

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

LES TITRES I ET II DU REGLEMENT S'APPLIQUENT EGALEMENT DANS LEUR INTEGRALITE A LA ZONE UF

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UF a pour vocation générale l'accueil des activités économiques.

La zone UF non indicée est destinée à recevoir les activités de production industrielle et artisanale.

La zone **UF** comprend en outre :

- 6 secteurs à la vocation élargie :

- **le secteur UFa** qui admet également le commerce de gros et de détail. Dans le sous-secteur **UFac**, dévolu aux concessions automobiles de la rue Gustave Delory, les obligations en terme de plantations sont assouplies.
- **le secteur UFc** qui admet, en plus des activités traditionnelles de la zone UF, le commerce de gros et les activités de logistique de transport.
- **le secteur UFd** du Technopole admet également les équipements liés à l'enseignement et à la recherche, et les activités tertiaires.
- **le secteur UFdt** qui admet également les activités tertiaires et les commerces compte tenu de sa proximité avec l'arrêt de tramway de l'esplanade Bénévent.
- **le secteur UFe** qui admet également les équipements sociaux et les équipements liés à la culture et aux loisirs ainsi que ceux liés à l'enseignement supérieur et à la recherche, aux secours et à la sécurité et les activités accessoires permettant leur promotion. **Le secteur UFep admet en surcroît les équipements liés aux sports.**
- **le secteur UFw** correspondant au site de la SCEMM du Rond-Point, inséré dans le tissu résidentiel, qui admet également les équipements liés à l'enseignement et à la recherche.

- 4 secteurs à la vocation restreinte :

- **le secteur UFf**, correspondant au quartier "Pont de l'Ane - Monthieu", est principalement réservé au commerce de détail. Le règlement distingue, lorsque c'est nécessaire, deux entités urbaines : au nord, le site de "Pont de l'Ane", lieu d'implantation du futur pôle commercial ; au sud, le centre commercial existant de "Monthieu".
- **le secteur UFg** réservé exclusivement aux activités en lien avec les transports publics.
- **le secteur UFh** réservé exclusivement aux activités de logistique de transport.
- **le secteur UFn** réservé exclusivement aux activités de commerce de gros à vocation alimentaire, aux activités accessoires qui en permettent la promotion, et aux activités connexes du commerce de gros alimentaire (équipementiers de la restauration professionnelle et collective, etc...)
- **le secteur UFv** inséré dans le tissu résidentiel. Dans ce secteur, les activités doivent être compatibles avec le voisinage.

Par ailleurs, il sera fait application de prescriptions particulières dans les secteurs de la zone **UF** pour les indices suivants :

- - **indice "i"** : ces sites sont compris dans les zones submersibles définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation. Toute construction est soumise à la réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU.
- - **indice "p"** : dans le secteur de la zone UFe indicé « p », les constructions sont identifiées dans les orientations particulières d'aménagement de secteur comme faisant partie du patrimoine industriel. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques à même d'en assurer la conservation.
- - **indice "s"** : ces sites sont compris dans la zone de débordement (zone hachurée) définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation. Toute construction est soumise à la réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU.
- Outre son règlement écrit, dans les secteurs du Technopole et de "Pont de l'Ane - Monthieu", la zone **UF** s'appuie également sur un **plan des Hauteurs**, représentation cartographique spécifique annexée au présent règlement.
- Outre son règlement écrit, la zone **UF** sur le plan intitulé « **Aire d'influence du tramway pour les constructions tertiaires** », représentation cartographique spécifique annexée au présent règlement.
- Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les **orientations particulières d'aménagement de secteur** du PLU.

■ Certaines parties de la zone **UF**, indiquées au plan graphique, peuvent être soumises à des risques d'inondation liés aux eaux pluviales. Dans les secteurs concernés, les pétitionnaires devront prendre toute précaution nécessaire afin de limiter les risques pour les constructions et les aménagements qu'ils réalisent.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conditions d'application de l'article

Pour l'application du présent article, il convient de se reporter au document intitulé "Nomenclature des constructions" mis en annexe du règlement.

■ 1.1 – Sont interdits dans la zone UF et ses secteurs

- 1.1.1 - Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées à loger ou à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- 1.1.2 - Les constructions destinées à l'agriculture, exceptées celles liées à l'horticulture.
- 1.1.3 – Les installations et aménagements suivants relatifs au camping / caravaning :
 - aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrains de camping de façon habituelle
 - création ou agrandissement d'un terrain de camping
 - installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an
 - installation d'une résidence mobile au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

■ 1.2 – En outre, sont interdits dans la zone UF non indiquée et ses secteurs, excepté les secteurs UFF

- 1.2.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone.

