

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole



Enquête publique modification N° 3 du PLU
de la commune de **ANDREZIEUX -BOUTHEON.**
RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Patrick BREYTON, désigné par la vice-présidente du Tribunal administratif de Lyon, le 26 Janvier 2022.

Sommaire :

	Pages :
Désignation commissaire enquêteur	1
<u>Généralité :</u>	3
Rappel contexte,	3
Objet de l'enquête publique	4
Cadre juridique	4
Composition du dossier	4
Information du public	5
Déroulement de l'enquête	5
Préparation de l'enquête et personnes rencontrées	5
Synthèse de la participation du public	6
Clôture de l'enquête publique	6
Analyse et avis sur le dossier déposé	7
Les orientations et contenu du dossier	7
Détail des propositions de modifications du PLU	7
Les avis des PPA	8
L'avis du Scot Sud Loire	9
Les dépositions : analyse des dépositions collectives	10
Analyse des dépositions individuelles	11
Analyse des dépositions par Mails	11 et 12
Réponse de SEM	12
Visites aux permanences sans dépositions écrites	12
<u>Avis du commissaire enquêteur.</u>	
Avis sur le respect des formes juridiques.	13
Information du public.	13
Bilan des dépositions et déroulé de l'enquête	14
Avis du CE sur le projet de règlement modifié du PLU.	14
Avis du CE sur les orientations générales des modifications	15 et 16
Avis du CE sur les modifications du règlement du PLU :	17
Divergence de vue avec le Scot Sud Loire	17
Augmentation du % d'espaces verts	17
Hauteur des bâtiments	18
Immeubles collectifs	18 et 19
Coefficient d'emprise au sol	19
Aménagement paysager	20
Aire de stationnement	20
Zone industrielle zone AUF	20
Réponse à une demande supplémentaire du Scot	21
<u>Annexes :</u>	
<u>Information du public :</u> certificat d'affichage du Pt SEM.	22
affichage sur entrée de la Mairie, extrait site internet SEM, journal municipal,	22
Avis au public	23 et 24
publication des annonces légales,	24 et 25
Avis MRAe	26
Courrier réponse SEM au procès-verbal de synthèse	27
Courriers du Scot Sud Loire : du 23 Février et du 06 Mai 2022.	28 à 31

Généralités

Rappel contexte :

La présente enquête porte sur la modification N°3 du PLU de Andrézieux-Bouthéon, commune membre de la Communauté d'agglomération St Etienne métropole, située au Nord de celle-ci.

L'exercice de la compétence en matière de plan local d'urbanisme par la communauté d'agglomération, ne permet plus aux communes d'instruire ce type de modification de leur PLU.

Le PLU de Andrézieux Bouthéon a été approuvé le 19 Décembre 2013, puis modifié le 29 Juin 2017, et le 03 Octobre 2019.

Depuis, la commune a connu un très fort développement de son habitat. Le nombre de logements réalisés a été largement supérieur aux objectifs fixés par le Plan local d'habitat, liés au développement de sa zone industrielle, notamment. Cet épisode de fort développement de l'habitat n'a pas suffisamment pris en compte la préservation des espaces verts urbains, et la non perméabilisation des sol. L'axe 3 du PADD, projet d'aménagement et de développement durable, consacré à la préservation de l'environnement, insiste sur la nécessité de préserver la biodiversité et les espaces verts dans les espaces urbains, ou à urbaniser.

Cette réflexion du conseil municipal de Andrézieux Bouthéon et de St Etienne métropole s'inscrit dans le cadre du projet de mise en place du PLUi de SEM, qui devrait aboutir d'ici fin 2025 ou courant 2026. Il est en quelque sorte une anticipation sur ce que pourrait être le futur PLUi, pour les zones de construction pavillonnaire et intermédiaire, en terme d'équilibre entre qualité de vie, préservation des espaces verts, et optimisation de l'utilisation des espaces constructibles disponibles.

Enfin, une harmonisation des hauteurs de bâtiment dans la zone industrielle est proposée, de façon à aligner plusieurs sous zones sur une hauteur maximale de 18 mètres, alors que la zone AUfa est limitée à 15 mètres, celle-ci étant insérée entre deux zones où la hauteur maximale est fixée à 18 mètres.

Les modifications du règlement du PLU portent ainsi sur :

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Prendre en compte les enjeux bioclimatiques (qualité de l'air, îlots de fraîcheur, préservation de la biodiversité, ...) ;
- Garantir une meilleure intégration paysagère des nouveaux projets ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants.

Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet :

- Harmoniser les hauteurs absolues des zones AUfa et AUfa1 ;
- De majorer le pourcentage d'espaces verts, aujourd'hui considérés comme une véritable extension du logement, dans les secteurs AUc et UC à 50 % de la surface du tènement pour toutes constructions nouvelles ;
En contrepartie, l'article 9 concernant le coefficient d'emprise au sol ne sera plus règlementé;
- Pour les opérations d'aménagements, d'abaisser à 30 logements le seuil à partir duquel s'appliqueront les dispositions de l'article 13 du règlement des secteurs UC et AUc ;
- Afin d'harmoniser les constructions entre elles, autoriser les toitures terrasses végétalisées avec une hauteur limitée à 7,50 mètres dans les secteurs UC et AUc afin de préserver l'équilibre du tissu pavillonnaire.
- Enfin, en ne règlementant plus les possibilités maximales d'occupation du sol concernant les zones UC et AUc (section III « possibilités maximales d'occupation du sol »), aujourd'hui illégale.

Cadre juridique

Cette enquête relève des articles L 153-37 à L 153-44 , du code de l'urbanisme. Sur la base de ces articles, le Président de Saint-Etienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU de la commune d'Andrézieux-Bouthéon afin d'aménager le règlement des articles concernant les zones UC, AUc et AUf du PLU.

La procédure retenue est celle de la « modification » du PLU dans la mesure où la modification prévue:

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminue les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Composition du dossier

Le dossier soumis au public est composé des documents suivants, qui m'ont été transmis par les services de St Etienne Métropole, dans des délais raisonnables pour préparer cette enquête, à savoir :

- arrêté du Président de SEM portant ouverture et organisation de cette enquête publique, en date du 07 Février 2022.
- Notice explicative de 22 pages, présentant les caractéristiques principales du projet, et les articles modifiés du règlement du PLU ;
- Le règlement complet du PLU incluant les modifications écrites en rouge dans le texte ;
- Les avis des PPA, à savoir :
 - Avis du SCOT Sud Loire ;
 - Avis de l'INAO ;
 - Avis de la MRAe Auvergne Rhône Alpes ;
 - Avis du Conseil Départemental de la Loire ;
 - Avis de la Chambre d'agriculture ;
 - Avis de GRT Gaz ;

Information du public :

Deux avis ont été publiés dans deux journaux : le Progrès et l'Essor, les 25 Février et le 18 Mars, soit dans les délais légaux de 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Des avis ont été affichés, sur des encarts de grands formats A2, en au moins 8 points différents de la commune : à l'entrée de la Mairie, sur les principaux axes d'entrée de la ville, les secteurs piétonniers, déchetterie, gare, ...

Des informations par les panneaux lumineux de la ville ont régulièrement été publiées. Le site Internet de la Mairie, ainsi que celui de SEM, mentionnait l'enquête et les dates de permanence.

Enfin le journal municipal, l'Envol Mag, a aussi publié un article pédagogique sur deux pages expliquant les modifications proposées et les dates des permanences.

Le dossier, ainsi que le cahier de doléance, étaient consultables en Mairie de Andrézieux Bouthéon, ainsi que dans les locaux de SEM, et sur le site Internet de SEM, à l'adresse suivante : <https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

Déroulé :

L'enquête a eu lieu du Lundi 14 Mars au Vendredi 15 Avril, soit 32 jours, avec 4 permanences tenues les :

- Lundi 14 Mars, de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 23 Mars, de 09h00 à 12h00 ;
- Vendredi 1^{er} Avril de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 15 Avril, de 14h00 à 16h30.

Une salle a été mise à ma disposition, à proximité du service urbanisme de la Mairie, ce qui a facilité les explications à donner au public, pour certaines questions en marge de l'objet même de l'enquête. Les conditions sanitaires ont été respectées, et les élus et le personnel de la mairie ont été particulièrement participatifs pour faciliter ma tâche.

Préparation de l'enquête publique :

Le 16 Janvier 2022, j'ai rencontré les services de St Etienne métropole, pour une présentation du projet et la remise des principaux documents.

Le 24 Février, j'ai rencontré les services de la Mairie de Andrézieux Bouthéon, et le 1^{er} adjoint, Monsieur Marc Monteux, suivi d'une visite de terrain le 04 Mars.

Le 14 Mars, j'ai déposé à SEM en matinée un exemplaire du dossier paraphé, ainsi qu'un autre exemplaire en Mairie de Andrézieux Bouthéon, pour le premier jour de permanence.

Synthèse de la participation du public

Dépositions recueillies :

Visites sur place aux permanences : 25 personnes sont venues, individuellement ou en groupe, aux 4 permanences.

