

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**COMMUNE DE L'HORME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLU- 2021/2022**

**NOTICE EXPLICATIVE**

# SOMMAIRE

## 1 - CADRE REGLEMENTAIRE

## 2 - OBJET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

### 2.1- Plan de zonage : reclassement de la parcelle AH75 de la zone UB en zone industrielle UF

#### 2.1.1- Contexte

#### 2.2.2- Modification apportée

### 2.2 – Règlement : Diverses actualisations selon les évolutions du code de l'urbanisme et des règlements métropolitains concernant la voirie et les eaux pluviales. Ajustement mineurs selon l'évolution de l'occupation du sol et des usages sur la part d'espaces verts, le stationnement, l'implantation, les façades et les clôtures.

#### 2.2.1- Contexte

#### 2.2.2- Modifications apportées

## 1- CADRE REGLEMENTAIRE

Saint-Etienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Etienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Etienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessous :

- 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 ;
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de L'Horme pour deux sujets :

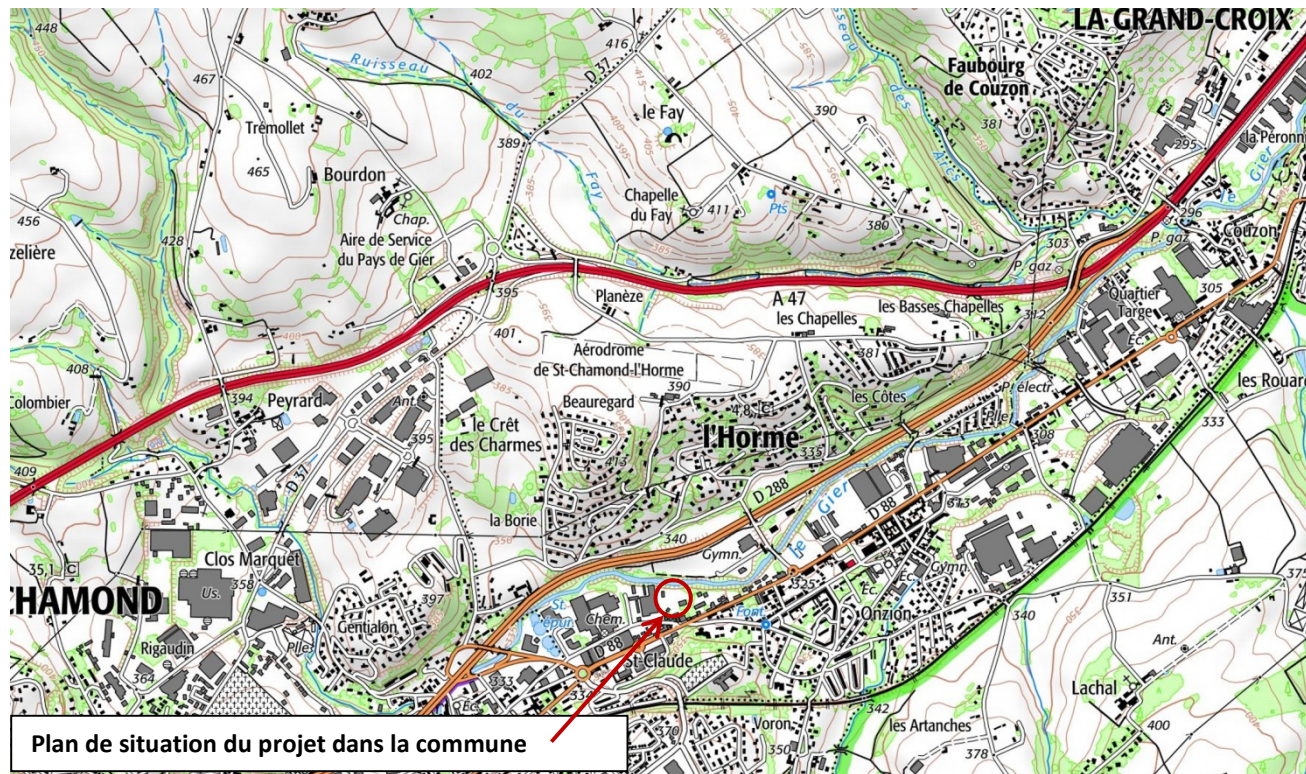
- **Règlement graphique (plan de zonage)** : Reclassement de la parcelle AH75, rue du Garat, d'une superficie de 3360 m<sup>2</sup>, de la zone urbaine mixte UB en zone industrielle UF voisine afin de permettre un l'implantation d'un bâtiment industriel par l'entreprise « Gier Industries » ;
- **Règlement écrit** : Diverses actualisations selon les évolutions du code de l'urbanisme et des règlements métropolitains (voiries, eaux pluviales). Ajustement mineurs selon l'évolution de l'occupation du sol et des usages sur la part d'espaces verts à la parcelle en zone d'habitat individuel, le nombre de place de stationnement en réhabilitation et changement de destination , l'implantation aux limites pour les équipements publics, les façades et les clôtures.

