



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE SAINT-ETIENNE

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION n°13

Septembre 2023



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	Page 04	<b>Création de deux Emplacements Réservés</b>	
<b>Objectifs</b>	05	Place Jean-Baptiste Dumay	44
<b>Les principales pièces du PLU</b>	05	Liaison modes actifs Blum-Bergson	46
<b>Adaptations d’OpAS</b>		<b>Règlement Annexe</b>	
15 - RU - Quartiers anciens	08	Manufacture Plaine Achille - polygones d’implantation	50
15A - RU - Ilot Gachet	16	Plan des hauteurs	
<b>Ajustements du règlement graphique</b>		Ex-station-service Bergson	54
Maugara - Les Hauts de Terrenoire	24	Bellevue Le Mont	56
Quartier Grouchy	26	Centre cultuel de Montchovet	57
Plateau des Halles	28	<b>Précisions apportées au règlement</b>	
Rue Cholat	30	Dispositions générales – article DG 2 -C	60
Allée Chantegrillet	32	Zones UA et UB-Articles 2.1.2	61
Bellevue Le Mont	34	Zone UBb - Article 2.2	62
Centre cultuel de Montchovet	37	Zone UCb -Articles 7.4 et 7.5	65
<b>Création d’une protection d’Espace Boisé Classé</b>		Zone N – Article	68
Parc Chomier	40		

## PREAMBULE

La Ville de Saint-Etienne a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 7 janvier 2008.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet des procédures suivantes :

- modification n° 1 approuvée par le conseil municipal le 8 juin 2009
- modification n° 2 approuvée par le conseil municipal le 7 juin 2010
- révision simplifiée sur le site de "Manufacture - Plaine Achille" approuvée par le conseil municipal le 21 février 2011
- modification n° 3 approuvée par le conseil municipal le 4 avril 2011
- modification simplifiée approuvée par le conseil municipal le 12 septembre 2011
- modification n°4 approuvée par le conseil municipal le 4 juin 2012
- révision simplifiée sur le site du parc musée du puits Couriot approuvée par le conseil municipal le 4 juin 2012
- modification n°5 approuvée par le conseil municipal le 3 juin 2013
- modification n°6 approuvée par le conseil municipal le 8 juin 2015

- modification n°7 approuvée par le conseil municipal le 7 décembre 2015.
- modification n°8 approuvée par le conseil de communauté de Saint-Etienne Métropole le 11 mai 2017
- modification n°9 approuvée par le conseil métropolitain de Saint-Etienne Métropole le 22 mars 2018
- modification simplifiée n°10 approuvée par le conseil métropolitain de Saint-Etienne Métropole le 03 avril 2019
- modification n°11 approuvée par le conseil métropolitain de Saint-Etienne Métropole le 27 janvier 2020.
- Modification n°12 approuvée par le conseil métropolitain de Saint-Etienne métropole le 19 mai 2022.

**NB** : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la compétence en matière de PLU appartient à « Saint-Etienne Métropole ». En conséquence, la 8<sup>ème</sup> modification et les suivantes sont approuvées par les instances délibérantes de Saint-Etienne Métropole.

Cette treizième modification du PLU est conduite conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- elle ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne prévoit pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## OBJECTIFS

La présente modification a pour objet d'adapter ponctuellement et de manière limitée le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Etienne afin de prendre en compte l'évolution des projets urbains et de leur contexte, et de rectifier une erreur matérielle dans le règlement.

## LES PRINCIPALES PIÈCES DU PLU

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est la pièce centrale du PLU en ce qu'il fixe les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune. Il n'est pas impacté par la modification du PLU mais les adaptations liées à la présente modification du PLU s'inscrivent pleinement dans les objectifs du PADD et sont en adéquation avec lui.