- Visites de « collectif » : 2 groupes de personnes, organisées en association, sont venus le premier jour, pour l'une, et le dernier jour, pour la seconde.
- Visites individuelles : 12 personnes, dont 4 ont écrit une déposition dans le registre.

Dépositions sur le site internet de SEM : 4 dépositions.

Aucune déposition sur le registre « papier » mis à disposition du public dans les locaux de St Etienne Métropole.

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été close le Vendredi 15 Avril à 16h30.

Analyse et avis sur le dossier

Les orientations et le contenu du dossier :

Les orientations annoncées par les élus dans cette enquête publique : améliorer le cadre de vie des futurs habitants, une meilleure prise en compte de l'environnement, et harmoniser les hauteurs de bâtiments dans une partie de la zone industrielle, sont cohérentes avec le dossier mis à l'enquête.

L'économie générale du PLU, les grandes Orientations d'Aménagement de Programmation, OAP, le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne sont pas remis en cause par cette modification du PLU. Le zonage n'est pas modifié.

Cette démarche s'inscrit, d'un commun accord entre les élus de Andrézieux Bouthéon, et le Conseil de St Etienne Métropole, dans la réflexion lancée depuis 2018, d'élaboration du futur PLUi de SEM. Il s'agit en quelque sorte, d'un ballon d'essai, pour les orientations qui pourraient être données dans d'autres communes périphériques de l'agglomération, soumises au même contexte de forte demande de constructions pour le logement, après une longue période d'expatriation des habitants du centre-ville de St Etienne vers les communes périphériques.

La volonté de mieux prendre en compte la demande du « mieux vivre ensemble » de la société en général, en terme de : qualité de l'habitat, qualité de vie urbaine, prise en compte de l'environnement, a guidé la réflexion préalable à cette proposition de modification du PLU.

Détails des propositions de modification

Dans les secteurs AUc et UC :

- l'article 13 est modifié : les espaces verts étant aujourd'hui considérés comme une véritable extension du logement, le pourcentage de ceux-ci est majoré à 50% de la surface du tènement, au lieu de 30% actuellement, qui devra être composé d'espaces verts pour toutes constructions nouvelles.
- L'article 10 : l'article maintient la **hauteur maximale** à 9 mètres, mais, pour les constructions avec toitures « terrasse », la hauteur ne devra plus dépasser 7.5 mètres. Ceci a pour objectif de préserver l'équilibre dans ces secteurs UC et AUc, constitués d'un tissu pavillonnaire.
- Article 13, partie immeubles collectifs : le seuil en nombre de logements, à partir duquel une superficie de au moins 20% des espaces verts doit être aménagés pour des espaces de jeux, de détente, de loisir ou d'agrément, est abaissé de 50 logements à 30.
- Article 13, partie immeubles collectifs : en outre, en cas d'opérations comportant plusieurs logements, chaque logement devra en plus bénéficier d'un espace privatif extérieur, soit en pleine terre, soit en terrasse ou balcon, d'une surface de au moins 5 M², et de 15 % minimum de la surface plancher au-delà de 50 M² de logement. Ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et conçus pour éviter les vis-à-vis.
- En contrepartie, l'article 9 concernant le coefficient d'emprise au sol ne sera plus règlementé. Dans le secteur AUcp, le coefficient d'emprise au sol reste fixé à 0.15. (et non pas à 0.25 comme le mentionne la lettre du Scot).
- Concernant les aménagements paysagers, il est prévu dans le futur règlement, qu'un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier devra faire mention de l'aménagement paysager du site et indiquer les plantations maintenues, supprimées ou créées. Il pourra être assorti d'une notice paysagère. L'obligation de réaliser au moins 30% de ces espaces verts en pleine terre, a été supprimée.

- Enfin, en ce qui concerne les **aires de stationnement**, le règlement précise qu'elles devront être conçues de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales, sauf celles réservées aux personnes à mobilité réduite.

Dans les secteurs AUf :

- Les hauteurs maximales des bâtiments : il est proposé de les harmoniser à 18 mètres, pour tout le secteur AUfa, au lieu de 15 mètres et 18 mètres maxi, selon les secteurs, précédemment.

<h3><u>Les avis des PPA</u></h3>

Avis sans observations :

- **Conseil départemental** : pas d'observation.
- **Chambre d'agriculture** : pas d'observation.
- **INAO** : indique dans sa réponse, que cette modification du Plu ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas des zones agricoles et forestières, et qu'en conséquence il n'y aura pas d'impact sur les IGP concernées, par conséquent de s'oppose pas au projet.

- **MRAe** : avis de non soumission à évaluation environnementale.

Dans sa réponse, la MRAe indique que le projet de modification n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle et de consommation foncière supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestier, qu'il n'aura pas d'incidences notables sur le plan environnemental, ni sur les zones d'inventaires ou de protection de la biodiversité, ni sur les paysages, l'air, l'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement du territoire. Elle conclue qu'au vu des informations à sa disposition, cette modification du Plu n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la santé humaine au sens de la directive 2001/42CE du 27 Juin 2001.

- **Avis de GRT Gaz** : dans sa réponse, GRT Gaz indique que les modifications apportées au PLU ne sont pas impactées par la réglementation associée à la présence de conduite de gaz naturel. En complément, il rappelle l'importance d'une bonne prise en compte de ses ouvrages et des servitudes d'utilité publiques qui y sont liées, dans les différentes pièces du PLU : rapport de présentation, PADD, règlement, documents graphiques, plan de zonage, OAP, emplacements réservés, haie, espaces boisés, ...
Il joint à sa réponse plusieurs fiches techniques mentionnant l'implantation des canalisations actuelles, et diverses installations annexes.
- **L'état** n'a pas donné d'avis.

Avis du SCOT :

Le SCOT émet un avis défavorable sur 3 points, et un avis favorable sous condition pour 1 point, et favorable sur 6 autres points.

- Les **avis défavorables** sur 3 points concernent :
 - La limitation à 7.5 mètres au lieu de 9 mètres, les constructions avec terrasse ;
 - L'augmentation de la part des espaces verts pour les constructions nouvelles, passant de 30% à 50% ;

Sur ces deux points l'opposition du Scot est motivée par le fait que ces mesures vont à l'encontre de la densification du tissu urbain, en organisant une sous optimisation du foncier disponible, ce qui va à l'encontre des orientations de la Loi Climat et résilience.

Le Scot estime que le fait de permettre un deuxième étage avec toiture terrasse, avec des hauteurs de 9 mètres maximal, ne risque pas, contrairement aux indications du rapport de présentation, de déséquilibrer ou ne pas être en harmonie avec le tissu existant.

Enfin, concernant l'augmentation de la part d'espaces verts, le Scot estime que cela doit se faire dans un projet global, sans contribuer à une sous optimisation du foncier disponible.

- Enfin, le troisième point de désaccord porte sur la diminution du coefficient d'emprise au sol en zone AUc, (passage de 0.25 à 0.15), qui risque de sous optimiser les zones AUcp, et donc de surconsommer des espaces encore disponibles dans le tissu urbain de la commune, alors que l'objectif du Législateur est de diminuer de moitié la consommation d'espaces d'ici 2030. Pour le Scot, si l'objectif vise à « geler » les constructions la transformation de la zone AUcp en zone AU serait préférable.

Remarque : il semble qu'il y ai eu une erreur d'analyse du Scot sur ce point précis, car le coefficient initial est de 0.15, il n'y a donc pas de modification portant à 0.25 le coefficient d'emprise au sol, dans le projet.

- **Avis favorable sous condition** : le passage de 50 à 30 logements par opération en zone UC et AUc, pour l'obligation de création d'espace vert à usage de jeux, de détente, et de loisir ou d'agrément, est suspendu à la condition d'intégrer un seuil supplémentaire, pour une plus grande information du pétitionnaire, de 5000 M² de surface plancher, au-dessus duquel le code de l'urbanisme, (Art. L 142-1) impose une compatibilité de l'autorisation d'urbanisme avec le Scot Sud Loire, à savoir la création d'une trame verte non bâtie traitée en espaces collectifs représentant 20% de la surface d'assiette de l'opération.
- Enfin, sans que ce point soit relié à une modification spécifique proposée dans la modification du PLU, le **Scot demande de rajouter** une limitation plus drastique des show-rooms, car le règlement actuel tel qu'il est pratiqué, autorise des créations de commerces de bouche, artisans, d'habillement, ... ce qui a contribué à une création de 2000 M² de surface de vente nouvelles ces dernières années, dans des zones à vocation d'activités industrielles et artisanales. Ceci est préjudiciable à l'équilibre économique commercial sur cette partie du territoire de SEM, et contribue à consommer des espaces agri-naturels, qui implique un investissement financier plus important et la consommation de nouveaux espaces.

Les dépositions : 8 dépositions, et 25 personnes reçues.

25 personnes sont venues, individuellement ou en groupe, aux 4 permanences.

