

Commune de Saint-André-d'Apchon

1

Justification ouverture à l'urbanisation



Référence : 52047

SOMMAIRE

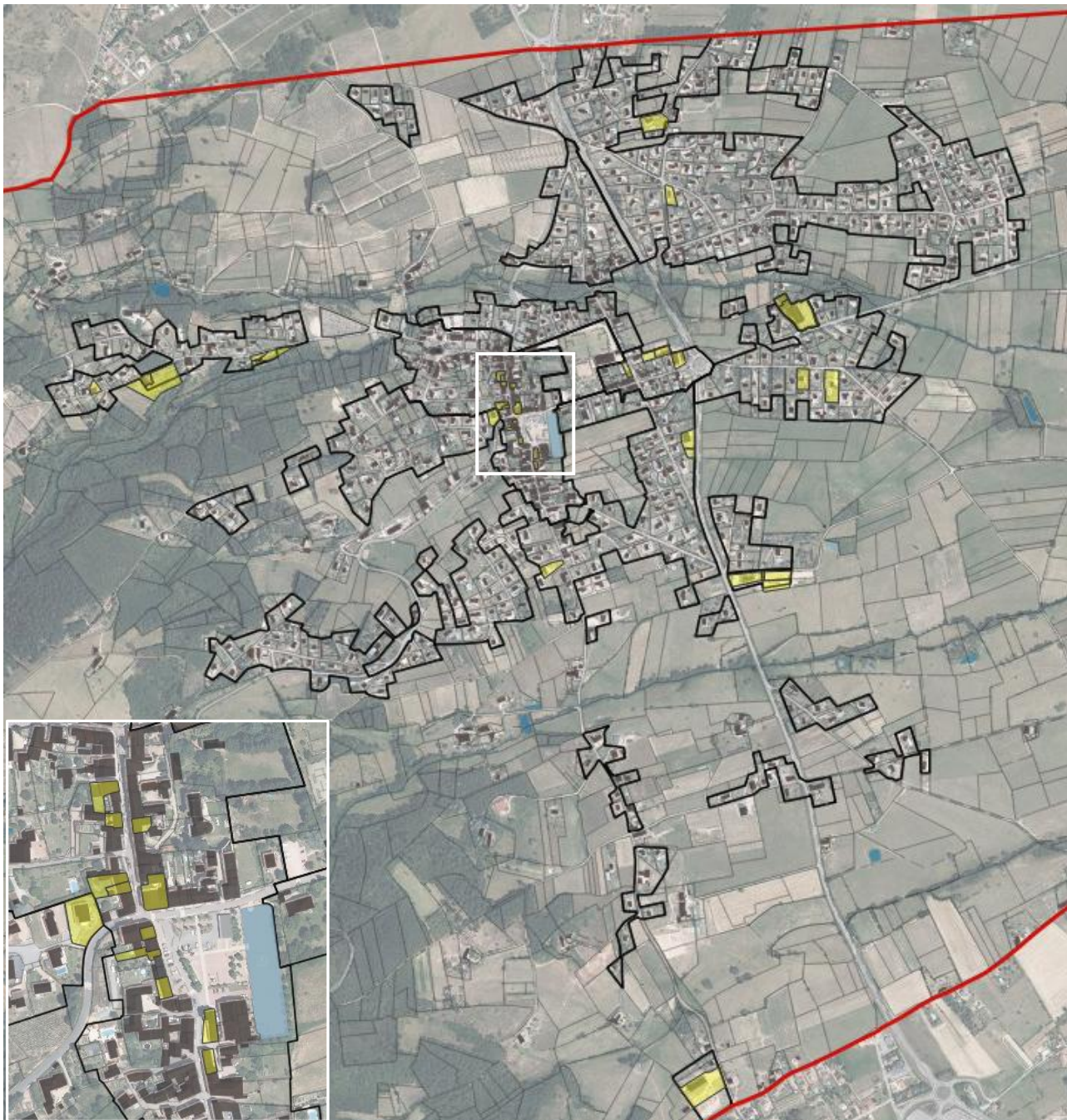
A. Les secteurs d'activités présents sur la commune et le potentiel d'accueil au sein des zones urbaines existantes	3
1. DES ACTIVITES ECONOMIQUES REPARTIES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES.....	3
2. ...MAIS DES CAPACITES D'ACCUEIL MOBILISABLES RESTANTES NON ADAPTEES A L'ACCUEIL D'ARTISANS LOCAUX.....	4
3. LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU SEIN DES ZONES URBAINES DEDIEES A L'ACCUEIL D'ACTIVITES ARTISANALES	6
B. Des zones à urbaniser dédiées à l'habitat	8
C. Des secteurs de densification peu adaptés à l'accueil de plusieurs activités artisanales au sein des zones U et AU du PLU	10

