

SAINT ETIENNE METROPOLE

Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON

Plan Local d'Urbanisme

Modification



Table des matières

1	Exposé des motifs	3
1.1	<i>Objet.....</i>	3
1.2	<i>Contexte.....</i>	3
2	Choix de la procédure	4
3	Contenu du Dossier de Modification	5
3.1	<i>Règlement graphique</i>	5
3.2	<i>Modification du règlement</i>	11

PREAMBULE :

La Communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole devenue Métropole depuis le 01 janvier 2018 est compétente en matière de « plan local d'urbanisme » depuis le 1 janvier 2016. Elle est donc seule compétente pour engager la procédure d'évolution des documents communaux sur son territoire. La procédure de modification d'un PLU est engagée Saint Etienne Métropole qui établit le projet de modification après avoir été sollicité par le Maire. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Par courrier en date du 25 février 2019, la commune d'Andrézieux-Bouthéon a sollicité le Président de Saint Etienne Métropole pour une modification du PLU.

1 Exposé des motifs

1.1 Objet

La présente procédure est prescrite pour procéder à la modification pour :

- agrandir le périmètre de la zone UFa afin de permettre le développement industriel sur le secteur de « La Vorzelière Nord » ;
- supprimer le coefficient d'emprise au sol dans la zone UFa ;
- créer un sous-secteur UFa1g permettant l'accueil d'activités de loisirs,
- rectification d'erreur matérielle concernant les marges de recul en agglomération.

1.2 Contexte

La commune a été saisie d'une demande de modification de zonage par l'entreprise JDE France qui souhaite réaliser une extension d'un bâtiment de stockage et d'emballage. En effet, l'entreprise, qui fabrique des capsules de café, est présente dans 38 pays et connaît une croissance importante. Elle doit, pour répondre à une demande grandissante, réaliser de nouvelles lignes de production pour développer sa présence dans 4 nouveaux pays. Elle lance par ailleurs, un nouveau système de capsules compatible avec une nouvelle machine expresso. L'entreprise envisage de créer à court terme 80 emplois sur le site d'Andrézieux-Bouthéon.

Cette croissance ne peut être contenue dans les locaux actuels de l'entreprise, elle nécessite donc une extension du bâtiment de stockage de matériaux et d'emballages de 1750 m².

Or les parcelles sur lesquelles l'extension est envisagée sont classées en zone UE du PLU .Ce zonage réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne permet pas d'activités économiques. Il y a donc lieu de modifier le zonage en UFa :

- pour partie : des parcelles n°46, 47, 48, 61, 63 et 65, section AP ;
- et de la parcelle n°52, section AP.

Par ailleurs, la commune d'Andrézieux-Bouthéon est régulièrement sollicitée pour la création d'équipements de sport en salle. Dans un souci de renouvellement urbain et de traitement de friches industrielles, il est proposé d'autoriser les activités et installations de loisirs sur un site comportant d'anciens entrepôts désaffectés qui ne sont plus adaptés pour la logistique.

Pour cela, un sous-secteur UFa1g serait créé. Il concernera les parcelles cadastrées :

- des parcelles n°38, 40, 69 et 70, section AP ;
- et des parcelles n° 53, 54 et 249, section BD.

Le règlement actuel de la zone UF comprend un coefficient d'emprise au sol de 0,60. Ce coefficient n'est pas compatible avec l'occupation actuelle des bâtiments compris dans le secteur UFa. Il est donc proposé de supprimer le coefficient d'emprise au sol pour le secteur UFa et de ne pas créer de coefficient d'emprise au sol pour le nouveau secteur UFa1g.

Enfin, les marges de recul concernées par l'erreur matérielle seront supprimées des documents graphiques.

2 Choix de la procédure

Le code de l'urbanisme régit les procédures d'évolution du PLU.