- Visites de « collectif » : 2 groupes de personnes, organisées en association, sont venu le premier jour, pour l'une, et le dernier jour, pour la seconde.
- Visites individuelles : 12 personnes, dont 4 ont effectué une déposition écrite dans le registre.

Par ailleurs, 4 dépositions ont été reçues sur le site internet de SEM.

Analyse des dépositions :

Collectifs :

dépositions	Commentaires du CE
<p><u>L'association de défense des riverains de la ZAC des volons (ADRAV)</u>, principalement issus de la commune voisine de Veauche, est venue en délégation d'une dizaine de personnes, pensant que l'enquête concernait la zone industrielle des Volons. Ils ont été reçus en présence du 1er adjoint au Maire, Monsieur Marc MONTEUX, dans une salle de la Mairie, pour plus de confort, où il leur a été expliqué que cette zone industrielle était hors du périmètre de l'enquête. Leurs revendications portent sur des craintes liées au développement en cours de cette ZAC, notamment avec l'arrivée de l'entreprise Soforec, de recyclage de ferraille.</p>	<p><i>Ces revendications portent sur un secteur hors du périmètre de l'enquête. Le règlement de la zone des Volons ne sera pas modifié dans le présent projet. L'association ADRAV est invitée à renouveler ses demandes à l'occasion de la mise en place du futur PLUi, comme cela leur a été expliqué, réforme qui sera soumise à avis du public vers les années 2025 – 26.</i></p>
<p><u>L'association de la copropriété Jardin de Diane</u>, 6 rue de la Chaux à Andrézieux, située en zone UBa, donc hors du périmètre de l'enquête, avec une délégation de 4 personnes, est venu exposer ses craintes : de construction d'un immeuble collectif, sur une parcelle limitrophe, rachetée par un promoteur immobilier, qui emprunterait la voie privée d'accès à leur co propriété, pour laquelle ils ont concédé une servitude mais pour un seul logement. Leur questionnement a aussi porté sur la date d'application de la modification du PLU, et l'articulation avec la révision générale du PLUi de St Etienne métropole, prévue pour une application en 2025 ou 26.</p>	<p><i>A la demande du commissaire enquêteur, les services de la Mairie ont pu opportunément éclairer leur questionnement sur l'application du règlement actuel et le zonage applicable, en complément de ses réponses. Leur attention a été attirée, concernant la servitude d'accès, sur la possibilité de contourner celle-ci. En tout état de cause, la modification du PLU n'a pas d'incidence sur les problèmes exposés. Information leur a été donnée, par le service urbanisme, d'un projet de réunion publique organisée par la municipalité, début Mai, sur l'aménagement de la rue de la Chaux, notamment un projet de la mettre à sens unique.</i></p>

4 dépositions écrites individuelles :

dépositions	Commentaires du CE
Mr Robert BRUEL , maraicher à la retraite, propriétaire de la parcelle AV 229, de 3 à 4000 M ² , ancien siège de son exploitation, qui a cessé son activité en 2012, actuellement classée en zone A, souhaite une modification du classement, en zone constructible U, car elle est totalement encerclée d'habitations, aujourd'hui, dans le but d'une succession familiale.	<i>Cette demande est hors périmètre de l'enquête. Elle devra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi de SEM. Il est recommandé de renouveler cette demande lors de l'enquête publique du PLUi.</i>
Madame Françoise COLMAN , accompagnée d'une autre personne, a déploré que la zone où elle habite, UB, centre bourg, ne soit pas concernée par l'enquête publique. Elle déclare constater un développement très important d'immeubles en étage, 3 ou 4, dans le secteur de la rue de la Chaux, qui auraient insuffisamment de places de stationnement. Idem sur l'emplacement de l'ancienne caserne de pompiers, où un ensemble immobilier est en construction.	<i>Ces revendications, bien que tout à fait en phase avec une procédure d'élaboration du PLU, portent sur un secteur hors de l'enquête. Elles pourront opportunément être renouvelées à l'occasion de l'élaboration du PLUi, qui interviendra vers les années 2025 – 26.</i>
Madame MOREL Anne Marie , propriétaire d'un ténement agricole chemin des prés grands, signale qu'une exploitation agricole est toujours en activité, sur les parcelles BC 215, 193 et 199, et qu'il y aura un repreneur après l'exploitant actuel, Mr MOREL Marcel. Elle demande qu'un périmètre de protection de 100 mètres, au moins, soit prévu dans le PLU autour des bâtiments de cette exploitation d'élevage, (en cours d'agrandissement) pour en faciliter la pérennisation, et éviter les conflits de voisinage.	<i>Cette demande est hors du périmètre de l'enquête, mais devra être prise en compte lors de l'élaboration du PLUi de SEM. Il est recommandé de renouveler cette demande lors de l'enquête publique du PLUi, notamment concernant le périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage.</i>
Monsieur LEDRAPPIER : ancien membre du conseil municipal lors de l'élaboration du PLU actuel, il demande plus de cohérence et de règles de maintien de l'harmonie dans les constructions : typicité des toits, terrasses, type d'habitats trop diversifié, ... qui ont eu tendance à ne plus s'appliquer suffisamment au fil des années. Il souhaite aussi le maintien de plus d'espaces arborés, dans cet esprit de diversité, d'harmonie et de qualité dans les quartiers.	<i>Ces demandes et remarques vont plutôt dans le même sens que l'esprit de cette modification du PLU. Elles pourront opportunément être rappelées lors des différentes phases d'élaboration du futur PLUi de SEM.</i>

4 Dépositions par mail sur le site internet de SEM :

dépositions	Commentaires du CE
Mr Grange Cyril : souhaite que l'enquête aboutisse à un avis favorable sur la limitation de hauteur à 7.5 mètres des immeubles, telle que proposée dans la modification de PLU.	<i>La position de Mr Grange est favorable à la modification proposée du PLU. Quant à l'avis du CE, voir en fin de rapport.</i>
Madame Alexandrine HERTZOG : souhaite que les aménageurs, promoteurs, ... soient astreints à une obligation de laisser des surfaces en nature, non artificialisées, pour permettre une bonne infiltration de l'eau, et des espaces arborés, haie, fleurs, ... suffisants, et puisse être utilisés de façon « nourricière », pour la population. Dans cet état d'esprit, elle souhaite que des îlots soient proposés pour des potagers urbains partagés, du compost partagé, inventer des actions pour impliquer le citoyen, le rendre acteur de sa ville.	<i>Ces revendications paraissent plutôt en phase avec les modifications proposées du PLU. Recommandation de participer aux différentes phases d'élaboration du futur PLUi de SEM, notamment l'enquête publique qui interviendra vers les années 2025 – 26.</i>

<p>Madame Françoise COLMAN, en complément de sa déposition dans le registre, demande plus d'espaces vert et de places de stationnement dans la zone concernée par l'enquête. Pour les parcelles 136 137 et 138, notées UBa, donc constructible jusqu'à 12m de hauteur, elle estime que ce secteur pourrait être un poumon pour les zones UC également, et a déclaré avoir questionné la Mairie sur ce point, laquelle détient un droit de préemption sur ces parcelles, sans avoir obtenu de réponse.</p>	<p><i>Voir réponse plus haut / 1ère déposition.</i> <i>Cette seconde déposition, porte visiblement sur des parcelles hors du périmètre de l'enquête.</i> <i>L'exercice d'un éventuel droit de préemption de la Mairie, suppose en préalable la mise en vente des dites parcelles.</i></p>
<p>Monsieur Pascal Campeggia : estime intéressante la proposition d'augmenter les espaces verts pour les constructions. Par ailleurs, il demande de stopper l'expansion des zones commerciales en périphérie de la ville, qui prennent de l'espace sur des terrains agricoles. Il en est de même pour les maisons individuelles.</p> <p>Il souhaite que la priorité reste à la densification urbaine, mais avec une cohérence globale urbanistique, faisant appel à des professionnels et à des citoyens engagés pour travailler sur la ville de demain, pour permettre l'émergence de constructions et d'infrastructures adaptées aux enjeux futurs du territoire. (climat, indépendance alimentaire, voire énergétique, déplacements...)</p>	<p><i>Cette déposition paraît plutôt en phase avec les orientations de cette modification du PLU. Concernant le problème des zones commerciales, visiblement non concernées par cette enquête, et l'idée d'une densification urbaine, ainsi que le travail à mener sur l'amélioration du cadre de vie et la participation des citoyens, les différentes phases d'élaboration du futur PLUi de SEM, notamment l'enquête publique qui interviendra vers les années 2025 – 26, seront de bonnes occasions de faire remonter ces propositions.</i></p>

Réponse de SEM : les dépositions seront prises en compte pour l'élaboration du PLUi, comme indiquée (voir ci-dessous) dans le courrier du 09 Mai de SEM en réponse au procès-verbal de synthèse.

