



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE SAINT-CHAMOND

NOTICE EXPLICATIVE DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIEE

# SOMMAIRE

1- CADRE REGLEMENTAIRE

2- CONTEXTE

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

- Modification du règlement de la zone Up et du Titre VI
- Modification du règlement de la zone Ue

## **1- CADRE REGLEMENTAIRE**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et sa transformation en Communauté Urbaine, 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), la Communauté Urbaine peut cependant mener les procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et les mises à jour.

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

- 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.

## **2- CONTEXTE**

- Le règlement de la zone Up nécessite des corrections car sa rédaction actuelle qui n'autorise que l'habitat regroupé, collectif ou agrégé en plusieurs plots ou en bande et interdit l'habitat individuel n'est pas légale. Ce type de disposition relèverait davantage d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

De plus, les dispositions de l'article 11.7.3 du Titre VI applicables à la zone Up (cf. article 11 du règlement de la zone Up) qui prévoient spécifiquement des lignes de composition orthogonales des implantations des constructions sont contradictoires avec la volonté affichée de préserver les boisements préservés par une servitude d'Espaces Boisés Classés. En effet, cette vision géométrique est difficilement compatible avec les boisements existants conçus en parc à l'Anglaise, et son respect pourrait causer des dommages irréversibles au système racinaire d'arbres centenaires.

Il est donc proposé de modifier le règlement de la zone UP (article 2 de la zone UP et Article 11.7.3 du titre VI) pour autoriser une plus grande diversité des formes urbaines mieux intégrées dans le contexte boisé de la zone UP, et faciliter par des implantations plus libres une meilleure préservation des boisements et la conservation d'une trame verte de qualité.

- La zone Ue est essentiellement dédiée aux équipements collectifs, elle comporte cependant occasionnellement des immeubles privés. Cette situation résulte soit de circonstances historiques (parcs privés acquis partiellement par la collectivité pour y construire des équipements par exemple) ou cessions de biens publics désaffectés. Ces immeubles disposent parfois d'annexes vétustes qu'il importe de pouvoir moderniser.

Afin de conserver la qualité de ces sites, il est proposé une modification du règlement de la zone Ue pour permettre l'entretien et la modernisation des locaux annexes de ces immeubles d'habitation existants dans cette zone.

Cette procédure est inscrite au conseil communautaire du 29 juin 2017.

### **3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

#### **1 - ZONE Up et Titre VI**

##### **Version actuelle**

##### **Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up 1.

Sont admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables (essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin ...)

- les annexes à l'habitation,
- les piscines,
- les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces,

Sous réserve d'une bâti regroupé et de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables (essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin ...) :

- les constructions à usage d'habitation,
- les hôtels,
- les bureaux

La zone Up est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation et à partir de 10 logements, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

##### **Titre VI – article 11.7.3. Constructions neuves :**

Les constructions neuves autres que les annexes aux habitations, seront obligatoirement de type collectif ou agrégées en plusieurs plots ou en bande. Les lignes de composition des implantations des constructions seront orthogonales. En aucun cas l'habitat individuel dispersé sur le tènement ne peut être admis

##### **Version projet**

#### **ZONE Up**

##### **Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up 1.

Sont admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables (essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin ...)

- les annexes à l'habitation,
- les piscines,
- les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces,

**Sous réserve de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables** (essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin ...):

- les constructions à usage d'habitation,
- les hôtels,
- les bureaux

La zone Up est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation et à partir de 10 logements, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

## **Titre VI – article 11.7.3. Constructions neuves :**

Article supprimé

## **2 - ZONE Ue**

### **Version actuelle**

#### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
  - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
  - d'hôtel,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

## **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les locaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif (bureaux, piscines, surface de vente ...) s'ils sont liés aux équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

## **Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 15 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Version projet**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
  - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
  - d'hôtel,
  - d'habitation.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

## **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les locaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif (bureaux, piscines, surface de vente ...) s'ils sont liés aux équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- **Les constructions à usage d'annexes à l'habitation existante dans une limite globale maximum**
  - o **de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes sur une même propriété,**
  - o **et de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes sur une même copropriété.**

## **Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- **La hauteur des constructions annexes aux habitations existantes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 3,5 m.**
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.