



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE L'HORME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE
N°3 du PLU**

NOTICE EXPLICATIVE

Approbation :

- Bureau du 15 novembre 2017
- Conseil du 07 décembre 2017

SOMMAIRE

1- CADRE REGLEMENTAIRE

2- CONTEXTE

3- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

- ▶ Règlement du PLU : Réduction du nombre de places de stationnement exigé pour le logement en zone UAz de la ZAC des Berges du Gier/ Pasteur

1- CADRE REGLEMENTAIRE

Depuis le 1^{er} 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.

Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU de l'Horre approuvé le 28/10/2008, modifié les 22/06/2009, 21/10/2013, 11/05/2016 et 11/05/2017.

Cette modification simplifiée a pour objet de réduire le nombre de places de stationnement pour le logement fixé au règlement en zone UAz correspondant à la ZAC des Berges du Gier (Site Pasteur).

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 L.153-45 à L.153-48 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

La ZAC Ecoquartier des Berges du Gier (site Pasteur) a été créée par la commune de l'Horre le 28 février 2014 suite à des études préalables réalisées avec l'accompagnement technique de Saint-Etienne Métropole et l'intervention d'EPORA. Puis, le conseil communautaire du 11 mai 2016 a approuvé programme des équipements publics soumis par la commune, fixant la répartition des investissements, de la gestion et des coûts entre la commune et Saint-Etienne Métropole.

La réalisation de cette opération a été confiée à CAP Métropole

Le projet d'aménagement se développe sur une ancienne friche industrielle de 6 hectares, le « site Pasteur », situé en centre-ville le long de la RD88 qui traverse la commune. Il se compose d'un programme mixte à vocation d'habitat (construction de 190 logements soit 13 500 m² de shon environ) et économique (10200 m² de shon) à développer dans la grande halle industrielle conservée.

Le parti d'aménagement prévoit :

- la reconquête d'une friche en centre-ville, qui constituait un gros point noir,
- la création d'espaces verts en lien avec la vallée du Gier et le projet de voie verte intercommunal,
- la mise en œuvre d'un quartier mixte et fonctionnel,
- la réalisation d'une opération axée sur le développement durable.



Projet d'aménagement de la ZAC des Berges du Gier - Cap Métropole / Atelier Annegardoni (architectes, urbanistes, paysagistes) Lyon - Juin 2016

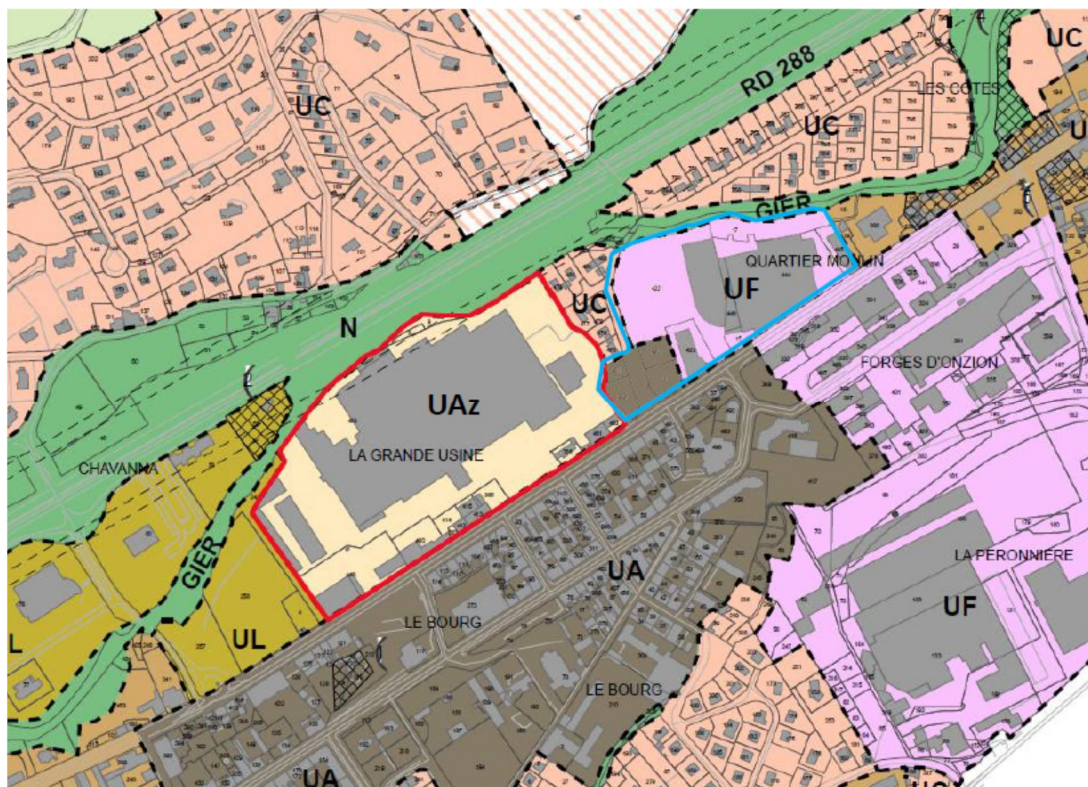
Aujourd'hui il convient de réduire le nombre de places de stationnement exigé pour le logement dans le règlement de la zone UAz de la ZAC des Berges du Gier, pour deux raisons principales :