## Les pièces impactées par la modification

Le **règlement** définit, pour chaque zone, les occupations admises ou interdites et les conditions dans lesquelles doivent se réaliser les constructions ou les aménagements (implantation, hauteurs, stationnement, formes urbaines, végétation, ...), il fait figurer les protections, comme les **Espaces Boisés Classés**. Il est complété par un **règlement annexe** qui comprend notamment un plan des hauteurs pour les zones UA, UB, UE et UF.

Le **règlement graphique** permet de préciser au plan graphique les différentes vocations des sols (zones d'habitat, d'activité, de protection des paysages, servitudes...) associées au règlement.

Les **emplacements réservés (ER)** permettent de délimiter des zones destinées à recevoir des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale.

Les **Orientations particulières d'Aménagement de Secteur (OpAS)** qui correspondent aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP dans le code de l'urbanisme) fixent des principes d'aménagement et sont opposables dans un rapport de compatibilité.



## Adaptation d'OpAS

## OpAS 15 RU – Quartiers anciens

L'intérêt constant porté à ces quartiers fragiles invite à affiner les orientations existantes afin de garantir notamment leur dimension de mixité sociale et inter-générationnelle, mais aussi de garantir des réhabilitations qualitatives. Des inflexions apportées dans la modification 12 sur le quartier de Saint-Roch ont montré leur intérêt. Il est donc proposé de les étendre à l'ensemble des quartiers anciens de l'OpAS 15 RU : Saint-Roch, mais aussi Jacquard et Chappe-Ferdinand. Ce qui figurait comme une spécificité pour le quartier Saint-Roch, devient une généralité pour ces 3 quartiers anciens.

### *Orientations écrites avant modification*

#### QUARTIERS ANCIENS

#### **Caractéristiques des secteurs d'habitat ancien**

Saint-Étienne, née des industries anciennes, a été marquée par un développement urbain rapide dont l'habitat ne correspond pas toujours aujourd'hui aux attentes et demandes de la population. En centre-ville, l'habitat est notamment caractérisé par l'existence d'un parc ancien et dégradé occupé par une population précaire. La crise économique et le manque d'attrait du centre-ville ont conduit à la déqualification de ces quartiers et à l'accroissement de la vétusté et de la vacance des logements.

Si une part de ce parc fait l'objet d'améliorations conduites par des opérateurs privés, l'intervention publique est nécessaire pour conduire des actions aptes à améliorer la remise en état de ce parc de logements et à améliorer les conditions de vie dans ces quartiers.

La proximité de ces quartiers avec les commerces et services de l'hypercentre et leur positionnement dans un centre-ville progressivement remis en valeur est un atout pour leur renouvellement.

#### **Objectifs des orientations d'aménagement**

La réhabilitation et le renouvellement du parc insalubre et vacant ainsi que le développement d'une nouvelle offre d'habitat adaptée réaffirmant la valeur résidentielle, doivent permettre d'enrayer le déclin démographique des quartiers du centre-ville et d'attirer de nouveaux habitants.

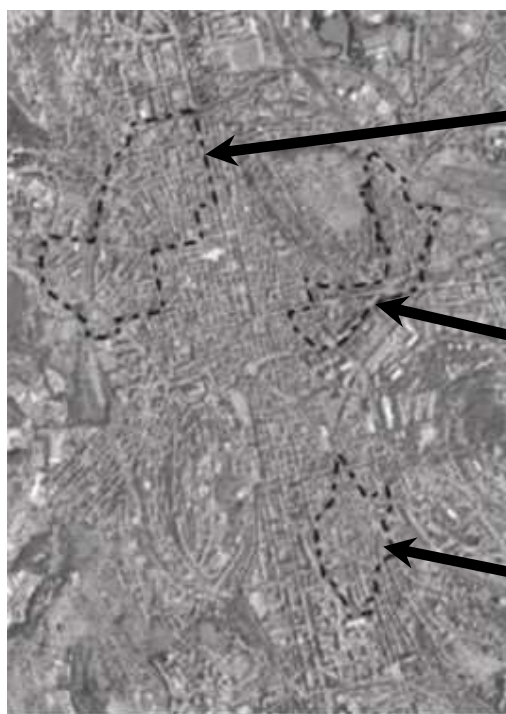
Les actions doivent également favoriser la mixité sociale et permettre de compléter les parcours résidentiels en assurant le relogement des ménages résidents et l'accueil des nouveaux habitants.



