

DÉPARTEMENT DE L'ALLIER
COMMUNE DE
MOULINS



APP

APPROUVE

**J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE**

62, Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.90.23.03
Fax : 04.73.90.22.15

GROUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 30 / 03 / 2012

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 09 / 12 / 2016

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 29 / 06 / 2017

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

PROJET DE MODIFICATION N° 3

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative

1 – OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

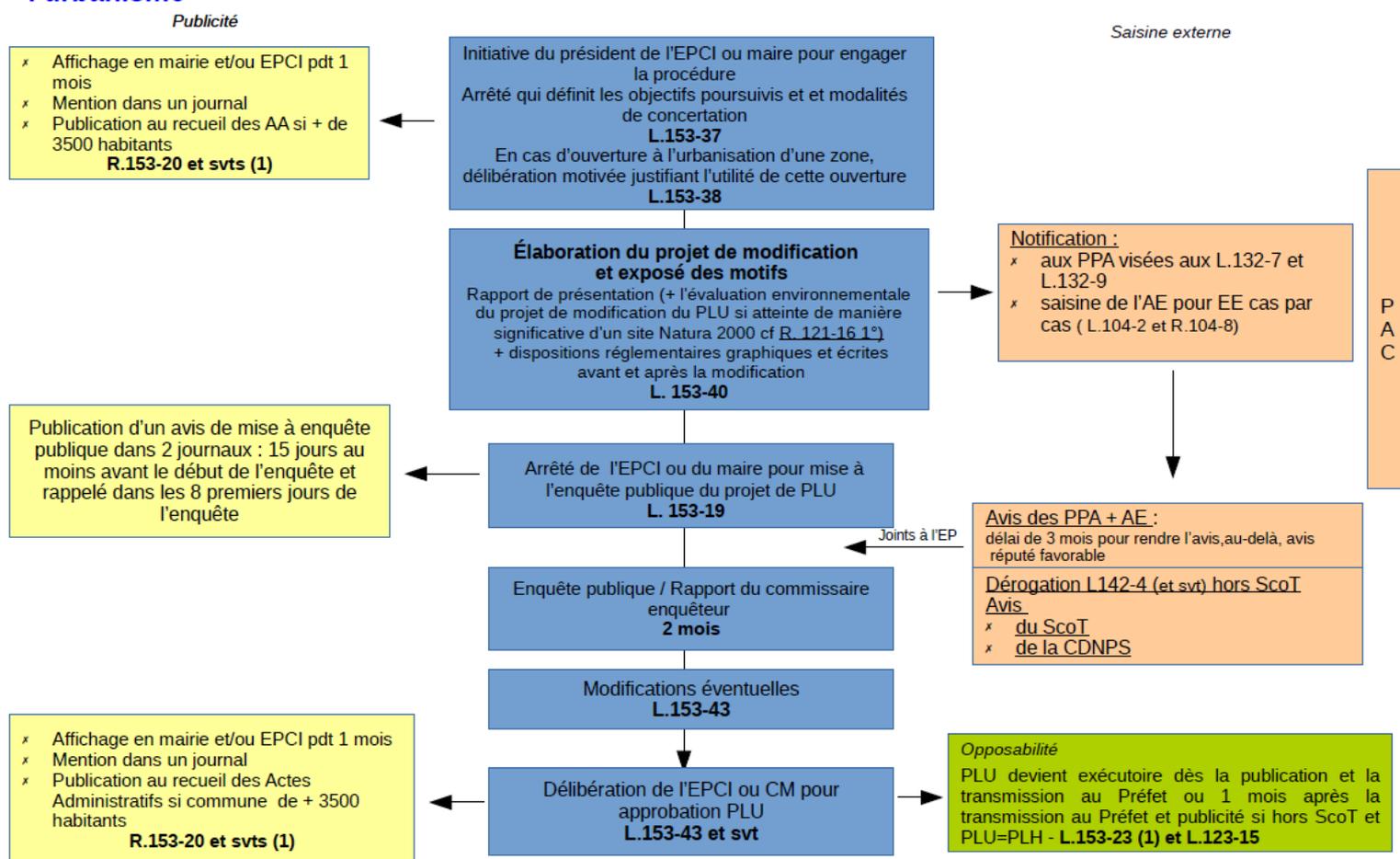
La Ville de Moulins lance le projet de 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Le PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal a été approuvé le 29 juin 2017.

