

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

LIEU-DIT « LES SAGNES »



RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

PREAMBULE	3
I-1 Objectif de la modification	4
II – PRESENTATION CONTEXTUELLE.....	6
II.1 Présentation de la commune.....	6
II.2. Le Plan Local d’Urbanisme actuel	7
II.3 Localisation du site	7
II.4 Photos du site :	11
III - CONTENU DE LA MODIFICATION	14
III.1 Le projet d’ECO-QUARTIER :	16
III.2 L’éco-quartier en images :	16
La commune de SAINT-ANDRE-LE-PUY.....	17
Les réseaux de communication	18
Les réseaux hydraulique	19
L’Agriculture.....	20
Servitude aéronautique	21
Le bâti (SAINT-ANDRE-LE-PUY / MONTROND LES BAINS)	22
Le site et son environnement	23
Exemple de projet d’éco-lotissement :.....	25
Le site avec un projet d’éco-quartier.....	26
IV - JUSTIFICATION DU CHOIX ET COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE.....	27
IV-1 Tableau récapitulatif de la procédure	28
IV-2 Délibération du conseil municipal :.....	29

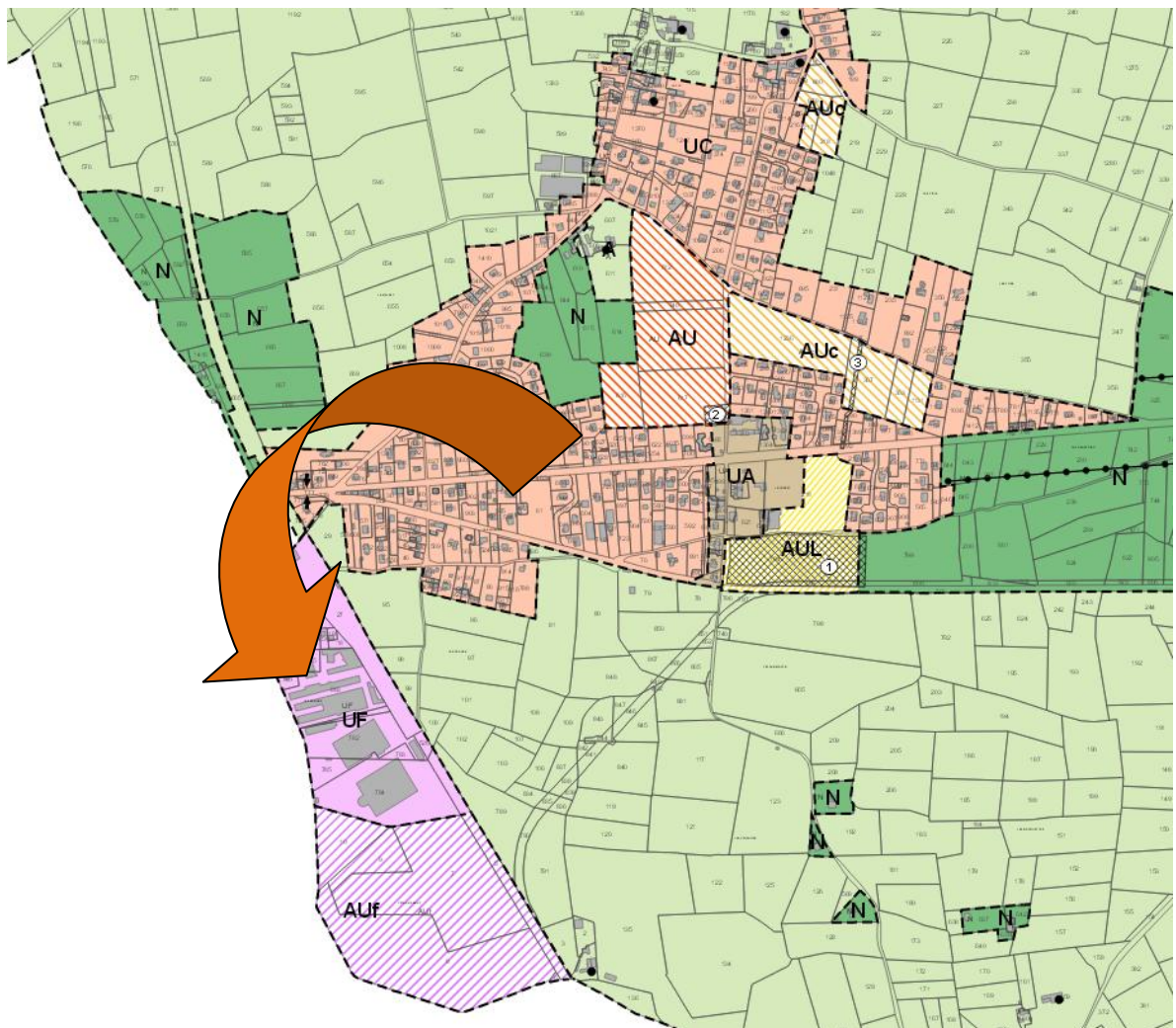
PREAMBULE

La modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT ANDRE LE PUY a pour objectif de redynamiser le secteur de la gare avec la volonté de transformer la zone de la friche industrielle (ancienne usine « FREUDENBERG ») en zone constructible pour la création d'un éco-quartier.

I-1 Objectif de la modification

Au regard des nombreuses habitations situées à proximité du site, le projet de modification du zonage de cette zone permettrait de poursuivre la dynamique de développement et de densification du centre bourg qui a été engagée depuis plusieurs années par la commune de SAINT ANDRE LE PUY.

Ainsi la modification, de la zone UF en zone habitable UCéco, permettra d'inscrire la continuité du centre bourg, de supprimer une friche industrielle, de sécuriser la zone et le développement du secteur de la gare en utilisant les atouts de la proximité de celle-ci pour accueillir des projets de type éco-quartier.



La requalification de ce site pourra également répondre à de multiples enjeux environnementaux :

- Dépollution et valorisation du site
- Prise en compte d'une densité raisonnable et intégration de la biodiversité urbaine dans un projet de qualité architectural.
- Développement des transports en commun et des transports "doux" et non polluants en utilisant le potentiel qu'offre la proximité du site par rapport à la gare ferroviaire.
(Voies piétonnes, pistes cyclables...)
- Sobriété énergétique et développement des énergies renouvelables
- Eco-construction répondant à des normes exigeantes pour limiter les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

II – PRESENTATION CONTEXTUELLE

II.1 Présentation de la commune

La commune de SAINT-ANDRE LE PUY, d'une superficie de 866 hectares, fait partie de l'arrondissement de MONTBRISON et du canton d'ANDREZIEUX BOUTHEON. Commune de la plaine du Forez située entre les monts du Forez et les monts du Lyonnais à une altitude de 375 mètres, à 30 kms de Saint Etienne et 60 kms de Lyon, intégrée à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier (12 communes, de Montrond à La Fouillouse, rive droite de la Loire)

Elle bénéficie d'une proportion importante d'habitat pavillonnaire et connaît depuis 1962 une croissance importante et rapide : 595 h. en 1962, 662 h. en 1990 et 1 182 h. en 1999 et 1 427 h au 1 janvier 2015.

