé
- Unité réparatoire env. 150m²
- Unité réparatoire env. 430m²
- Unité réparatoire env. 750m²

Le second secteur au Flachat concerne une ancienne ferme qui serait transformée en espace d'événementiel avec des chambres associées. Le projet prévoit :

- L'aménagement d'une salle de réception dans une ancienne dépendance du bâtiment. Cet espace comprendra une cuisine équipée notamment pour accueillir les traiteurs lors des événements, un monte-charge ou un ascenseur de service est également envisagé pour plus de praticité.
- Au niveau des espaces extérieurs une partie sera dédiée aux mariés et au vin d'honneur avec un escalier menant à la salle de réception l'ensemble sera aménagé avec des clôtures en pierre de type de celles existantes à proximité.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment accueillera des chambres permettant aux invités de dormir sur place. 10 à 15 chambres sont envisagées.
- Par ailleurs les propriétaires conservent la partie habitation pour leur logement propre.
- Le parking extérieur sera aménagé sur le tènement de la propriété.

Ce site est aussi classé en zone Uc dont le règlement ne permet pas ce type d'activités.

Ces projets entrent pleinement dans les orientations du PADD du PLU qui prévoient :

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

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

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

2. *Développer un tourisme en lien avec le patrimoine bâti :*

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

3. *Soutenir et accompagner le développement des initiatives permettant le développement de l'activité touristique, notamment avec les axes de développement suivants :*

- *Renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques : chambres d'hôtes, gîtes etc.*
- *Permettre l'accueil d'une offre hôtelière renforcée ;*
- *Valorisation et développement des circuits pédestres, VTT etc. »*

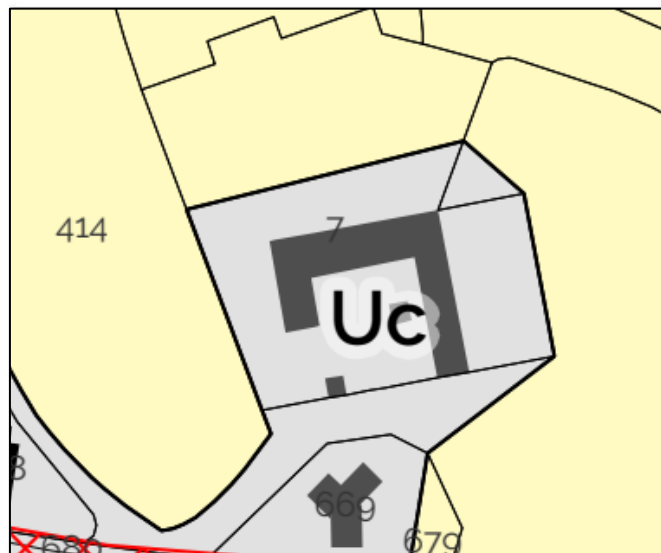
Les points modifiés par le présent objet

Il s'agit de permettre les activités de tourisme, hébergements et services sur ces deux sites sans pour autant les autoriser sur l'ensemble des secteurs résidentiels qui caractérisent la zone Uc.

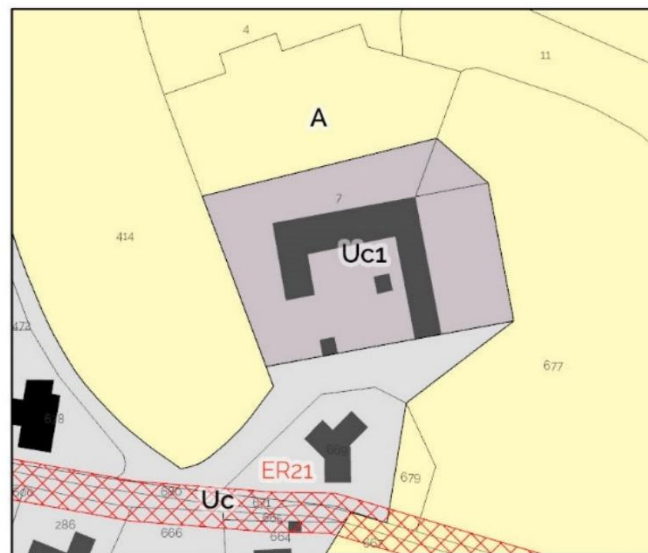
Un secteur UC1 de mixité fonctionnelle plus affirmée est créé spécifiquement sur ces deux secteurs. Un règlement spécifique est mis en place pour autoriser les activités prévues.