Il s'agit là de sa troisième modification. Celle-ci a pour but d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

A – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

PLU - La procédure de modification : articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme



(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication prévue au 1^{er} al. de l'article L. 2131-1 du CGCT s'effectue sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

2 – LES MODIFICATIONS ET DISPOSITIONS RETENUES

Modification du zonage

Le PLU de Moulins anticipe la réalisation du projet Santé Ville Hôpital, sur plusieurs parcelles situées en face de l'hôpital, avenue du Général de Gaulle. Dans le PLU ce secteur est actuellement zoné en AUmu, zone de mutation urbaine fermée qui nécessite une ouverture à l'urbanisation.

De plus les travaux du parking de l'hôpital ayant été réalisés pendant l'élaboration du PLU, il convient d'intégrer les parcelles dans le tissu urbain UAb.

La modification prévoit de modifier le zonage des parcelles AI 253 et AI 160 :

- en zone 2AUb1 pour la parcelle AI 253
- et 2AUb2 pour la parcelle AI 160

Le PADD ambitionne d'améliorer les équilibres et l'intégration urbaine du parc locatif social en poursuivant les efforts de requalification/diversification du parc social et améliorer son intégration urbaine et répartissant mieux son parc social dans la ville. Le PADD cherche aussi à optimiser le potentiel foncier restant dans la ville en levant les obstacles réglementaires à sa valorisation.

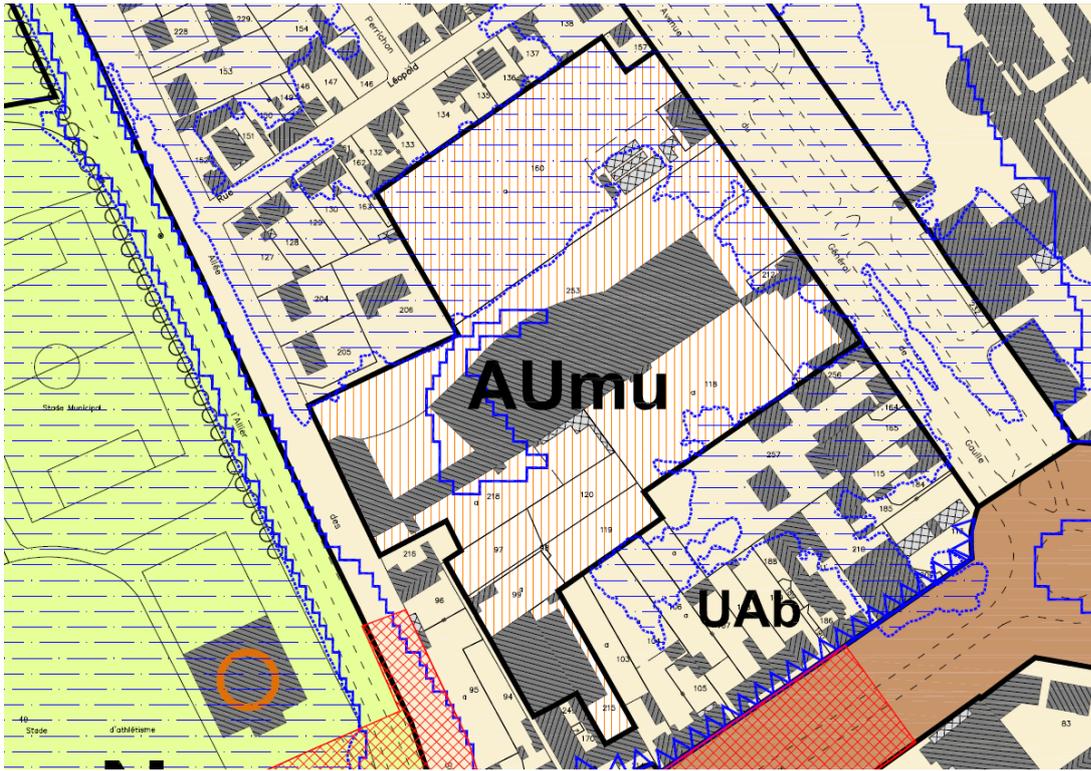
Cette modification du PLU va dans ce sens car elle va permettre la réalisation de logements et de services en lieu et place d'une friche industrielle.