La structure de l'habitat se décompose de la façon suivante :

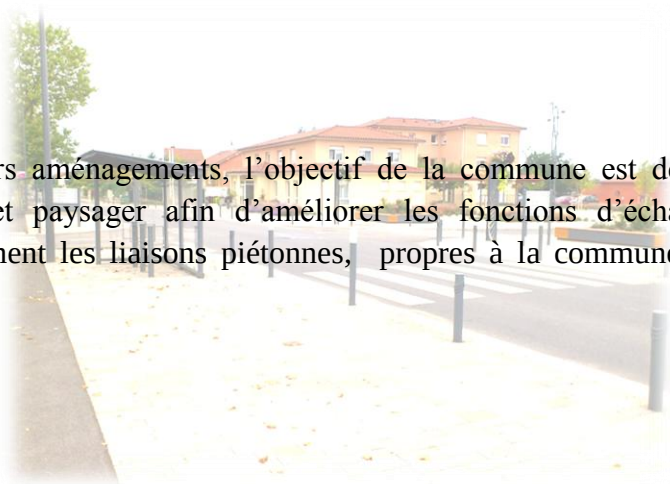
- 553 logements pour 406 propriétaires
 - Dont : 509 résidences principales
 - Dont : 15 résidences secondaires
 - Dont : 29 logements vacants
- logements locatifs à caractère social : 40

Depuis une dizaine d'années, les équipes municipales ont décidé aux travers d'un contrat communal d'aménagement (COCA) proposé par le conseil départemental du département de la Loire, de redynamiser plusieurs quartiers.

Dans un premier temps, le secteur de la Mairie et de l'école puis la requalification et la mise en sécurité de la R.D. 1089 dans sa partie OUEST, de la gare jusqu'à la Mairie.

Dans un second temps l'entrée est de la commune avec le projet du réaménagement du secteur de l'église et la requalification et la mise en sécurité de la R.D. 1089 dans sa partie EST.

Au travers de ces divers aménagements, l'objectif de la commune est de donner un caractère plus urbain et paysager afin d'améliorer les fonctions d'échanges et de communication, notamment les liaisons piétonnes, propres à la commune de SAINT ANDRE LE PUY.



II.2. Le Plan Local d'Urbanisme actuel

Le P.L.U. a été approuvé, à l'issue d'études approfondies, par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2005, puis a fait l'objet de deux modifications :

- Modification n°1 approuvée le 10 juillet 2008
- Modification n°2 approuvée le 2 décembre 2010

Zonage actuel du P.L.U. de SAINT ANDRE LEPUY :

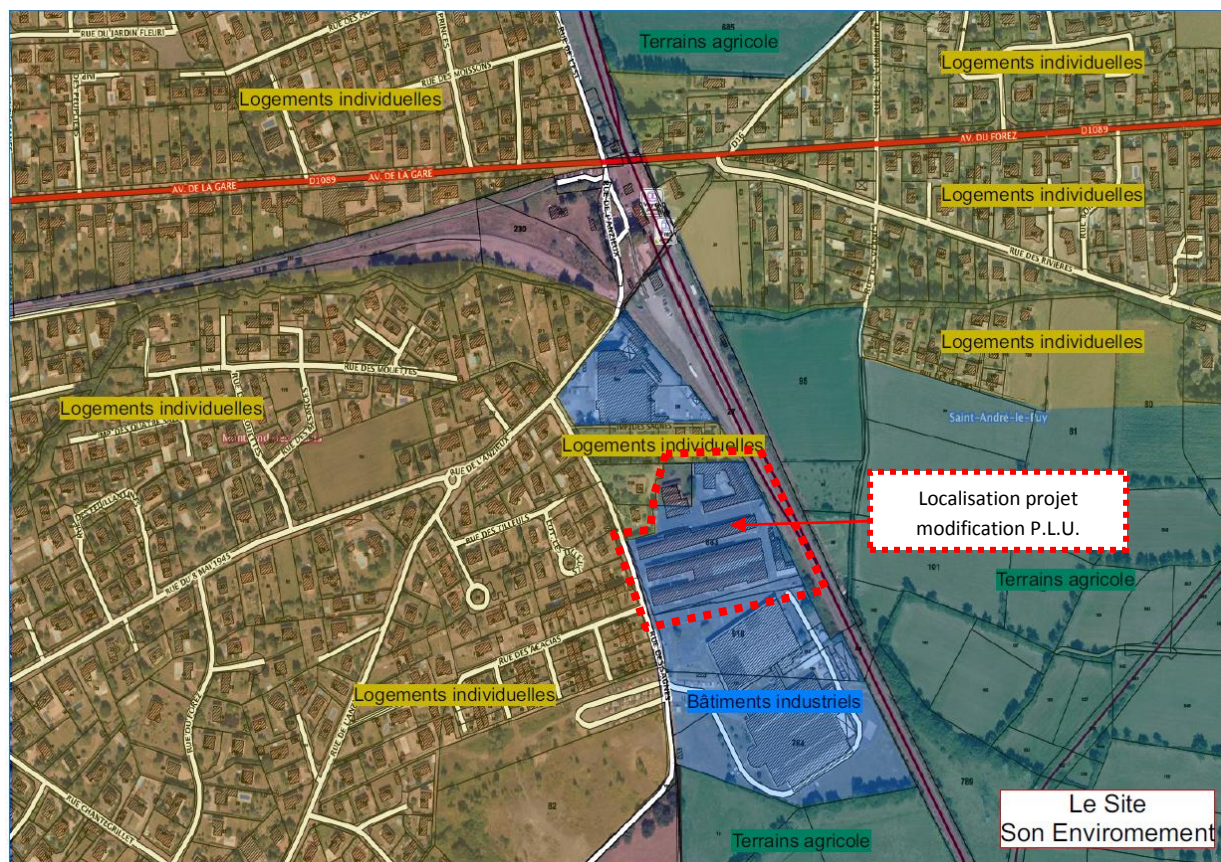
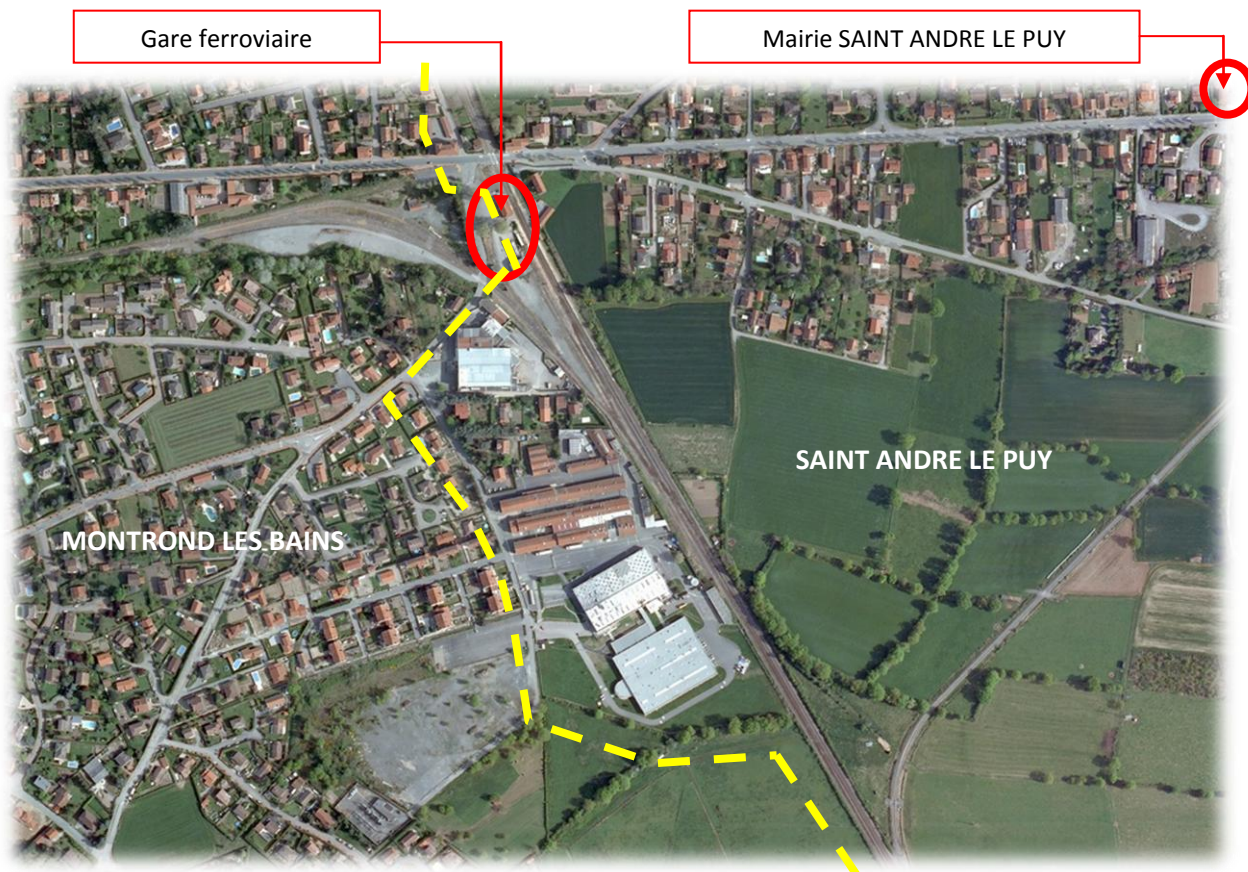
- Zone UF : Zone urbaine occupée par des bâtiments à usage économique, construit en ordre discontinu
Voir plan et règlement de la zone UF joints en annexes.