Par sa décision motivée du 26 octobre 2021, l'Autorité Environnementale a dispensé la présente modification simplifiée du PLU à l'évaluation environnementale.

## 2- OBJET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

**2-1- Règlement graphique (plan de zonage) : reclassement de la parcelle AH 75 rue du Garat de la zone urbaine mixte UB en zone industrielle UF voisine pour permettre l'implantation d'un bâtiment industriel**

**2-1-1- Contexte :**



L'Horme est une commune industrielle de la vallée du Gier de 4800 habitants. Les espaces industriels occupent 48,5 ha soit 11% du territoire communal. Ces zones arrivent aujourd'hui à saturation, ce qui pose problème pour répondre aux besoins de développement actuels des entreprises. C'est le cas de la SEM DDT- Modification simplifiée n°4 du PLU de L'Horme- Notice- octobre 2021

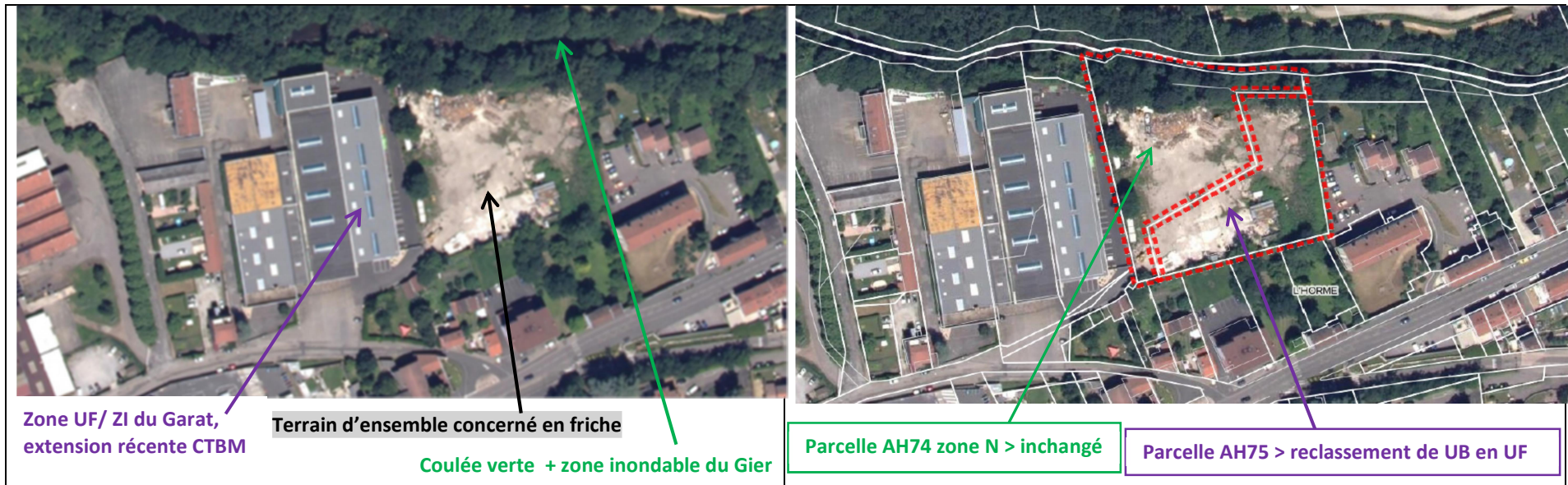


société « Gier Industries » qui souhaite implanter un bâtiment industriel à proximité de son site actuel. L'entreprise n'a pas pu trouver de terrain disponible dans les zones industrielles UF dédiées du PLU communal.

L'entreprise Gier Industries souhaite s'installer sur la parcelle AH 75 de 3360 M2, qui fait partie d'un tènement en friche industrielle vacant de 8400 m2, ancien site d'activité industrielle de recyclage de véhicules automobile, limitrophe de la zone Industrielle de Garat.