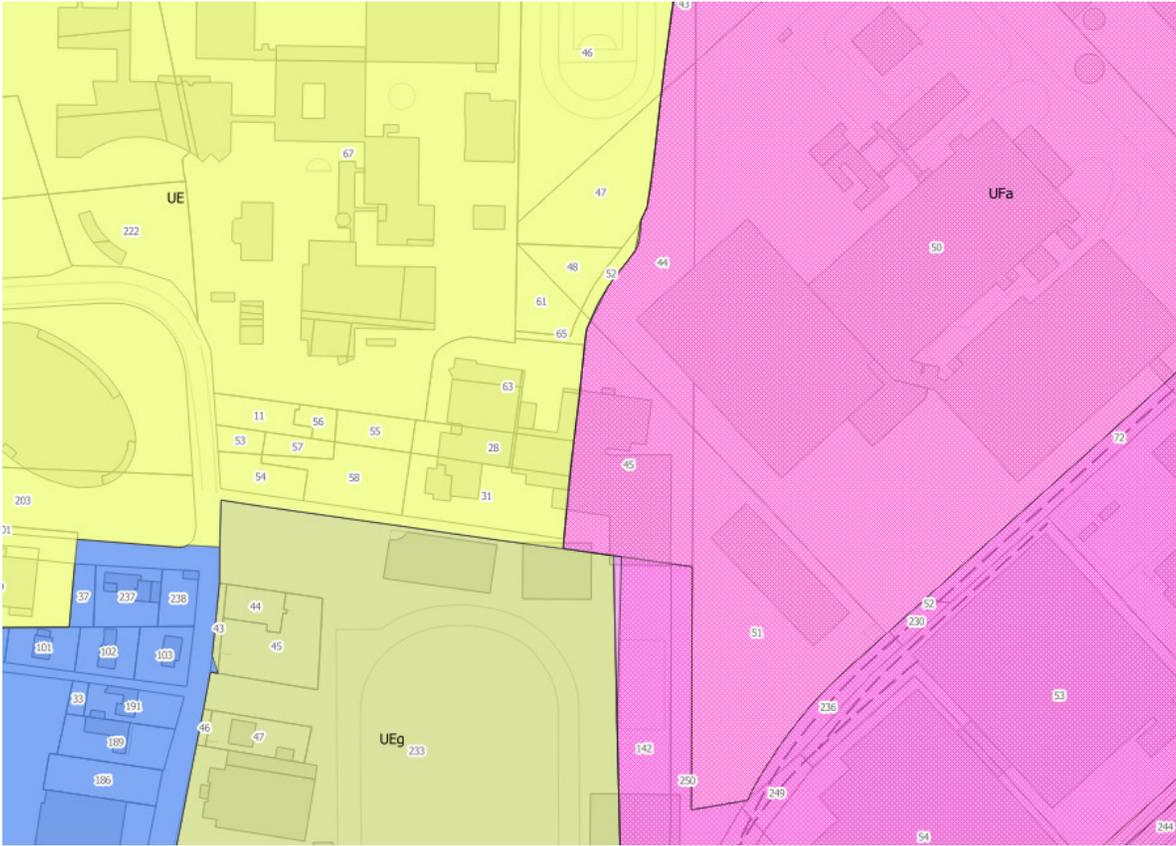
La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où les orientations du PADD ne sont pas remises en cause mais vont entraîner une majoration de plus de 20% des possibilités de construction.

Le dossier sera donc soumis à enquête publique.