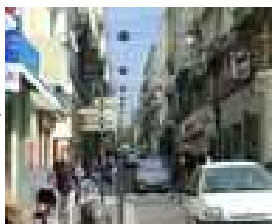
### Principes d'aménagement

Les interventions porteront sur l'amélioration du confort des logements, de la réduction de la vétusté et de la vacance, ainsi que sur la résorption des cœurs d'îlots insalubres.

Les actions et interventions sur cet habitat ancien à caractère patrimonial devront prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des îlots ; des interventions en lien avec les équipements et services du centre-ville et des quartiers alentours seront conduites. Des actions visant à favoriser la présence de la nature sont à développer pour aérer ce tissu urbain donnant peu de place à la lumière.



Jacquard



Chappe-Ferdinand



Saint-Roch

## **OpAS Quartier ancien Saint-Roch**

### **Présentation du secteur :**

Le quartier Saint-Roch est un faubourg dont le développement a été guidé par les besoins de logements liés aux activités d'armurerie entre 1800 et 1920. En résultent une très forte densité et une piètre qualité du bâti. La trame d'espaces publics est elle aussi peu qualitative. L'axe principal, la rue Antoine Durafour, est l'un des principaux axes de transit nord sud à l'échelle de la ville. A ce jour, cet axe est également marqué par une très forte vacance de ses cellules commerciales.

Le développement de l'Université Jean Monnet a favorisé l'émergence d'une dynamique de division des logements. Cette multiplication des petits logements, couplée à un faible niveau d'investissement dans la réhabilitation, sont responsables d'une vacance très élevée (21 %).

Le quartier présente néanmoins des atouts indéniables : il est relativement plat, à toute proximité de l'hypercentre, dispose d'un grand nombre d'équipements publics et bénéficie de l'influence de plusieurs pôles dynamiques : Villeboeuf, Campus Tréfilerie et Charité.

### **Objectifs du secteur :**

- Réduire la vacance en favorisant la diversification de l'offre
- Accompagner une amélioration globale des conditions d'habiter en résorbant l'habitat insalubre et en promouvant des réhabilitations ambitieuses et correspondant aux modes de vie et aux enjeux contemporains
- Adapter les caractéristiques du parc aux besoins du quartier : logements PMR, logements à loyers sociaux ou conventionnés
- Mettre en valeur du patrimoine architectural et urbain
- Renforcer les liens avec les quartiers avoisinants
- Apporter de la qualité aux espaces publics et privés, notamment par la végétalisation
- Réactiver les rez-de-chaussée et accompagner la reconversion de certaines cellules vers d'autres usages.
- 

### **Principes de requalification du bâti**

A l'échelle des immeubles, les interventions devront aller dans le sens d'une valorisation patrimoniale, en cohérence avec les mesures prévues au SPR à venir. L'ordonnancement des façades devra être conservé. Pour les projets visant à la réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble existant, il sera attendu :

- Que les parties communes garantissent un bon fonctionnement quotidien : lieu fermé dédié au stockage des poubelles, locaux vélos/poussettes, accès caves dégagés

- Que le projet comporte des typologies de logements variées : considérant que les studios sont en surnombre dans le quartier, la priorité est donnée aux logements familiaux. Les logements devront être fonctionnels et, lorsque cela est possible, traversants. La mixité de l'offre au sein des immeubles est fortement encouragée.
- Que des extérieurs privatifs soient créés/requalifiés : soit dans les cours, soit par la création de terrasses ou balcons.
- Que les projets contribuent à la végétalisation des parcelles privées, aussi bien dans les cours qu'en pied d'immeuble lorsque cela est possible.
- Que le projet intègre des dispositifs d'économie des ressources lorsque cela est possible : systèmes de récupération des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle, dispositifs de production d'énergie ou d'eau chaude solaires.