Le tènement est divisé en deux parcelles cadastrales et sur deux zones différentes du PLU :

- une mini-zone N sur la parcelle AH74
- et la zone UB (zone urbaine mixte) sur la parcelle AH75, objet du projet industriel et de la présente modification du PLU pour son reclassement en zone industrielle UF, voisine. Celle-ci est en pleine activité et un bâtiment industriel de la société CTBM y a été réalisé récemment.



Le terrain ne présente pas de qualités naturelles au sens écologique compte tenu de l'état du sol actuel à l'état de friche industrielle inoccupée, et non plus du point de vue du risque d'inondation. En effet la zone rouge d'inondation du PPRNPI du Gier, qui correspond à la coulée verte écologique et zone humide du Gier (trame bleue), est bien identifiée par un classement en zone naturelle N au nord de la parcelle, comme au nord de l'actuelle zone UF. Il n'y a pas d'enjeu métropolitain de protection ou de fonctionnalité pour les rivières non plus qu'au titre de la gestion des inondations sur cette parcelle AH 74.

Elle ne présente pas de risques miniers selon le PPRM. Le tènement entier est répertorié dans l'inventaire des anciens sites industriels BASIAS en tant qu'ancien site industriel de démantèlement et recyclage de véhicules. Il ne figure pas dans les cas observés de pollution industrielle de la base de données sur les sites et sols pollués BASOL (Cf. inventaires BASIAS et BASOL en annexe).