Les demandes écrites de M Robert BRUEL (parcelle AV 229) et de Madame Anne-Marie MOREL (parcelles BC 215-193 et 199) qui ne relèvent pas du périmètre de la procédure en cours seront versées au registre de concertation du projet de PLUi pour être étudiées dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal. Les propositions de Mesdames COLOMBAN, HERTOGE et Messieurs LEDRAPPIER et CAMPEGGIA portent sur des principes généraux d'aménagement et seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- **Visites sans dépositions :**

Enfin, 6 personnes sont venues sans faire de dépositions écrites.

- Les discussions ont porté sur des demandes de modifications du PLU : révision du zonage agricole, crainte de surface et nombre de parkings insuffisants, notamment pour les immeubles collectifs, ... Ces questionnements portaient sur des zones hors périmètre de l'enquête.
- Des questions de simple vérification sur le zonage, ou discussion sur les problèmes d'ombre et de voisinage, en cas de construction à étage,... Ces visites concernaient les zones de l'enquête pour certaines, ou hors périmètre pour d'autres.
- Une demande, portait sur le reclassement en zone N « naturelle », d'une friche située dans le prolongement de la zone ZAC des volons, pour en faire un sanctuaire pour la faune sauvage. Cette demande devait être confirmée par une déposition sur le site Internet de SEM, ce qui n'a pas été le cas. En tout état de cause elle était hors périmètre de l'enquête. Il serait opportun qu'elles soient reprises dans le cadre des réflexions sur le futur PLUi.

Avis du commissaire enquêteur

a) Respect des formes juridiques :

Cette enquête publique de « modification » d'un PLU, a été décidée par le conseil communautaire de SEM.

L'enquête publique a été organisée conformément aux articles L 123- 1 et suivant, et R 123 -1 et suivant, du code de l'environnement, et des articles L 153-37 à L 153-44 , du code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à l'enquête publique était complet.

L'objectif de cette modification était de :

- Harmoniser les hauteurs absolues des zones AUfa et AUfa1 ;
- Majorer le pourcentage d'espaces verts, aujourd'hui considérés comme une véritable extension du logement, dans les secteurs AUc et UC à 50 % de la surface du tènement pour toutes constructions nouvelles ;
En contrepartie, l'article 9 concernant le coefficient d'emprise au sol ne sera plus réglementé;
- Pour les opérations d'aménagements, d'abaisser à 30 logements le seuil à partir duquel s'appliqueront les dispositions de l'article 13 du règlement des secteurs UC et AUc ;
- Afin d'harmoniser les constructions entre elles, autoriser les toitures terrasses végétalisées avec une hauteur limitée à 7,50 mètres dans les secteurs UC et AUc afin de préserver l'équilibre du tissu pavillonnaire.
- Enfin, de mettre à jour, en ne réglementant plus les possibilités maximales d'occupation du sol concernant les zones UC et AUc (section III « possibilités maximales d'occupation du sol »), aujourd'hui illégale.

Les PPA ont été consultées, et ont donné leur réponse, le cas échéant. Seul le Scot Sud Loire a donné des avis, en partie, défavorables. L'état n'a pas donné d'avis.

b) L'information du public :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation, et même au-delà :

- Publication des avis : elle a été effectuée dans deux journaux habilités dans les délais réglementaires (le Progrès et l'Essor), les 25 Février et le 18 Mars, soit dans les 15 jours précédents l'enquête et dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête.
- Affichage de l'avis sur les panneaux d'affichage de la Mairie, et en de nombreux autres points de la commune, que j'ai pu vérifier.
- En plus, la Mairie a annoncé les dates de l'enquête sur ses panneaux lumineux, et dans son journal municipal, avec un article explicatif dans ce dernier, lequel a effectivement suscité des demandes d'information de la population.
- Le site internet de la Mairie et de SEM mentionnaient les dates et modalités de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pouvaient consulter le dossier, ainsi que le cahier de doléance, en Mairie de Andrézieux Bouthéon, ainsi que dans les locaux de SEM, et sur le site Internet de SEM, à l'adresse suivante : <https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-etenquetes-publiques>

c) Réalisation de l'enquête :

L'enquête a eu lieu du 14 Mars au 15 Avril 2022, soit en respect du délai de 30 jours, avec 4 permanences tenues les :

- Lundi 14 Mars de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Mercredi 23 Mars, de 09h00 à midi ;
- Vendredi 1 er Avril de 09 h 00 à 12h00 ;
- et Vendredi 15 Avril de 14 h 00 à 16h30.

Les règles sanitaires ont été respectées.

Les visites sur place et dépositions écrites par courriers ou mails, ont été courtoises et sereines.

Les élus et le personnel municipal, ont contribué très positivement à la bonne tenue et la bonne organisation de cette enquête.

d) Bilan des visites et dépositions :

25 personnes sont venues, individuellement ou en groupe, aux 4 permanences.

- Visites de « collectif » : 2 groupes de personnes, organisées en association, sont venus le premier jour, pour l'une, et le dernier jour, pour la seconde.
- Visites individuelles : 12 personnes, dont 4 ont écrit une déposition dans le registre à la Mairie de Andrézieux Bouthéon. Aucune déposition sur le registre « papier » disponible dans les locaux de St Etienne Métropole.

Dépositions sur le site internet de SEM : 4 dépositions.

Avis du commissaire enquêteur sur le respect des formes :

Les **formes juridiques relatives à cette enquête publique ont été respectées.**

Avis du commissaire enquêteur sur les orientations générales de la modification du PLU

Cette modification du PLU avait pour objectif :

- d'améliorer le cadre de vie des futurs habitants : obligation de balcon ou terrasse de 5 M² ou 15 % de la surface des logements de plus de 50 M², abaisser la hauteur maximale de 9 à 7.5 mètres pour les toitures terrasse, abaisser de 50 à 30 logements, le seuil à partir duquel il y a obligation pour les aménageurs de réserver au moins 20 % des espaces verts pour les espaces de loisir ;
- une meilleure prise en compte de l'environnement : augmenter de 30 à 50 % la part d'espaces verts de chaque ténement, obligation d'aménager les espaces de parking de façon à permettre une bonne infiltration des eaux de pluie.
- harmoniser les hauteurs de bâtiments dans une partie de la zone industrielle.

Globalement, les modifications proposées au PLU répondent à la demande de la société d'améliorer le « Vivre ensemble ».

Analyse et éléments de réponse à l'avis défavorable du Scot Sud Loire :

Au regard des objectifs d'urbanisme et de densification de l'habitat, les critiques et avis défavorables du Scot Sud Loire, en raison de « *mesures allant à l'encontre de la densification du tissu urbain* » et donc de « *sous optimisation du foncier disponible et des capacités de rénovation et de transformation urbaine* » ne prennent pas en compte la situation réelle de la commune, qui a subi un fort développement urbain depuis une vingtaine d'années, du fait de la « fuite » d'une partie de la population du centre-ville de St Etienne, en voie de paupérisation, vers les zones périphériques, d'une part, et de la situation géographique de ce secteur Nord de la périphérie de St Etienne, qui était le principal secteur disponible pour le développement économique de l'agglomération, d'autre part.

L'examen des demandes de permis de construire récents, montre, comme dans beaucoup d'autres communes périphériques Stéphanoises, une forte tendance à la re-densification du centre bourg, par déconstruction, d'anciennes maisons bourgeoises notamment, ayant une surface de foncier importante, pour y construire des immeubles collectifs à la place. Le fait que la modification du PLU ne prenne en compte que les zones AUc et UC, et fasse l'impasse sur les évolutions de ces zones, UA et UB, ne doit pas conduire à focaliser la politique urbaine sur une seule zone d'habitat.

Il est dommage que la notice explicative soit trop lacunaire sur l'historique de l'urbanisation des zones concernées par la modification, en indiquant simplement, dans le chapitre « contexte », que « *le nombre de logements réalisés est largement supérieur aux objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat* ». Lors de la réunion de remise du procès-verbal de l'enquête, le 21 Avril, j'ai demandé à ce que SEM fournisse des éléments statistiques ou chiffrés sur ce point. Dans le courrier en réponse, daté du 09 Mai, aucun élément n'est fourni par SEM. Ceci est d'autant plus dommage que l'article L 153-29 du code de l'urbanisme prévoit que « *Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ». Ces éléments chiffrés devraient donc être disponibles.

La question de la densification urbaine posée par le Scot Sud Loire, est malgré tout pertinente, mais le regard très critique porté sur une modification modérée et partielle du PLU, n'est pas à la dimension du problème, et l'échelle du PLUi de SEM, en cours d'élaboration, paraît plus adaptée.

La densification urbaine, indispensable au regard de la Loi « Climat et résilience », n° 2021-1104 du 22 août 2021, et notamment le volet « zéro artificialisation », avec deux échéances en : 2030, d'une part, division par deux de la consommation de terres agricole et naturelle, et le « zéro » artificialisation à l'horizon 2050, impose une réflexion à l'échelle de l'ensemble du territoire, avec des déclinaisons par secteurs selon leurs situations spécifiques, pour déterminer la mise en application quantitative et qualitative de cette politique. L'attractivité globale de la communauté d'agglomération, en terme de capacité économique, de qualité de vie, de prise en compte des questions environnementales, devra concilier tous les éléments de cette difficile équation.

