



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE L'HORME

### NOTICE EXPLICATIVE

#### DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°5 DU PLU

**2023 - 2024**

# SOMMAIRE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

2 - OBJET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3- MODIFICATIONS APPORTEES AU 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 de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit par délibération du 20 Décembre 2018, 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.

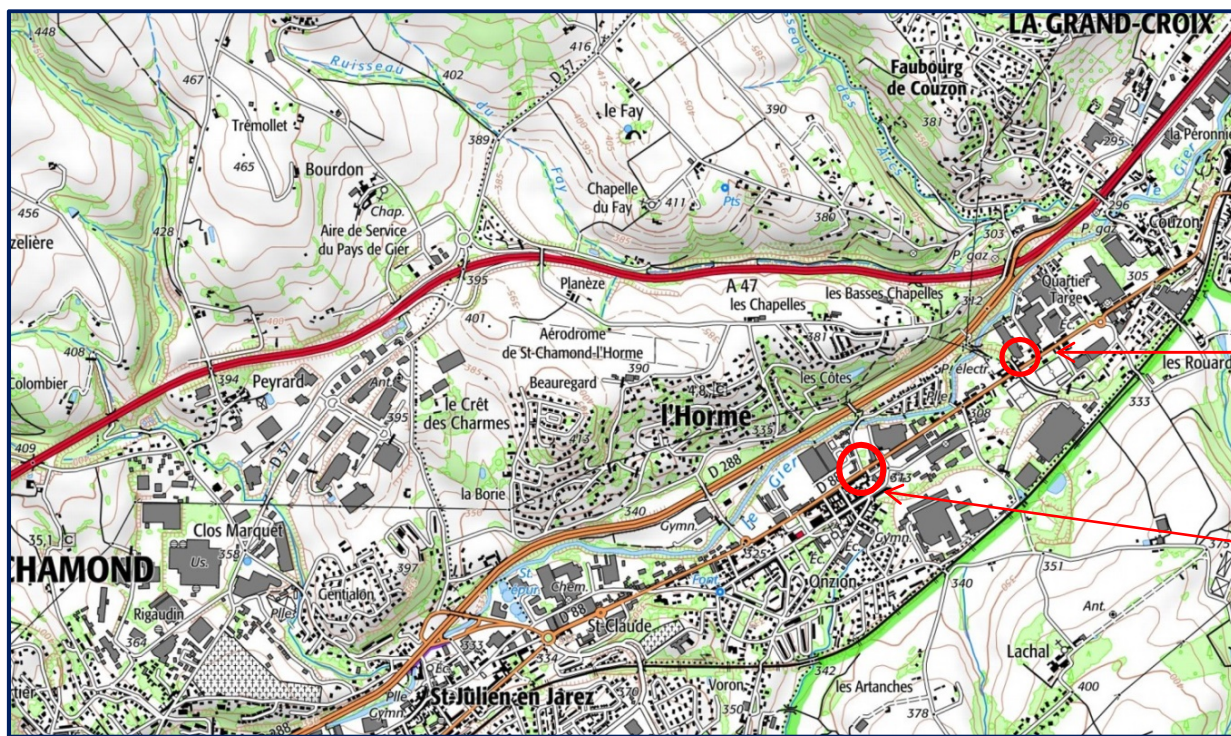
Considérant les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU.

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 afin d'apporter deux modifications au règlement graphique (plan de zonage) au sein de la zone urbaine du PLU.

- 1. 41 avenue Berthelot, quartier Targe, reclassement d'une maison ancienne, de la zone économique UF en zone urbaine mixte UB, pour un projet de réhabilitation en habitat**
- 2. Centre-ville, avenue Pasteur, reclassement de 4 parcelles de la zone économique UF en zone urbaine de centre-ville UA, afin de permettre des projets habitat.**