A. LES SECTEURS D'ACTIVITÉS PRÉSENTS SUR LA COMMUNE ET LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU SEIN DES ZONES URBAINES EXISTANTES

1. DES ACTIVITES ECONOMIQUES REPARTIES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES...

Les activités économiques de la commune sont réparties sur l'ensemble des zones urbaines :

- La zone Ub concentre l'accueil de locaux d'activités commerciales ou artisanales. Suite à la délocalisation d'une partie des commerces en bas de la rue Pierre Durantet, certains locaux commerciaux sont aujourd'hui vacants. Toutefois ces locaux, concentrés le long de la rue Jean-Baptiste Chambonnière, ne sont pas adaptés pour accueillir des activités artisanales.
- Les zones Uc concentrent des zones urbaines à dominante résidentielle. Elles accueillent toutefois quelques activités de services ou artisanales, dont la plupart correspondant à un siège social mais ne disposant pas nécessaire de locaux d'activités. Ces zones sont dédiées avant tout à une vocation résidentielle et présente peu de dents creuses. L'objectif est de maintenir ces capacités d'accueil pour l'habitat afin de ne pas générer de nuisances du fait de la proximité de locaux artisanaux.
- Les zones Ue accueillent des activités économiques artisanales pouvant générer des nuisances/dont la compatibilité avec le tissu résidentiel n'est pas avérée. Ces zones doivent être étudiées en priorité pour l'accueil d'artisans locaux.

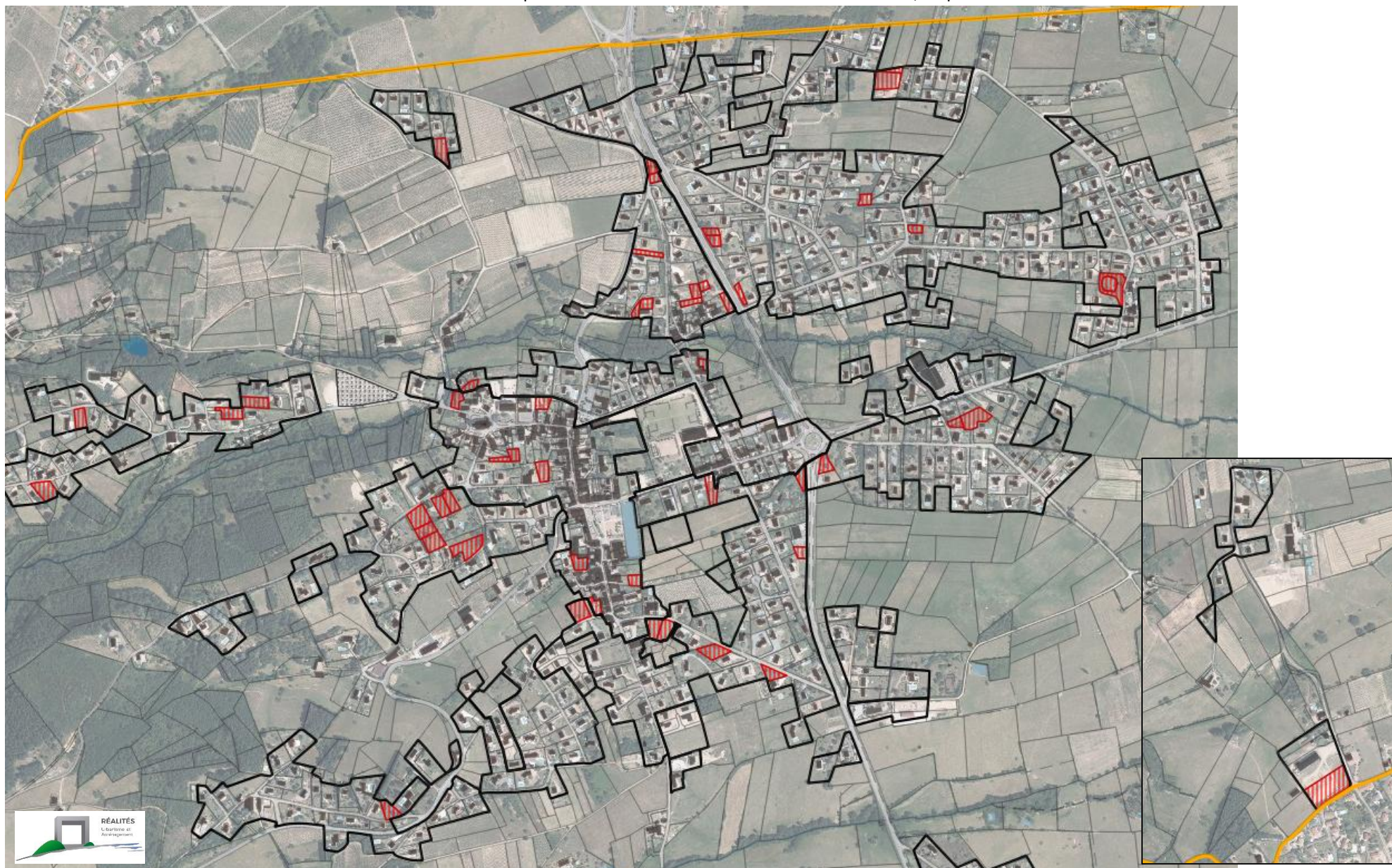
Les principaux locaux d'activités recensés sur la commune, en zone urbaine