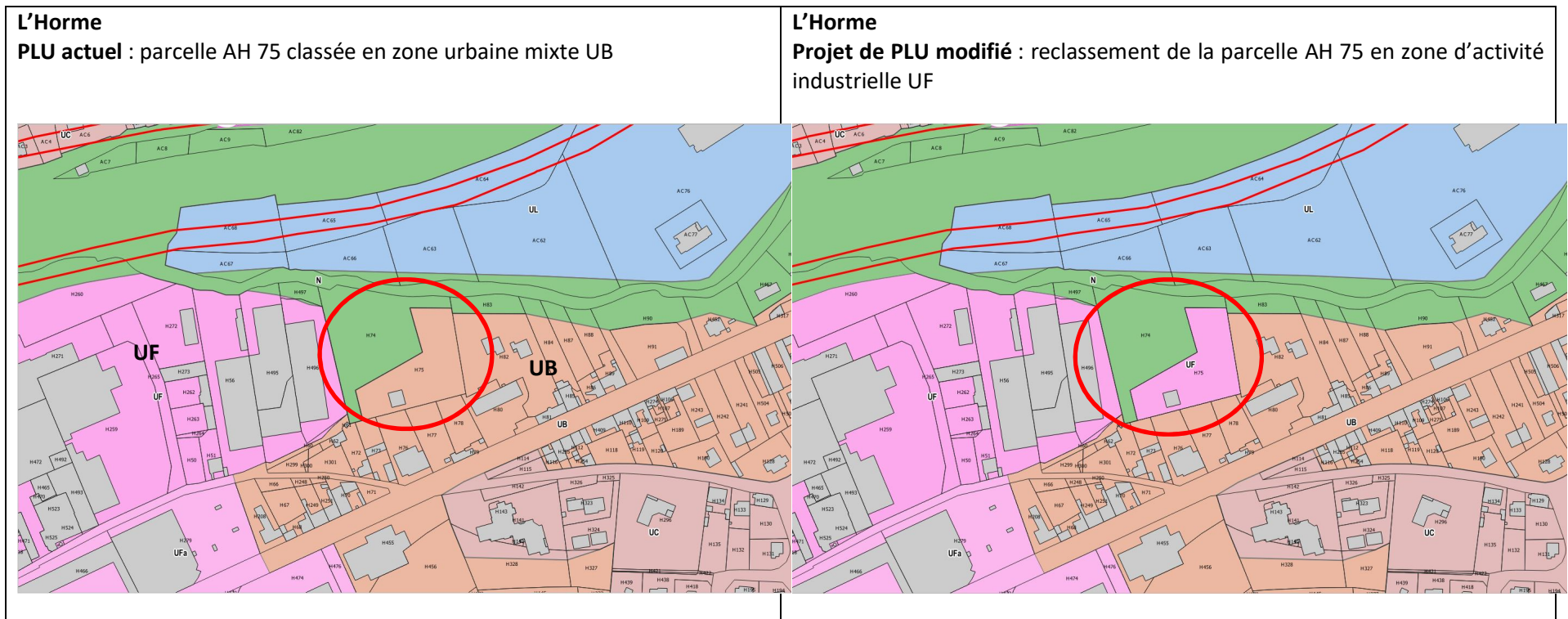
La division en deux parcelles et la répartition en deux zone du PLU, dont cette mini zone N, n'a pas d'explication ni de justification du point de vue naturel. Du point de vue de l'aménagement du territoire et selon les critères d'urbanisme, ce tènement de friche homogène a plutôt vocation à être rattaché à la zone industrielle UF voisine.

L'autorité Environnementales par décision 26/10/21 motivée selon des éléments précités transmis a décidé de ne pas soumettre modification simplifiée à évaluation environnementale.

Pour la zone N sur la parcelle AH74 (qui ne peut pas évoluer en zone UF dans le cadre d'une procédure de modification de PLU), la réflexion se poursuivra dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal pour un reclassement partiel en zone industrielle.

### **2-1-2 - Modification apportée au règlement graphique/ plan de zonage :**

Reclassement de la parcelle AH n°75, rue du Garat, d'une superficie de 3360 m2 située en zone mixte urbaine mixte UB au PLU actuel, en zone d'activités industrielles UF voisine



**2.2- Règlement écrit : Diverses actualisations selon les évolutions du code de l'urbanisme et des règlements métropolitains concernant la voirie et les eaux pluviales. Ajustement mineurs selon l'évolution de l'occupation du sol et des usages sur la part d'espaces verts, le stationnement, l'implantation, les façades et les clôtures.**

**2.2.1 – Toilettage et actualisation du règlement actuel datant de 2008 :**

1- Selon l'évolution législative s'appliquant aux PLU et l'évolution des terminologies :

Suppression ou remplacement de dispositions ou terminologies abrogées par les lois d'urbanisme nationales transposées dans le code de l'urbanisme, et qui n'ont plus lieu de figurer dans le règlement du PLU communal.