Les parcelles AI216, AI271, AI97, AI98 , AI99, AI120, AI119, AI215, AI169 seront incorporées dans la zone AUb correspondant au tissu urbain. En effet la réalisation durant l'élaboration du PLU du nouveau parking de l'hôpital sur les parcelles AI216 et AI271, a rendu obsolète le classement en zone AUmu du secteur sur la partie sud de celui-ci.

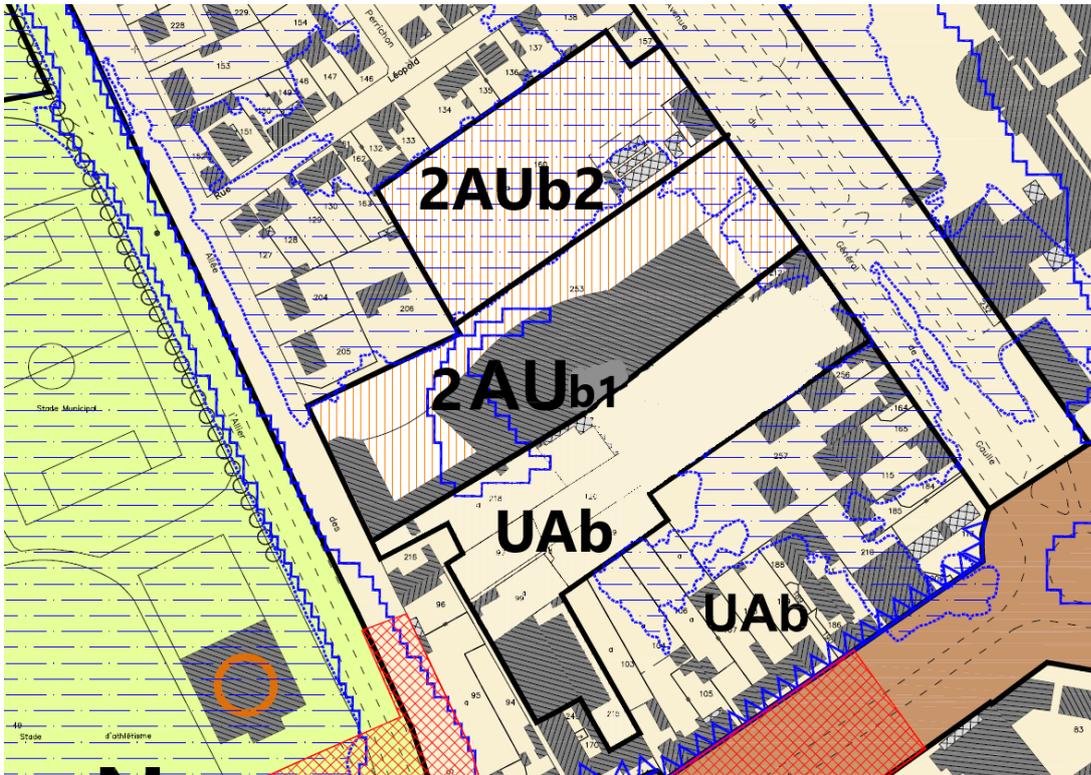
Le zonage 2AUb1 de la parcelle AI253 permettra l'aménagement phasé dans un premier temps de cette parcelle dans son ensemble.

Le zonage 2AUb2 de la parcelle AI160 permettra l'aménagement phasé dans un deuxième temps de cette parcelle dans son ensemble.

Le règlement écrit ne sera pas modifié.



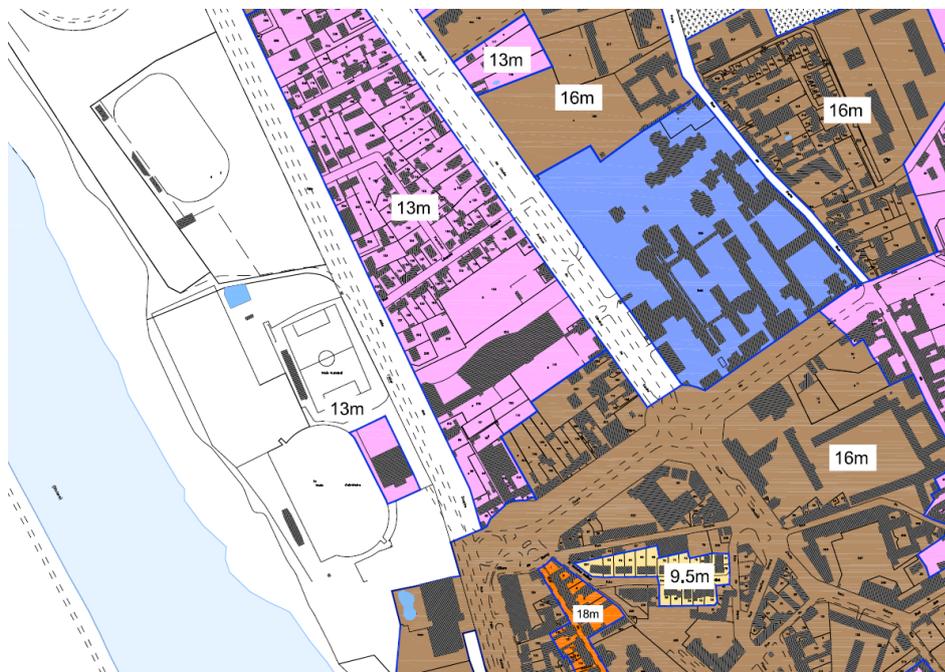
(zoning actuel)