■ 1.3 – En outre, sont interdits dans la zone UF non indiquée et ses secteurs, excepté les secteurs UFFd et UFF

- 1.2.1 - Les constructions à usage de service immatériel qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone.

■ 1.4 – En outre, sont interdits dans la zone UF non indiquée et ses secteurs, excepté les secteurs UFF et UFFe

- 1.4.1 - Les cafés et les restaurants à l'exception de ceux dédiés à la restauration collective.

■ 1.5 – En outre, sont interdites dans la zone UF non indiquée et le secteur UFFv

- 1.5.1 - Les constructions à usage de commerce, excepté celles destinées à la vente de détail des productions de l'activité implantée sur le tènement.
- 1.5.2 - Les constructions à usage de logistique de transport.
- 1.5.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.

■ 1.6 – En outre, sont interdits dans le secteur UFFa

- 1.6.1 - Les constructions à usage de logistique de transport.
- 1.6.2 - Les cinémas et complexes cinématographiques.
- 1.6.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

■ **1.7 – En outre, sont interdites dans le secteur UFc**

- 1.7.1 - Les constructions à usage de commerce de détail, exceptées celles destinées à la vente des productions de l'activité implantée sur le tènement.
- 1.7.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.

■ **1.8 – En outre, sont interdites dans le secteur UFd**

- 1.8.1 - Les constructions à usage de commerce, exceptées celles destinées à la vente de détail des productions de l'activité implantée sur le tènement.
- 1.8.2 - Les constructions à usage de logistique de transport.
- 1.8.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif ne relevant pas de l'un de ces domaines : enseignement et recherche, secours et sécurité.

■ **1.9 – En outre, sont interdites dans le secteur UFdt**

- 1.9.1 - Les constructions à usage de logistique de transport.
- 1.9.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif ne relevant pas de l'un de ces domaines : enseignement et recherche, secours et sécurité

■ **1.10 – En outre, sont interdites dans le secteur UFe**

- 1.10.1 - Les constructions à usage de commerce, excepté celles destinées à la vente de détail des productions de l'activité implantée sur le tènement.
- 1.10.2 - Les constructions à usage de logistique de transport.
- 1.10.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif ne relevant pas de l'un de ces domaines : social, culture, loisir, enseignement supérieur, recherche, secours et sécurité.
- 1.10.4 – Dans le secteur UFe indicé « p », les constructions à usage d'équipement collectif ne relevant pas de l'un de ces domaines : social, culture, loisirs, enseignement supérieur, recherche, sports, secours et sécurité.

■ **1.11 – En outre, sont interdites dans le secteur UFf**

- 1.11.1 - Les constructions à usage d'activité (industrielle, artisanale, logistique de transport, commerce de gros) exceptées celles de commerce de détail.
- 1.11.2 - Les cinémas et complexes cinématographiques.
- 1.11.3 - Sur le site de "Monthieu", les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.
- 1.11.4 - Sur le site du "Pont de l'Ane", les constructions à usage d'équipement collectif ne relevant pas de l'un de ces domaines : secours et sécurité, culture, loisir.

■ **1.12 – En outre, sont interdites dans le secteur UFg**

- 1.12.1 - Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas directement liées au fonctionnement des transports publics.
- 1.12.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.

■ **1.13 – En outre, sont interdites dans le secteur UFh**

- 1.13.1 - Les constructions à usage d'activité (industrielle, artisanale, commerciale) exceptées celles de logistique de transport.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

- 1.13.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.

■ 1.14 - En outre, sont interdites dans le secteur UFw

- 1.14.1 - Les constructions à usage de commerce, exceptées celles destinées à la vente de détail des productions de l'activité implantée sur le tènement.
- 1.14.2 - Les constructions à usage de logistique de transport.
- 1.14.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif ne relevant pas de l'un de ces domaines : enseignement, recherche, secours et sécurité.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

■ 1.15 - En outre, sont interdites dans le secteur UFm

- 1.15.1 - Les constructions à usage d'activité (industrielle, artisanale, commerciale) exceptées celles liées au commerce de gros à vocation alimentaires, aux activités accessoires en assurant la promotion et aux activités connexes directement liées (équipementiers de la restauration professionnelle et collective,...).
- 1.15.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif qui ne relèvent pas des secours ou de la sécurité.

■ 1.16 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Toute occupation et utilisation du sol est également soumise aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU.

Article UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

■ 2.1 - Dans la zone UF et ses secteurs

- 2.1.1 - Les constructions de toute nature doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement, dès leur ouverture ou à terme.
- 2.1.2 - Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés s'ils sont liés à des constructions où à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires aux équipements d'infrastructure.