Les évolutions du zonage :

Secteur des Revendus (surface 4435 m²) :



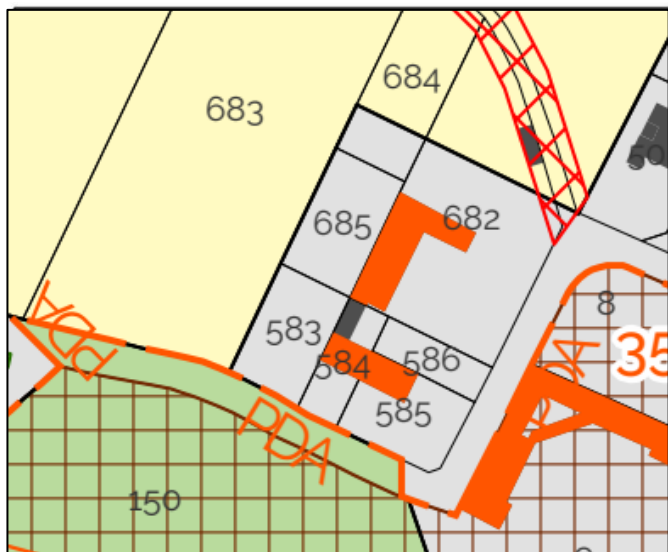
Règlement graphique **avant** la présente modification



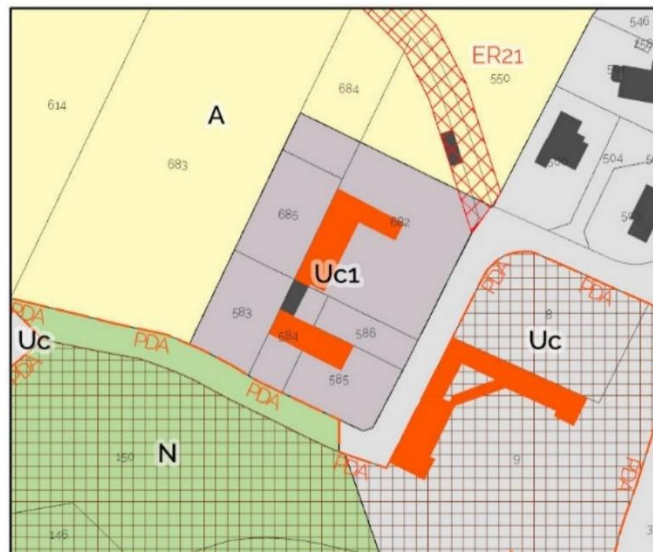
Règlement graphique **après** la présente modification



Secteur du Flachat (surface 4740 m²)



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Les évolutions du règlement

A des fins de traçabilité des évolutions du PLU, les modifications du règlement sont surlignées en bleu :

Destination	Sous destination	Uc	Uc1
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*1	V*1
	Restauration	V*1	V
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*2	V
	Hôtel	X	V
	Autres hébergements touristiques	X	V
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V*1	V*1
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

MODIFIER L'OAP DE L'ANCIENNE SCIERIE SUITE À L'ABANDON DU PROJET DE PARKING RELAI

Motivations

A l'époque de la réalisation du PLU, et dans le cadre de la politique de diversification des mobilités au sein de la communauté de communes, il était envisagé d'aménager un parking de co-voiturage sur le site de la friche économique de l'ancienne scierie, dans un espace à vocation principale d'accueil économique. Aujourd'hui ce projet est abandonné, d'autres sites sont à l'étude. Il s'agit donc de permettre la densification économique de cette ancienne friche en modifiant l'orientation d'aménagement et de programmation qui avait localisé cette aire de stationnement. De plus il s'agit aussi de modifier les principes d'accès qui avaient été prévus pour faciliter l'accessibilité des activités accueillies.

Les points modifiés par le présent objet

Seule l'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée, le zonage et le règlement n'évoluent pas.



OAP avant modification



OAP après modification

MODIFIER LE ZONAGE POUR FACILITER EN ZONE U LA RÉALISATION DE LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES DANS LE CENTRE.

Motivations

La commune de Monistrol sur Loire par son rôle de centralité au sein de la communauté de communes, a vocation à renforcer l'offre en équipements et hébergements spécialisés en direction des personnes âgées. En effet la commune offre une diversité de commerces, services et équipements attractifs pour des personnes qui souhaitent s'en rapprocher. Le projet communal avait bien pris la mesure de cette dimension, puisque le PADD avait prévu l'objectif de renforcement de l'offre et/ou hébergements adaptée aux besoins des seniors.

Ainsi le PADD à son objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat durable, prévoit notamment :

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

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

Des possibilités d'habitat adapté pour des personnes âgées sont envisagées dans le secteur Hyppolite Fraisse.

Le site est actuellement classé en Ua dans le PLU en vigueur, ce qui permet effectivement de réaliser ce type de logements. Mais le règlement impose une hauteur minimale à R+1 ce qui n'est pas du tout adapté au vieillissement et aux typologies de logements adaptées aux seniors, dont les constructions sont majoritairement en RDC de plain-pied. Les implantations à l'alignement de la zone Ua ne sont pas non plus adaptées à ce type d'habitat.

