Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Convention

Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

VILLE DE MONTBRISON

Loire Forez Agglo

ENTRE

- L'Etat représenté par le Préfet du département de la Loire, M. Evence RICHARD

d'une part

ET

- La Commune de MONTBRISON représentée par son maire, M. Christophe BAZILE
- La Communauté d'agglomération LOIRE FOREZ agglomération, représentée par son président, M. Alain BERTHEAS

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule :

L'Etat souhaite proposer une nouvelle politique de développement des territoires fondée sur le renouvellement urbain et la lutte contre les extensions urbaines, la mise en valeur des centres bourgs/villes comme espaces de vie, d'échanges...

Les Opérations de Revitalisation du Territoire, créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, doit accompagner opérationnellement la mise en œuvre du projet défini lors de la phase d'étude.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

Suite à la définition d'une stratégie partagée, l'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, culturelles, patrimoniales, touristiques, etc. Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions privilégiant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

Le territoire de Loire Forez agglomération est particulièrement concerné par la problématique des centres bourgs/villes dont l'attractivité est à maintenir ou à renforcer. Depuis la création de l'agglomération (1/01/2017), les élus ont souhaité privilégier un modèle de développement urbain fondé sur la revitalisation des centres des communes à travers plusieurs politiques (PLH, PLUi, PCAET, politique culturelle, mobilité...). L'objectif est de maintenir l'attractivité de l'EPCI et de ses communes, non plus en s'appuyant sur un modèle de développement urbain en extension mais fondé sur le renouvellement urbain et la qualité de vie dans les centres bourgs/villes.

Loire Forez agglomération accompagne ainsi, à travers un service dédié, les élus dans leur réflexion/action pour maintenir/développer l'attractivité de leurs centres

bourgs. A travers des méthodes variées, une vingtaine de communes a pu être accompagnée dans cette réflexion. Les communes les plus avancées sont :

- Montbrison, retenue parmi les 222 villes dans le cadre du programme national action cœur de ville. Ce dernier a pour objectif de créer les conditions efficientes du renouveau et du développement des villes moyennes en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des cœurs de ville. La convention Action Cœur de Ville pour Montbrison a été signée le 26/09/2018 pour une durée de six ans et demi. A date de signature de la présente convention, elle est en fin de phase d'initialisation, qui vise à finaliser le diagnostic et détailler le projet de redynamisation du cœur de ville qui sera mis en œuvre durant la phase de déploiement du programme
- St Bonnet le Château, lauréate avec son EPCI de l'AMI revitalisation des centres bourgs de 2014. Aujourd'hui, le passage à l'opérationnel est engagé notamment à travers des outils habitat (OPAH-RU, ORI...) dans le cadre d'une convention de revitalisation des centres bourgs en date du 12/12/2018.
- Boën sur Lignon, candidate au même AMI et retenue par le Préfet de Région afin de poursuivre sa réflexion. Une étude préopérationnelle a ainsi été réalisée et plusieurs projets sont en cours (accompagnement renforcé du PIG sur la commune, cahiers des charges pour lancer des études opérationnelles sur des îlots clés...)
- Sury-le-Comtal, candidate à l'AMI centre bourg et également retenue par le Préfet de Région afin de mener sa réflexion à terme. Aujourd'hui, avec l'accompagnement de Loire Forez agglomération, la commune achève cette phase en la traduisant par un plan guide (plan d'actions sur 15 ans).
- Loire Forez a lancé en 2018 un appel à projets pour accompagner 4 autres communes sur le modèle de la méthode employée pour Sury le Comtal : ont été lauréates des communes de polarité (St Marcellin en Forez et Chalmazel-Jeansagnière) et hors polarité (Boisset Saint Priest et Saint George Hauteville). Le travail sera achevé au plus tard courant 2021.
- En parallèle Saint Just Saint Rambert, sur le même modèle, a lancé une étude de définition d'un plan guide.
- D'autres communes sont également engagées dans des réflexions diversement avancées (St Romain le Puy, St Bonnet le Courreau, Margerie-Chantagret, La Chapelle en Lafaye, Périgneux...)

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets attendus de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de Loire Forez agglomération, de sa commune centre et des communes ayant mis en place une politique de revitalisation des centres bourgs/villes.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

ARTICLE 3 : LE PROJET DE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION.

3.1 Un territoire multipolarisé et marqué par des phénomènes de dévitalisation de centre bourg/villes

3.1.1 Loire Forez agglomération un EPCI attractif... sur une partie de son territoire

Loire Forez agglomération est un EPCI de grande taille (87 communes) d'environ 110 000 habitants. Au cœur de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, ses caractéristiques sont à la fois urbaines sur certaines communes polarisantes (deux polarités principales autour de Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert et des polarités plus locales), péri-urbaines (en marge de Saint Etienne métropole ou des principales communes de l'agglomération voire des grands axes de communication) et rurales sur une partie importante du territoire (67 communes concernées par les attendus de la loi Montagne).

Il s'agit d'un territoire attractif ayant attiré en moyenne 1 150 habitants supplémentaires par an entre 2008 et 2013 (+1,1% de croissance annuelle contre +0,4% pour le département de la Loire). Cette évolution semble se tarir si l'on observe les tendances précédentes (+1,3 % entre 1999 et 2008). Elle est également fortement variable en fonction du secteur géographique.

3.1.2. Un développement urbain résidentiel...

Loire Forez agglomération a une vocation principalement résidentielle[1] qui se renforce depuis plusieurs décennies (ratio emplois actifs de 0,75 en 1999)[2]. Cette vocation résidentielle s'appuie notamment sur une attractivité du territoire marquée

[1] Le ratio emplois/actifs est d'environ 0,69 contre 1,11 pour un EPCI sur certains points comparables, Roannais Agglomération.

