

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-CHAMOND

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

SOMMAIRE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

2 - CONTEXTE

3 - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

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-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.

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 Saint-Chamond afin

- Modifier le règlement de la zone Uic1 afin de permettre la densification des parcelles dédiées à l'activité industrielle,
- Classer les parcelles sises rue de Saint-Etienne et cadastrées 111 AB n°146p, 156p, et 162 en zone Uic2 en cohérence avec les parcelles limitrophes,
- Modifier le périmètre de constructibilité sur ces parcelles et les parcelles limitrophes cadastrées 111 AB n°73, 233 et 234 pour l'aligner sur la limite de la voie.

Considérant les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus vient modifier marginalement le règlement graphique.

2- CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Chamond, a été approuvé le 04 février 2013 par le Conseil Municipal. Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 07 février 2019 par le Conseil Métropolitain. Il a été modifié les 11 mai 2016, 29 septembre 2016 et 05 octobre 2017.

La zone UiC1 recouvre la zone d'activités du Coin, s'agissant d'une zone créée avant la dernière révision du PLU la construction sur limite parcellaire des bâtiments y était autrefois autorisée. Aujourd'hui elle est interdite. Une distance de 5 m minimum doit être respectée. Cette situation pose désormais problème à des entreprises qui y sont implantées et ne peuvent plus s'agrandir. Il est donc proposer d'autoriser l'implantation des bâtiments industriels en limite séparative afin de favoriser le maintien de l'activité économique et la création d'emplois. Par ailleurs, afin d'assurer l'harmonie architecturale des constructions sur limites séparatives des règles de hauteur spécifiques sont établies.

Dans le secteur du Champ du Geai, une bande de terrain est classée en zone Ua1, zonage qui correspond au centre historique. Cette bande de terrain se situe en bordure de la N88, il n'est donc pas souhaitable d'y construire des logements. Elle peut par contre, dans une certaine mesure, accueillir des activités économiques. Il convient cependant de conserver une partie d'espace libre à proximité du carrefour, pour conserver la qualité environnementale de l'espace arboré. Il est donc proposer de classer une superficie d'environ 300 m² en zone Uic2, destinée à l'accueil d'activité économique, comme les parcelles limitrophes.

Enfin, le PLU prévoit un retrait de constructibilité de long de la rue de Saint-Etienne d'environ 2m par rapport à la voirie. Cette contrainte procédait d'un souhait d'étudier la possibilité de créer une voie modes doux sur cet emplacement. Ce projet est aujourd'hui caduc car la trame des projets d'itinéraires modes doux a évolué sur la commune. De plus, il est souhaitable d'accorder un peu plus d'épaisseur au bâti dans ce secteur afin de pouvoir mieux prendre en compte les contraintes liées aux nuisances sonores. Il est donc proposer d'aligner le périmètre de constructibilité sur la limite de la voie (rue de Saint-Etienne) pour les parcelles encore non-bâties.

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée du PLU a donc pour objet :

- de compléter l'article Ui 7 en précisant qu'en zone Uic1, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative dès lors que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et que cette limite de coïncide pas avec une zone d'habitation,
- de compléter l'article Ui 10 pour indiquer qu'en zone Uic1, la hauteur maximale des constructions implantées dans une bande de 0 à 5m par rapport aux limites séparatives est limitée à 6m au faitage, et que des cas particulier sont acceptés en cas de bâtiments préexistant ou de construction concomitantes sur deux parcelles dans un souci de préserver l'harmonie architecturale tout en facilitant la densification,

- d'agrandir la zone Uic2 d'environ 300 m² et de diminuer la zone Ua1 de la même surface le long de la rue de Saint-Etienne dans le secteur du Champ du Geai, et mettre ainsi ce secteur en cohérence avec son environnement,
- de modifier le périmètre de constructibilité existant sur ce secteur pour le fixer sur la limite de voirie compte tenu de l'abandon du projet de bande cyclable dans ce secteur pour des raisons de dangerosité au niveau du giratoire.

Les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées sont les suivantes :

- **Règlement**
Zone Ui - articles Ui7 et Ui 10

- **Règlement graphique**
Plan de zonage au 1/10 000
Plan de zonage centre de la commune au 1/5 000

Règlement

Modification de l'article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification de l'article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Règlement de la zone Ui avant modification

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

Dans le secteur Uic2 de la route de Saint-Etienne

La poursuite de la requalification de ce site impose de modifier les règles d'implantation des constructions définies à l'Article 7. En effet, la forme des parcelles rend pertinent le choix de réglementer par des dispositions graphiques les règles d'implantation des futures constructions.