■ 2.2 - En outre, dans les secteurs UFv et UFw

Les activités industrielles et artisanales, leurs aménagements, leurs extensions et leurs transformations ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement (*incompatibilité pour des raisons de salubrité, tranquillité, sécurité ou d'impact visuel ; il sera fait application du Code de la Santé Publique, en particulier ses textes régissant le bruit de voisinage, les rejets en atmosphère et dans le système d'écoulement des eaux*).

■ 2.3 - En outre, dans le secteur UFd

Le stockage et le dépôt à l'air libre de matériaux, ou de matériels, sont autorisés sous réserve d'être ceinturés d'éléments architecturaux végétalisés suffisamment hauts et denses pour les rendre totalement invisibles.

■ 2.4 - En outre, dans le secteur UFdt

Les commerces et activités de restauration sont autorisées en rez de chaussée des immeubles afin de participer à l'urbanité du secteur de l'esplanade Bénévent, proche de l'arrêt de tramway.

■ 2.5 - Dans la zone UF et ses secteurs, excepté les secteurs indicés "i"

- 2.5.1 - L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation :
 - est limitée à 35 % de la surface de plancher initiale des locaux si elle a pour effet de créer de la surface de plancher
 - est limitée à 15 % de l'emprise au sol initiale des locaux si elle n'a pas pour effet de créer de la surface de plancher.
- 2.5.2 - Cette règle s'applique également aux équipements collectifs existants à usage d'enseignement supérieur lorsque ces derniers ne sont pas autorisés dans la zone ou le secteur de leur implantation.

■ 2.6 - En outre, dans le secteur UFf

Les modalités d'extension prévues au 2.4.1 pour les bâtiments existants à usage d'habitation, s'appliquent également aux constructions existantes à usage d'activité industrielle ou artisanale.

■ 2.7 - En outre, dans le secteur UFe

Les cafés et restaurants ne sont admis qu'à la condition de constituer une activité accessoire à l'activité principale : équipements sociaux, équipements liés à la culture et aux loisirs ainsi que ceux liés à l'enseignement supérieur et à la recherche, aux secours et à la sécurité, et de participer à leur promotion et à leur valorisation.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

■ 2.8 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Toute occupation et utilisation du sol est également soumise aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU.

■ 2.9 - Dans les secteurs indicés "i" et "s" dans lesquels existe un risque d'inondation

Toute occupation et utilisation du sol est soumise à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation jointe en annexe du PLU.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3- DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

Voir le Titre II

Article UF 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ 4.1 - Voir le Titre II

■ 4.2 - En outre, dans le secteur UFf

- 4.2.1 - Les bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent être privilégiés. Lorsque c'est le cas, l'ouvrage sera paysagé.
- 4.2.2 - Les aires de stationnement en pleine terre et non couvertes seront longées par une noue drainante. Pour chaque groupe de 24 places, l'emplacement équivalent à une place devra être consacré à un jardin en creux arboré.

Article UF 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UF 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans ce cas, la limite latérale effective ou prévue de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le cas d'un lotissement, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toutefois, en cas de réalisation de constructions mitoyennes, l'ensemble du projet est apprécié au regard du présent article.

■ 6.1 - Dans la zone UF et ses secteurs, excepté les secteurs **UFdt**, **UFf**, **UFe**, **UFv** et **UFw**

- 6.1.1 - Les façades des constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

- 6.1.2 - Des marges de recul supérieures au minima indiqué au paragraphe 6.1.1 peuvent être imposées pour l'implantation de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.
- 6.1.3 - Nonobstant ce qui est imposé aux paragraphes 6.1.1 et 6.1.2, peuvent être admis dans les marges de recul, sous réserve que ne soit pas compromis la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie :
 - la réalisation d'éléments architecturaux destinés à améliorer la qualité des constructions existantes.
 - les bâtiments ou installations techniques nécessitant un accès direct et permanent, si ceux-ci ne peuvent être incorporés au bâtiment principal.
 - les constructions nouvelles dont l'implantation ne pourrait, à cause du relief du sol, respecter la marge de recul.

■ 6.2 - Dans les secteurs UFdt, Uff, UFe, UFv et UFW

Les façades des constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

■ 6.3 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il convient de se référer aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU. En l'absence de prescriptions particulières, il sera fait application des règles définies par le présent article.

■ 6.4 - Aménagements de bâtiments existants

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de réaménagement ou d'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article, si l'extension :

- est limitée à 35 % de la surface de plancher initiale des locaux si elle a pour effet de créer de la surface de plancher
- est limitée à 15 % de l'emprise au sol initiale des locaux si elle n'a pas pour effet de créer de la surface de plancher, sous réserve de l'application des dispositions prévues à l'article 9.