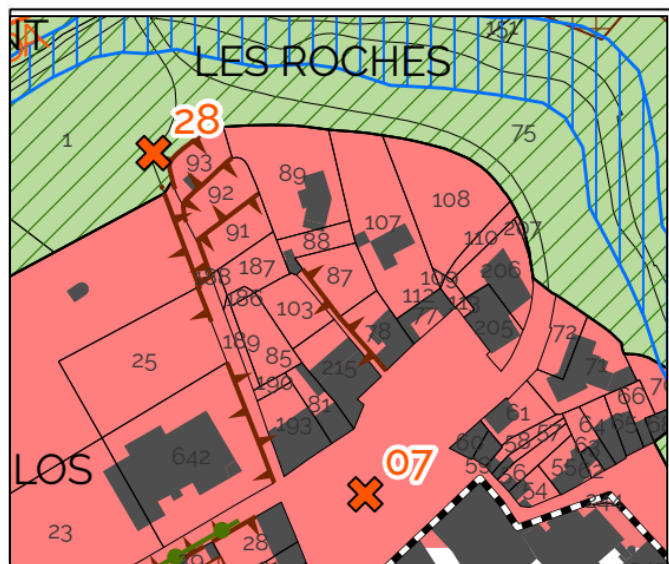
Aussi, la modification porte sur le changement de zonage sur le site concerné par le projet, qui passe de la zone Ua à la zone Ub qui permet la densification sans imposer une hauteur minimale.



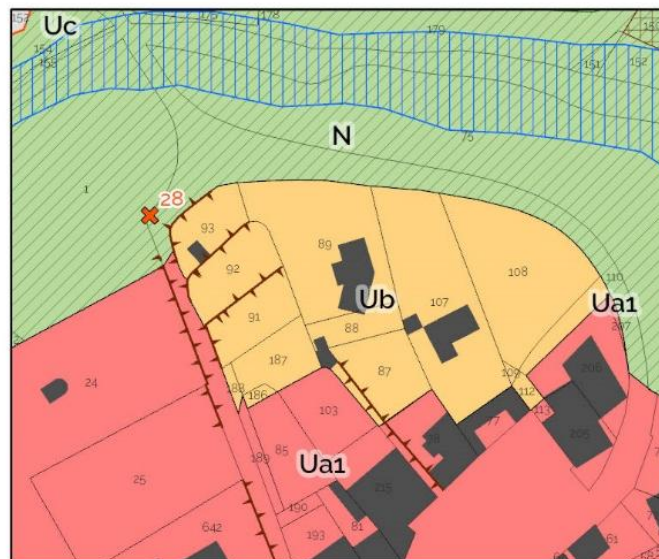
Les points modifiés par le présent objet

Seul le zonage est modifié. Le règlement et les OAP ne sont pas modifiés sur cet objet.

Une partie de la zone Ua est reclassée en zone Ub.



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



ADAPTER LE RÈGLEMENT SUR PLUSIEURS POINTS AFIN D'EN FACILITER L'APPLICATION EN RENDANT PLUS CLAIRES CERTAINES PRESCRIPTIONS

Motivations

Après quelques années d'application, il s'avère que le règlement mériterait d'être précisé ou adapté sur des points mineurs pour en faciliter la compréhension et l'application.

Plusieurs points sont ainsi concernés :

Point 1 : La gestion des eaux pluviales

La commune est dotée d'un schéma directeur d'eaux pluviales, or le règlement du PLU ne renvoie pas aux orientations de ce schéma, créant ainsi de la confusion dans l'application des règles des documents.

Ainsi il est nécessaire de mettre en cohérence le PLU avec le schéma directeur en rappelant que la période de retour pour la rétention des eaux pluviales, est celle indiquée au schéma directeur, et en rappelant que le débit de fuite sera de minimum 1l/seconde pour toutes les zones. De plus il apparaît nécessaire de préciser que l'impossibilité d'infiltration technique doit être justifiée par une étude hydraulique et une étude de sol

Point 2 : La palette de couleurs dans le centre

Le PLU a mis en place une palette de couleurs pour les façades de la commune. Cette palette s'applique à tout le territoire communal. Or la commune de Monistrol possède un centre historique patrimonial, où certaines couleurs qui ne conviennent pas à un habitat contemporain, peuvent s'intégrer dans la cohérence colorimétrique du centre historique. Aussi une palette plus large est mise en place sur le centre historique afin de mieux intégrer les réhabilitations des constructions au socle patrimonial de la commune. Ces couleurs sont par ailleurs intégrées dans le programme de subventionnement des façades porté par la commune.