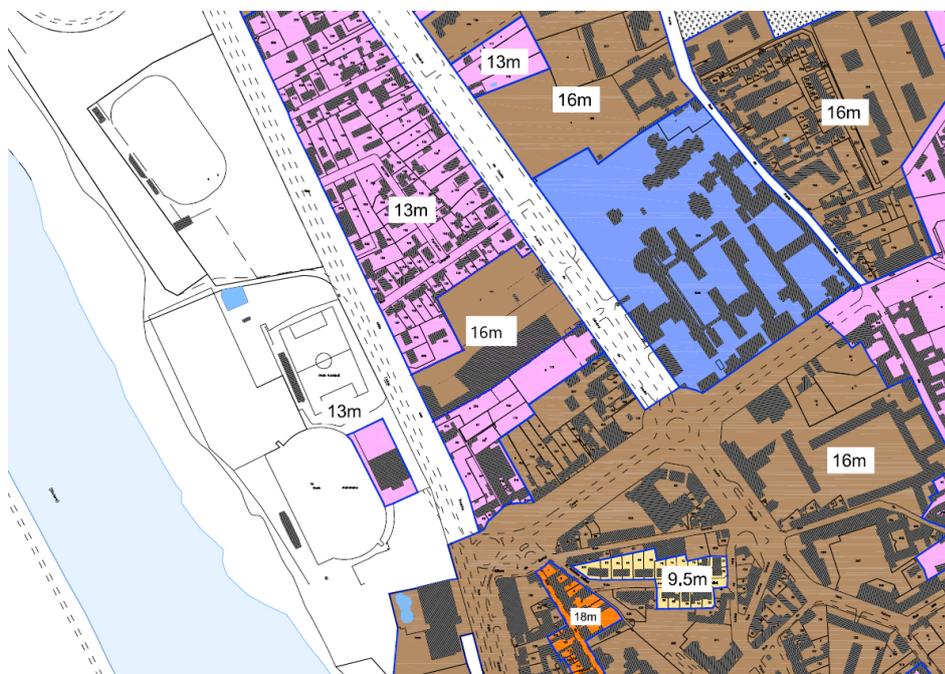
(projet de modification du zoning)

Modification du règlement graphique des hauteurs

Afin de répondre à des objectifs de densification ambitieux de l'ordre de 85 logements à l'ha, le projet santé ville hôpital nécessite de pouvoir atteindre une hauteur de R+4. Pour pouvoir réaliser cela le règlement graphique des hauteurs sera modifié pour permettre d'atteindre une hauteur de 16m.



(plan des hauteurs actuel)