Ces dispositions ne peuvent être admises que si que les marges d'isolement existantes ne sont pas diminuées et qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation des bâtiments existants sur les terrains voisins

■ 6.5 - Cas particuliers d'implantation

- Lorsque au plan de zonage figure un trait continu de marge de recul, la construction devra s'implanter avec un recul au minimum égal à cette marge. Cette disposition n'est cependant applicable qu'en cas de nouvelle construction, de démolition reconstruction ou reconstruction après sinistre.
- Lorsque ne figure aux plans de zonage ni ligne de recul, ni plan d'alignement, ni emplacement réservé, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Les acrotères, débords de toiture et éléments de décor sont autorisés dans la marge de recul.

■ 6.6 – Modification des ouvrages de transport et de distribution électrique

Dans le cas de modification des ouvrages existants de transport et de distribution électrique (moyenne et haute tension) les règles du § .6.1 pourront ne pas être imposées.

■ 6.7– Constructions enterrées et ouvrages techniques

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions totalement enterrées et aux piscines non couvertes dont le bassin ne dépasse pas le niveau du terrain naturel,
- aux constructions provisoires soumises à autorisations d'urbanisme (Chapiteaux, etc.)
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Article UF 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conditions d'application de l'article

Pour l'application du présent article, la hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel. Lorsque la construction est en limite séparative, le terrain naturel pris en compte est celui de la parcelle concernée avant tous travaux de terrassement, et non celui de la parcelle voisine.

Dans le cas d'un lotissement, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toutefois, en cas de réalisation de constructions mitoyennes, l'ensemble du projet est apprécié au regard du présent article.

■ 7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

- 7.1.1 - Si la parcelle voisine est en zone **UF** (y compris ses secteurs), **1AU/UF** (y compris ses secteurs) ou **2AU/UF** (y compris ses secteurs), les façades des constructions doivent être implantées à **5 mètres** au minimum des limites séparatives. Elles peuvent cependant être implantées en limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu d'une durée minimum de deux heures...) et si leur hauteur est inférieure ou égale à 10 mètres.
- 7.1.2 - Si la parcelle voisine n'est pas en zone **UF** (y compris ses secteurs), **1AU/UF** (y compris ses secteurs), ou **2AU/UF** (y compris ses secteurs), les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au minimum des limites séparatives. Cependant, en cas d'extension d'une construction existante à usage d'habitation telle que définie à l'art. 2.4, l'implantation est autorisée à **5 mètres** minimum des limites séparatives.
- 7.1.3 - De plus dans les deux cas (7.1.1 et 7.1.2), si la construction n'est pas implantée en limite séparative, la différence (**H**) d'altitude entre tout point de la construction, excepté les débords de toiture inférieurs à 50 cm, et le point le plus proche de la limite séparative doit être égale ou inférieure au double de la distance (**D**) mesurée horizontalement entre ces 2 points.

$$H \leq 2D \quad \text{avec } D \geq 5 \text{ m}$$

- 7.1.4 - Les dispositions 7.1.1 à 7.1.3 pourront ne pas s'appliquer dans le secteur **Uff** de « Monthieu ».

■ 7.2 - Dans les secteurs UFdt, UFe, UFv et UFw

Les façades des constructions peuvent être implantées :

- en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
Dans ce cas, la différence d'altitude (H) entre tout point d'une construction, excepté les débords de toiture inférieurs à 50 cm, et le point le plus proche de la limite séparative doit être inférieure ou égale à 3/2 de la distance (D) mesurée horizontalement entre ces deux points.

$$H < 3/2 D \quad \text{avec } D \geq 4 \text{ m.}$$

- en limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu d'une durée minimum de deux heures...).
- Dans ce cas, la hauteur des constructions en limite séparative doit être inférieure ou égale à 4m.

■ 7.3 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Il convient de se référer aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU. En l'absence de prescriptions particulières, il sera fait application des règles définies par le présent article.

■ 7.4 - Aménagements des bâtiments existants :

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de réaménagement ou d'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article, si l'extension :

- est limitée à 35 % de la surface de plancher initiale des locaux si elle a pour effet de créer de la surface de plancher
- est limitée à 15 % de l'emprise au sol initiale des locaux si elle n'a pas pour effet de créer de la surface de plancher, sous réserve de l'application des dispositions prévues à l'article 9.

Ces dispositions ne peuvent être admises que si que les marges d'isolement existantes ne sont pas diminuées et qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation des bâtiments existants sur les terrains voisins.

■ 7.5 - Modification des ouvrages de transport et de distribution électrique

Dans le cas de modification des ouvrages existants de transport et de distribution électrique (moyenne et haute tension) aucune règle n'est imposée au titre du présent article.