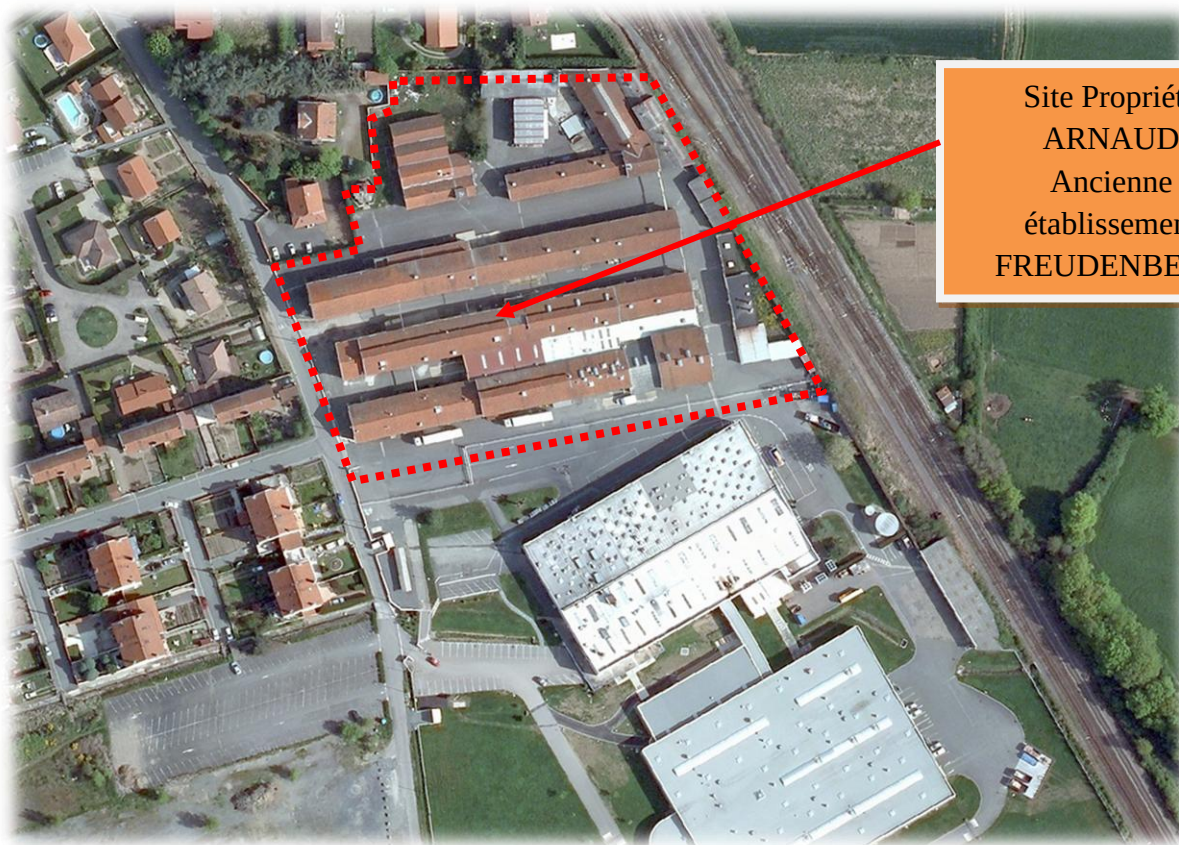
II.3 Localisation du site

Le secteur concerné par la modification est une friche industrielle, ancien établissement « FREUDENBERG » situé au 24 rue des SAGNES à proximité de la gare.



Comme le montre la photographie aérienne, le périmètre concerné est entièrement occupé par l'urbanisation, ainsi que son environnement immédiat, notamment le long de la RD 1089 et par une zone d'habitation pavillonnaire située sur la commune de MONTROND LES BAINS





Site Propriété
ARNAUD
Ancienne
établissement
FREUDENBERG

Cadastre :

Parcelles B 883 et B 815
Superficie d'environ
16 323 m²



Parcelle B01 815 = 1 365 m²

Parcelle B01 883 = 14 958 m²



II.4 Photos du site :







Les divers bâtiments présentent de nombreuses dégradations dues aux intempéries mais également au vandalisme, du fait que le site n'est pas occupé. Cet état de fait entraîne des nuisances pour l'environnement ainsi qu'aux riverains de la zone pavillonnaire localisée à proximité du site sur la commune de MONTROND LES BAINS.