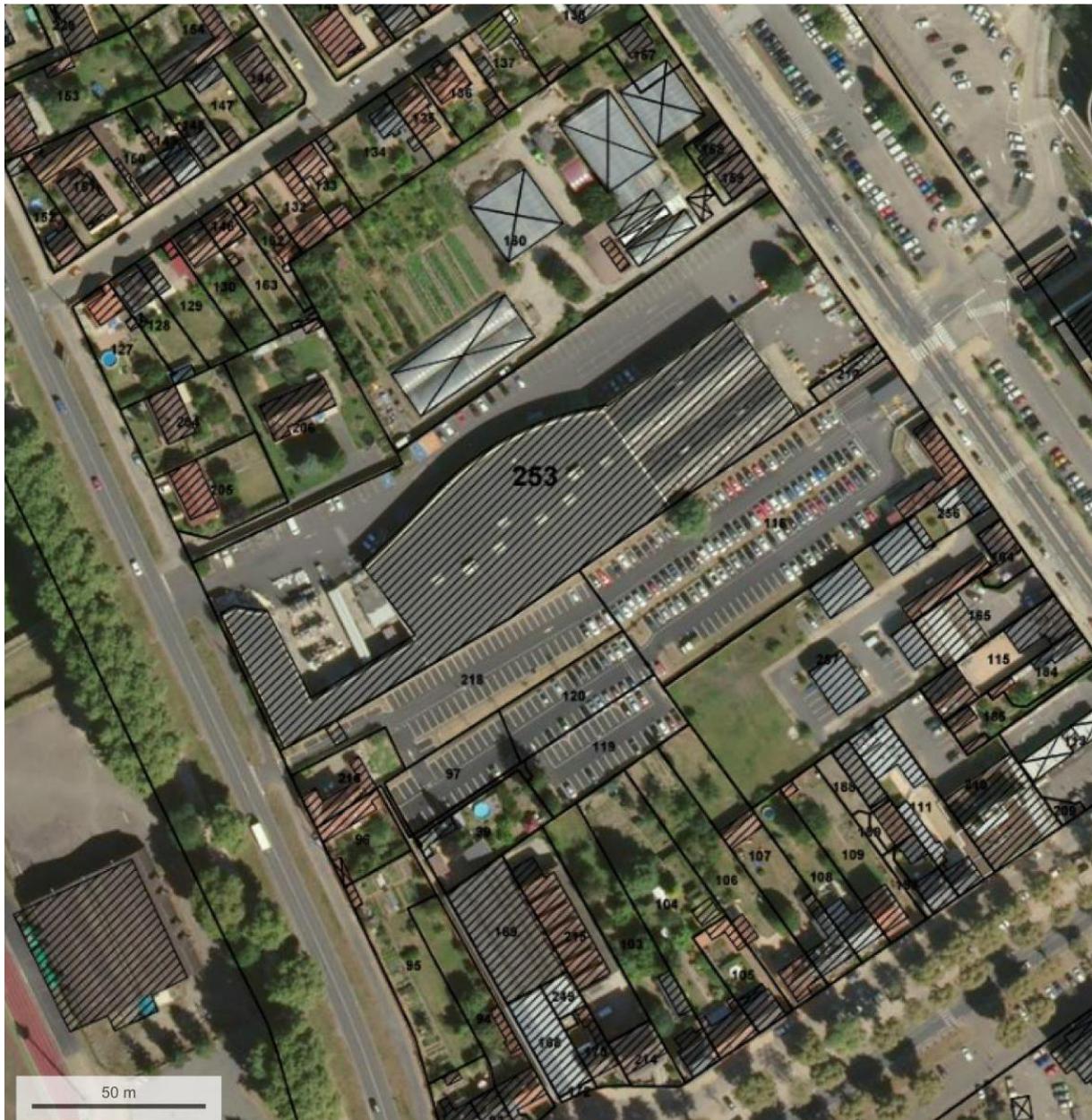


(plan des hauteurs modifié)

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet d'aménagement d'ensemble retenu devra respecter l'OAP créée.

Cette OAP a pour but de fixer des orientations d'aménagement garantissant une maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP avenue du Général de Gaulle

▬▬▬▬ Périmètre de l'OAP

Accès /desserte

➔ Point de branchement possible d'une voie de desserte

➔ Continuité piétonne et cycliste à assurer

↔ Liaison piétonne possible

Patrimoine naturel et architectural/paysage/biodiversité

▬ Continuité végétale à préserver/créer

Prescriptions architecturales

▭ Polygone d'implantation du bâti

● R+4 Hauteur maximale du bâti

Espaces publics ou collectifs

□ Espace collectif

▭ Espace public à créer

Bilan des surfaces

PLU	SUPERFICIES PLU AVANT MODIFICATION	SUPERFICIES PLU AVANT MODIFICATION
ZONES URBAINES		
UAa (dont UAa indice r)	126,63 ha	126,63 ha
UAb (dont UAb indices a, ar, cp, cpr, r)	332,55 ha	333,58 ha
Uaf	48,90 ha	48,90 ha
UI	24,96 ha	24,96 ha
SOUS TOTAL DES ZONES URBAINES	533,04	534,07
ZONES A URBANISER		
AU	5,00 ha	5,00 ha
AUmu	14,13 ha	11,18 ha
1AUb	11,60 ha	11,60 ha
2AUb (dont 2AUb indices 1, 2, 3)	6,83 ha	8,75 ha
SOUS TOTAL DES ZONES A URBANISER	37,56 ha	36,53 ha
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		
A	14,71 ha	14,71 ha
N (dont N indices a, ar, cp, cpr, r)	115,47 ha	115,47 ha
Nce (dont Nce indices a, ar, cp, cpr, r)	154,86 ha	154,86 ha
Nj	5,06 ha	5,06 ha
SOUS TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	290,10 ha	290,10 ha

10339m² de zone AUmu deviennent de la zone UAb.