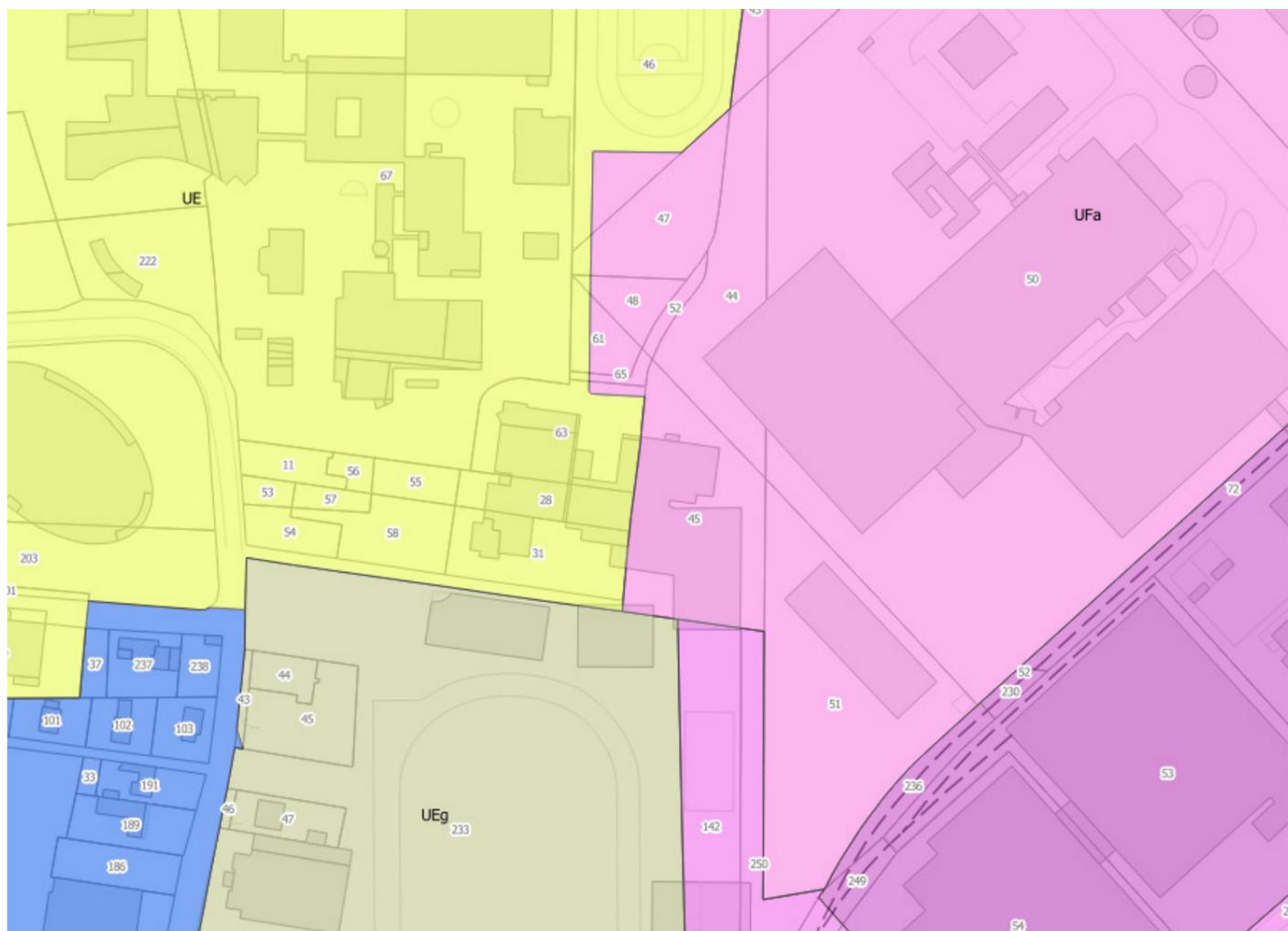
3 Contenu du Dossier de Modification

3.1 Règlement graphique