[2] Le nombre d'emplois a augmenté en 1999 et 2013 de + 3 850 unités contre + 8 500 pour le nombre d'actifs.

par la proximité des pôles d'emplois importants (Saint-Etienne et sa périphérie notamment), la présence d'axes de communication d'importance(A89, A72), de paysages de qualité, de communes à vocation patrimoniale, et d'un taux d'équipement fort équivalent à celui du département de la Loire...

Néanmoins le modèle de développement urbain a permis principalement l'installation de ménages en périphérie des bourgs et centres villes soit en dehors des lieux de vie, d'échanges, de commerce... Le modèle dominant est, en conséquence, celui de la maison individuelle (77% des résidences principales contre 51% dans la Loire) occupé par un propriétaire occupant (75% de propriétaires occupants contre 59% dans la Loire). Il occasionne ainsi une consommation foncière importante.

3.1.3. ...qui impacte le parc de logement ancien en particulier en centre bourg/ville

Une des conséquences de ce modèle de développement urbain est l'existence d'une vacance de logements forte sur certaines parties du territoire (partie ouest du territoire) et notamment en centre bourg/ville. La vacance structurelle (>2 ans) est également importante[3] et reflète pour une grande partie de ce parc, une inadaptation des logements à la demande actuelle (état dégradé du logement, qualité thermique, présence ou non d'un extérieur, bruit...). Ils se dégradent progressivement et peuvent impacter l'image d'un bourg, le rendant en conséquence moins attractif.

De plus, 1 logement sur 2 date d'avant 1974, soit la mise en place de la réglementation thermique. De nombreux logements sont potentiellement générateurs de précarité énergétique. Loire Forez agglomération compte également un parc conséquent de logements « indignes ». Le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente environ 1 000 logements occupé principalement par des propriétaires occupants (1 logement sur 2) et âgés (50% de plus de 60 ans)

3.1.4. ... et peut occasionner une dynamique commerciale fragile

L'offre commerciale au sein de Loire Forez agglomération, quoique présente reste fragile.

L'offre des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) est contenue[4] en raison notamment de la proximité de polarités majeures du département : les zones Stéphanoises et Roannaises. A ces pôles, s'ajoutent également des secteurs commerciaux secondaires jouant un rôle important lors des mobilités pendulaires quotidiennes (secteurs de Feurs et de Thiers).

---

[3] près de 5% des résidences principales soit environ 3 100 logements

[4] En moyenne Loire Forez compte 690 m² de GMS contre 935 m² au niveau national.

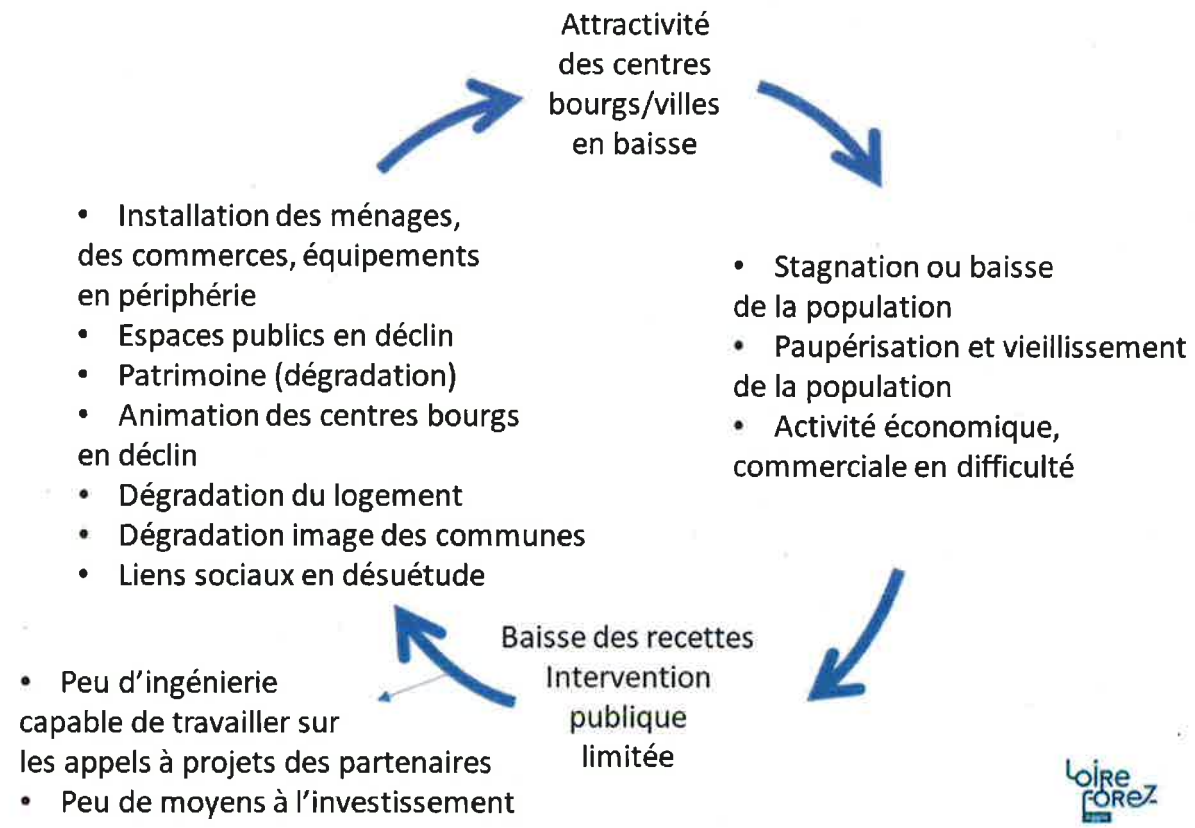
Dans les centres bourgs/villes, l'offre commerciale de proximité existe puisque 59 communes comptent au moins 1 commerce mais elle semble fragile. Le taux de commercialité sur les 16 principales communes est de 32% avec des situations plus difficile sur des communes comme Sury le Comtal (15%), Boën sur Lignon (26%). Ceci est conforté par un taux de vacance commerciale élevée de 17%. Pour les plus petites communes, les problématiques de maintien du dernier commerce et de la reprise/transmission de commerce se pose dans de nombreuses communes.