2. ...MAIS DES CAPACITES D'ACCUEIL MOBILISABLES RESTANTES NON ADAPTEES A L'ACCUEIL D'ARTISANS LOCAUX

Les capacités d'accueil mobilisables en zones Ub et Uc (constituées des parcelles non bâties de plus de 300 m², quelles que soient leur localisation et leur desserte) représentent 4,55 ha bruts. Toutefois, il est nécessaire de privilégier un secteur dont la surface mobilisable est supérieure à 2 000 m² pour concentrer l'installation de plusieurs entreprises artisanales souhaitant évoluer sur un même site. Seule la parcelle classée en zone Ue route de Saint-Alban répond à ce critère (superficie de 4 110 m²).

De plus, l'installation au sein des zones urbaines Ub et Uc ne semble pas adaptée. En effet, le PADD vise à permettre une certaine mixité de fonctions, à condition que les activités soient compatibles avec le caractère résidentiel des quartiers. Le développement de ces activités artisanales peut générer davantage de nuisances vis-à-vis des habitations.

Localisation des parcelles non construites situées en zones urbaines, de plus de 300 m²



3. LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU SEIN DES ZONES URBAINES DEDIEES A L'ACCUEIL D'ACTIVITES ARTISANALES

Le PLU de Saint-André-d'Apchon délimite 3 zones Ue dédiées à l'accueil d'activités économiques :

- **La zone Ue située au carrefour entre la route de la rue Franche et la route de Roanne**

L'entreprise présente utilise la totalité du tènement classé en zone Ue, il n'y a donc pas de secteur mobilisable pour l'accueil de nouvelles activités.



- **La zone Ue située le long du chemin du Vernay**

La zone Ue délimitée chemin du Vernay correspondait à la zone Ue permettant l'accueil de nouvelles activités lors de l'approbation du PLU. Seul le premier bâtiment le plus à l'ouest était construit. Le local est resté vacant pendant plusieurs mois (ancienne entreprise spécialisée dans les lubrifiants de mécanique) avant d'être repris il y a 2 à 3 ans par une entreprise spécialisée dans les services funéraires. Deux autres entreprises se sont ensuite installées sur la zone : l'une spécialisée dans les travaux de charpente et l'autre spécialisée dans l'activité de zinguerie.

Ces deux entreprises souhaiteraient aujourd'hui se développer, mais ont exploité l'intégralité de la partie du tènement classé en zone Ue.

Dans la mesure où cette zone est relativement éloignée des principaux quartiers d'habitation, tout en se situant dans la continuité urbaine du bourg, l'extension de la zone Ue sur ce secteur peut être étudiée en priorité pour permettre le développement modéré de ces entreprises.



- **La zone Ue située le long de la route de Saint-Alban**

La zone Ue située le long de la route de Saint-Alban accueille un local d'activités (stockage de matériel). A priori, la parcelle située au sud, également classée en zone Ue n'est plus utilisée, elle était nécessaire pour l'activité précédente ayant été arrêtée. Cette parcelle mobilisable représente 4100 m², elle est donc de taille suffisante pour répondre aux besoins d'entreprises locales.



Analyse de l'opportunité d'installer des artisans sur ce secteur :

Avantages	- Secteur déjà classé en zone Ue : pas d'adaptation du PLU à prévoir - Secteur desservi par les réseaux en capacité suffisante - Secteur déjà aménagé : peu d'impact sur l'activité agricole ou les espaces naturels, pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
Inconvénients	- Secteur présentant une certaine sensibilité paysagère - Secteur éloigné du bourg : peu compatible avec l'objectif du PADD de concentrer le développement urbain sur le bourg et de disposer d'un déploiement cohérent de services, d'équipements et d'emplois - Pas de maîtrise foncière : incertitude sur la possibilité d'installer plusieurs artisans. - Amener un trafic routier plus important le long de la route de Maleme, aujourd'hui disposant d'un environnement résidentiel de Saint-Alban-les-Eaux. - Secteur en AOC viticole. - Proximité avec le corridor surfacique du SRADDET entre Saint-Alban-les-Eaux et Saint-André-d'Apchon.