Enfin, les avis déposés par les habitants vont tous dans le sens de la proposition de modification, que ce soit en terme de prise en compte de la qualité de vie des habitants, ou des questions environnementales, au sens large.

Avis sur les orientations générales de la modification du PLU

Dans ces conditions, j'émet un **avis favorable** sur les orientations générales de cette modification, qui respecte les conditions de l'article L 153-34 et suivant du code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur sur les modifications du règlement du PLU

En ce qui concerne le détail du futur règlement du PLU, l'analyse et les avis détaillés sur ce dossier sont explicitées ci-après.

La principale difficulté provient d'une **divergence de vue avec le Scot Sud Loire**, qui a émis des avis défavorables sur plusieurs modifications du PLU : limitation de la hauteur à 7.5 mètres pour les bâtiments avec toit terrasse, augmentation de la part d'espaces verts de 30 à 50%, et diminution du coefficient d'emprise au sol de 0.25 à 0.15, mesures qui pourraient contribuer à une sous optimisation de l'utilisation du foncier disponible.

Après divers échanges entre SEM et le syndicat mixte du Scot, celui-ci a envoyé un courrier explicatif, reproduit pour l'essentiel ci-dessous :

Il s'avère que vous m'avez interrogé sur les avis défavorables donnés sur la limitation à 7,5 m de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse en zones UC et AUc, sur l'augmentation de la part des espaces verts pour les constructions nouvelles en zones UC et AUc et sur la diminution du coefficient d'emprise au sol en zone AUcp.

A ce sujet, nous avons bien noté que ces règles avaient pour objet la limitation des logements sur ces zones le temps de la réalisation du PLUi de Saint-Etienne-Métropole afin de permettre, à terme, l'émergence d'un nouveau projet urbain sur ces secteurs. Celui-ci pourra se concrétiser par une meilleure maîtrise de l'occupation des espaces interstitiels. Vous ne souhaitez en effet pas laisser tous ces espaces encore libres de constructions à un urbanisme d'opportunité (notamment les divisions parcellaires) et « les préserver » pour avoir la possibilité de les intégrer dans la réflexion du futur projet urbain métropolitain.

Cet objectif qui est le vôtre est légitime et souhaitable. Il n'est pas remis en cause par les avis précités.

Ces avis ont pour objet principal de vous indiquer que les choix portés dans le règlement sur la diminution des hauteurs, l'augmentation de la part des espaces verts et la diminution du CES, ne nous semblent pas pleinement adaptés pour répondre à votre objectif.

De plus, comme cela est explicité dans notre réponse, ces mesures ne permettront pas « de suspendre » les projets de constructions mais risquent de conduire à une sous-optimisation du foncier encore disponible.

Sur ces bases, voila l'analyse et les avis que je formule quant aux modifications du règlement proposées.

Dans les secteurs AUc et UC :

- l'article 13 est modifié : **les espaces verts** étant aujourd'hui considérés comme une véritable extension du logement, le pourcentage de ceux-ci est majoré **à 50%** de la surface du tènement, **au lieu de 30%** actuellement, qui devra être composé d'espaces verts pour toutes constructions nouvelles.

Cette modification se heurte à l'avis défavorable du Scot Sud Loire, car elle irait à l'encontre de la densification du tissu urbain, et organise une sous optimisation du foncier disponible.

Dans son second courrier, le Scot prend note de l'objectif de SEM de tenter de préserver les zones interstitielles encore disponibles pour mieux les intégrer dans la réflexion du PLUi en cours de réflexion. Par ailleurs, il indique que les mesures proposées par SEM ne lui semblent pas pleinement adaptées pour répondre aux objectifs, sans pour autant proposer une autre solution.

Il précise également que les mesures proposées ne permettront pas de suspendre les projets de construction, mais risquent de conduire à une sous optimisation du foncier disponible.

Cet échange de point de vue entre le Scot et SEM ne permet pas vraiment de rapprocher les points de vue, ou d'apporter une alternative.

Les critiques formulées par le Scot paraissent plutôt d'ordre académique, car en réalité les mesures proposées visent principalement à limiter les divisions de lots qui aboutissent à construire des maisons individuelles très concentrées, source de difficultés de voisinage et de risque de tensions locales, qui ne sont en aucun cas assimilable à la qualité de vie recherchée par les habitants. Par exemple, pour une habitation de 100 à 150 M² de surface plancher, cela implique de conserver l'équivalent en espaces verts au minimum, pour un lot complet de 200 à 300 M². On voit difficilement que l'on puisse densifier encore plus pour des zones pavillonnaires.

Aussi, l'avis défavorable du Scot Sud Loire, s'il est tout à fait pertinent dans l'absolu, me paraît exagéré quant à son application concrète.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

- L'article 10 : l'article maintient la **hauteur maximale** à 9 mètres, mais, pour les constructions avec toitures « terrasse », la hauteur ne devra plus dépasser 7.5 mètres. Ceci a pour objectif de préserver l'équilibre dans ces secteurs UC et AUc, constitués d'un tissu pavillonnaire.

Cette modification se heurte également à l'avis défavorable du Scot Sud Loire, car elle irait à l'encontre de la densification du tissu urbain, et organise une sous optimisation du foncier disponible. Le Scot conteste l'argumentation selon laquelle « permettre un deuxième étage avec toiture terrasse déséquilibrerait ou ne serait pas en harmonie au sein d'une zone d'habitat individuel ».

L'argumentation de la Mairie de Andrézieux bouthéon, et de St Etienne métropole, vise à limiter les problèmes de voisinage, que risque de provoquer la construction d'habitations en hauteur, qui génère des problèmes de « vue », ou d'ombre, avec les habitations pré existantes. Elle vise, en limitant la hauteur à 7,5 mètres pour les toits terrasse, à permettre la création d'un étage, sans toit traditionnel à pente, qui peuvent monter jusqu'à 9 mètres, ce qui limite les problèmes de pertes de vue pour les habitations existantes, sans perte de surface habitable.

Concrètement, l'argument selon lequel cette disposition est contraire à la densification urbaine ou une sous optimisation du foncier disponible, apparaît quelques peu académique. En effet, en zone d'habitation individuelle, la possibilité de faire deux étages, avec toit terrasse, ne résoudra en rien le problème de densification urbaine, chaque maison ayant vocation à loger une seule famille.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

- Article 13, partie immeubles collectifs : le seuil en nombre de logements, à partir duquel une superficie de au moins 20% des espaces verts doit être aménagés pour des espaces de jeux, de détente, de loisir ou d'agrément, est abaissé de 50 logements à 30.

Sur cette modification, le Scot Sud Loire demande d'intégrer « *un seuil supplémentaire, pour une plus grande information du pétitionnaire, celui de 5000 M² de surface plancher, au-dessus duquel le code de l'urbanisme impose une compatibilité de l'autorisation d'urbanisme avec le Scot, à savoir la création d'une trame verte non bâtie traitée en espaces collectifs représentant 20 % de la surface d'assiette de l'opération* ».

Sur ce point, cette proposition du Scot parait aller dans le même sens que la modification du PLU, même si des projets de 5000 M² et plus de surface plancher sont peu vraisemblables ou fréquents sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur :
favorable à une adaptation selon les préconisations du Scot Sud Loire.

- Article 13, partie immeubles collectifs : en outre, en cas d'opérations comportant plusieurs logements, chaque logement devra en plus bénéficier d'un **espace privatif extérieur**, soit en pleine terre, soit en terrasse ou balcon, d'une surface de au moins 5 M², et de 15 % minimum de la surface plancher au-delà de 50 M² de logement. Ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et conçus pour éviter les vis-à-vis.

Il s'agit-là d'une proposition d'amélioration de la qualité de vie dans les immeubles collectifs. Le Scot Sud Loire, a émis un avis favorable sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

- En contrepartie, l'article 9 concernant le **coefficient d'emprise au sol** ne sera plus règlementé. Dans le secteur AUcp, le coefficient d'emprise au sol reste fixé à 0.15.

Sur ce point, le Scot Sud Loire estime que la proposition consiste à diminuer le coefficient d'emprise au sol de 0.25 à 0.15, ce qui conduirait également à une sous optimisation de l'utilisation foncière des zones AUcp. Il propose de transformer en zone AU cette zone AUcp, si l'objectif vise également à geler les constructions. Dans son second courrier, le Scot ne modifie pas son approche sur ce point.

Or, à la lecture du règlement du PLU, le coefficient dans le secteur AUcp est déjà fixé à 0.15, sans changement. Il s'agit donc d'une erreur d'interprétation ou de lecture. (Voir copie du PLU actuel et du projet de modification, ci-dessous).

La modification ne concerne en fait que le coefficient d'emprise au sol des autres secteurs, fixé à 0.7, alinéa qu'il est proposé de supprimer en raison du fait qu'il est devenu aujourd'hui illégal. Sur ces autres secteurs le Scot a donné un avis favorable.