■ 7.6 - Constructions enterrées et ouvrages techniques

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions totalement enterrées et aux piscines non couvertes dont le bassin ne dépasse pas le niveau du terrain naturel,
- aux constructions provisoires soumises à autorisations d'urbanisme (Chapiteaux, etc.)
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

■ 8.1 - Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

■ 8.2 - Modification des ouvrages de transport et de distribution électrique

Dans le cas de modification des ouvrages existants de transport et de distribution électrique (moyenne et haute tension) une distance minimale de 4 m doit être maintenue entre l'ouvrage et les autres constructions autres que les annexes.

Article UF 9 - EMPRISE AU SOL

Conditions d'application de l'article

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus des divisions.

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la projection verticale du volume de la construction (incluant débords et auvents lorsqu'ils sont reliés au sol, les balcons et oriels) et la superficie totale de la propriété.

Dans le cas d'un lotissement, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toutefois, en cas de réalisation de constructions mitoyennes, l'ensemble du projet est apprécié au regard du présent article.

■ 9.1 - Dans la zone UF et tous ses secteurs, excepté les secteurs UFf, UFd, UFv et UFw

Le coefficient d'emprise au sol pour les constructions est de **0,7**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

■ 9.2 - Dans le secteur UFf

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé

■ 9.3 - Dans le secteur UFd

Le coefficient d'emprise au sol pour les constructions est de **0,6**

■ 9.4 - Dans les secteurs **UFdt**, **UFv** et **UFw**

Le coefficient d'emprise au sol pour les constructions est de **0,8**

■ 9.5 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il convient de se référer aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU. En l'absence de prescriptions particulières, il sera fait application des règles définies par le présent article.

Article UF10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur pour l'application du présent article

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminée et superstructures techniques exclues.

Dans les rues en pente, les différentes hauteurs pourront être reprises de 10 m en 10 m (minimum) à partir du point le plus bas du niveau fini de la voie.

La hauteur maximale définie au présent article ne dispense pas du respect des règles de hauteur définies à l'article 7.

■ 10.1 - Hauteur maximum des constructions au faîte hors superstructure

● 10.1.1 - Inscription de la hauteur au plan graphique (secteurs du "Technopole", de "ZA Couriot" et de "Pont de l'Ane - Monthieu")

La hauteur maximale (**H**) des constructions indiquée dans le plan des hauteurs est celle correspondante au faîte de la construction hors superstructure technique.

● 10.1.2 - Absence de prescriptions graphiques

- Dans la zone **UF** et ses secteurs, excepté les secteurs **UFdt**, **UFv** et **UFw**

La hauteur maximale (**H**) des constructions au faîte hors superstructure technique est de **19 mètres**.

- Dans les secteurs **UFv** et **UFw**

La hauteur maximale (**H**) des constructions au faîte hors superstructure technique est de **16 mètres**.

- Dans le secteur **UFdt**

La hauteur maximale (**H**) des constructions au faîte hors superstructure technique est de **23 mètres**.

■ 10.2 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il convient de se référer aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU. En l'absence de prescriptions particulières, il sera fait application des règles définies par le présent article.

Lorsque pour une parcelle, les hauteurs prescrites par un SPR divergent de celles prescrites au PLU, c'est la hauteur la plus basse qui s'applique.

■ 10.3 - Modification des ouvrages de transport et de distribution électrique

Dans le cas de modification des ouvrages existants de transport et de distribution électrique (moyenne et haute tension), il n'est pas fixé de hauteur maximale.

■ 10.4 - Ouvrages techniques d'intérêt général

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Dans le cas de réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers, les normes ci-dessus peuvent ne pas être appliquées.

Article UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

■ 11.1 - Dans l'ensemble de la zone UF et ses secteurs

La construction ou l'opération d'aménagement, ne doit pas porter atteinte au caractère de la zone, à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront réalisés avec des matériaux dont la présentation sera de qualité.

Les toitures feront l'objet d'un traitement soigné. La couverture des bâtiments sera d'aspect mat.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration des superstructures, antennes, équipements et édifices techniques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

■ 11.2 - Dans l'ensemble de la zone UF et ses secteurs, excepté les secteurs UFd et UFf

Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur comptée à partir du terrain naturel. Dans le cas où celles-ci seraient situées à moins de 4 m mesurés horizontalement des ouvertures des constructions voisines, cette hauteur pourra être modulée à la baisse.

Des clôtures supérieures à 2 m pourront être autorisées ou imposées lorsqu'elles répondront à des nécessités techniques, de sécurité, ou paysagères.