A l'inverse les marchés hebdomadaires sont nombreux (16 communes) et d'importance pour certains d'entre eux[5].

3.1.5. Une nécessité : prendre en compte la transversalité de la problématique

Au-delà des sujets de l'habitat et du commerce souvent évoqués, la problématique de l'attractivité des centres bourgs/villes est globale et transversale. Les ménages s'installent pour de multiples raisons dépassant largement le commerce ou l'habitat. Cela peut toucher des sujets aussi variés que la mobilité, l'offre culturelle, l'offre sociale, la présence d'équipements, d'accès au très haut débit, la valeur patrimoniale d'un centre ville/bourg... Sur les bourgs peu attractifs, un cercle vicieux peut se mettre en place impactant potentiellement le budget des communes (moins d'habitants, paupérisation des ménages donc moins de recettes pour réfléchir puis agir sur leur centre bourg). Il importe ainsi de prendre en compte tous les éléments qui interviennent sur l'attractivité des centres bourgs et plus précisément ce qui impacte le choix résidentiel des ménages.

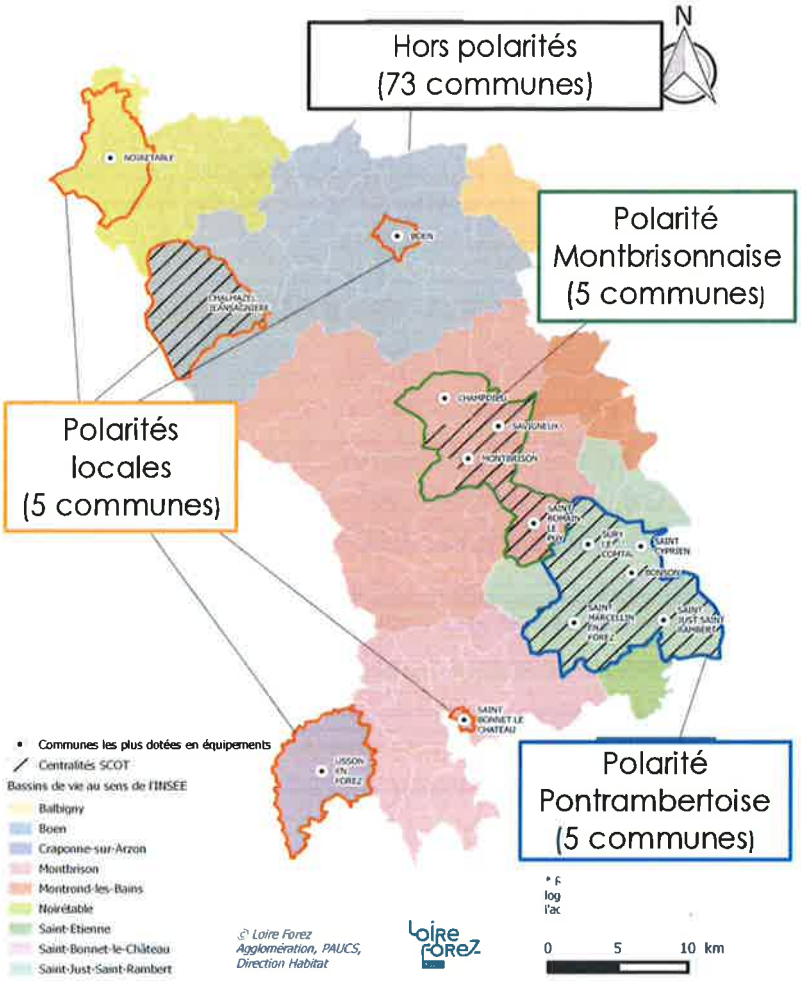
[5] Montbrison avec 220 bancs, 120 bancs pour St Bonnet le Château, environ 100 bancs pour Saint Just Saint Rambert.



3.2. Un enjeu – changer de modèle de développement

Au regard de ces constats, Loire Forez agglomération souhaite renverser ce modèle de développement urbain avec plusieurs objectifs.

Il s'agit en premier lieu de renforcer les communes ayant un rôle de polarité (cf. carte ci-après). La stratégie est ainsi de favoriser le maintien ou l'installation des ménages au sein de ces communes afin notamment d'éviter les déplacements, de rapprocher les habitants de leur zone d'emploi, de consommation... Ces communes ont été identifiées suite à un travail de croisement entre les équipements et services présents dans chacune d'entre elles ; et pour les plus importantes, de l'identification de leur bassin de vie. Ceci est ainsi traduit dans les objectifs de logement prévus au titre du programme local de l'habitat (PLH) et en conséquence du projet de PLUi.



En complément, il s'agit de rendre/maintenir l'attractivité des centres bourgs/villes. L'objectif principal est ainsi de « refaire société » dans le cœur des villes et des bourgs, de favoriser le lien social, de rendre plus agréable la vie dans les centres en répondant aux besoins des ménages installés ou souhaitant s'installer sur le territoire. Ceci ne pourra être atteint que si l'ensemble des thématiques participant de la vie des habitants (habitat, commerce, aménagement des espaces publics, offre culturelle, sociale, présence d'équipements...) sont prises en compte et traitées dans le cadre d'un projet transversal et cohérent. Il s'agit, par ce biais, de réduire les déplacements, de limiter la consommation foncière, de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre...