Texte actuel	Projet texte règlement modifié
<p>ARTICLE AUc9 - EMPRISE AU SOL</p> <p><u>9.1. Dans le secteur AUcp :</u> Le coefficient d'emprise au sol est égal à 0,15.</p> <p><u>9.2. Dans les autres secteurs :</u> Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,7.</p>	<p>ARTICLE AUc9 - EMPRISE AU SOL</p> <p style="color: red;">Dans le secteur AUcp, le coefficient d'emprise au sol est égal à 0,15.</p> <p style="color: red;"><u>9.2. Dans les autres secteurs :</u> Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,7.</p>

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

- Concernant les **aménagements paysagers**, il est prévu dans le futur règlement, qu'un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier devra faire mention de l'aménagement paysager du site et indiquer les plantations maintenues, supprimées ou créées. Il pourra être assorti d'une notice paysagère. L'obligation de réaliser au moins 30% de ces espaces verts en pleine terre, a été supprimée.

Il s'agit d'obliger les porteurs de projet à fournir les détails de l'aménagement paysager pour chaque demande de permis de construire, et de clarifier et simplifier les aspects techniques de mise en place des espaces paysagers.

Le Scot Sud Loire émet un avis favorable sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

- Enfin, en ce qui concerne **les aires de stationnement**, le règlement précise qu'elles devront être conçues de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales, sauf celles réservées aux personnes à mobilité réduite.

Cette proposition est cohérente avec la nécessité de mieux gérer les flux d'eau pluviales, et de faciliter leur infiltration.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

Dans les secteurs AUf :

- Les hauteurs maximales des bâtiments : il est proposé de les harmoniser à 18 mètres, pour tout le secteur AUfa, au lieu de 15 mètres et 18 mètres maxi, selon les secteurs, précédemment.

Cette proposition consiste à harmoniser les hauteurs des bâtiments industriels dans une zone industrielle, divisée en plusieurs sous zones, actuellement devenue propriété de la société SNF, qui va agrandir ses installations sur ce secteur.

Le Scot Sud Loire a émis un avis favorable sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à la modification du règlement du PLU.

Réponse à une demande supplémentaire du Scot Sud Loire :

Sans que ce point soit relié à une modification spécifique proposée dans la modification du PLU, le Scot Sud Loire **demande de rajouter** une limitation plus drastique **des show-rooms**, car le règlement actuel tel qu'il est pratiqué, autorise des créations de commerces de bouche, artisans, d'habillement, ... ce qui a contribué, selon le Scot, à une création de 2000 M² de surfaces de vente nouvelles, ces dernières années, dans des zones à vocation d'activités industrielles et artisanales.

Ceci est préjudiciable, selon le Scot, à l'équilibre économique commercial sur cette partie du territoire de SEM, et contribue à consommer des espaces agri-naturels, qui implique un investissement financier plus important et la consommation de nouveaux espaces.

Dans son second courrier du 06 mai, le syndicat mixte du Scot ne reprend pas cette demande, ni ne mentionne aucun élément ou argument particulier sur ce point.

Réponse de SEM :

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, SEM ne formule aucun avis sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur :

Le point soulevé par le Scot sur un détournement potentiel de l'application du règlement actuel, pour installer des commerces de bouches, artisans, habillement, ... sur une zone à priori réservée aux activités industrielles et l'artisanat est pertinente. Ceci contribue probablement à vider des zones commerciales ou du centre-ville d'un potentiel d'activité économique.

Il appartient au conseil de SEM et au conseil municipal d'Andrézieux Bouthéon, de s'approprier cette question, soit dans le cadre de la modification en cours du règlement du PLU, soit dans la réflexion sur le projet de PLUi.

Avis du commissaire enquêteur : cette proposition de modification aurait mérité d'être intégrée à la modification du PLU. A défaut, elle devra être prise en compte dans la réflexion du PLUi.

Annexes

Certificat affichage de St Etienne métropole.



Copie écran SEM du 15 03 2022 :

MODIFICATION N°3 DU PLU D'ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON

DATE DE PUBLICATION : 25/02/2022 f t v
 DATE D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE : 14/03/2022
 DATE DE FERMETURE DE L'ENQUÊTE : 15/04/2022

← Retour vers les enquêtes

→ Donnez votre avis

DÉTAILS DE L'ENQUÊTE

Une enquête publique est organisée du 14 mars au 15 avril 2022 sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Andrézieux-Bouthéon.

Avis d'enquête publique	↓
Avis de la Chambre d'agriculture de la Loire	↓
Avis d'Institut national de l'origine et de la qualité	↓
Avis du Scot Sud Loire	↓
Avis de CRT gaz	↓
Notice explicative	↓
Règlement	↓

Modification n°3 du... Bureau Métropolitain... IRAC_S&A_2022-01... T_144_4239_reglem... ESPADTIDATVETU... FR

Photo affichage devant la Mairie de Andrézieux bouthéon :

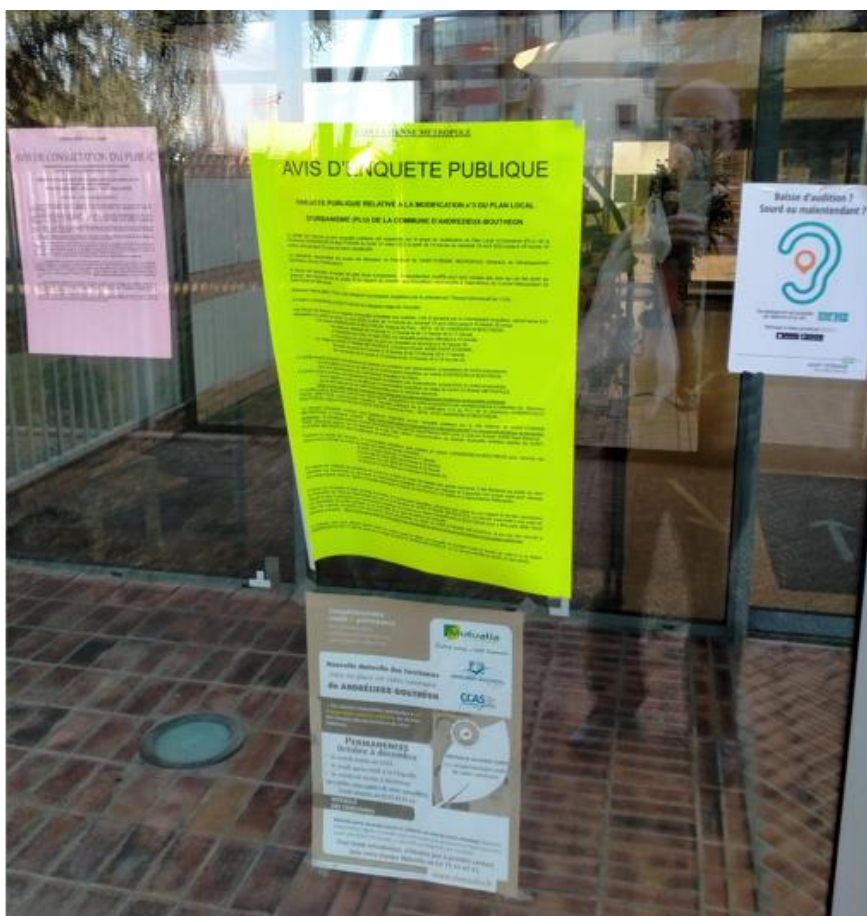



Photo panneau affichage lumineux Andrézieux Bouthéon




Copie journal municipal, L'envol, de Mars – Avril 2022

Grand angle




Nouveau PLU, ce qui change...

Exemple 1
Dans l'ancien PLU, un projet de construction comportant moins de 50% d'espaces verts était accepté. Dans le nouveau PLU, le projet devra présenter plus de 50 % d'espaces verts pour être acceptable.



Exemple 2
Dans la modification du PLU, une limitation de la hauteur max des logements collectifs à 7,5 m est prévue.




Votre avis compte

Une enquête publique est organisée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Andrézieux-Bouthéon jusqu'au vendredi 15 avril à 16 h 30. Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur sera présent en mairie pour recevoir les observations du public, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 23 mars de 9 h à 12 h,
- Vendredi 1^{er} avril de 9 h à 12 h,
- Vendredi 15 avril de 14 h à 16 h 30.

Plus de renseignements en mairie.



Grand angle

Vrai - faux ?

Faut-il une autorisation d'urbanisme pour la réalisation d'une clôture (mur, grillage...) ?


VRAI
Il faut déposer en mairie une déclaration préalable de travaux.

Sommes-nous limités dans la création de logements sociaux sur la commune ?

VRAI
Le Plan Local pour l'Habitat indique le nombre de 7 logements sociaux par an qu'il est possible de réaliser sur la commune.

Est-ce Saint-Etienne Métropole qui instruit les dossiers d'urbanisme d'Andrézieux-Bouthéon ?