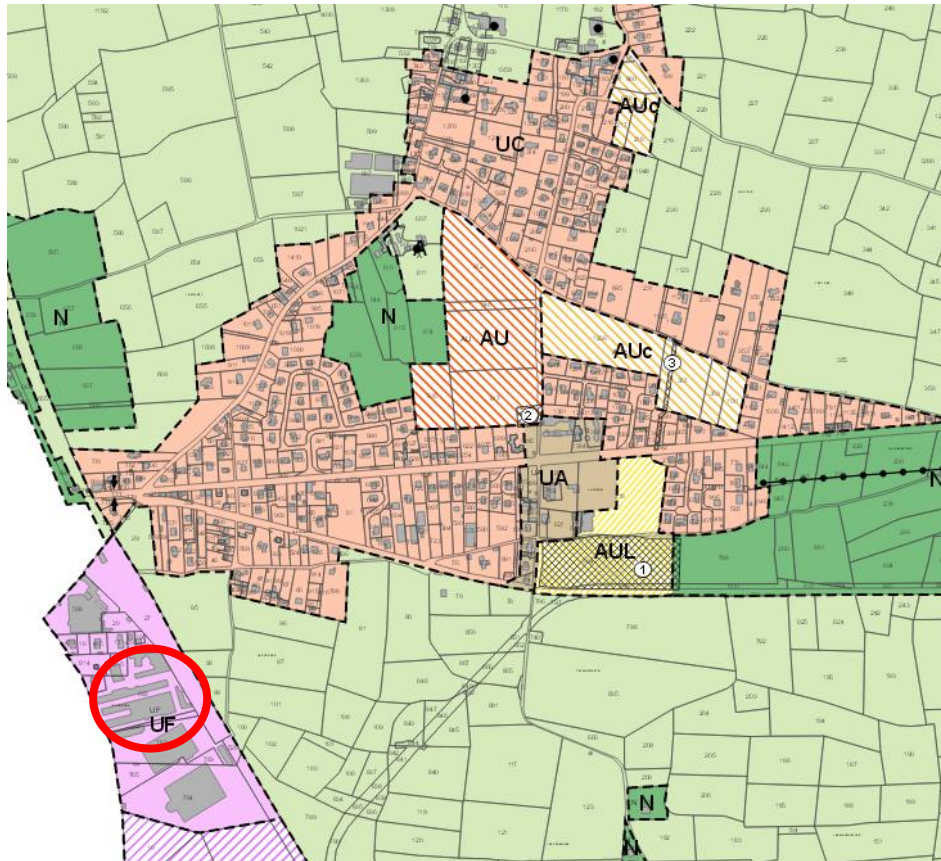


III - CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification envisagée concerne la transformation de la zone UF en zone UCéco pour la création d'un éco quartier sur le site de l'ancienne usine FREUDENBERG.

L'incidence essentielle porte sur l'augmentation de 2,63 % de la constructibilité de la zone UC

La surface de la zone UC du P.L.U. est de 62 hectares. (Information transmise par EPURE)



Classé au PLU actuel en zone d'activité, le lieu-dit « Les Sagnes », la commune de SAINT ANDRE LE PUY a souhaité engager la présente modification du PLU afin de supprimer une friche industrielle avec des bâtiments qui présentent de nombreuses dégradations dues aux intempéries mais également au vandalisme, du fait que le site n'est pas occupé et de permettre de donner une nouvelle orientation au lieu-dit « Les Sagnes » situé en limite de la commune de MONTROND LES BAINS, dans un secteur essentiellement pavillonnaire.

Zonage actuel du P.L.U. de SAINT ANDRE LE PUY :

- Zone UF : Il s'agit d'une zone urbaine occupée par des bâtiments à usage d'activité économique, construit en ordre discontinu. Celle-ci correspond aux extensions récentes du bourg.
Voir plan et règlement de la zone UF joints en annexes.

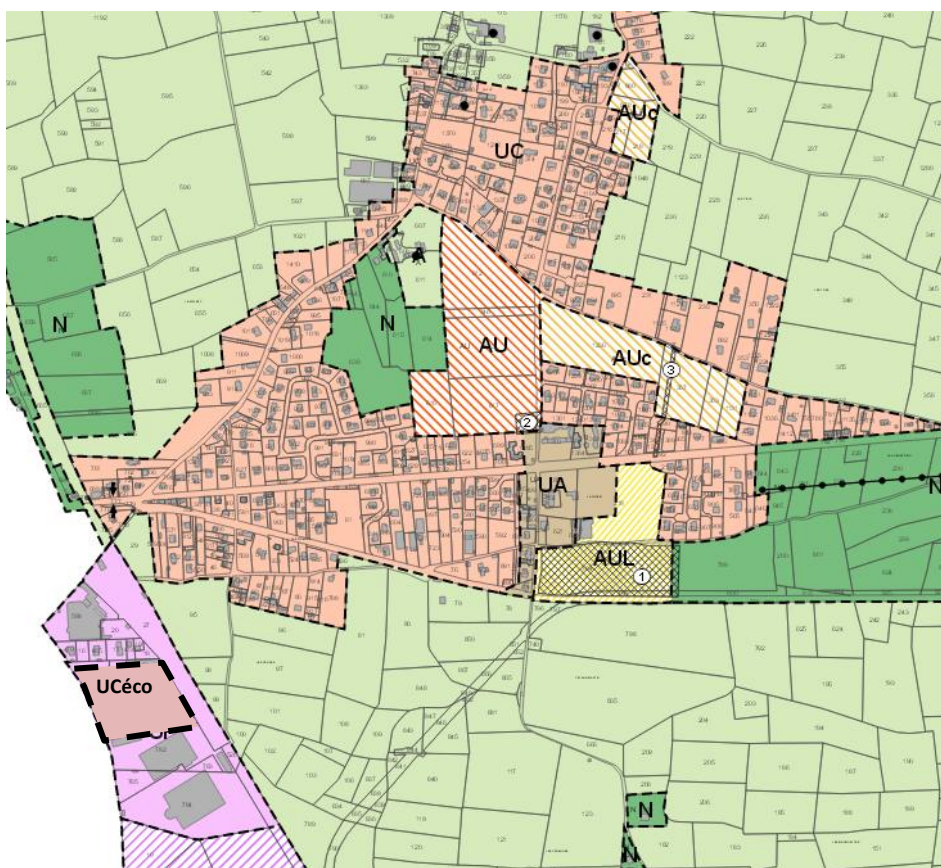
La commune souhaite promouvoir le développement durable et solidaire du territoire par la réalisation de cet éco-quartier, proposant des modes de constructions innovants, peu consommateurs d'énergie et respectueux de l'environnement.

L'enjeu principal de la modification du PLU est en effet d'accompagner, par une adaptation des règles en vigueur, l'aménagement de ce secteur, conçu comme un éco-quartier.

Ce choix d'aménagement a conduit la commune à privilégier la priorisation des circulations douces à l'intérieur du quartier, notamment avec la proximité de la gare ferroviaire et la gestion des eaux pluviales le regroupement des stationnements dans l'éco-quartier.

Ainsi, ces principes d'aménagement ont conduit à la création d'un secteur UCéco à l'intérieur de la zone UC.

Ainsi, la modification porte sur les pièces écrites (Règlement du P.L.U.), les pièces graphiques.



- Zone UC : Il s'agit d'une zone réservée en majorité à l'habitat. Elle correspond aux extensions du bourg. Voir plan et règlement de la zone UC joints en annexes.
- Zone UCéco : Il s'agit d'intégrer à la zone UC, un sous secteur réservé à la création d'un éco-quartier qui s'inscrit dans une perspective de développement durable afin de réduire au maximum l'impact sur l'environnement, favoriser une qualité de vie. Voir plan et règlement de la zone UCéco joints en annexes.