3.3. Les outils mis en place

En cohérence avec l'article L.302-2.I du code de la construction qui indique que « les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire », cette stratégie se décline de manière opérationnelle ainsi sur

l'ensemble de ses champs de compétences à travers différentes actions, dont la liste ci-dessous n'est pas exhaustive :

- Un programme local de l'habitat, exécutoire fin mars 2020, qui propose une orientation forte en ce sens : la moitié des actions du PLH vise la revitalisation des centres bourgs/villes pour un total de 7 M€ sur 6 ans. Cela passe par une réflexion sur les facteurs d'attractivité et sur les outils à mettre en œuvre pour recréer une dynamique de centre bourg/ville des communes concernées et . Le PLH doit ainsi accompagner une démarche de projet global à même d'obtenir l'efficacité visée. Quelques exemples d'actions qui seront mises en œuvre : la maison à 1 €, une aide aux déficits d'opération en , en mobilisant les opérateurs et acteurs susceptibles de favoriser la sortie de projets (art. 157-III-1 ; 6 ; 7 de la loi ELAN), une subvention afin de participer à la prise en charge partielle des surcoûts liés aux prescriptions architecturales (art. 157-III-8)... A ces actions s'ajoutent un PIG intercommunal (art. 157-III-3 ; 4), l'appui et une participation au financement des OPAH-RU (actuellement celle de St Bonnet le Château et en prévision celle de Montbrison), la Conférence intercommunale du logement (art. 157-III-5) ...
- Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration. L'ensemble des axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) concourt à une revitalisation des centres bourgs/villes. C'est en particulier notable pour l'axe 1 « Veiller à l'équilibre structurel du territoire et diversifier l'offre de logements » ou encore l'axe 4 « préserver le cadre de vie du territoire ». Il a été débattu en conseil communautaire du 7/11/2017. Ces axes se traduisent notamment, dans le travail en cours, en limitant la constructibilité en dehors des bourgs et des hameaux (art. 157-III-10) aux seuls cas où ce ne peut juridiquement pas être évité.
- La politique commerciale d'aide à l'installation des porteurs de projets en centres bourgs/villes à travers notamment la politique communautaire en place et le FISAC à venir. La politique locale commerciale portée par l'agglomération répond à des principes en faveur des centres bourgs/villes à travers par exemple, le renforcement de l'offre de proximité, le développement commercial dans une logique de complémentarité entre l'offre présente en centralité et l'offre de périphérie ou encore l'accompagnement des professionnels dans leur (...) adaptation aux exigences de la clientèle. Ceci se traduit notamment par une connaissance des locaux vacants, des aides à l'investissement limitées aux périmètres de centre-ville, afin de moderniser et mettre en valeur les espaces commerciaux, d'aider à la transmission/reprise d'activités (art. 157-III-7 ;8 ;9)...
- La création d'un service d'ingénierie aux communes les aidant à réfléchir puis à agir en faveur de l'attractivité de leur centre bourg/ville. Le constat qui avait présidé à la création de ce service était notamment le manque d'ingénierie afin d'aider les élus à réfléchir puis agir sur leur centre bourg/ville dans une optique d'efficience dans l'intervention publique. Le service accompagne actuellement une vingtaine de communes. Il le fait sur des études dites « flash »

(animation territoriale) en vue de sensibiliser les élus à la transversalité de la problématique et les aide à construire les premières pistes d'actions. Une dizaine de communes sont également suivies de manière « renforcée » dans le cadre d'une réflexion plus approfondie (communes « AMI centres bourgs », cœur de ville, ou lauréates d'un appel à projet lancé auprès des communes en 2018).

- La politique environnementale intervient dans la même direction, en particulier avec la mise en œuvre du plan climat air énergie territorial (PCAET) approuvé par le conseil communautaire du 25/06/19. Les axes suivants participent notamment de cette démarche : axe 1 – soutenir la rénovation énergétique des logements (art. 157-III-4) / axe 2 – réduire les déplacements non contraints et soutenir les solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle / axe 6 : urbanisme (art. 157-III-10)
- En la matière, le point essentiel réside dans l'organisation du territoire. La répartition des logements vise à minimiser les besoins en déplacement, en développant l'offre au plus près des zones d'emploi, de services, et de commerces. Sur les deux polarités, les services de navette urbaine viennent d'être organisés afin de privilégier l'accès le plus rapide possible sur les centre-ville. Par ailleurs, les principales communes ont toutes engagé des réflexions en vue de favoriser les mobilités douces en direction des centres bourgs/villes
- L'action culturelle axée sur le développement local qui permet d'appuyer le service projets urbains dans l'accompagnement des élus dans leur réflexion, ouvre les projets aux habitants et permet la prise en compte des usages (art. 157-III-8)
- La mise en place de Maisons France Services sur deux polarités du territoire permettant d'offrir des services aux usagers de ces communes et celles avoisinantes (art. 157-III-5)
- ...

ARTICLE 4 : UNE CONVENTION « CHAPEAU »

L'ORT a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain des centres villes et centres bourgs des territoires signataires. Elle doit permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et les friches et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

Pour assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire à travers la stratégie intercommunale et les stratégies communales, la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire est co-pilotée par l'agglomération et les communes signataires.

Le rôle de chaque collectivité et EPCI est défini de la manière suivante :

- Les communes sont maîtres d'ouvrage de leur projet, de la stratégie communale élaborée lors des phases d'études.
- L'EPCI assure l'apport méthodologique, la mise en cohérence des stratégies communales avec le projet communautaire, et des aides financières au travers du programme local de l'habitat.

En cohérence avec le projet stratégique défini à l'échelle de Loire Forez agglomération, le centre-ville de Montbrison, ville-centre de l'agglomération et ville retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, figure nécessairement dans le périmètre de l'ORT, comme indiqué dans l'article 157 de la loi ELAN.