Ainsi le polygone d'implantation des constructions défini sur le document graphique se substituera à cet article.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au faitage de toiture,

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 aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les autres articles du règlement ne sont pas concernés par la modification.

Règlement de la zone Ui après modification

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

Dans le secteur Uic1

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et que cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

Dans le secteur Uic2 de la route de Saint-Etienne

La poursuite de la requalification de ce site impose de modifier les règles d'implantation des constructions définies à l'Article 7. En effet, la forme des parcelles rend pertinent le choix de réglementer par des dispositions graphiques les règles d'implantation des futures constructions.

Ainsi le polygone d'implantation des constructions défini sur le document graphique se substituera à cet article.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au faitage de toiture,

Dans le secteur Uic1, pour les constructions sur limite séparative :

La hauteur maximale des constructions édifiées dans une bande de 0 à 5m par rapport aux limites séparatives est fixée à 6 m au faitage de toiture.

En cas de construction préexistante sur la limite séparative de la parcelle voisine, la hauteur des constructions comprises dans une bande de 0 à 5m pourra être majorée pour atteindre celle du bâtiment préexistant sans jamais dépasser 12m.

En cas de constructions concomitantes sur la limite séparative de deux parcelles, la hauteur des constructions comprises dans une bande de 0 à 5m devra être identique sans jamais dépasser 12m.

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.

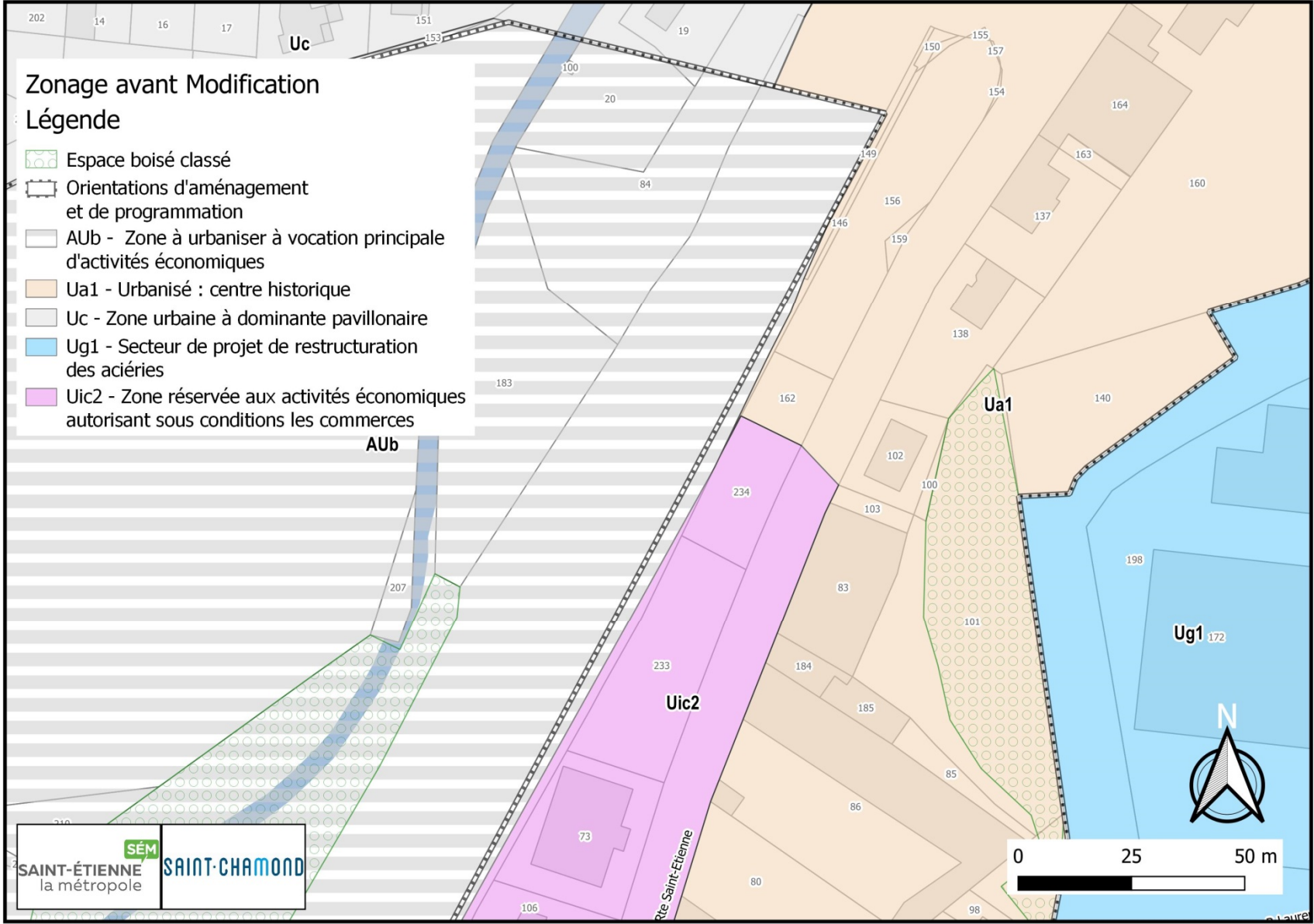
Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