FAUX
Un service est dédié en mairie d'Andrézieux-Bouthéon pour cette fonction, des avis consultatifs pour des compétences précises sont réalisés auprès de SEM.



La mairie peut racheter n'importe quelle bâtisse à son bon vouloir

FAUX
La commune possède et peut exécuter le droit de préemption sur l'ensemble de son territoire à condition d'avoir un projet clairement identifié et d'avoir le budget associé à la future transaction.

Je dois obligatoirement prendre un architecte pour réaliser une extension de ma maison ?

FAUX
Il est indispensable de prendre un architecte uniquement lorsque la superficie des travaux d'extensions est supérieure à 20 m² et que la superficie de l'ensemble du projet est supérieure à 150 m².

22 | L'ENVOL MAG N°253

L'ENVOL MAG MARS - AVRIL 2022 | 23

Publication annonces légales : Le Progrès et l'ESSOR du 25 02 2022

AVIS

Enquêtes publiques

SAINT-ETIENNE METROPOLE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION n°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON

Le public est informé qu'une enquête publique est organisée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON du lundi 14 mars 2022 à partir de 14 heures au vendredi 15 avril 2022 jusqu'à 16 heures 30 inclus, soit pendant 32 jours et demi consécutifs.

La personne responsable du projet est Monsieur le Président de SAINT-ETIENNE METROPOLE (Direction du Développement Territorial, Service Planification).

A l'issue de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain de Saint-Etienne Métropole.

Monsieur Patrick BREYTON a été désigné Commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de LYON. La mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON est désignée siège de l'enquête.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public du lundi 14 mars 2022 à partir de 14 heures au vendredi 15 avril 2022 jusqu'à 16 heures 30 inclus :

- à la mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, Avenue du Parc - BP 32 42161 ANDREZIEUX-BOUTHEON,
- du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures,
- à l'exception du lundi 14 mars 2022 où l'enquête publique débutera à 14 heures,
- à l'exception du vendredi 15 avril où l'enquête se terminera à 16 heures 30.
- au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE, 2 Avenue Grüner 42000 SAINT-ETIENNE,
- du lundi au jeudi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures,
- les vendredis de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures 30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions,

- sur le registre ouvert à cet effet par le Commissaire enquêteur en mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON
- lors des permanences du Commissaire enquêteur en mairie.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions,

- sur le registre ouvert à cet effet par le Commissaire enquêteur au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE,
- sur le site internet de de Saint-Etienne Métropole à l'adresse suivante :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

Le public pourra aussi faire part de ses observations, propositions et contre-propositions par correspondance à l'attention de : Monsieur Patrick BREYTON, Commissaire enquêteur, Enquête publique de la modification n°3 du PLU de la commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, Avenue du Parc - BP32, 42161 ANDREZIEUX-BOUTHEON.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de SAINT-ETIENNE METROPOLE à l'adresse suivante : <https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>, et accessible depuis un poste informatique à l'accueil de Saint-Etienne-Métropole (2 avenue Grüner, 42000 Saint-Etienne).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de SAINT-ETIENNE METROPOLE dès la publication du présent avis.

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire enquêteur sera présent en mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le lundi 14 mars 2022 de 14 heures à 17 heures,
- le mercredi 23 mars 2022 de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 1^{er} avril 2022 de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 15 avril 2022 de 14 heures à 16 heures 30.

En raison du contexte de pandémie de Covid-19, et dans un souci de respect des gestes barrières, il est demandé au public de venir consulter les documents ou rencontrer le Commissaire-enquêteur en portant un masque et d'apporter son propre stylo pour déposer ses observations dans le registre d'enquête (Masques et stylos ne sont fournis ni en mairie ni à Saint-Etienne Métropole).

A l'issue de l'enquête et dans un délai d'un mois, le Commissaire enquêteur adressera une copie de son rapport et de ses conclusions au Président du Tribunal Administratif de Lyon et au Président de SAINT-ETIENNE METROPOLE. Ce dernier transmettra une copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur au Préfet et au Maire d'ANDREZIEUX-BOUTHEON pour y être sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Dans les mêmes conditions ces documents seront accessibles au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE et sur son site internet à l'adresse suivante :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

Le présent avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, ainsi qu'au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE, en un lieu accessible au public en tout temps.

293715500

Enquête publique modification PLU N°3 Andrézieux Bouthéon, St Etienne Métropole.

Ref E2200007/69

Publication annonces légales Le Progrès et l'ESSOR du 18 03 2022

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION n°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE
D'ANDREZIEUX-BOUTHEON**

Le public est informé qu'une enquête publique est organisée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON du lundi 14 mars 2022 à partir de 14 heures au vendredi 15 avril 2022 jusqu'à 16 heures 30 inclus, soit pendant 32 jours et demi consécutifs.

La personne responsable du projet est Monsieur le Président de SAINT-ETIENNE METROPOLE (Direction du Développement Territorial, Service Planification).

A l'issue de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain de Saint-Etienne Métropole.

Monsieur Patrick BREYTON a été désigné Commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de LYON. La mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON est désignée siège de l'enquête.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public du lundi 14 mars 2022 à partir de 14 heures au vendredi 15 avril 2022 jusqu'à 16 heures 30 inclus :

- à la mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, Avenue du Parc - BP 32 42161 ANDREZIEUX-BOUTHEON,
- du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures,
- à l'exception du lundi 14 mars 2022 où l'enquête publique débutera à 14 heures,
- à l'exception du vendredi 15 avril où l'enquête se terminera à 16 heures 30.
- au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE, 2 Avenue Grüner 42000 SAINT-ETIENNE,
- du lundi au jeudi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures,
- les vendredis de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures 30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions,

- sur le registre ouvert à cet effet par le Commissaire enquêteur en mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON
- lors des permanences du Commissaire enquêteur en mairie.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions,

- sur le registre ouvert à cet effet par le Commissaire enquêteur

au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE,
- sur le site internet de de Saint-Etienne Métropole à l'adresse suivante :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

Le public pourra aussi faire part de ses observations, propositions et contre-propositions par correspondance à l'attention de : Monsieur Patrick BREYTON, Commissaire enquêteur, Enquête publique de la modification n°3 du PLU de la commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, mairie du d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, Avenue du Parc - BP32, 42161 ANDREZIEUX-BOUTHEON.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de SAINT-ETIENNE METROPOLE à l'adresse suivante : <https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>, et accessible depuis un poste informatique à l'accueil de Saint-Etienne-Métropole (2 avenue Grüner, 42000 Saint-Etienne).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de SAINT-ETIENNE METROPOLE dès la publication du présent avis.

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire enquêteur sera présent en mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le lundi 14 mars 2022 de 14 heures à 17 heures,
- le mercredi 23 mars 2022 de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 1^{er} avril 2022 de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 15 avril 2022 de 14 heures à 16 heures 30.

En raison du contexte de pandémie de Covid-19, et dans un souci de respect des gestes barrières, il est demandé au public de venir consulter les documents ou rencontrer le Commissaire-enquêteur en portant un masque et d'apporter son propre stylo pour déposer ses observations dans le registre d'enquête (Masques et stylos ne sont fournis ni en mairie ni à Saint-Etienne Métropole).

A l'issue de l'enquête et dans un délai d'un mois, le Commissaire enquêteur adressera une copie de son rapport et de ses conclusions au Président du Tribunal Administratif de Lyon et au Président de SAINT-ETIENNE METROPOLE. Ce dernier transmettra une copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur au Préfet et au Maire d'ANDREZIEUX-BOUTHEON pour y être sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Dans les mêmes conditions ces documents seront accessibles au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE et sur son site internet à l'adresse suivante :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/la-metropole/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

Le présent avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, ainsi qu'au siège de SAINT-ETIENNE METROPOLE, en un lieu accessible au public en tout temps.

293715500

Avis MRAe : extrait

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle et de consommation foncière supplémentaire d'espace naturels, agricoles ou forestiers ;

Considérant que les modifications envisagées n'auront pas d'incidences notables sur le plan environnemental, sur les zones reconnues d'inventaires ou de protection de la biodiversité ;

Considérant que l'évolution du PLU n'est pas susceptible d'impact notable sur le paysage, l'air, l'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement du territoire ;

Concluant

- qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Andrézieux-Bouthéon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Andrézieux-Bouthéon, objet de la demande n°2021-ARA-2457, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Andrézieux-Bouthéon est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Réponse de St Etienne Métropole au procès-verbal de synthèse :Saint-Etienne, le **09 MAI 2022**

Affaire suivie par :
 Corinne BESSON-FAYOLLE
 Direction Développement Territorial
 Service Planification Territoriale
 corinne.besson-fayolle@saint-etienne-metropole.fr

Monsieur Patrick BREYTON
 32 rue des Echauda
 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT

Référence : 2022/DDT/CB/ES/245909

Objet : Modification n°3 du PLU de la commune d'Andrézieux-Bouthéon - Enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le 21 avril 2022 vous m'avez remis votre procès-verbal de synthèse de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure de modification du PLU de la commune d'Andrézieux-Bouthéon. Je vous en remercie.