La loi ELAN précise que le périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres villes d'autres communes membres de l'EPCI signataire.

Le dispositif ORT pourra être ouvert aux autres communes de polarité de Loire Forez agglomération, sous réserve qu'au préalable, une étude générale de centre-bourg/centre-ville ait été conduite, justifiant de façon partagée entre l'Etat, l'EPCI, et la commune concernée, le bien-fondé du recours aux outils qu'il contient,

L'adhésion ultérieure de communes au dispositif ORT se fera par avenant à la présente convention, lequel avenant précisera notamment le périmètre ORT concernant chaque nouveau signataire, et, un complément de l'article 5 spécifique à cette dernière

Les secteurs d'interventions, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, sont définis pour chacune des communes et s'appuient notamment sur les périmètres d'intervention thématiques « habitat » et « commerce » définis conjointement par les communes et Loire Forez agglomération. Ainsi, la définition des secteurs d'interventions repose sur une cohérence d'action et de stratégie à l'échelle intercommunale, tout en prenant en considération les problématiques et enjeux identifiés dans les stratégies de revitalisation de centre-ville et centres bourgs des communes signataires.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE COMMUNE SIGNATAIRE DE LA CONVENTION

5-1 Cœur de ville - Montbrison

La Ville de Montbrison a été retenue dans le programme national Action Coeur de Ville, qui a pour objectif la revitalisation et la redynamisation des coeurs de ville autour de cinq axes transversaux :

- Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Le diagnostic, ainsi que la stratégie de revitalisation du cœur de ville sont présentés au sein de la convention Action Cœur de Ville selon ces cinq axes transversaux.

Loire Forez agglomération, au titre de la stratégie communautaire et dans le cadre de ses compétences, s'engage à soutenir la commune de Montbrison sur ces 5 axes.

En outre, les travaux réalisés ont mis en évidence cinq secteurs-clés devant faire l'objet d'une attention particulière d'un point de vue opérationnel. Ces cinq secteurs sont les suivants :

- Les boulevards : une interface d'échange à mieux exploiter
- La butte du calvaire : un atout exceptionnel à valoriser
- L'axe Tupinerie-Vizézy-St-Jean : Une dynamique commerciale à conforter
- L'axe historique (nord-sud) : Un parcours hétérogène croisant l'ensemble des enjeux
- La centralité de Moingt

Ces cinq zones stratégiques sont également prises en compte dans la définition des secteurs d'intervention ORT de Montbrison.

5-1-a : Enjeux, objectifs et stratégie

Depuis plus de 30 ans, la commune de Montbrison connait une évolution démographique positive, avec un gain d'habitants de 0,3% par an de 2011 à 2016. Cependant, le centre-ville de Montbrison a constaté une perte de 1,75% d'habitants par an sur la même période, malgré un nombre stable de ménages.

En termes d'habitat, on retrouve ce décalage entre le cœur de ville et le reste de la ville, que ce soit en termes de valeurs immobilières (20 à 30% inférieures en centre-ville) ou de vacance de logements. La démarche en cours a également permis un

premier recensement d'îlots où peuvent se concentrer certaines problématiques en matière d'habitat (dégradation du bâti, vacance, absence d'accès indépendants entre le rez-de-chaussée commercial et les étages...). Ce repérage sera approfondi en prévision de la mise en place d'une OPAH-RU.
Le vieillissement de la population met également en avant un besoin fort d'adaptation des logements en termes d'équipements et de confort pour les années à venir.

Le centre-ville de Montbrison fait par ailleurs figure d'exception sur le plan national parmi les villes moyennes, avec un appareil commercial dense (250 cellules commerciales), diversifié et rayonnant (70 M € de chiffre d'affaires).
Toutefois, la vacance commerciale et un turn-over des activités se sont installés sur certaines artères du centre-ville. Les actions viseront à assurer la maîtrise du foncier et des baux commerciaux, permettant d'accueillir de nouvelles activités commerciales complémentaires à l'offre existante, tout en redynamisant les rues marchandes en perte de vitesse.
Enfin, le rôle des documents d'urbanisme (PLUi et révision du SCOT en cours) dans la préservation des équilibres entre les différentes centralités commerciales du territoire est essentiel pour pérenniser les actions entreprises.

A l'instar de nombreuses villes moyennes, l'usage de la voiture individuelle structure le territoire et la vie d'une majeure partie des montbrisonnais. Plusieurs actions en faveur de la mobilité et de la diversification des modes de déplacements sont ainsi engagées au titre du programme Action Cœur de Ville : création d'une navette de transports en commun intercommunale, instauration d'une zone 30 en hypercentre, aménagement d'une aire de covoiturage...
La mise en œuvre du schéma directeur des pistes cyclables à l'échelle de la commune établi par l'Agglomération permettra de poursuivre le partage des usages en cœur de ville, tout en assurant une meilleure connexion en matière de modes doux à l'échelle communal et intercommunal.

Le diagnostic patrimonial réalisé au titre de la démarche Action Cœur de Ville met en avant la richesse du bâti de Montbrison qui réside, au-delà de la présence de 18 Monuments historiques, dans la conservation du parcellaire médiéval, dans la préservation d'une grande part du bâti antérieur au XXe siècle et à une unité de matériaux et de couleurs. Toutefois, des interventions inadaptés sur certains bâtiments et l'emploi généralisé d'enrobé sur l'espace public ou privé ont des conséquences sur la valorisation du centre-ville, voire sur la durabilité des immeubles. L'enjeu est ainsi de sensibiliser et de mieux accompagner les propriétaires et les entreprises dans leurs travaux de rénovation, tout en se dotant d'outils pour assurer une cohérence d'ensemble dans la réalisation des aménagements urbains.