■ 11.3 - Dans le secteur UFf

Lorsqu'elles existent, les clôtures seront matérialisées par une grille à barreaudage d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les grillages ou autres types de clôture sont interdits.

Cependant, sur le site de « Monthieu », d'autres types de clôture, sans prescription de hauteur, pourront être admises dès lors qu'elles participent à la qualité du centre commercial.

■ 11.4 - Dans le secteur UFd

- Lorsqu'elles existent, les clôtures en bordure de voie seront légères de façon à favoriser la transparence.
- Lorsqu'elles existent, les clôtures en limites séparatives seront, soit légères de façon à favoriser la transparence, soit à dominante végétale.

■ 11.5 - Modulation de la règle de hauteur

Dans les secteurs UFv et UFw

La hauteur maximale définie à l'article 10 pourra, pour des motifs d'insertion dans le site, être modulée à la baisse en fonction de la hauteur des constructions du site environnant.

■ 11.6 - Dans les secteurs indicés « p »

Tout projet sur les sheds et les halles repérés comme « bâtiment à caractère patrimonial » dans les orientations particulières d'aménagement de secteur devra respecter les règles suivantes :

- Etre respectueux de l'architecture initiale et s'attacher à mettre en valeur celle-ci
- S'intégrer dans le volume existant du bâtiment et ne pas modifier celui-ci
- Remettre à nu et laisser apparents les murs en brique et les structure métalliques avec un traitement qui assure leur pérennité
- Les verrières en bon état seront de préférence conservées

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

- Inscrire les nouvelles ouvertures, si besoin est, dans les verrières initiales, en excluant toute ouverture nouvelle dans les murs plein de briques.. Cependant, des ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être autorisées, ainsi que la création de nouvelles verrières dans la partie sous charpente des pignons des sheds.

■ 11.7 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il convient de se référer aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU. En l'absence de prescriptions particulières, il sera fait application des règles définies par le présent article.

Article UF 12 - STATIONNEMENT

■ 12.1 – Dispositions relatives au stationnement des véhicules

La réalisation de constructions et les travaux d'aménagement de constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules suivant les règles définies dans le présent article.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

Les places de parking devront disposer d'un accès satisfaisant.

Lorsqu'elles sont liées à une opération d'habitat, ces places bénéficieront, de préférence, d'un accès direct. Pour les autres utilisations et occupations du sol, les constructions n'ayant pas un accès direct ne sont pas comptabilisées en tant que telles.

Un plan détaillé précisant le nombre de places de stationnement et les conditions de fonctionnement et d'accès des parkings, devra être joint à tout projet.

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 m), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du 3ème alinéa de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

● 12.1.1 - Règles minimales par type d'occupation du sol

Pour les occupations des sols suivantes et sous réserve du paragraphe 12.1.2 ci-après, le nombre de places de stationnement minimal à réaliser, sauf indication contraire instaurant un maximum, s'établit comme suit :

12.1.1.1 - Habitat

1 place pour 70 m² de surface de plancher d'habitation, sans qu'il puisse être exigé plus d'une 1 place par logement.

12.1.1.2 - Equipements collectifs, activités tertiaires, hôtels et restaurants

- | | | |
|----|--|--|
| a) | Salles de réunions : | 1 place pour 15 m² de surface de plancher |
| b) | Equipements culturels, salles de spectacles : | 1 place pour 50 m² de surface de plancher de locaux administratifs |
| c) | Enseignement supérieur et formation professionnelle : | 1 place pour 50 m² de surface de plancher |
| d) | Activités tertiaires :
Toutefois, si la construction à usage d'activités tertiaires est située en tout ou partie dans « l'aire d'influence du tramway pour les constructions tertiaires » définie au plan graphique annexé au règlement : | 1 place <u>maximum</u> pour 80 m² de surface de plancher |
| e) | Hôtels | 1 place pour 30 m² de surface de plancher |

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

- f) Restaurants **1 place pour 50 m² à partir de 100 m² de salle de restauration**

Cependant :

- pour les équipements collectifs désignés au présent paragraphe par les lettres (a, b, c), les activités tertiaires (d) situés en dehors de « l'aire d'influence du tramway pour les constructions tertiaires », et les hôtels et restaurants désignés au présent paragraphe par les lettres (e, f), ces règles minimales peuvent être réduites de 50% si la construction est desservie par une ligne de transport collectif urbain de capacité suffisante.