## 2- OBJET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

### Situation /Contexte :



41 avenue Berthelot,  
reclassement d'une  
maison de UF en zone UB

Avenue Pasteur/rue des  
Platanes, reclassement de  
4 parcelles de UF en UA

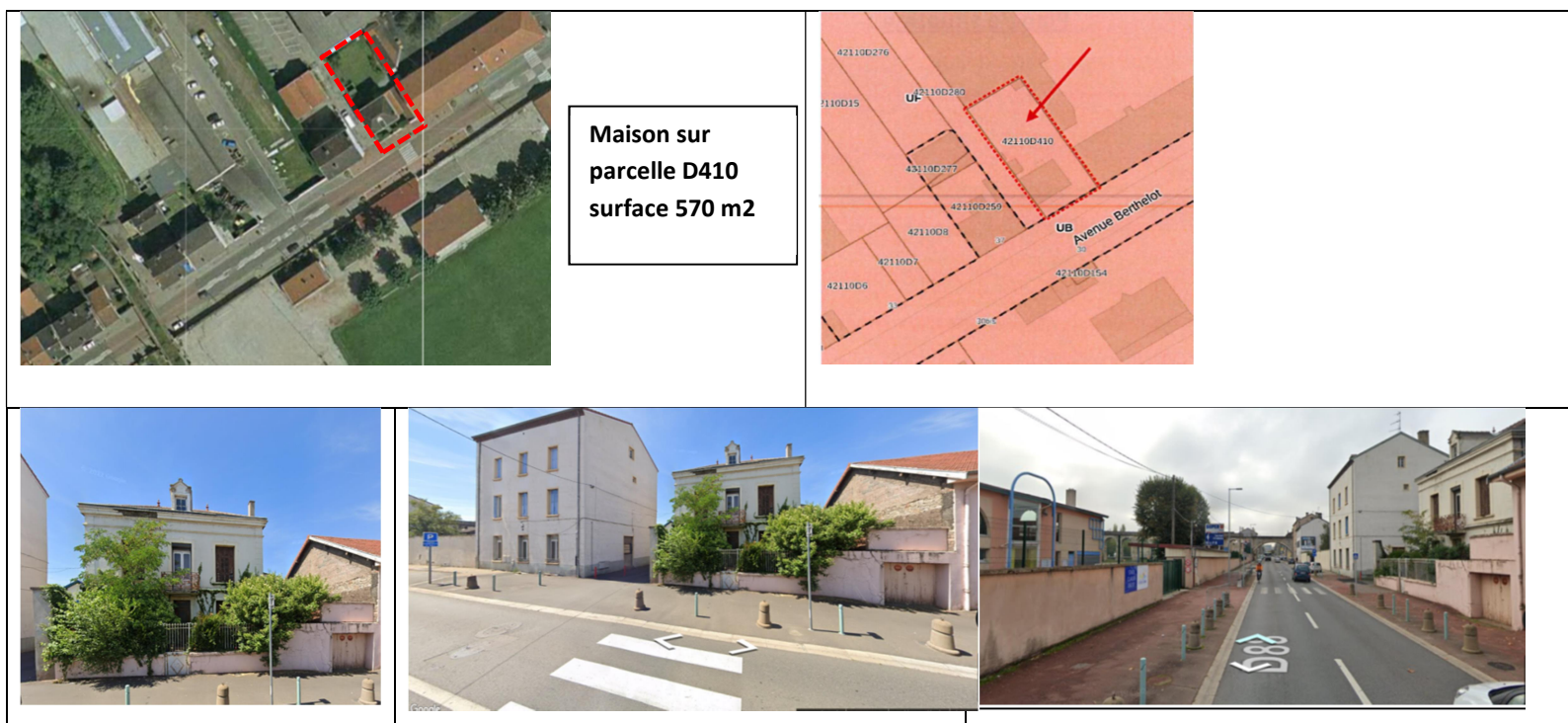
L'Horme est une commune industrielle et résidentielle de la vallée du Gier de 4800 habitants. Elle poursuit avec Saint-Etienne Métropole, un projet de renouvellement urbain et économique :

- La ZAC Pasteur/ éco-quartier des rives du Gier, reconversion d'une ancienne friche industrielle en programme mixte habitat, économie, commerces avec aménagement des espaces publics,
- Le projet cœur de ville, opération de réhabilitation d'un ensemble d'immeubles anciens (OPAH RU et ORI°) en face de la ZAC
- Le Programme Prévisionnel d'Aménagement Gier Ondaine Saint-Etienne Sud, dit PPA GOSE, élaboré avec l'Etat et d'autres partenaires

Ces 3 programmes visent notamment à renforcer l'attractivité du centre-ville par la mutation du tissu et la requalification des bâtis et espace public

Ces deux modifications par le reclassement de 5 parcelles en tout, d'une zone économique en zone urbaine mixte à dominante habitat, s'inscrivent dans la reconquête de l'attractivité du centre-ville qui est un objectif du PADD du PLU. Ils concourent à la recomposition et la requalification urbaine des façades des avenues Pasteur et Berthelot qui forment la rue centrale de la ville.

### **2.1- 41 avenue Berthelot, reclassement d'une maison ancienne, de la zone d'activité UF en zone urbaine mixte UB**



Cette maison, dont elle a l'apparence, est l'ancien immeuble de bureau de la société Setforge, site industriel qui s'étend sur 5 ha à l'arrière. Elle est située au bord de la rue, exempte de risques (mines, pollution des sols), voisine d'un immeuble d'habitation (Cf. photos). Son passage de UF en UB doit permettre son acquisition et réhabilitation en habitat.



## 2.2- Centre-ville, Avenue Pasteur/ Rue des Platanes, reclassement de 4 parcelles de la zone d'activité UF en zone urbaine mixte UA



Ces 4 parcelles d'une superficie totale de 2950 m<sup>2</sup>. Les deux parcelles à gauche de la rue des Platanes sont occupées par la station de lavage automobile. Les deux parcelles libres à droite (F482 de 760 m<sup>2</sup> et F483 de 890 m<sup>3</sup>) appartiennent l'association du lotissement résidentiel voisin « les maisons dans la forêt » qui date de 1998.