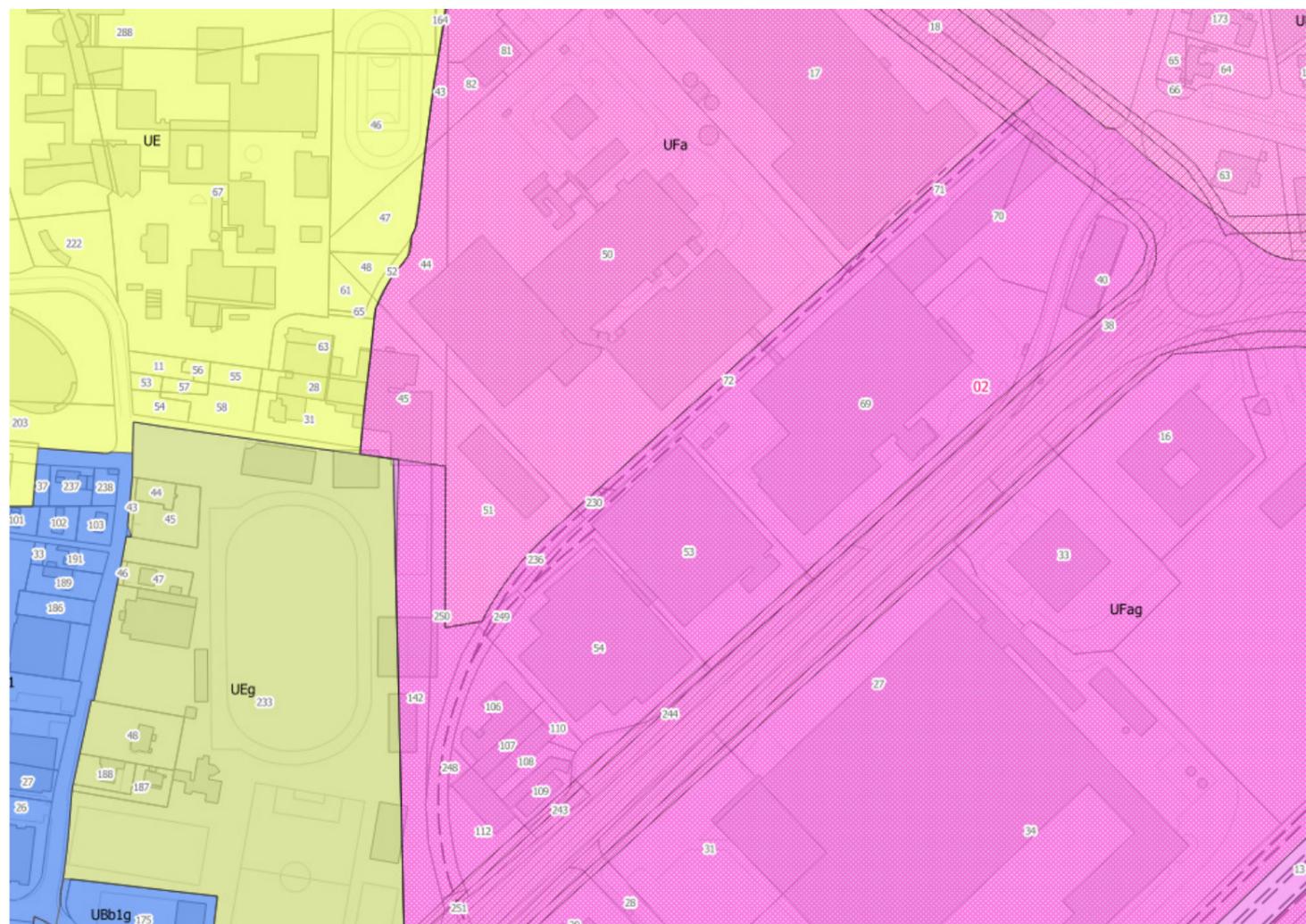
Extension de la zone UFa : Zonage actuel