Vous trouverez ci-après les réponses que je peux d'ores et déjà apporter à vos observations.

Les demandes écrites de M Robert BRUEL (parcelle AV/ 229) et de Madame Anne-Marie MOREL (parcelles BC 215-193 et 199) qui ne relèvent pas du périmètre de la procédure en cours seront versées au registre de concertation du projet de PLU pour être étudiées dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal. Les propositions de Mesdames COLOMBAN, HERTOIG et Messieurs LEDRAPPIER et CAMPEGGIA portent sur des principes généraux d'aménagement et seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Concernant les avis des personnes publiques associées et plus particulièrement l'avis du SCoT Sud Loire, un courrier complémentaire du SCoT a été adressé à Monsieur le Maire d'Andrézieux-Bouthéon le 6 mai 2022. Ce courrier confirme l'intérêt du projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Gilles THIZY
 Vice-Président en charge de la cohésion
 territoriale et de la stratégie foncière

Avis du Scot Sud Loire sur le projet de modification du PLU du 21 Février 2022



Saint-Etienne, le 21 février 2022

Saint-Etienne-Métropole
Monsieur Gaël PERDRIAU
 Président
 2 avenue Grüner
 CS 80257
 42006 SAINT ETIENNE CEDEX 1

N/Ref : 2022.013 VD/pf
Modification N°3 du PLU d'Andrézieux-Bouthéon



Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de modification N°3 de votre Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Andrézieux-Bouthéon et nous vous en remercions.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme a plusieurs objets faisant abordant plusieurs points :

- Les hauteurs des constructions :
 - o **Point 1** : la limitation à 7,5 m de hauteur au lieu des 9 m pour les constructions avec toiture terrasse en zones UC et AUc ;
 - o **Point 2** : la limitation à 18 m de hauteur au lieu des 15 m pour les constructions en zone AUfa ;
- Les espaces verts :
 - o **Point 3** : l'obligation de fournir les détails de l'aménagement paysager pour chaque demande d'autorisation pour les zones UC et AUc ;
 - o **Point 4** : l'augmentation de la part des espaces verts pour les constructions nouvelles en zones UC et AUc (passage de 30% à 50%) ;
 - o **Point 5** : la diminution du seuil du nombre de logements par opération en zones UC et AUc pour l'obligation de création d'espace vert à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément (passage de 50 à 30 logements) ;
 - o **Point 6** : l'obligation, en zones UC et AUc, de créer un espace privatif extérieur, pour chaque logement, d'une surface représentant 15% minimum de la surface de plancher de celui-ci et au moins 5 m², pour les opérations de plusieurs logements ;
- Les parkings :
 - o **Point 7** : l'obligation de rendre perméable les parkings en zones UC et AUc ;
- Les coefficients :
 - o **Point 8** : la suppression du coefficient d'emprise au sol pour les zones UC et AUc ;
 - o **Point 9** : la diminution du coefficient d'emprise au sol pour la zone AUcp (passage de 0,25 à 0,15) ;
 - o **Point 10** : la suppression du coefficient d'occupation du sol pour la zone AUc.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire émet :

- Un **avis défavorable** pour les **points 1, 4 et 9** ;
- Un **avis favorable** pour le **point 5 sous condition** d'intégrer un seuil supplémentaire, pour une plus grande information du pétitionnaire, celui de 5 000 m² de surface de plancher, au-dessus duquel le code de l'urbanisme (article L142-1) impose une compatibilité de l'autorisation d'urbanisme avec le SCoT Sud-Loire, à savoir la création d'une trame verte non bâtie traitée en espaces collectifs représentant 20% de la surface d'assiette de l'opération [DOO p 34] ;
- Un **avis favorable** pour tous les autres points.

L'avis défavorable des points 1 et 4 est justifié par la prise de mesures allant à l'encontre de la densification du tissu urbain donc organisant une sous-optimisation du foncier disponible et des capacités de rénovation et de transformation urbaine. Cela aura des conséquences en matière de surconsommation des espaces à venir et ne semble pas aller dans le sens de la Loi Climat et Résilience. De plus, pour le point 1, contrairement à ce que le rapport de présentation indique, le fait de permettre un possible deuxième étage avec toiture terrasse dans une zone d'habitat individuel (Uc et AUc), avec des hauteurs de 9 m maximal, ne risque pas de déséquilibrer ou ne pas être en harmonie avec le tissu existant.

Enfin, pour le point 4, le SCoT Sud-Loire demande bien de favoriser « la nature en ville » et créer des espaces de respiration en milieu urbain. Mais cela doit s'inscrire dans un projet global sans contribuer à une sous-optimisation du foncier disponible.

Ces mesures ne préparent pas à une utilisation plus économe du foncier disponible et ne va pas dans le sens de la législation actuelle.

Si le choix de modifier ces deux règles vise à « diminuer » la production de logements, la transformation de secteurs en zones UC ou AUc en zones AU serait beaucoup plus appropriée.

Celui du point 9 est également justifié par le risque de sous-optimisation des zones AUcp et une surconsommation des espaces encore disponibles dans le tissu urbain de la commune, dans un contexte d'un objectif de diminution de la consommation des espaces d'ici 2030 de moitié. Si la mesure vise également à « geler » les constructions, la transformation de la zone AUcp en zone AU serait préférable.

Enfin, le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire propose à la communauté d'élargir la modification du règlement aux zones économiques pour prendre en compte une limitation plus drastique des show-rooms autorisés. En effet, tel que le règlement est pratiqué, les commerces de bouches, artisanaux, d'habillement, ... ont été autorisés. Aussi, plus de 2000 m2 de surface de vente nouvelles ont été créées ces toutes dernières années dans les zones à vocation d'activités industrielles et artisanales. Il s'agit donc de mettre fin à l'implantation de commerces dans ces zones car cette situation est non seulement non compatible avec le SCoT Sud-Loire, mais surtout elle est préjudiciable à l'équilibre économique commercial sur toute cette partie du territoire. De plus, cela contribue à consommer du foncier économique dont la métropole a besoin, ce qui l'oblige à investir sur d'autres espaces, en particulier sur des espaces agri-naturels [investissement financier plus important et consommation de nouveaux espaces].

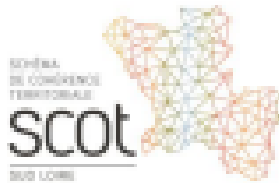
Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation

Gilles THIZY

Vice-président du SCoT



Deuxième courrier du Scot Sud Loire en date du 06 Mai 2022

Saint-Etienne, le 6 mai 2022

Ville d'Andrézieux-Bouthéon
Monsieur François DRIOL
 Maire
 Avenue du Parc
 CS 10032
 42161 ANDREZIEUX-BOUTHEON Cédex

N/Ref : 2022.025 VD/pf
Modification N°3 du PLU d'Andrézieux-Bouthéon

Monsieur le Maire,

Le syndicat mixte du SCOT Sud-Loire a émis des avis concernant la modification citée en objet.

Il s'avère que vous m'avez interrogé sur les avis défavorables donnés sur la limitation à 7,5 m de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse en zones UC et AUC, sur l'augmentation de la part des espaces verts pour les constructions nouvelles en zones UC et AUC et sur la diminution du coefficient d'emprise au sol en zone AUcp.

A ce sujet, nous avons bien noté que ces règles avaient pour objet la limitation des logements sur ces zones le temps de la réalisation du PLU de Saint-Etienne-Métropole afin de permettre, à terme, l'émergence d'un nouveau projet urbain sur ces secteurs. Celui-ci pourra se concrétiser par une meilleure maîtrise de l'occupation des espaces interstitiels. Vous ne souhaitez en effet pas laisser tous ces espaces encore libres de constructions à un urbanisme d'opportunité (notamment les divisions parcellaires) et « les préserver » pour avoir la possibilité de les intégrer dans la réflexion du futur projet urbain métropolitain.

Cet objectif qui est le vôtre est légitime et souhaitable. Il n'est pas remis en cause par les avis précités.

Ces avis ont pour objet principal de vous indiquer que les choix portés dans le règlement sur la diminution des hauteurs, l'augmentation de la part des espaces verts et la diminution du CES, ne nous semblent pas pleinement adaptés pour répondre à votre objectif.

De plus, comme cela est explicité dans notre réponse, ces mesures ne permettront pas « de suspendre » les projets de constructions mais risquent de conduire à une sous-optimisation du foncier encore disponible.

J'espère vous avoir apporté un éclairage quant à notre positionnement qui se veut avant tout une réponse technique à une question réglementaire, sans toutefois remettre en cause, je le répète, votre objectif légitime de limiter les logements sur les secteurs urbains interstitiels, le temps d'approfondir le sujet dans le cadre de l'élaboration de notre PLU métropolitain.

—/—

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation

Gilles THIZY

Vice-président du SCOT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Thizy', written in a cursive style.