11676m² de zone AUmu deviennent de la zone 2AUb1.

7492m² de zone AUmu deviennent de la zone 2AUb2.

Incidences de la modification

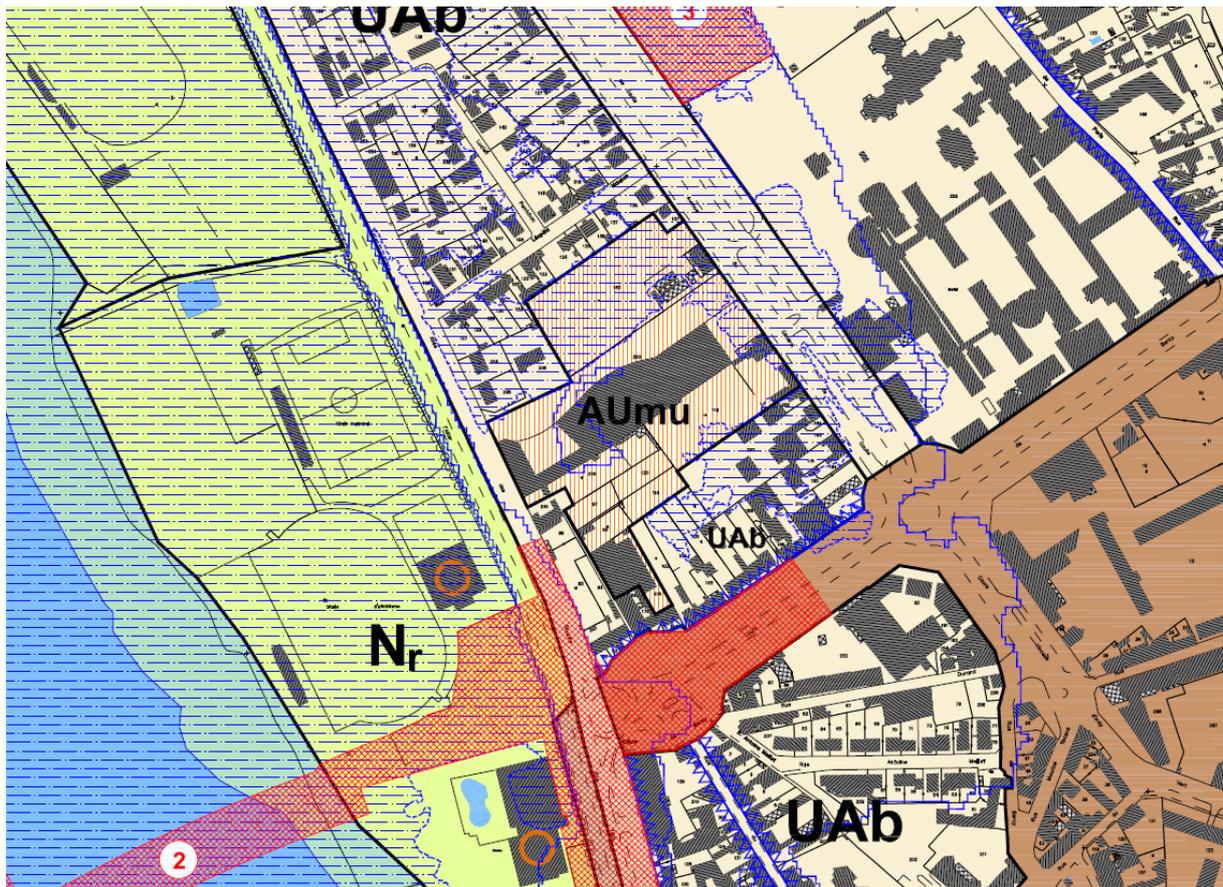
Intégration paysagère

- Intégration nature sur parcelle complètement imperméabilisée (friche + parking)
- Préservation espaces verts
- Prise en compte de l'environnement urbain (notamment pavillonnaire) Le bâti sur l'allée des soupirs sera préférentiellement en terrasse, de R+2 à R+4.