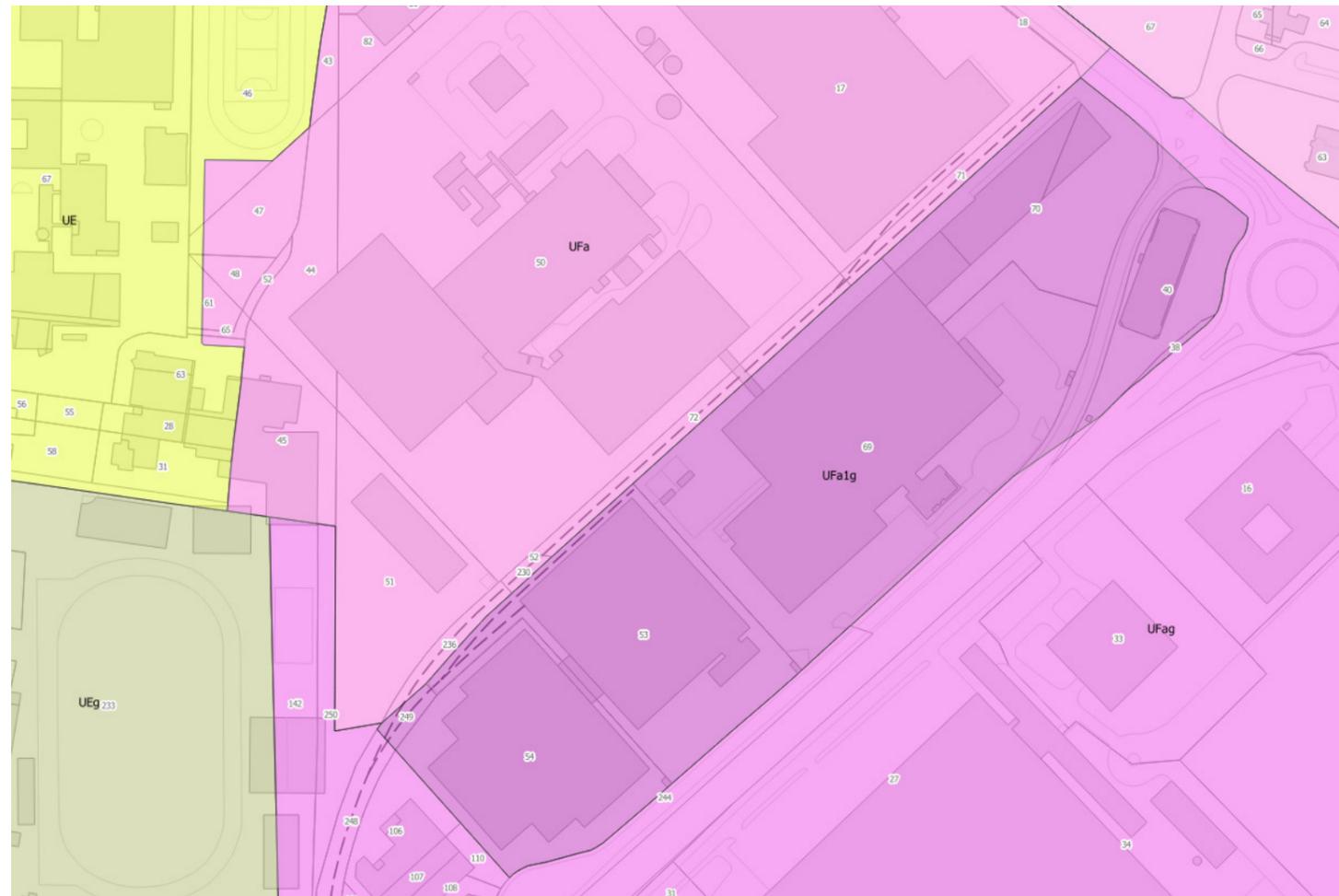
Extension de la zone UFa : Modification proposée



Diminution de la zone UFag et création d'une zone UFa1g : zonage actuel



Diminution de la zone UFag et création d'une zone UFa1g : Modification proposée :



Marges de recul en agglomération : Règlement graphique actuel



Marges de recul en agglomération : Règlement graphique corrigé



3.2 Modification du règlement

Règlement actuel

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zones UFb et UFc : Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2. Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

2.3. : Dans les secteurs UFa et UFb : les installations de logistique directement liées aux besoins des activités autorisées

2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Un seul logement pourra être créé par équipements ou activités artisanale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m² de surface de plancher.

2.5. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire

2.6. Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

2.7. : Dans le secteur UFb : Les surfaces d'exposition ou de vente directement liés aux activités industrielles ou artisanales autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans un aménagement paysager du site et que leur surface de vente n'excède pas 500m².

2.8. Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

2.9. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

2.10. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le coefficient d'occupation des sols déterminé par le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,40. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, aux extensions de bâtiments existants, aux annexes ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.11. Les stockages extérieurs sous réserve des conditions définies à l'article 11.

2.12. Dans le secteur UFap uniquement : Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol.

Règlement modifié

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zones UFb et UFc : Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2. Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

2.3. : Dans les secteurs UFa et UFb : les installations de logistique directement liées aux besoins des activités autorisées

2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Un seul logement pourra être créé par équipements ou activités artisanale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m² de surface de plancher.

2.5. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire.

2.6. Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

2.7. : Dans le secteur UFb : Les surfaces d'exposition ou de vente directement liés aux activités industrielles ou artisanales autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans un aménagement paysager du site et que leur surface de vente n'excède pas 500m².

2.8. Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

2.9. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

2.10. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le coefficient d'occupation des sols déterminé par le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,40. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, aux extensions de bâtiments existants, aux annexes ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.11. Les stockages extérieurs sous réserve des conditions définies à l'article 11.

2.12. Dans le secteur UFap uniquement : Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol.

2.13 :Dans le secteur UFA1g les activités de loisirs et leurs annexes

Règlement actuel

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,6.

Règlement modifié

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,6 à l'exception des secteurs UFa et UFag1 où il n'existe pas de coefficient d'emprise au sol.