Est également identifié un potentiel en matière de tourisme et d'hôtellerie. L'offre touristique montbrisonnaise s'appuie essentiellement sur les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune. Les commerces du centre-ville, plutôt positionnés sur des segments moyen à haut de gamme, et proposant pour certains des produits

spécifiques, constituent également une attraction en soi.
A terme, l'objectif est de développer ce potentiel et de diversifier l'offre de restauration et d'hébergement, tout en proposant de nouveaux services pour améliorer l'accueil de la clientèle et des touristes du cœur de ville.

Ancienne commune autonome jusqu'à l'association avec la commune de Montbrison en 1973, puis la fusion en 2013, Moingt constitue la centralité secondaire de Montbrison avec près de 3 500 habitants. Moingt s'est historiquement structurée autour des vestiges de l'ancienne cité gallo-romaine « Aquae Segetae » et de son bourg médiéval, basé à l'est du site GéGé. Le reste du secteur est principalement occupé par de l'habitat de type pavillonnaire.

Les enjeux à Moingt portent essentiellement sur trois grandes orientations.

D'une part, il s'agit de pacifier la traversée automobile du bourg sur l'avenue Thermale par une requalification des espaces publics.

D'autre part, l'enjeu consiste en la valorisation d'un patrimoine riche et diversifié (le parc des Sarrasins et le théâtre romain ; le jardin des Thermes et la chapelle Sainte-Eugénie ; la friche GéGé ; l'axe entre la mairie et l'église).

Enfin, une attention particulière sera portée au site de l'ancienne usine GéGé. En effet, Montbrison a été sélectionnée parmi les 222 villes labellisées Action Cœur de Ville pour une expérimentation intitulée "Réinventons nos cœurs de ville" au titre de la reconversion de ce site industriel. L'ambition fixée par la Ville consiste en la réhabilitation de ce site d'1,5 ha, grâce à un projet qualitatif et intergénérationnel à vocation d'habitat, de logements à destination des séniors en autonomie et de services de proximité adaptés aux besoins du territoire.

5-1-b Définition des secteurs d'intervention

Montbrison, avec son cœur historique et la centralité de Moingt, dispose d'un cœur de ville polycentrique et interconnecté. Cette spécificité a été affirmée dès septembre 2018 lors de la signature de la convention-cadre Action Cœur de Ville Montbrison, préfigurant une ORT englobant Montbrison et Moingt.

L'établissement du secteur d'intervention repose sur un croisement de différentes variables issues des démarches déjà engagées et la prise en compte d'un certain nombre d'actions du projet Action Cœur de Ville. Une notice explicative concernant la définition des secteurs d'intervention de Montbrison est disponible en annexe de l'avenant à la convention-cadre Action Cœur de Ville Montbrison.

Tout d'abord, la réflexion en cours sur les zonages du centre-ville et de Moingt dans le cadre du projet Plan local d'urbanisme intercommunal a constitué une base de travail.

L'étude de la typologie de l'habitat (habitat ancien, collectif et individuel) a ensuite permis de cerner les premiers contours du périmètre ORT du centre de Montbrison et

de Moingt. Cette approche est complétée par l'identification des zones d'habitat dégradées, réflexion qui sera approfondie dans le cadre de la mise en place de la future OPAH-RU du centre-ville.

Le diagnostic de l'appareil commercial a également précisé la définition du périmètre.

L'étude urbaine réalisée par le Collectif Virage a identifié des concentrations majeures de sites patrimoniaux dans le centre-ville et à Moingt (monuments historiques, bâtiments repérés à l'AVAP...). Nombre de ces sites faisant l'objet d'actions au sein du programme Action Cœur de Ville de Montbrison, il a été veillé à leur prise en compte dans la création des périmètres.

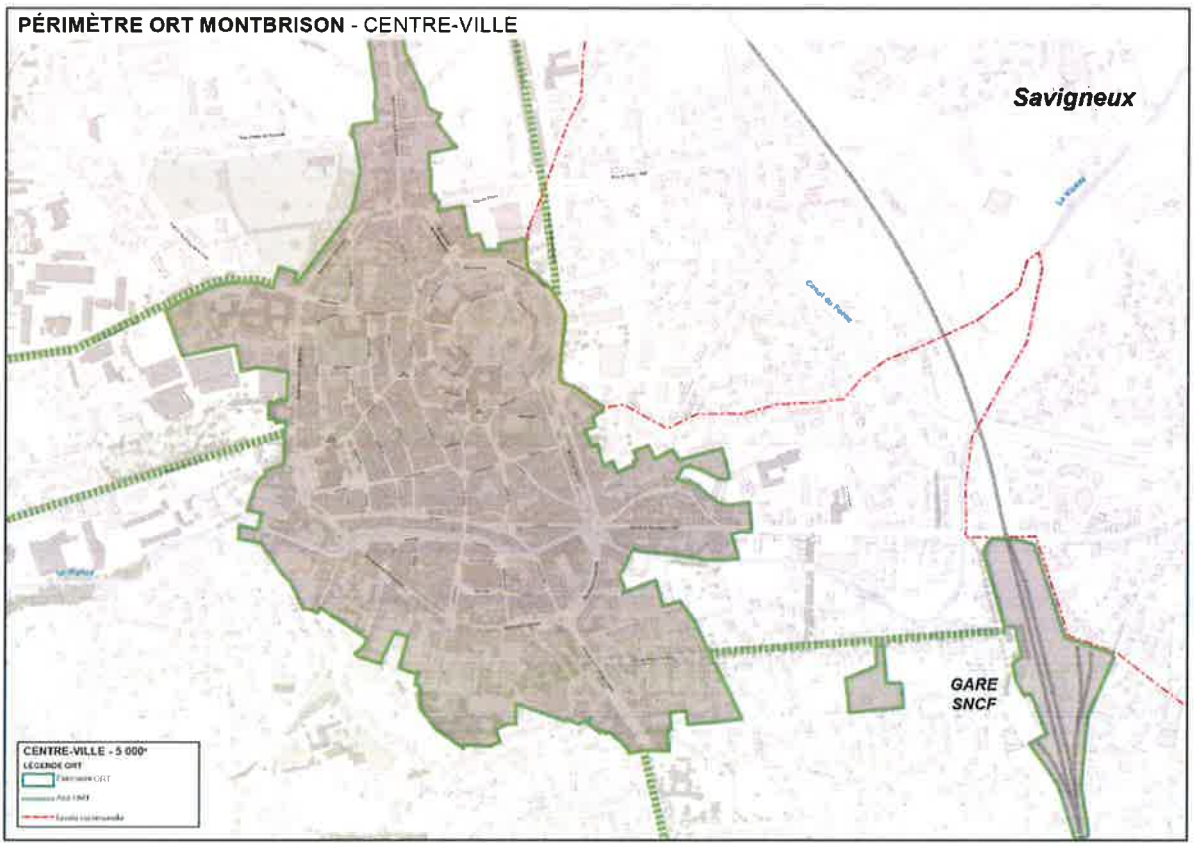
Plusieurs actions fortes du programme Action Cœur de Ville concernant la mobilité ont été intégrées dans les secteurs d'intervention montbrisonnais : développement du secteur de la gare et réalisation de liaisons cyclables