Gestion économe du foncier :

- Densification en dent creuse

3 – LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET



Inclus dans la convention Action Cœur de Ville et inscrit au Contrat Local de Santé, le Projet Santé Villes Hôpital - PSVH - est une opération d'aménagement urbain. Le programme de construction d'environ 7 400 m² de plancher comprend un volet habitat-commerce et un volet médico-social.

Le montage du PSVH s'articule en une opération d'aménagement et six opérations de construction.

Projet médico-social de territoire, le PSVH ambitionne : d'attirer et de fidéliser des professionnels de santé sur le territoire, de développer le sentiment d'appartenance au sein de la communauté médico-sociale, de favoriser un parcours de soin intégré pour la médecine libérale et hospitalière.

Projet d'habitat vecteur de santé, le PSVH proposera des logements sains, environnementaux et connectés - qualité de l'air, végétalisation, lumière naturelle, liens relationnels entre résidents - pour des étudiants, de jeunes actifs et des séniors.

Aménagement

Le PSVH est une opération d'aménagement urbain qui se compose entre l'avenue du général de Gaulle et l'allée des soupirs, à immédiate proximité du Centre Hospitalier Moulins-Yzeure. Cet aménagement nécessitera des travaux de déconstruction puis de voirie et réseaux divers.

Petite enfance

L'opération consiste à construire pour céder à l'exploitant 190 m² de surface utile de locaux aménagés hors équipement mobilier.

L'objectif est de faire évoluer l'offre de service afin de renforcer le lien Enfants-Parents, en relocalisant des dispositifs existants dans un écosystème médico-social. Ainsi, des actions de formation et de sensibilisation à l'égard des assistantes maternelles renforceront les actions de prévention en direction de la petite enfance en lien avec la maternité et le service pédiatrie du Centre Hospitalier Moulins-Yzeure.

Structure santé

La Structure de santé est le cœur du PSVH. L'accueil pour les soins de premier recours est la composante majeure de cet équipement. Le principe de fonctionnement est de mettre en avant l'exercice médical avec des exercices mixtes ou à la carte, en salariat ou en libéral. La gestion de la Structure de santé sera confiée à un opérateur mutualiste.

Cet accueil pour des consultations programmées et non-programmées permettra de répondre au besoin d'une patientèle ne disposant pas de médecin traitant pour une prise en charge de premier recours, sans urgence ni gravité. Sur des horaires plus élargis, une permanence pourra être mise en place pour la prise en charge non-programmée par des médecins de ville et en coordination avec le service des urgences du Centre Hospitalier.

Les médecins de villes et hospitaliers ont également identifié l'utilité d'un espace qui serait dédié à leur corporation pour des usages collaboratifs, du partage de bonnes pratiques, du coworking et des formations professionnelles.

La programmation recense 630 m² de surface de plancher :

- 310 m² de locaux dédiés :
 - 3 salles de consultations polyvalentes,
 - 1 espace de permanence des soins,
 - 1 accueil avec salle d'attente,
- 320 m² de locaux partagés & collaboratifs :

- 1 espace collaboratif médico-social,
- 1 salle à manger,
- 1 espace de vie partagé.
- divers locaux techniques et d'accompagnement.

Résidence santé

Avec ses 1 000 m² de surface de plancher, cette résidence santé accueille étudiants et jeunes actifs du domaine médico-social et avec 30 logements T1.

Logements santé

Pour un parcours résidentiel adapté, 31 logements conventionnés proposent un habitat de type santé/bien être sur 2 500 m² de surface de plancher. Ils bénéficient des aides à la pierre, du PHB 2.0 Action Logement, de la participation Action Logement Cœur de Ville.

Logements en accession

Ce programme de logement en accession répond à des besoins variés, notamment ceux des professionnels de santé. La réalisation de ces 25 logements en accession est prévue par une vente de 2 100 m² de droits à construire à l'issue d'une consultation de promoteurs.

Commerce

Afin d'offrir des services aux habitants, aux usagers et aux professionnels de santé, un commerce est prévu. Le montage de cette opération de construction est d'une cession de locaux clos-couverts - 800 m² de surface de vente et de 200 m² de réserves - et de vingt places de stationnement