Point 3 : la problématique des pergolas d'ombrage

Dans le cadre d'une meilleure prise en compte de la transition climatique, les pergolas solaires se développent de façon importante pour faire de l'ombrage en pied de construction.

Ces installations créent de l'emprise au sol. Or le PLU limite l'emprise au sol sur certains secteurs (essentiellement pavillonnaires). Afin de faciliter le déploiement de ces systèmes de lutte contre les effets du réchauffement, il apparaît nécessaire de mieux les prendre en compte dans le règlement en les définissant et en les excluant du calcul du CES dans certaines conditions.

Point 4 la couleur des menuiseries en cas de réhabilitation

Le règlement n'autorise pas la couleur blanche pour les menuiseries en raison de son impact sur l'harmonie colorimétrique qui historiquement n'intégrait pas cette couleur. Toutefois, certaines constructions construites ou réhabilitées avant la mise en place du PLU en vigueur comportent des menuiseries blanches. Le PLU ne mentionne pas clairement que dans ce cas, la couleur blanche reste possible en cas de réhabilitation d'une construction comportant déjà des menuiseries blanches. Il s'agit donc de préciser ce point dans le règlement en autorisant explicitement les menuiseries blanches pour les rénovations quand il y a déjà des menuiseries blanches sur le bâti.

Point 5 : aspect des conduits de cheminée

Le règlement prévoit un habillage des conduits de cheminée en façade sur les bâtiments construits après 1960 mais ne le prévoit pas sur le bâti ancien construit avant cette date. Or ce bâti historique présente une qualité architecturale et patrimoniale à valoriser dans le cadre des réhabilitations. C'est pourquoi il apparaît nécessaire de préciser cette disposition dans les règles applicables au bâti historique.

Point 6 : les murs de clôture

Le PLU réglemente les clôtures de façon à promouvoir les systèmes à claire voie et la végétalisation des clôtures. Toutefois, la densification des espaces bâtis, pas toujours bien organisée quand elle procède de divisions parcellaires, génère des problématiques de vis-à-vis. Il peut être intéressant dans ce cas d'autoriser de façon limitée les murs de clôture sur une partie du linéaire notamment pour préserver des espaces d'intimité le long des terrasses ou piscines.

Il convient donc d'assouplir le règlement qui n'autorise pas ces murs. De plus le règlement comporte des illustrations de clôture qui ne correspondent pas à la notion de claire voie et qu'il convient de supprimer.

Point 7 : précision sur la notion de niveau de plancher

Le PLU réglemente les hauteurs à la fois par une norme métrique et par des niveaux de planchers afin de mieux intégrer les constructions dans l'épannelage moyen des zones. La notion de niveau de plancher s'entend bien par rapport à un Rez de chaussée présentant des ouvertures. Les niveaux de plancher sans ouverture et enterrés sont considérés comme des sous-sols et non comptabilisés dans le calcul de la hauteur. Aussi il convient de préciser cette notion dans le règlement.

Point 8 : La protection des linéaires commerciaux

Le PLU identifie deux types de linéaires de protection du commerce :

- Un très central dédié au commerce.
- Un second linéaire plus mixte admettant des services, équipements.

Dans le linéaire strict correspondant à un objectif de protection forte de la vocation commerciale du RDC et sa non-mutation vers d'autres destinations, le règlement a maintenu la possibilité de réaliser des équipements ce qui n'est pas cohérent avec l'objectif. Aussi il convient de modifier le règlement pour mieux assurer la vocation commerciale en excluant les équipements des RDC

Les points modifiés par le présent objet

Point 1 : La gestion des eaux pluviales

Sont ajoutées les mentions suivantes sur le règlement et les OAP :

(Modifications surlignées en bleu)

Dans le règlement, il est précisé dans toutes les zones aux articles 3.2.2 concernant l'assainissement, dans le paragraphe « eaux pluviales » :

« La période de retour à prendre en compte est celle indiquée au schéma directeur. De plus le débit de fuite sera au minimum de 1l/seconde (limite technique).