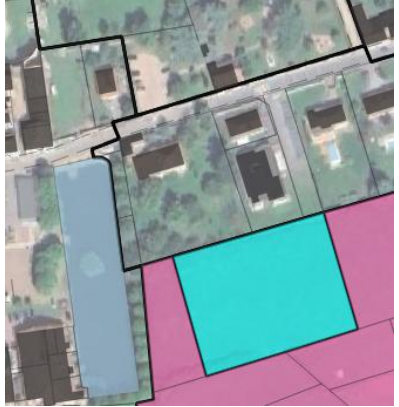
Au vu de l'analyse d'opportunité ci-dessus, l'installation de nouveaux artisans sur ce site ne paraît pas adaptée et ne permettrait pas de maintenir le réseau d'artisans locaux sur le bourg.

Compte tenu des enjeux recensés ci-dessous et afin de compenser la nécessaire ouverture à l'urbanisation pour permettre le développement de ces artisans à proximité du bourg, le reclassement en zone non constructible est envisagé. La renaturation ou la revalorisation agricole pourrait en effet être étudiée et compenser au moins en partie l'ouverture à l'urbanisation nécessaire.

B. DES ZONES À URBANISER DÉDIÉES À L'HABITAT

Le plan local d'urbanisme de Saint-André-d'Apchon délimite plusieurs zones à urbaniser :

De part et d'autre de la route de Benetan La partie située au sud de la voie a été construite. La partie nord reste mobilisable.	Au sud de la route de Benetan Secteur ne présentant plus de capacité d'accueil mobilisable suffisante (1 430 m² restant mobilisable).	Secteur entre la route de la Baude et la route de Saint-Alban Secteur construit, ne présentant plus de capacité d'accueil mobilisable.
Avantages : Non déclaré à la PAC Pas de zonages environnementaux	Avantages : /	Avantages : /
Inconvénients : Voie d'accès étroite, peu adaptée à la circulation de camions Sensibilité paysagère Secteur dans un environnement résidentiel peu dense.	Inconvénients : /	Inconvénients : /
Conclusions : Secteur davantage propice à l'urbanisation résidentielle, afin d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD ou pour ces prochaines années.	Conclusions : Zone aménagée et construite, qui n'est plus mobilisable.	Conclusions : Zone aménagée et construite, qui n'est plus mobilisable.

		
Route de Saint-Alban Une capacité restante mobilisable de 4063 m².	Derrière le lotissement des Vignes Secteur construit, ne présentant plus de capacité d'accueil mobilisable.	À côté du plan d'eau Secteur non construit
Avantages : Pas d'enjeux environnementaux ou agricoles.	Avantages : /	Avantages : Secteur proche du centre-bourg, des commerces et des services.
Inconvénients : Sensibilité paysagère Secteur dans un environnement résidentiel peu dense.	Inconvénients : /	Inconvénients : Accès par la maison de santé, assez enclavé pour de l'activité. Forte sensibilité paysagère et patrimoniale : secteur intégré dans le SPR.
Conclusions : Secteur davantage propice à l'urbanisation résidentielle, afin d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD ou pour ces prochaines années.	Conclusions : Zone aménagée et construite, qui n'est plus mobilisable.	Conclusions : Secteur davantage propice à une opération de logements de qualité, à proximité du centre-bourg.

Le PLU de Saint-André-d'Apchon délimite également une zone 2AU de plus de 9 ans. Elle constitue aujourd'hui un poumon vert important du bourg et présente des enjeux agricoles (secteur déclaré à la PAC) et patrimoniaux (secteur intégré dans le SPR de Saint-André-d'Apchon) forts. Son ouverture à l'urbanisation n'est donc pas envisagée pour répondre à ces besoins.

C. DES SECTEURS DE DENSIFICATION PEU ADAPTÉS À L'ACCUEIL DE PLUSIEURS ACTIVITÉS ARTISANALES AU SEIN DES ZONES U ET AU DU PLU

En conclusion, les capacités d'accueil mobilisables au sein des zones U et AU du PLU ne sont pas adaptées à l'accueil de plusieurs activités artisanales locales :

- La très grande majorité des parcelles mobilisables ne sont pas de taille suffisante pour permettre la réalisation du projet
- Trois tènements disposent d'une taille suffisante :
 - Tènement en limite de Saint-Alban, déjà classé en zone Ue, mais présentant un éloignement important avec le bourg et situé à proximité d'un corridor écologique.
 - Tènement de la zone 1AU située au nord de la route de Benetan : secteur situé au sein d'un environnement résidentiel, desservi par une rue assez étroite.
 - Tènement de la zone 1AU située route de Saint-Alban : secteur présentant une certaine sensibilité paysagère dans le grand paysage, au sein d'un environnement résidentiel, desservi par une rue assez étroite.