III.1 Le projet d'ECO-QUARTIER :

Les enjeux de l'aménagement de cette éco-quartier pour la commune est de :

- Répondre à l'évolution démographique par une gamme de logements adaptés
- Créer une ville vivante et diversifiée, de promouvoir de courtes distances avec la proximité de la gare (Déplacements doux, transports en commun...)
- Promouvoir la construction de bâtiment économe en énergie.
- Faire des choix énergétiques raisonnés et recourir aux énergies renouvelables
- Utiliser des techniques et des matériaux propres à l'éco-aménagement et l'éco-construction
- Lutter contre l'étalement urbain

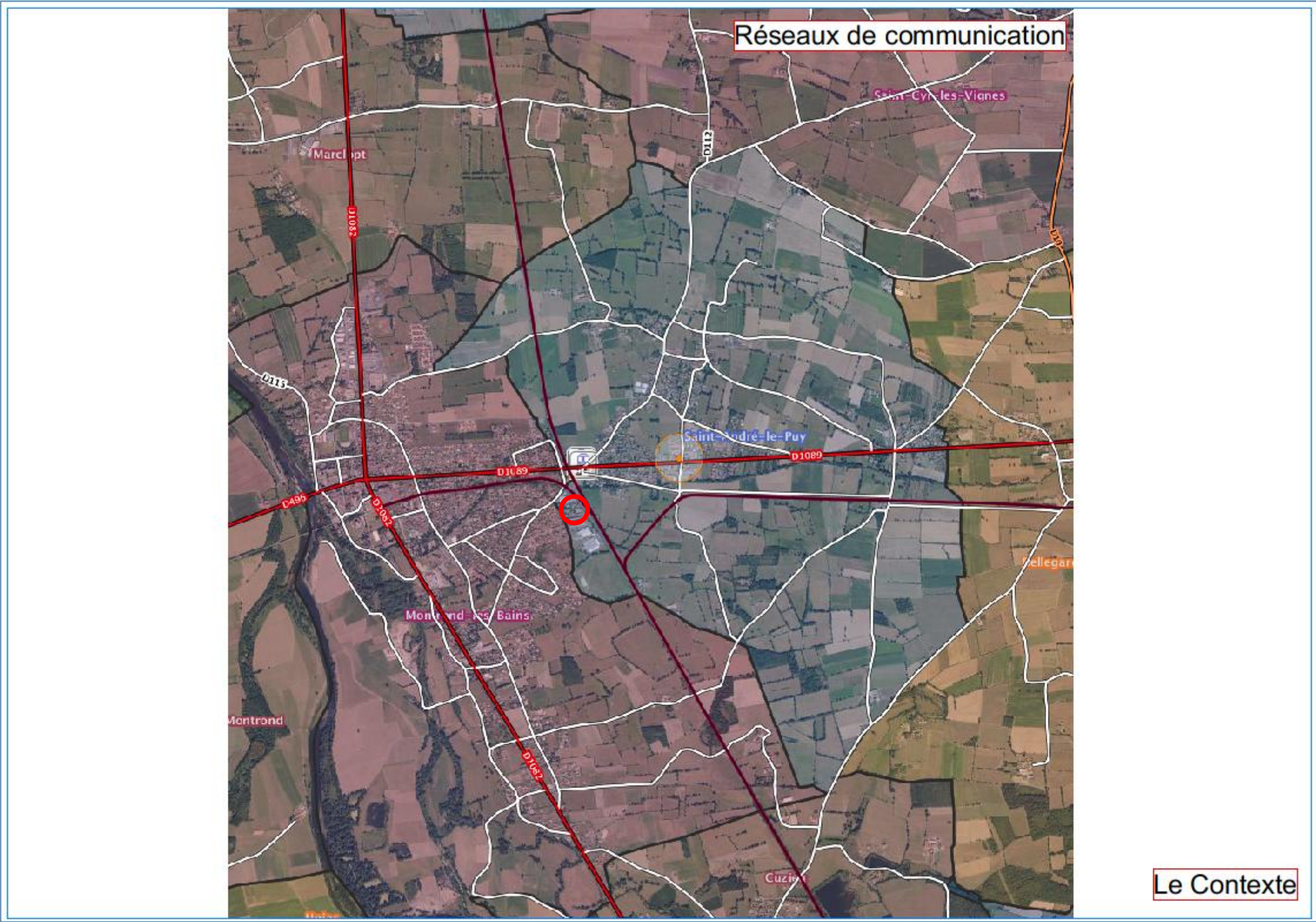
III.2 L'éco-quartier en images :

Le contexte :

- Commune de SAINT –ANDRE-LE-PUY
 - Réseau de communication
 - Réseaux hydraulique
 - L'agriculture
 - Servitude aéronautique
 - Le bâti
-
- Exemple de projet éco-lotissement
 - Exemple d'aménagement éco-quartier sur le site.