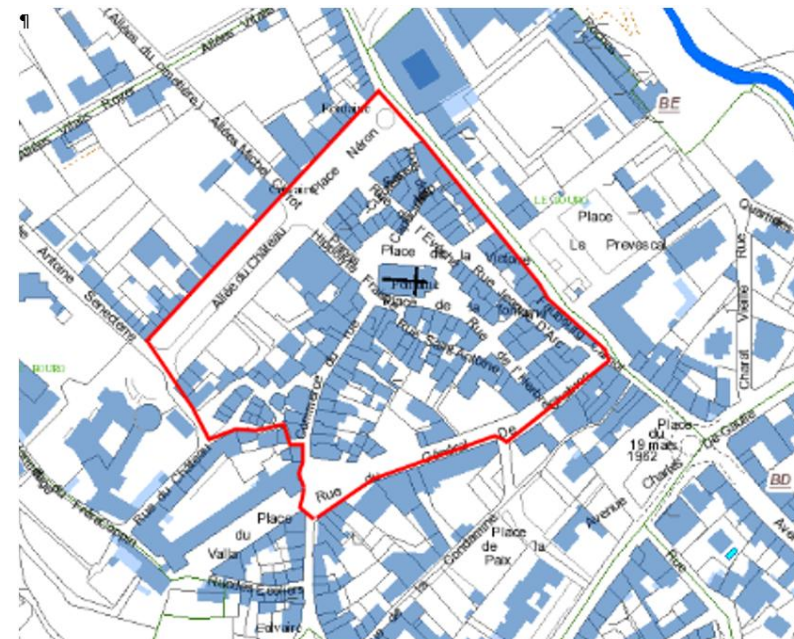
L'impossibilité d'infiltration technique doit être justifiée par une étude hydraulique et une étude de sol. »

Cette mention est aussi insérée dans les orientations d'aménagement et de programmation dans le volet eaux pluviales.

Le règlement est complété à son « **TITRE 3 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions applicables à toutes les zones** » au chapitre concernant les palettes par les mentions suivantes :

Des références similaires d'enduits teintés existent sur d'autres marques que celles-citées et peuvent être utilisées

- 301 Doré Chaud du Nuancier WEBER ET BROUTIN
- 041 Crème du nuancier WEBER ET BROUTIN
- R70 brique Rose du Nuancier PAREX LANKO
- R20 Sable doré du Nuancier PAREX LANKO
- 090 Brique Naturelle du Nuancier PAREX LANKO
- V59 Vert sauge Nuancier PAREX LANKO



Le règlement est modifié de la façon suivante :

Dans les définitions il est ajouté la définition de la pergola d'ombrage de la façon suivante :

« **Pergola d'ombrage** : construction légère de volume annexe à la construction, constituée de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et conçue pour créer un espace ombragé sur une terrasse. Dans le PLU de la commune de Monistrol sur Loire si cette pergola est inférieure à 20m² et si elle est adossée à la construction principale, elle n'est pas comptabilisée dans le CES.

Les carports ou autres systèmes d'ombrage pour des stationnements ne sont pas considérés comme des pergolas d'ombrage

De plus il est inscrit aux articles relatifs aux CES quand le règlement en met en place, (soit en zone Uc et 1Aah2) les mentions suivantes :

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Uc et Uc1	Le CES maximal est de 30% de la partie de parcelle d'opération située en zone Uc Toutefois les pergolas d'ombrage telles qu'elles sont définies dans le présent règlement, si elles ont une emprise au sol inférieure à 20m ² et si elles sont accolées à la construction ne sont pas comptabilisées dans le calcul du CES.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUah2	Le CES maximal est de 50% de la partie de parcelle d'opération située en zone 1AUah. Toutefois les pergolas d'ombrage telles qu'elles sont définies dans le présent règlement, si elles ont une emprise au sol inférieure à 20m ² et si elles sont accolées à la construction ne sont pas comptabilisées dans le calcul du CES.
1AUah3	Non réglementé

Point 4 la couleur des menuiseries en cas de réhabilitation

Le règlement à son article concernant l'aspect extérieur des constructions est complété de la façon suivante :

« Toutefois en cas de rénovation partielle d'une construction comportant des menuiseries blanches avant travaux, il est admis de maintenir cette couleur à des fins d'harmonisation de l'ensemble des menuiseries »

Point 5 : aspect des conduits de cheminée

Le règlement est complété de la façon suivante au chapitre concernant les prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens :

« Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade »

Point 6 : les murs de clôture

Le règlement est modifié à son article concernant les clôtures de façon à autoriser les murs sur une partie du linéaire de clôture (au maximum 40%). Ainsi la mention suivante est ajoutée (mention surlignée en bleu) :

- Aspect

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.80m. Il sera doublé de végétaux si la clôture donne sur la voie.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m
- Soit de gabions limités à 1 m de hauteur et entrecoupés de systèmes à claire voie.
- Soit d'une clôture végétale constituée de végétaux d'essence locale.
- Soit d'un mur plein limité à 1.80 m de hauteur, surmonté d'une couvertine, enduit des deux côtés dans le même ton, que la façade. Sa longueur est limitée à 40% du linéaire total de clôture. Un dépassement modéré sera toléré sous réserve que le pétitionnaire justifie de l'intérêt de ce dépassement dans la notice.