Dans les dispositions générales et dans tous les articles concernés des différentes zones :

- Suppression des dispositions et mentions relatives au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) supprimé dans le Code de l'Urbanisme, qui n'a plus lieu de figurer;
- Remplacement du terme SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par SDP (Surface de Plancher) ;
- Remplacement de POS par PLU.

2- Selon les nouvelles compétences ou règlements métropolitains récents applicables :

- Remplacement du terme voiries départementales, par voiries métropolitaine pour celles concernées, selon les compétences voiries de la métropole ;
- Aux articles 4 des zones concernées, mention de l'application du schéma des eaux pluviales métropolitain.

### 2.2.2- Ajustements mineurs du règlement selon l'évolution de l'occupation du sol de la commune et des usages, et de l'application du PLU lors de la délivrance autorisations d'urbanisme :

Ces ajustements règlementaires sont rendus nécessaires afin de mieux prendre en compte l'évolution de la morphologie du tissu urbain, l'évolution de l'occupation et des usages du sols, et les retours d'expérience de l'application du règlement lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

- Aux articles 7 des zones UA, UB et UC : admettre des possibilités d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives pour la construction d'équipements publics qui peuvent prendre des formes différentes et se distinguer des règles courantes d'implantations du bâti existant ou nouveau dans le tissu urbain. Cette disposition figure déjà dans les autres PLU révisés récemment ;

- A l'article 12 des zones urbaines UA (centre ancien) et UB (faubourgs mixtes) du centre-ville, assouplissement des règles sur le nombre de places de stationnement : la modification proposée consiste à ce que les règles de stationnement de l'article 12 fixant le nombre de place requis par catégorie de construction, ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation d'un immeuble et de changement de destination (par exemple de rez-de-chaussée de local commercial vacant en logement) afin de faciliter les programme de renouvellement urbain et la requalification et réhabilitation du bâti. Cette exemption est déjà d'usage en centre ancien dans d'autres communes de la vallée du Gier ;

- Aux articles 5 concernant les espaces verts et plantations, des zones UC, UD et AUc, d'habitat individuel en lotissement : réduction du taux de pourcentage d'espace vert exigé à la parcelle de 75% à 65% hors piscine, ce qui représente une minoration réduite de 10%. Le pourcentage actuel de 75 % est en soi trop élevé, comparé aux règlements sur des tissus similaires dans la majorité communes, et pose problème lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. En effet, l'espace disponible résiduel s'avère trop juste, même de peu, pour permettre l'évolution des usages des habitations comme de petites extensions et annexes et leurs aménagement extérieurs, très demandé par les habitants, notamment lors de rachat. Il convient aussi de prendre en compte l'évolution du sol des parcelles, avec terrasse et jardin aménagés, dans des situations de terrain parfois en pente, qui dans rendent difficile l'aménagement de surface pour ces nouveaux usages et besoins.

- A l'article 11 des zones UB, UC, UF concernant l'aspect des façades et menuiseries : suppression de l'obligation de se conformer à un « nuancier déposé en mairie », qui n'existe plus aujourd'hui, et n'était plus utilisé ni appliqué car devenu obsolète au fil du temps et de l'évolution du bâti communal.



- Article 11 des zones UA et UB : afin d'harmoniser des règles sur les clôtures dans l'ensemble des zones urbaines, transposition des dispositions précises s'appliquant déjà l'article 11 de la zone UD et permettent de bien cadrer, aux articles 11 des zones UA et UB dans lesquelles ce dispositions ne s'appliquaient pas ;
- Aux articles 11 des zones UA, UB, UC et UD, et AUc : En cas de concernant les murs de soutènement : fixation d'une hauteur maximum à 2m pour le mur de soutènement qui peut être éventuellement surmonté d'une clôture d'une hauteur maximale fixée à 1,20 m . Et ce afin d'éviter a construction de murs trop hauts en cas de clôtures maçonnées et/ou opaques, qui peut s'avérer gênant pour les habitations voisines notamment dans les secteurs de terrains en pente.