12.1.1.3 - Commerces

- Dans la zone UF, excepté le secteur Uff du Pont de l'Ane

surf. de vente ≤ 100 m ²	pas d'exigence particulière
$100 < \text{surf. de V} < 500$ m ²	0 place de 0 à 100 m² de surface de vente 1 place par tranche de 50 m² pour une surface de vente allant de 100 m² à 500 m².
Surf. de V ≥ 500 m ²	1 place pour 20 m² de surface de vente

- Dans le secteur Uff du Pont de l'Ane

1 place maximum pour 20 m² de surface de vente

12.1.1.4 - Industrie, artisanat et entrepôts

Entrepôts:	1 place pour 300 m² de surface de plancher
Autres activités:	1 place pour 100 m² de surface de plancher

De plus, des surfaces devront être aménagées sur le terrain pour :

- les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules,
- le stationnement des véhicules de visiteurs, de livraison et de service.

12.1.1.5 - Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

● 12.1.2 - **Aménagements des bâtiments existants**

En cas d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, les règles minimales édictées au présent chapitre pourront ne pas être imposées, si l'extension :

- est limitée à 35 % de la surface de plancher initiale des locaux si elle a pour effet de créer de la surface de plancher
- est limitée à 15 % de l'emprise au sol initiale des locaux si elle n'a pas pour effet de créer de la surface de plancher, sous réserve de l'application des dispositions prévues à l'article 9.

■ 12.2 - **Dispositions relatives aux bicyclettes**

● 12.2.1 - **Habitat et Bureau**

La réglementation relative aux bicyclettes est celle définie respectivement aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que dans l'arrêté du 20 février 2012 pris pour l'application de ces articles.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitat, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos devra être dans tous les cas réalisé, y compris en l'absence de parc de stationnement pour automobiles ou encore si ce parc ne comporte pas d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

L'espace réservé au stationnement des vélos sera alors intégré au rez-de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

● 12.2.2 - Autres vocations du sol

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos devra être couvert et éclairé, aménagé de plain-pied et facilement accessible. Par ailleurs, cet espace devra être clos, excepté si la construction principale à laquelle il appartient, est elle-même clôturée.

Des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue seront installés, une place de stationnement vélo équivalent à une surface de 1,5 m².

Le local vélo pourra être intégré à la construction principale, rattaché à des locaux annexes ou représenter une identité indépendante.

- **Activité de production et Commerce:**

surf. < 250 m² de surface de plancher : pas d'exigence particulière

surf. > 250 m² de surface de plancher : local de 5 m² minimum

puis, par tranche de 150 m² de surface de plancher : 1,5 m² supplémentaire

Pour la clientèle des commerces, il convient de prévoir des emplacements en nombre suffisant à proximité de l'entrée du commerce, sans nécessité de clôture.

- **Enseignement primaire** : 3 m² par classe

- **Enseignement secondaire** : 8 m² par classe

- **Enseignement supérieur** : 3 m² pour 80 m² de SHON.

● 12.2.3 - Aménagements des bâtiments existants

Les dispositions définies aux 12.2.1 et 12.2.2 s'appliquent dans le cadre d'une réhabilitation lourde sauf impossibilité liée à la nature ou à l'organisation de la construction.

Article UF 13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES

■ 13.1 - Espaces libres

● 13.1.1 - Les arbres à haute tige seront conservés. Dans le cas exceptionnel où des arbres seraient abattus, ils seront remplacés par une essence à développement équivalent.

● 13.1.2 - L'équivalence de développement des espèces (notion de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} grandeur) est définie en annexe du présent règlement.

● 13.1.3 - Les marges de recul doivent être plantées et jardinées.

● 13.1.4 - La partie du terrain en pleine terre non construite ou non aménagée en accès ou stationnement doit être plantée d'arbres à haute tige, sous réserve de préserver l'ensoleillement de la construction.

● 13.1.5 - **Dans la zone UF et tous ses secteurs, excepté les secteurs UFd et UFac**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige fléchée :

- pour les arbres de première grandeur à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement,

- pour les arbres de seconde grandeur à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement,

- pour les arbres de troisième grandeur à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser des plantations profondes d'arbres en pleine terre pour les parkings sur dalles, d'autres solutions devront être mises en œuvre afin d'assurer un environnement végétal de qualité sur l'aire de stationnement.

● 13.1.6 - **En outre, dans la zone UF et tous ses secteurs, excepté les secteurs UFac, UFdt, UFf, UFm, UFv et UFw**

Les espaces plantés et jardinés doivent correspondre à **20 % minimum** du tènement construit.

● 13.1.7 – **En outre, dans le secteur UFd**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Les espaces plantés et jardinés doivent correspondre à **30 % minimum** du tènement construit. Une bande engazonnée de 3 m minimum sur la parcelle sera créée en bordure des voiries.

- 13.1.8 - Le plan masse des constructions à édifier ou à modifier doit comprendre l'aménagement des espaces extérieurs avec des indications sur les plantations maintenues, supprimées ou créées.

