



**SÉM**  
**SAINT-ÉTIENNE**  
la métropole

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

**Procès-verbal de synthèse**

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

**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 dans 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, largement supérieur aux objectifs fixés par le Plan local d'habitat, liés au développement de sa zone industrielle, notamment.

La volonté du conseil municipal de Andrézieux Bouthéon et de St Etienne métropole est de mieux préserver les espaces verts urbains, et de mieux prendre en compte la qualité du cadre de vie des futurs habitants.

Cette réflexion s'inscrit dans le cadre du projet du PLUi de SEM, qui devrait aboutir d'ici fin 2025 ou courant 2026.

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 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.

### **Cadre juridique**

Cette enquête relève des articles L 153-37 à L 153-44 , du code de l'urbanisme.

### **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 ;

Le dossier était consultable en Mairie de Andrézieux Bouthéon, 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>

### **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<sup>er</sup> Avril de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 15 Avril, de 14h00 à 16h30.

### **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<sup>er</sup> 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.

## Dépositions du Public

### Synthèse de la participation du public :

**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 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.

**Dépositions sur le site internet de SEM** : 4 dépositions.

## Analyse synthétique des dépositions

### Collectifs :

- L'association de défense des riverains de la ZAC des volons (ADRAV), principalement issus de la commune voisine de Veauche, est venue en délégation d'une dizaine de personne, 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 d'une entreprise Soforec, de recyclage de ferraille.
- L'association de la copropriété Jardin de Diane, 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. Les services de la Mairie ont pu opportunément éclairer, pendant la discussion avec le commissaire enquêteur, leur questionnement sur l'application du règlement actuel et le zonage applicable, en complément de mes réponses.

### Visites individuelles :

- **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 parking insuffisant, 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.

#### **Dépositions écrites sur le registre en Mairie : 4**

- Mr Robert BRUEL, maraicher à la retraite, propriétaire de la parcelle AV 229, de 3 à 4000 M<sup>2</sup>, 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.  
*Cette demande est hors périmètre de l'enquête. Elle devra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi de SEM.*
- 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.
- 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.  
*Cette demande est hors du périmètre de l'enquête, mais devra être prise en compte lors de l'élaboration du PLUi de SEM.*
- 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.

#### **Dépositions sur le site internet de SEM : 4**

- 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.
- 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 ilots soient proposés pour des potagers urbains partagés, du compost partagé, .... inventer des actions pour impliquer le citoyen, le rendre acteur de sa ville.
- 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 pré-emption sur ces parcelles, sans avoir obtenu de réponse.

- 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.

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...)

### **Avis des personnalités associées**

Les PPA ont exprimés les avis suivants, sans objection, sauf celui du SCOT.

#### **Avis sans observations :**

- Conseil départemental : pas d'observation.
- Chambre d'agriculture : pas d'observation.
- INAO : pas d'opposition au projet.
- MRAe : avis de non soumission à évaluation environnementale.
- Avis de GRT Gaz : les modifications apportées au PLU ne sont pas impactées par la réglementation associée à la présence de conduite de gaz naturel.

#### **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 cités.

- 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 M<sup>2</sup> 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.
- Les avis défavorables sur 3 autres 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 dernier 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 de 0.25 n'est pas modifié dans le projet.*

- 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 M<sup>2</sup> 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.

Le commissaire enquêteur,

Patrick BREYTON.