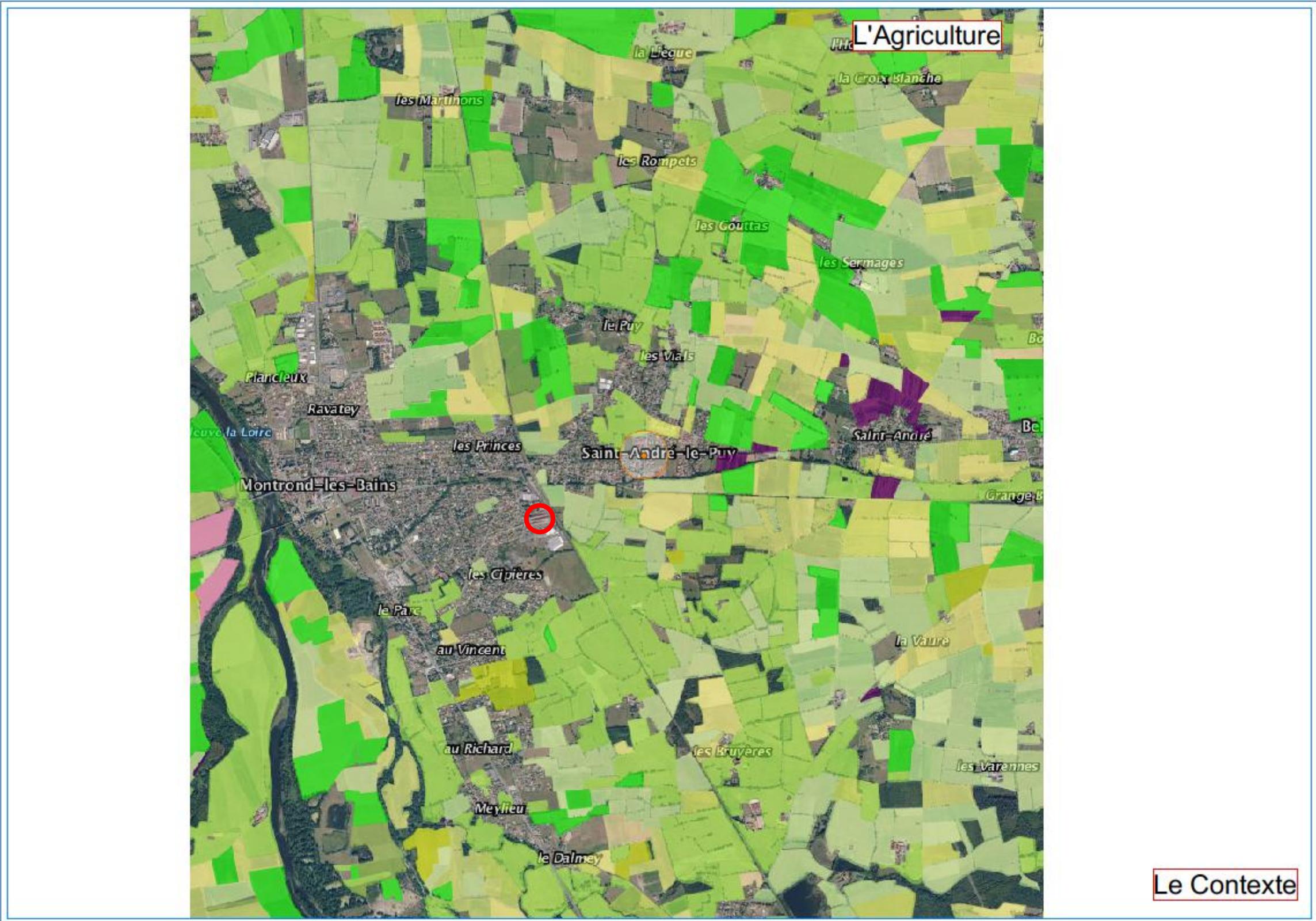
 Localisation du site



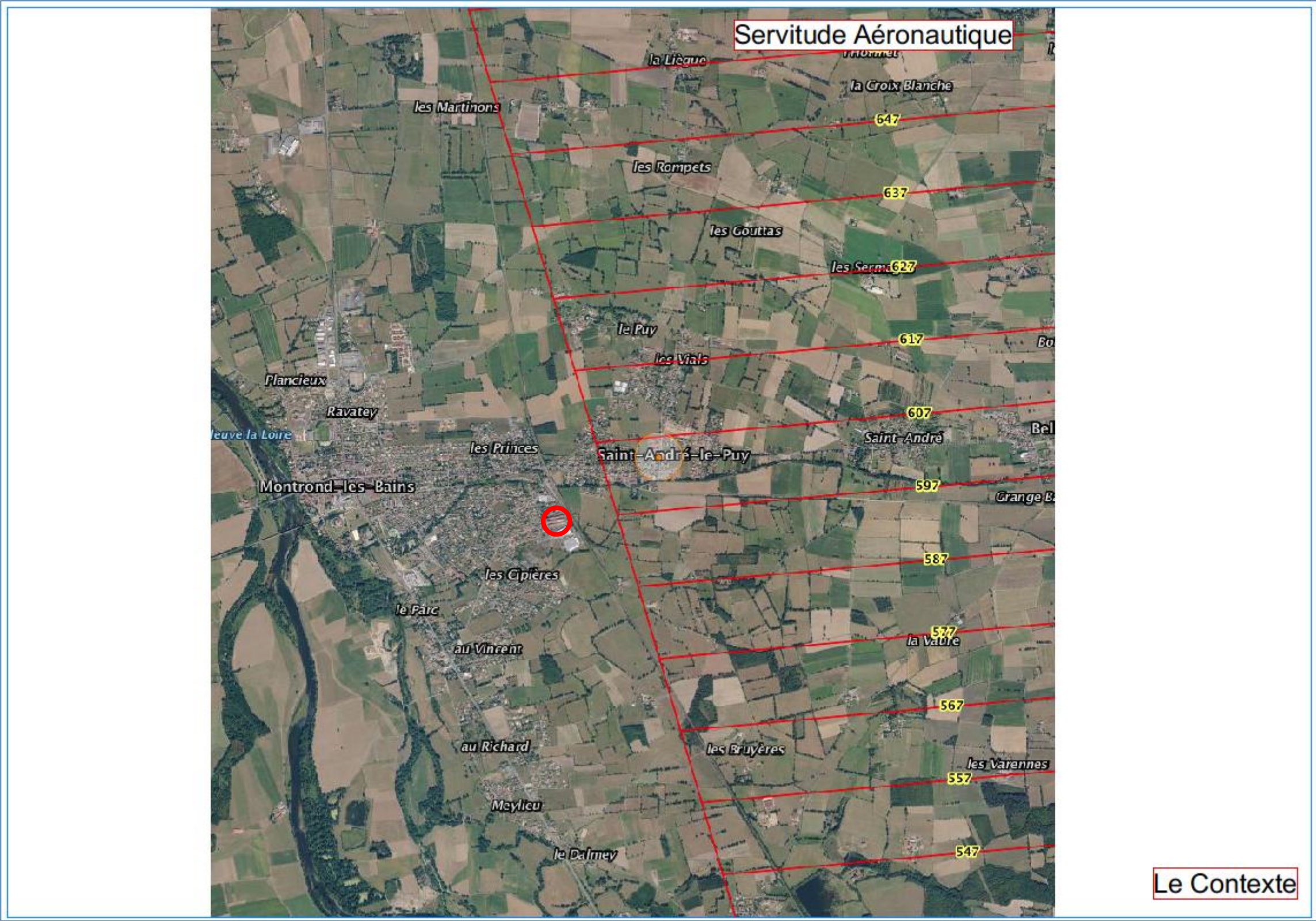
○ Localisation du site



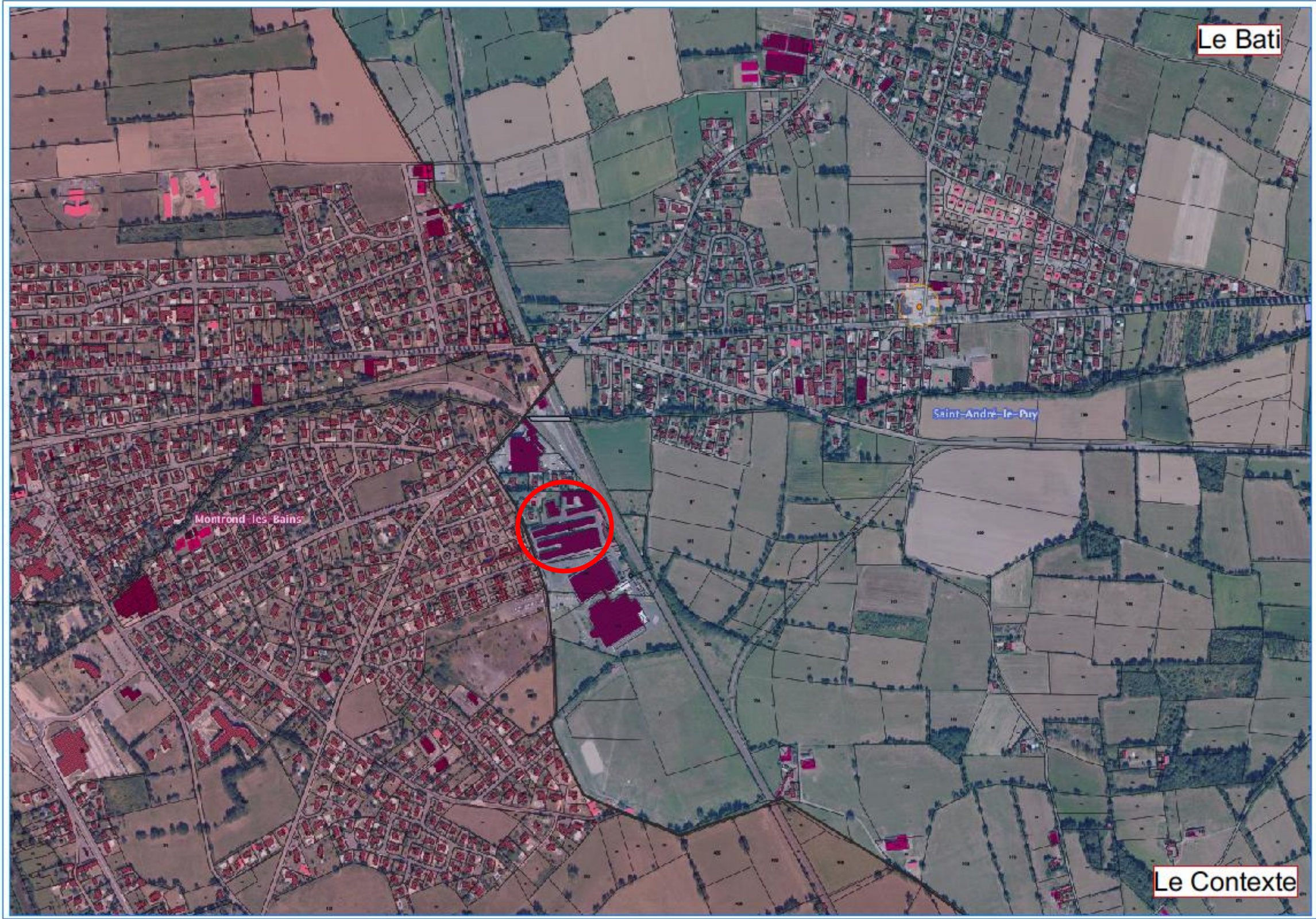
 Localisation du site



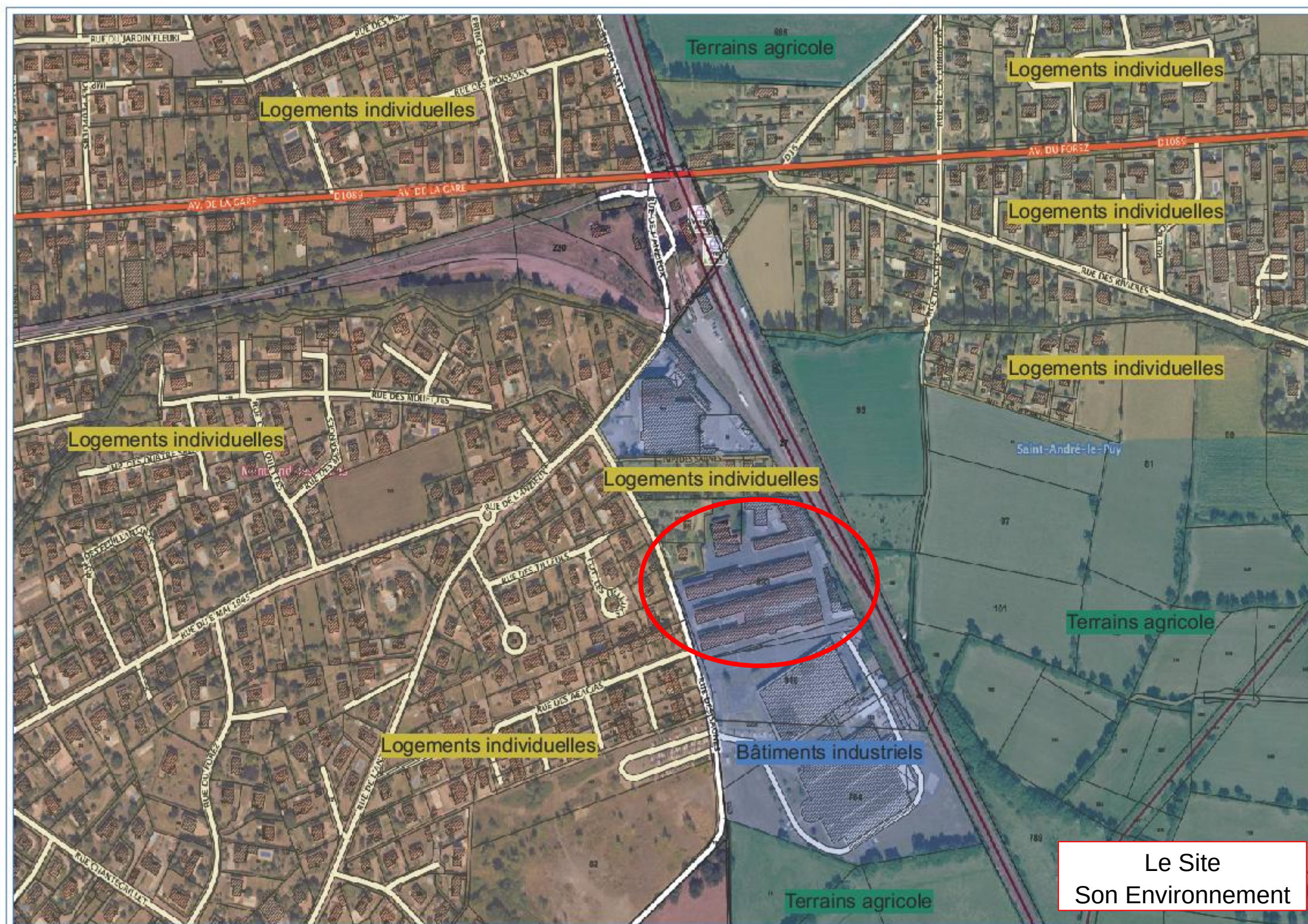
Localisation du site

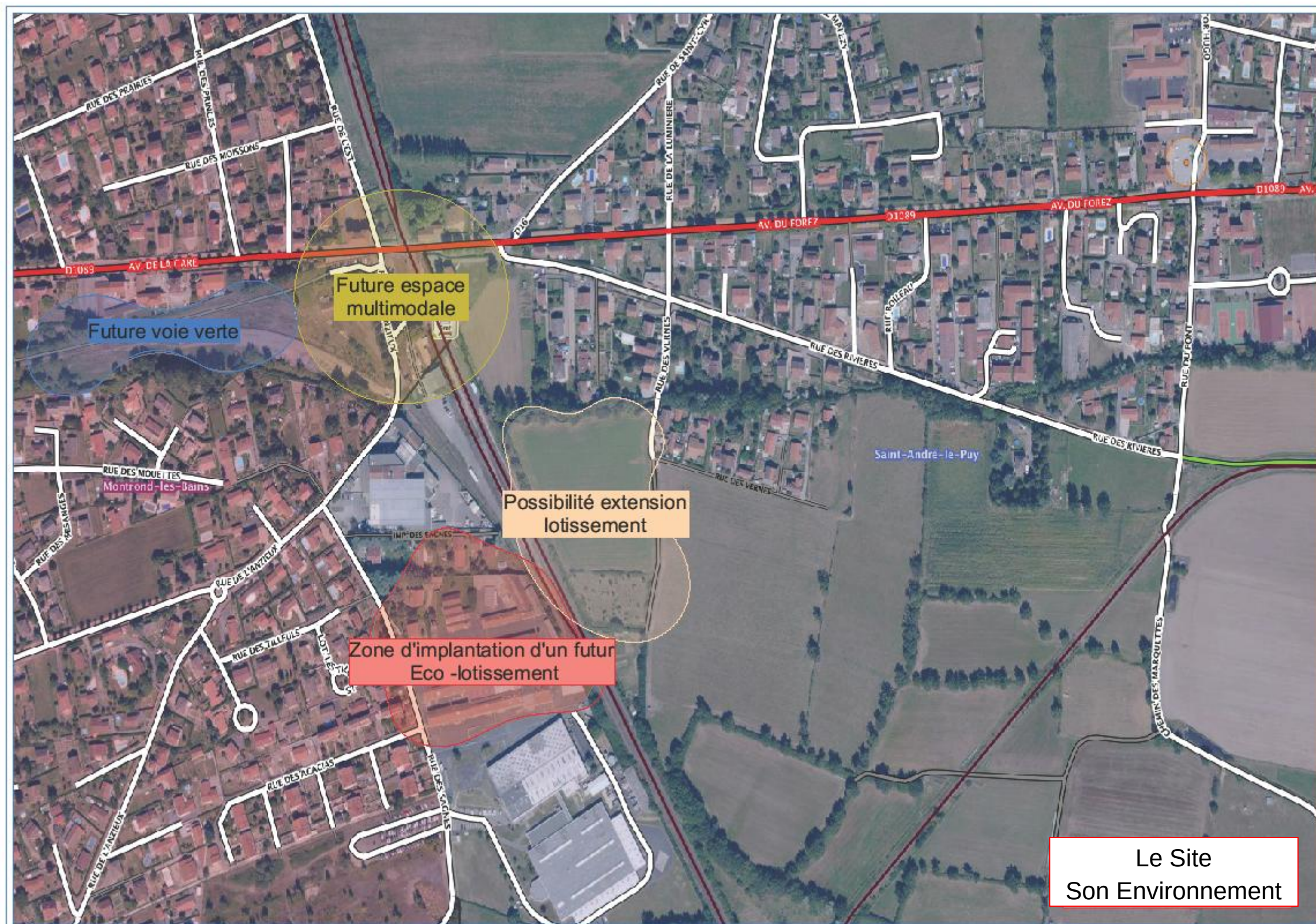


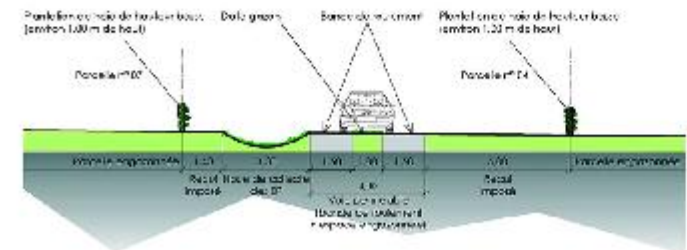
○ Localisation du site



Localisation du site







Quelques exemples d'éco-lotissement