Point 7 : précision sur la notion de niveau de plancher

Il est ajouté aux articles concernant la définition du calcul de la hauteur, dans toutes les zones où la règle en matière de niveaux s'applique (zones comportant de l'habitat Ua, Ub, Uc, Ud AUah, A et N), la mention suivante :

« De plus dans le PLU de Monistrol sur Loire, un nombre de niveaux de plancher maximum et dans certains cas un nombre de niveau minimum, sont définis sur RDC. La définition de cette

notion de Rez-de chaussée est la suivante : il s'agit bien de la partie d'un bâtiment dont le sol (le plancher) se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation légère sur un sous-sol sans ouverture sur l'extérieur. Ainsi le niveau de plancher du Rez de chaussé (R), est un niveau ouvrant sur l'extérieur par des portes et des fenêtres ouvrant sur le terrain. Les garages sont considérés comme des sous-sols»

Point 8 : La protection des linéaires commerciaux

L'article concernant la mixité fonctionnelle est modifié de façon à exclure les équipements et services publics des RDC identifiés comme devant être maintenus à usage de commerce. Cela concerne les deux zones de centralité Ua et Ub.

« Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

- *Linéaires de type 1*

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, ~~équipements d'intérêt collectif et services publics~~. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

- *Linéaires de type 2*

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques »

ADAPTER LE TRACÉ DE L'ITINÉRAIRE CYCLABLE DE L'OAP DE CHAPONAS ET LA COULÉE VERTE AUX RÉALITÉS DE TERRAIN

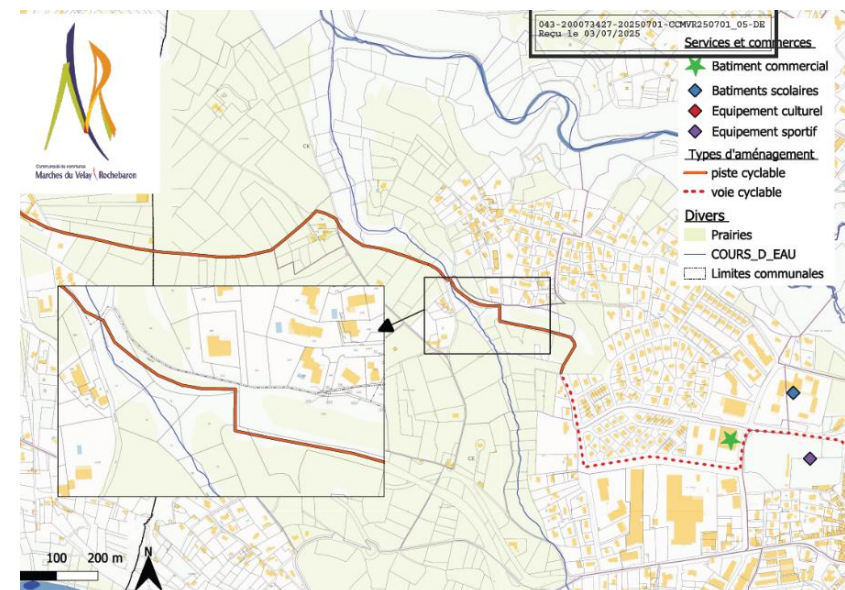
Motivations

Dans le cadre de la politique de développement des mobilités actives, la collectivité aménage des itinéraires cyclables. Différentes études sont menées et différents engagements sont pris par les collectivités (Schéma Départemental Cyclable 2023/2027, d'extension de la Veloire V71, convention de coopération en matière de mobilité conclue entre la Région Auvergne-Rhône-Alpes, autorité organisatrice de la mobilité locale et la Communauté de Communes Marches du Velay Rochebaron signée en 2021...)

La Communauté de communes Marches du Velay Rochebaron le 30 mai 2023 a approuvé le projet de création d'un tronçon cyclable entre Monistrol-sur-Loire et la Gare de Bas-Monistrol, et les acquisitions foncières ont été menées.