Les locaux en rez-de-chaussée sont des espaces précieux. A mi-chemin entre l'espace public et le privé, ils ont un rôle central dans l'animation et la vie du quartier. Leur conservation et leur remise en état, en vue de leur réactivation, sont donc fortement encouragées.

Dans certains cas, ces locaux peuvent devenir le support de nouveaux usages : associations, locaux utilitaires de l'immeuble (vélos, poussettes, poubelles) ou encore de locaux partagés (chambre en plus, bricolage). Le développement de ces nouveaux usages est très encouragé mais devra être fait de manière qualitative.

Les conversions en logement des locaux en rez-de-chaussée – fortement déconseillées – devront permettre de développer une offre accessible aux personnes à mobilité réduite. Les logements en rez-de-chaussée devront, lorsque cela est possible, être traversants et disposer d'accès à des extérieurs privatifs ou collectifs sur cour. Un soin très particulier devra être accordé à la transformation des anciennes devantures, afin de ne pas dénaturer le bâti.

Les interventions sur les cours devront aller dans le sens d'un désencombrement par le biais de la démolition des constructions adventices (garages, annexes, appentis), de la non construction de nouvelles annexes et de la non extension des constructions existantes. Les cours devront être végétalisées. Leurs revêtements devront, dans la mesure du possible, être perméables afin de favoriser le rafraîchissement en été (pavés, graviers, gazon, végétaux en pleine terre).

Cette végétalisation pourra s'accompagner de la mise en place de dispositifs collectifs de récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle. Le stationnement et le stockage des poubelles et encombrants dans les cours sont fortement déconseillés

*Le schéma de l'OpAS Saint-Roch est inchangé.*

## ***Orientations écrites après modification***

### **QUARTIERS ANCIENS**

#### **Caractéristiques des secteurs d'habitat ancien**

Saint-Etienne, née des industries anciennes, a été marquée par un développement urbain rapide dont l'habitat ne correspond pas toujours aujourd'hui aux attentes et demandes de la population. En centre-ville, l'habitat est notamment caractérisé par l'existence d'un parc ancien et dégradé occupé par une population précaire. La crise économique et le manque d'attrait du centre-ville ont conduit à la déqualification de ces quartiers et à l'accroissement de la vétusté et de la vacance des logements **et des rez-de-chaussée**.

Si une part de ce parc fait l'objet d'améliorations conduites par des opérateurs privés, l'intervention publique est nécessaire pour conduire des actions aptes à améliorer la remise en état de ce parc de logements et à améliorer les conditions de vie dans ces quartiers.

La proximité de ces quartiers avec les commerces et services de l'hypercentre et leur positionnement dans un centre-ville progressivement remis en valeur est un atout pour leur renouvellement.

#### **Objectifs des orientations d'aménagement**

La réhabilitation et le renouvellement du parc insalubre et vacant ainsi que le développement d'une nouvelle offre d'habitat adaptée réaffirmant la valeur résidentielle, doivent permettre d'enrayer le déclin démographique des quartiers du centre-ville et d'attirer de nouveaux habitants **et de nouvelles activités**.

Les actions doivent également favoriser la mixité sociale et permettre de compléter les parcours résidentiels en assurant le relogement des ménages résidents et l'accueil des nouveaux habitants.

#### **Principes d'aménagement**

Les interventions porteront sur l'amélioration du confort des logements, de la réduction de la vétusté et de la vacance, ainsi que sur la résorption des cœurs d'îlots insalubres.

Les actions et interventions sur cet habitat ancien à caractère patrimonial devront prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des îlots ; des interventions en lien avec les équipements et services du centre-ville et des quartiers alentours seront conduites. Des actions visant à favoriser la présence de la nature sont à développer pour aérer ce tissu urbain donnant peu de place à la lumière.