IV - JUSTIFICATION DU CHOIX ET COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme : « I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

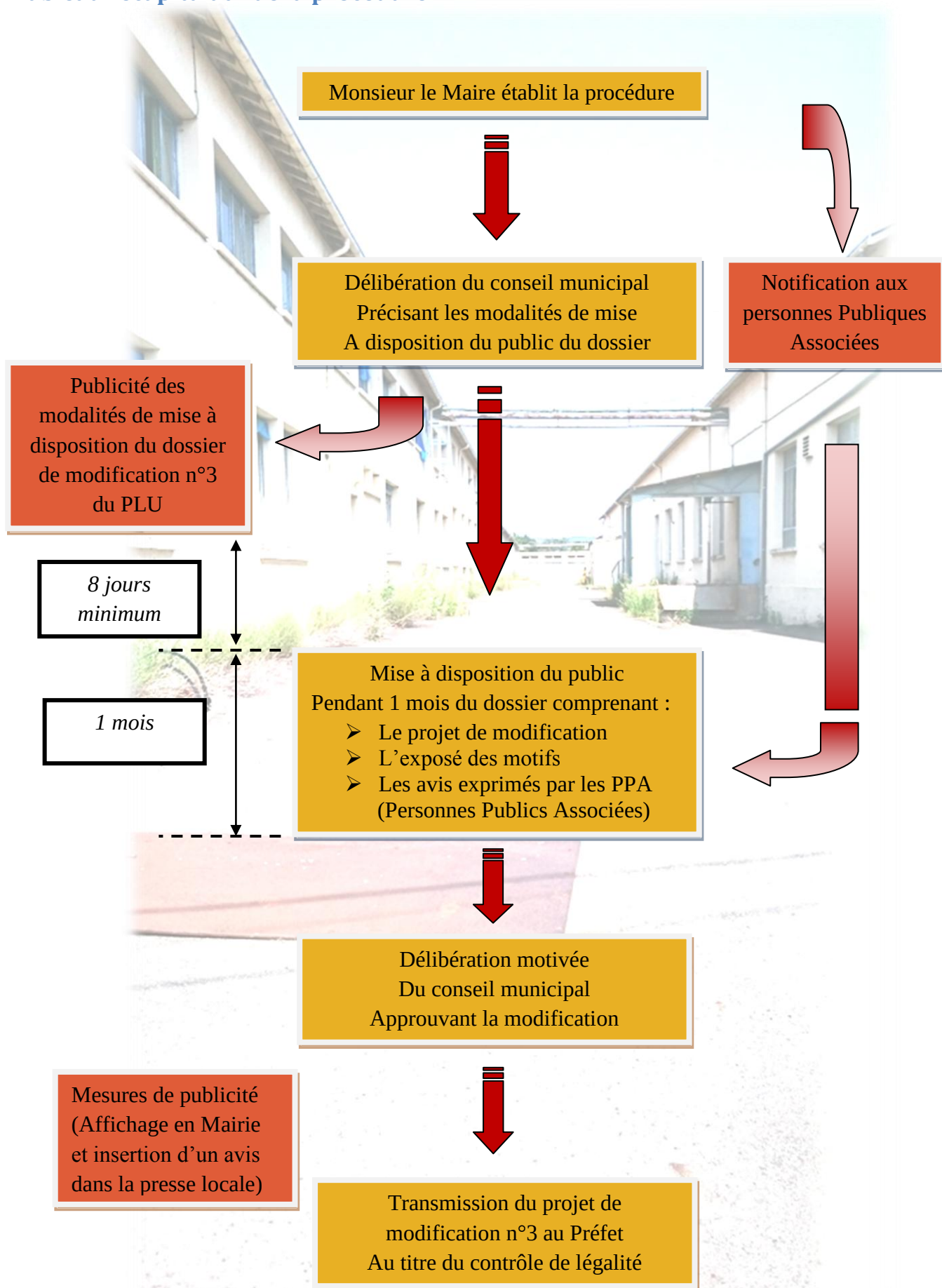
L'article L. 123-13-2 souligne aussi : « Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1 et L. 128-2 lorsque le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire. »

Dans le cas de cette modification simplifiée, aucun secteur n'est concerné par les points énumérés ci-dessus. Toutes les évolutions proposées sont donc compatibles avec le champ d'application de la modification simplifiée.

IV-1 Tableau récapitulatif de la procédure



IV-2 Délibération du conseil municipal :

Le conseil municipal a approuvé en date du 17 septembre 2015 le lancement de la procédure de modification du P.L.U pour le classement des parcelles B/815 et B/883 de la zone UF en zone UCéco.

Voir délibération jointe en annexe.