- 13.1.9 - **En outre, dans le secteur UFF**

13.1.9.1 - Les essences locales doivent être privilégiées.

13.1.9.2 - Coefficient de biodiversité

Le tracé des corridors écologiques est détaillé dans l'OpAS. Ces tracés visent à l'établissement de continuités écologiques à l'échelle des quartiers, dans le but de contribuer à la biodiversité urbaine.

Le coefficient de biodiversité, est désigné ci-après par **C_{bio}**.

A chaque type de surface est attribué un coefficient de pondération, décrit dans le tableau ci-après :

Coefficient	Surface en m ² par type	Type de surface	Epaisseur de terre
0	S _i	surfaces imperméables : béton, enrobé,...	0 cm
0,2	S _{pp}	surfaces peu perméables : stationnement en gazon armé, sol pavés à joint de sable, stabilisé, terrain de sport non synthétique	0 ou terre compactée
0,3	S _{tv}	toiture végétalisée : une strate végétale rase (sédum)	3cm < ep < 20 cm
0,3	S _{tv}	façade végétalisée : surface verticale d'accroche de plantes grimpantes <10m, ou mur végétal.	
0,5	S _{j_{sd}}	jardin simple sur dalle : une strate végétale herbacée de 3eme grandeur	20 < ep < 45 cm
0,7	S _{j_{md}}	jardin moyen sur dalle : au moins 2 strates végétales	45 < ep < 80 cm
0,8	S _g	jardin pauvre en pleine terre : une seule strate végétale	Liaison des fosses de plantation avec le tréfonds
0,9	S _{j_{re}}	jardin riche sur étanchéité : au moins deux strates végétales	ep > 80 cm
1	S _{j_{pt}}	jardin en pleine terre	Liaison des fosses de plantation avec le tréfonds
1	S _{ep}	jardin d'eau : ouvrage hydraulique paysager avec une hauteur d'eau minimale de 40cm	

La règle applicable aux types de surfaces non énumérés ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Calcul du coefficient de biodiversité

Le calcul du coefficient de biodiversité s'effectue de la manière suivante :

$$C_{\text{bio}} = \frac{0.S_i + 0,2.S_{pp} + 0,3.S_{tv} + 0,3.S_{fv} + 0,5.S_{jfd} + 0,7.S_{jmd} + 0,8.S_{jg} + 0,9.S_{jrd} + 1.S_{ep} + 1.S_{jpt}}{S_{\text{parcelle}}}$$

Valeur cible du coefficient de biodiversité

Cette disposition n'est pas applicable au site de « Monthieu ».

Pour le site du « Pont de l'Ane », **C_{bio}** est au moins égal à 0,25.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ETIENNE

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Pour vérifier cette disposition, le pétitionnaire remettra un plan de masse à l'échelle de 1/500ème précisant la nature des surfaces et la position des corridors écologiques de l'OpAS, le cas échéant, d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).

Pour garantir la mise en œuvre des corridors écologiques indiqués à l'OpAS, une aggravation du coefficient à 0,33 est exigée pour les parcelles mitoyennes de leurs tracés.

- **13.1.10 – En outre, dans le secteur UFM**
Les espaces plantés et jardinés doivent correspondre à **15% minimum** du tènement construit.

■ 13.2 - Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il convient de se référer aux dispositions du règlement du SPR joint en annexe du PLU. En l'absence de prescriptions particulières, il sera fait application des règles définies par le présent article.

■ 13.3 - Espaces boisés classés :

- 13.2.1 - Les espaces boisés classés, indiqués aux plans de zonage, sont soumis à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.2 - Les élagages en espaces boisés classés seront réalisés dans le respect de la physiologie et de l'esthétique de l'arbre; en cas de nécessité absolue due à la physionomie du site, les élagages nécessaires pourront être réalisés.
- 13.2.3 - La représentation graphique des Espaces Boisés Classés figurant sur les plans de zonage ne peut être retenue en tant que mesure de protection lorsque cette représentation recouvre du bâti.

■ 13.4 - Pour la totalité de l'article 13, il sera fait application des dispositions suivantes :

La force des arbres à la plantation doit être suffisante pour leur permettre :

- De remplir le rôle pour lequel leur présence a été prescrite, à savoir embellir le paysage par l'apport de végétaux.
- De résister aux agressions du milieu urbain.

Il est préconisé : - une circonférence du tronc supérieure ou égale à ϕ (phi) 14-16 cm mesurée à 1 mètre de hauteur pour les feuillus, l'arbre étant d'une hauteur minimale de 3,50 mètres.

- une hauteur de 125 à 150 cm pour les conifères.