A noter qu'à l'intérieur des deux secteurs d'intervention ORT de Montbrison, les projets normalement soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1° à 6° de l'article L.752-1 du code du commerce seront exemptés de cette procédure sauf pour les installations dont la surface de vente excède 5 000 m² ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 m².

Par ailleurs, la Ville et l'Agglomération étudieront à moyen terme l'intérêt et l'opportunité d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs d'intervention ORT de Montbrison

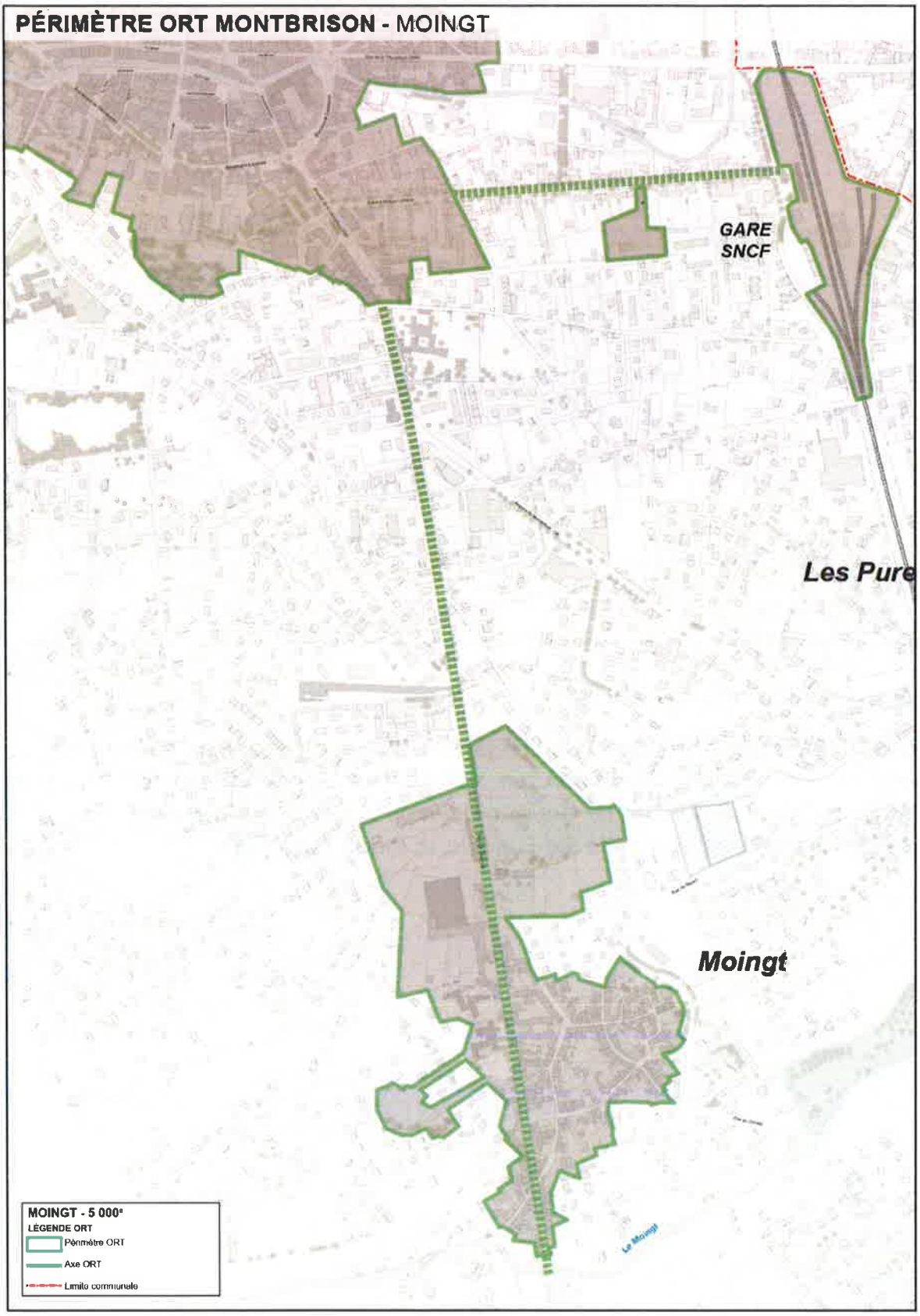
Secteur d'intervention 1 - Centre-ville

Premier secteur d'intervention, il s'agit du centre- historique de la ville de Montbrison. Principalement structuré autour de l'enceinte médiévale (anciens remparts devenus boulevards urbains), la concentration du bâti ancien et de type collectif permet d'en définir les principaux contours, ainsi que la concentration importante d'activités commerciales et d'équipements publics.