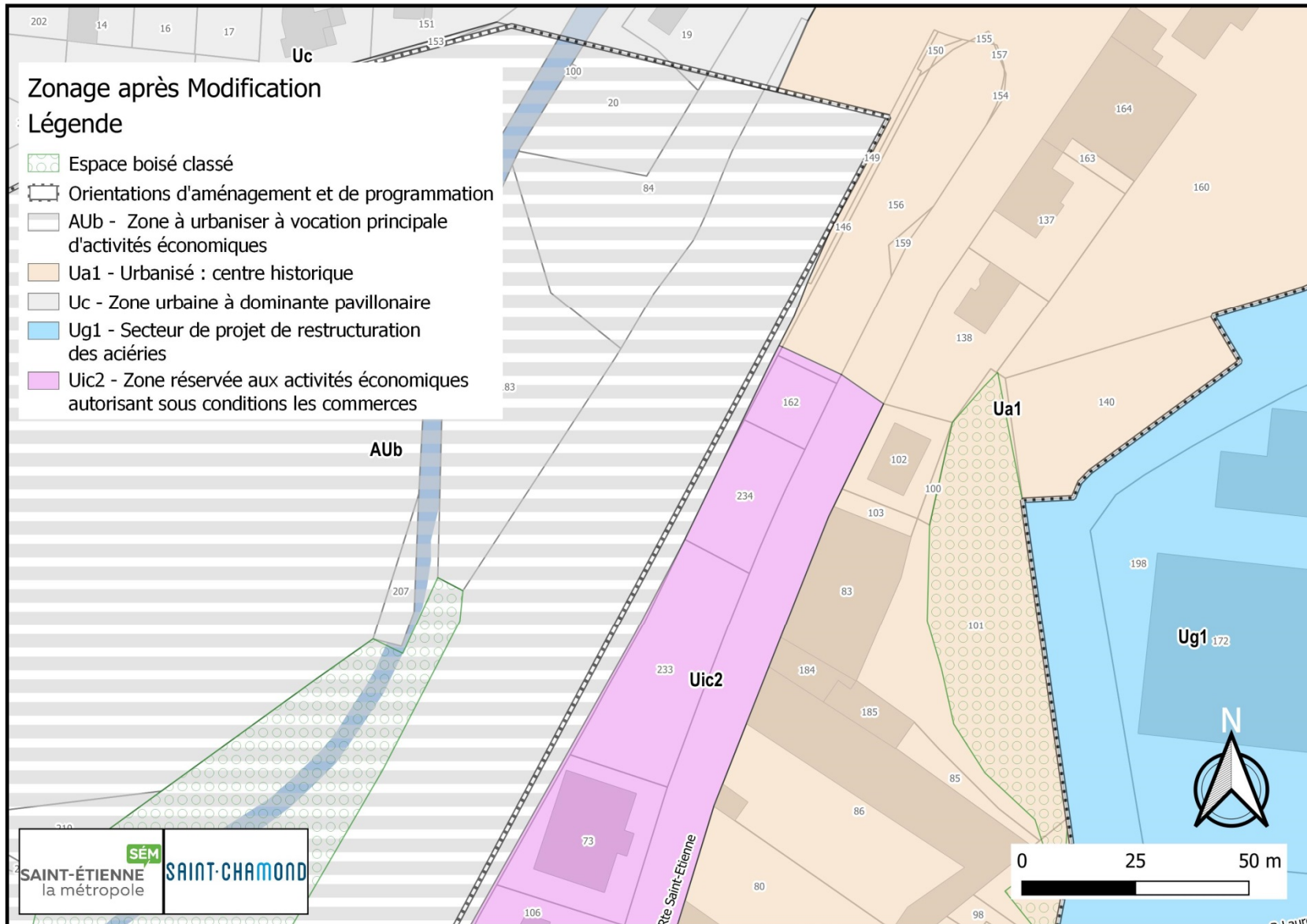
Les autres articles du règlement ne sont pas concernés par la modification.

Pièce n°4 – Règlement Graphique

Modification du plan de zonage échelle 1/10 000 et du plan centre de la commune au 1/5 000

Modification du périmètre de constructibilité





Modification du périmètre de constructibilité