- La nécessité de limiter les excavations et terrassements mise en évidence par les études techniques conduit à prévoir le stationnement plus restreint en rez-de-chaussée des immeubles et non pas en sous-sol. Cette solution ne permet pas de répondre aux exigences réglementaires du PLU actuel qui apparaissent trop élevées (1,5 place minimum par logement) par rapport aux besoins d'aujourd'hui et aux autres possibilités de stationnement à l'intérieur du site ;
- Le souhait de limiter l'utilisation des véhicules à l'intérieur du site de l'écoquartier. Plus généralement, l'évolution du règlement en matière de stationnement incite aujourd'hui à réduire l'usage de la voiture et privilégier le recours aux transports collectifs et aux modes doux ou actifs.

C'est pourquoi il est proposé à la fois de réduire le nombre de place exigé par logement, mais aussi d'inverser la formulation de la règle qui s'exprimera en seuil maximum, et non plus en nombre minimum exigé.

Le promoteur désigné suite à l'appel lancé par Cap Métropole, aménageur de la ZAC, envisage de déposer un premier permis fin 2017. Le calendrier actualisé de la révision du PLU en cours prévoit une approbation en juillet 2019, date trop éloignée du délai opérationnel du permis.

C'est pourquoi il est proposé la procédure de révision simplifiée, dont l'objet s'inscrit dans les objectifs de la révision générale du PLU.



Situation de la zone UAz de la ZAC des Berges du Gier au plan de zonage du PLU

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Modification de l'article UA 12- secteur UAz du règlement

► Rédaction actuelle avant modification (extrait)

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,6 place de stationnement par logement, s'il s'agit d'habitations collectives. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.
- 2 places de stationnement par logement individuel

Dans le secteur UAz, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement minimum.

Dans les immeubles d'habitation collectifs, 0,7% minimum de la SHON devra être affecté au remisage des vélos et voitures d'enfants, dans des locaux fermés, facilement accessibles (de plein pied et proche de la voie) et comportant un système d'accrochage contre le vol. Ce local ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

... /...

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

► **Rédaction proposée après modification** (extrait)

NB : seule la règle pour le secteur UAz, encadrée en surlignage jaune, est modifiée, le reste de l'article reste inchangé.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,6 place de stationnement par logement, s'il s'agit d'habitations collectives. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

- 2 places de stationnement par logement individuel

Dans le secteur UAz, il est exigé 1 place de stationnement maximum par logement.

Dans les immeubles d'habitation collectifs, 0,7% minimum de la SHON devra être affecté au remisage des vélos et voitures d'enfants, dans des locaux fermés, facilement accessibles (de plein pied et proche de la voie) et comportant un système d'accrochage contre le vol. Ce local ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

... /...

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.