Secteur d'intervention 2 - Moingt

Moingt, ancienne commune associée depuis 1973 et fusionnée en 2013, constitue la seconde polarité de Montbrison. Le périmètre reprend les principaux éléments structurants de ce quartier (le bourg médiéval, la place de la Mairie et le groupe scolaire, le site « GéGé », le site Ste-Eugénie, le théâtre antique).


PÉRIMÈTRE ORT MONTBRISON - MOINGT
GARE
SNCF
Les Pure
Moingt
MOINGT - 5 000e
LÉGENDE ORT
Périmètre ORT
Axe ORT
Limite communale

5-2 Autres communes :

Les éléments relatifs aux autres communes seront ici intégrés par avenant, en application de l'article 4 de la présente convention, selon la même structuration que celle ci-dessus établie pour Montbrison.

Une ou des conventions particulières à chaque commune viendront en outre apporter le détail des dispositifs opérationnels autres que l'ORT, qui participeront de la revitalisation des centre-bourgs/centre-villes concernés

ARTICLE 6 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs.

Le présent article détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que son plan d'actions, qui renvoie aux actions décrites dans les conventions des communes signataires.

Les collectivités signataires viseront par ailleurs à mettre en cohérence leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'ORT dépend des modalités d'application de dispositifs qui ne sont pas toutes connues au jour de la signature de la présente convention. Aussi, le présent article pourra être modifié pour prendre en compte ces différentes modalités, après publication des décrets d'application.

6.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsque les conditions de leur mise en œuvre restent à définir par un décret en Conseil d'État. La présente convention est ainsi rédigée sous réserve de la publication officielle des décrets d'application le cas échéant. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

Un ensemble de dispositifs est identifié ou mis en place dans le cadre de la convention ORT. En fonction du projet de chaque commune, les collectivités pourront s'y appuyer afin d'aider la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie définie en phase d'études.

- HABITAT
    - - Dispositif « louer abordable »
    - - Dispositif Denormandie

- - création de dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) par ANAH.
- - mise en oeuvre de la vente d'immeubles à rénover (VIR) par ANAH.
- - L'ORT peut préfigurer un futur périmètre OPAH –RU

- AMENAGEMENT
  - - Mise en place possible du droit de préemption renforcé sur tout le secteur d'intervention.
  - - Mise en place possible sur le secteur d'intervention du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.
  - - permis d'aménager multi-site (sur plusieurs unités foncières non contiguës)
  - - permis d'innover
- SERVICE PUBLIC
  - - obligation d'information préalable du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public afin de trouver des compensations
- COMMERCE
  - - exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (La convention d'ORT peut fixer un seuil pour déclencher l'instruction AEC : à minima 5000m² de surface de vente (2500m² de surface à prédominance alimentaire).
  - - Possibilité pour le préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention (Suspension de 3ans max, prorogée si besoin d'un an)

6.2. Plan d'actions.

La présente convention renvoie aux programmes d'actions détaillés à l'article 5 de la présente convention.

ARTICLE 7 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

7.1 Pilotage

7.1.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par Loire Forez agglomération, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Loire Forez s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation de centres bourgs avec le projet de redynamisation du cœur de ville de Montbrison détaillé dans la convention Action Cœur de Ville et le projet de territoire de Loire Forez agglomération.

7.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage sera assuré par le Comité de pilotage revitalisation des centres bourgs/villes de Loire Forez, et les maires des communes signataires de la présente convention. Ce comité de pilotage se réunira sous la co-présidence du sous-préfet de Montbrison, représentant de l'Etat, du président de Loire Forez agglomération, et des maires des communes signataires.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux pourront y être représentés en tant que de besoin : Banque des Territoires, ANAH, Action Logement, Région Auvergne Rhône Alpes, Département de la Loire, Chambres consulaires Etablissement public foncier (EPORA) ...

Pourront également être associés au comité de pilotage, selon l'ordre du jour, des partenaires des actions inscrites dans les conventions Action Cœur de Ville de Montbrison et des autres communes signataires de l'ORT.

Il valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et valide, le cas échéant, les modifications qui feront l'objet d'avenant. Il supervise les bilans annuels.

Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, à la suite des comités de projet Action Cœur de Ville et des comités de pilotage des opérations engagées par les autres communes signataires.

7.2 Animation technique

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction technique de projet transversale entre Loire Forez agglomération et les communes signataires. Cette direction de projet comprend :

- Le Directeur de l'habitat et des projets urbains de Loire Forez agglomération

- Le Directeur de projet du programme Action cœur de ville de Montbrison

La composition de la direction technique de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention. Seront intégrés les techniciens désignés par chaque commune pour suivre son projet de revitalisation.

Elle est animée par le directeur de l'habitat et des projets urbains de Loire Forez agglomération.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : la DDT, services urbanisme des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

7.3 Evaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité de pilotage et d'une évaluation tous les 5 ans.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Cette évaluation s'appuiera sur les évaluations des conventions Action Cœur de Ville et des dispositifs mis en place par les autres communes signataires.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être modifiée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité de pilotage et par délibération des collectivités/EPCI signataires.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

Convention signée en trois exemplaires, le 27 MARS 2020

Loire Forez Agglomération	Ville de Montbrison	Etat
	MAIRIE DE MONTBRISON LOIRE RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
Alain BERTHAS **Président**	**Christophe BAZILE** **Maire**	**Evence RICHARD** **Préfet de la Loire**