Ces parcelles sont exemptes des risques miniers, d'inondation et de pollution des sols.

La mutation de ces 4 parcelles d'une zone réservées aux activités UF en zone urbaine mixte UA, et dans le prolongement de la ZAC Pasteur, a pour objectif de favoriser un projet habitat en petit collectif, et ainsi, contribuer à la recomposition urbaine de façade de l'avenue principale et également raccrocher ces parcelles au centre-ville.

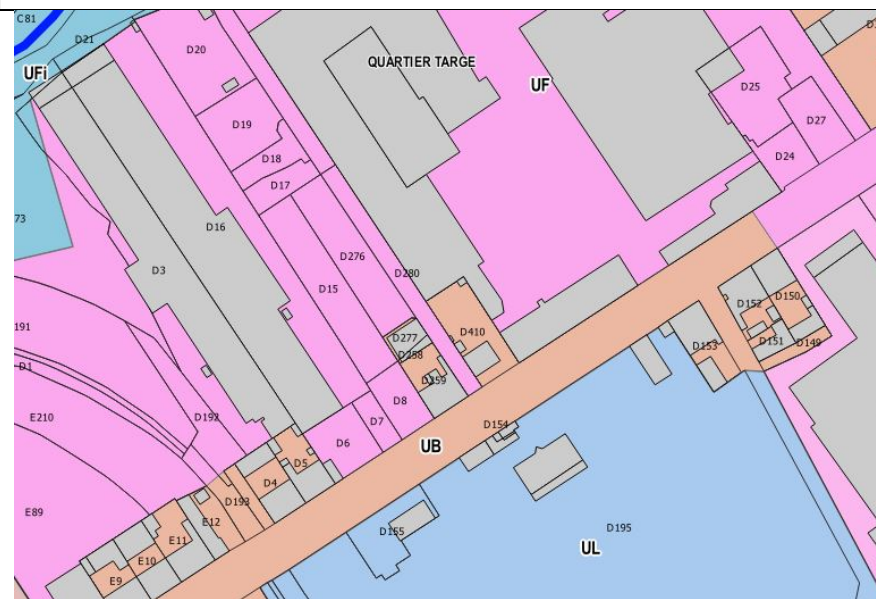
### 3- MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

**Au 41 avenue Berthelot, quartier Targe, reclassement d'une maison ancienne de la zone d'activité UF en zone urbaine mixte UB**

**PLU ACTUEL:**

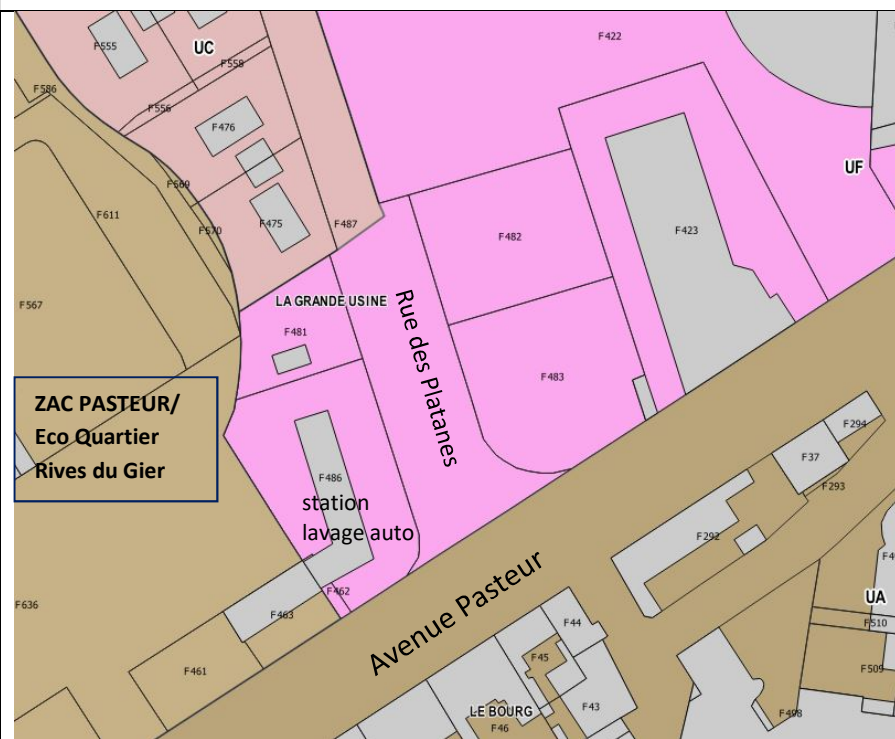


**PROJET DE PLU MODIFIE**



**Centre-ville, Avenue Pasteur/ Rue des Platanes, reclassement de 4 parcelles de la zone d'activités UF en zone urbaine mixte UA le long de la rue principale du centre-ville**

**PLU ACTUEL:**



**PROJET DE PLU MODIFIE**