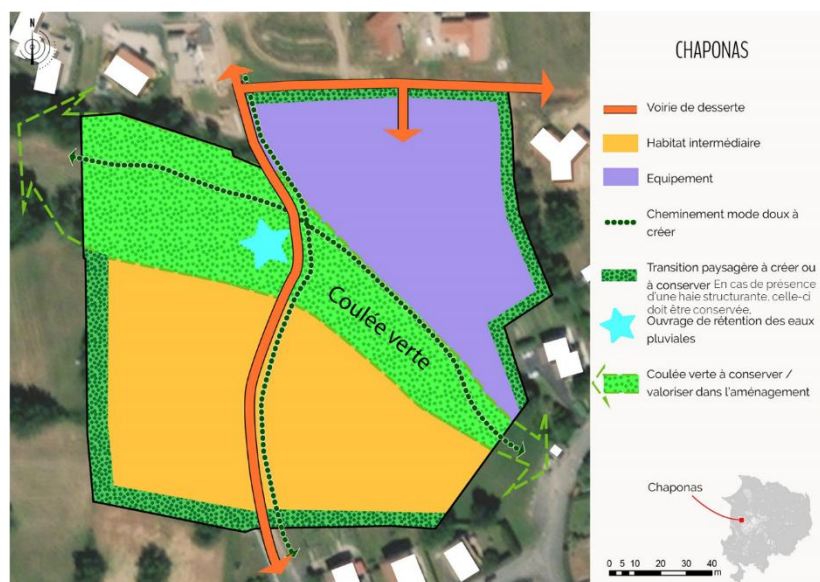
Cet itinéraire concerne le site de Chaponas où une OAP a été mise en place. Cette orientation avait bien intégré ce parcours mais pas de façon aussi précise que le projet validé actuellement. Bien que l'OAP qui s'applique dans un principe de compatibilité n'empêche pas la réalisation de cette infrastructure qui en respecte le principe de maillage Est/Ouest, il est décidé de préciser le schéma de l'OAP à partir du tracé validé (carte ci-après).

Par ailleurs la coulée verte inscrite dans l'OAP n'est pas située sur les linéaires végétaux structurants du site. Il s'agit donc d'adapter son positionnement aux réalités du terrain

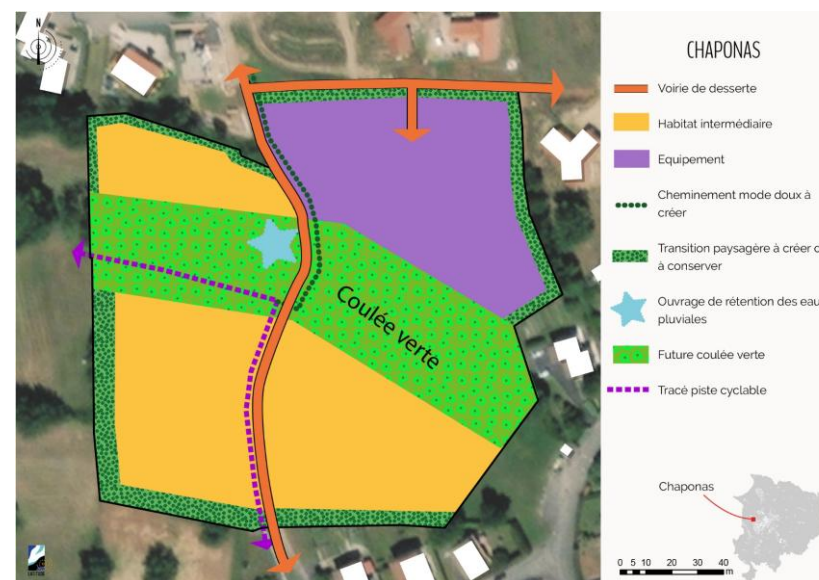


Les points modifiés par le présent objet

Seule l'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée, le zonage et le règlement n'évoluent pas.



OAP avant modification



OAP après modification

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Protection des espaces agricoles			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur

l'environnement de la façon suivante :

Objet 1: Permettre la réalisation de deux projets touristiques et hôteliers structurants actuellement situés en zone résidentielle aux Revendus et au Flachat:

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	La commune a mis en place un schéma directeur d'eau potable qui s'applique. La création de lieux d'accueils de loisirs ou de tourisme n'engendreront pas d'impact sur la ressource en eau suffisante
Le paysage ou le patrimoine bâti	La modification va permettre la requalification d'anciens bâtiments et plutôt améliorer la situation actuelle par une revalorisation du bâti historique
Les sols pollués, les déchets	Aucun sol pollué n'est identifié sur les sites concernés. Les impacts sur les déchets sont mineurs, ces constructions étant déjà occupées. Il n'y aura pas de problématique déchets particuliers s'agissant d'une occupation sans activité émettant des déchets spécifiques. Les déchets qui seront générés sont intégrées dans les filières classiques de collecte, tri et valorisation
Les risques et nuisances	Aucun risque ou nuisance n'est identifié sur les sites concernés
L'air, l'énergie et le climat	Les activités générées étant de fréquentation occasionnelle (restauration de faible ampleur et hébergements limités à une 12 aine de chambres), il n'y aura pas d'impact par rapport à la situation actuelle
L'agriculture	Ces constructions n'ont plus d'usage agricole depuis des décennies et sont déjà intégrés dans une zone urbaine. Il n'y a pas de consommation foncière induite ni de proximité avec une exploitation agricole professionnelle en fonction.

Objet 2 : Modifier l'OAP de l'ancienne scierie suite à l'abandon du projet de parking relai

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	La modification n'entraîne aucun impact sur les milieux naturels, la zone est déjà constructible et concerne une ancienne friche économique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Aucune consommation d'espace agricole ou forestier n'est induite par cet objet. Au contraire, la modification va permettre de mieux optimiser une emprise foncière de friche économique par son réemploi économique
La gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales est déjà prise en compte par le règlement du PLU, les OAP et le schéma directeur d'eaux pluviales
L'assainissement	Le site est relié à l'assainissement collectifs et est déjà intégré dans le schéma d'assainissement
L'eau potable	La commune a mis en place un schéma directeur d'eau potable qui s'applique. La création de locaux économiques non industriels et donc sans process consommateurs d'eau ne va pas générer d'impact sur la ressource en eau suffisante
Le paysage ou le patrimoine bâti	La modification va permettre de réhabiliter ce site qui est une friche économique
Les sols pollués, les déchets	Aucun sol pollué n'est identifié sur le site concerné. Les impacts sur les déchets sont mineurs. Il n'y aura pas de problématique de déchets particuliers s'agissant d'une occupation sans activité émettant des déchets spécifiques. Les déchets qui seront générés sont intégrés dans les filières classiques de collecte, tri et valorisation
Les risques et nuisances	Aucun risque ou nuisance n'est identifié sur les sites concernés
L'air, l'énergie et le climat	Le site a déjà une vocation économique, la modification n'amène pas d'impact particulier
L'agriculture	L'occupation n'était pas agricole. Le site étant une friche économique, il est déjà intégré dans une zone urbaine. Il n'y a pas de consommation foncière induite ni de proximité avec une exploitation agricole professionnelle en fonction.

Objet 3 Modifier le zonage pour faciliter en zone u la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées dans le centre

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Le site concerné est dans le centre de Monistrol, la modification concerne un point technique sans rapport avec la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Le site concerné est dans le centre de Monistrol, la modification concerne un point technique sans rapport avec la thématique
La gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales est déjà prise en compte par le règlement du PLU, le schéma directeur d'eaux pluviales, il n'y a donc aucune incidence
L'assainissement	Le site situé dans le centre est relié à l'assainissement collectif et est déjà intégré dans le schéma d'assainissement
L'eau potable	La commune a mis en place un schéma directeur d'eau potable qui s'applique. Le site est déjà un secteur urbanisé, l'occupation qui sera générée n'implique pas une consommation d'eau supérieure à celle existante
Le paysage ou le patrimoine bâti	Le site concerné est dans le centre de Monistrol, la modification concerne un point technique sans rapport avec la thématique
Les sols pollués, les déchets	Aucun sol pollué n'est identifié sur le sites concerné. Les impacts sur les déchets sont mineurs. Il n'y aura pas de problématique de déchets particuliers s'agissant d'une occupation de logements (comme celle déjà présente sur le site)
Les risques et nuisances	Aucun risque ou nuisance n'est identifié sur les sites concernés
L'air, l'énergie et le climat	Le site a déjà une vocation urbaine d'habitat, la modification n'amène pas d'impact particulier
L'agriculture	L'occupation n'était pas agricole, mais déjà urbaine et bâtie. Il n'y a pas de consommation foncière induite ni de proximité avec une exploitation agricole professionnelle en fonction.

Objet 4 : Adapter le règlement sur plusieurs points afin d'en faciliter l'application en rendant plus claires certaines prescriptions

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
La gestion des eaux pluviales	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement. La question des eaux pluviales est précisée dans le règlement et renvoie au schéma directeur. il n'y a pas d'impact sur la thématique
L'assainissement	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
L'eau potable	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
Le paysage ou le patrimoine bâti	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
Les sols pollués, les déchets	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
Les risques et nuisances	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
L'air, l'énergie et le climat	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique
L'agriculture	La modification concerne des points techniques d'adaptation du règlement sans rapport avec la thématique

Objet 5 : intégrer le tracé de l'itinéraire cyclable à l'OAP de Chaponas et adapter le positionnement de la coulée verte sur la réalité du terrain

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Le principe de parcours en modes actifs est déjà inscrit dans l'OAP. La modification vise à préciser son positionnement suite aux acquisitions menées. Elle donc sans impact sur la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Le principe de parcours en modes actifs est déjà inscrit dans l'OAP. La modification vise à préciser son positionnement suite aux acquisitions menées. Elle n'induit pas de nouvelle consommation foncière
La gestion des eaux pluviales	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
L'assainissement	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
L'eau potable	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
Le paysage ou le patrimoine bâti	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
Les sols pollués, les déchets	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
Les risques et nuisances	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
L'air, l'énergie et le climat	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique
L'agriculture	La modification concerne des points techniques d'adaptation de l'OAP sans rapport avec la thématique