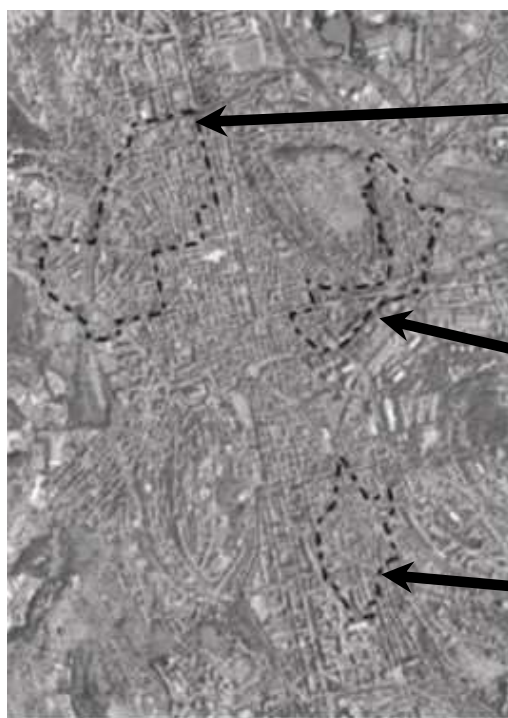
**Les rez-de-chaussée vacants seront réactivés en commerces ou en services lorsque le contexte urbain et commercial le permet. Lorsque la rue n'accueille plus ou presque plus d'activité économique, un changement de destination est préférable au maintien de la vacance. Ce changement de destination doit s'apprécier selon les caractéristiques de l'immeuble, du local et de l'environnement urbain.**

La transformation d'un atelier ou d'un commerce en logement n'est envisageable que dans le respect des trois conditions cumulatives suivantes :

- que le local (et donc le futur logement) bénéficie d'ouvertures autres que sur rue,
- que le rapport à la rue soit favorable, soit qu'elle soit peu passante, soit que le trottoir soit large, soit que le local soit en retrait ou sur-élevé,
- qu'il existe dans l'immeuble des locaux communs adaptés pour le stockage des poubelles, des vélos et poussettes.

Lorsque les conditions sont remplies, il est conseillé de valoriser la situation de rez-de-chaussée en adaptant le local pour les personnes à mobilité réduite ou âgées. Cela favorise l'autonomie de ces dernières et contribue à la mixité sociale et générationnelle.

Sauf si elles sont protégées, les menuiseries seront adaptées à ce nouvel usage (dépôt des vitrines, créations d'ouvrants, alignement sur les baies des étages ...



Jacquard



Chappe-Ferdinand



Saint-Roch

## **OpAS Quartier ancien Saint-Roch**

### **Présentation du secteur :**

Le quartier Saint-Roch est un faubourg dont le développement a été guidé par les besoins de logements liés aux activités d'armurerie entre 1800 et 1920. En résultent une très forte densité et une piètre qualité du bâti. La trame d'espaces publics est elle aussi peu qualitative. L'axe principal, la rue Antoine Durafour, est l'un des principaux axes de transit nord sud à l'échelle de la ville. A ce jour, cet axe est également marqué par une très forte vacance de ses cellules commerciales.

Le développement de l'Université Jean Monnet a favorisé l'émergence d'une dynamique de division des logements. Cette multiplication des petits logements, couplée à un faible niveau d'investissement dans la réhabilitation, sont responsables d'une vacance très élevée (21 %).

Le quartier présente néanmoins des atouts indéniables : il est relativement plat, à toute proximité de l'hypercentre, dispose d'un grand nombre d'équipements publics et bénéficie de l'influence de plusieurs pôles dynamiques : Villeboeuf, Campus Tréfilerie et Charité.

### **Objectifs du secteur :**

- Réduire la vacance en favorisant la diversification de l'offre
- Accompagner une amélioration globale des conditions d'habiter en résorbant l'habitat insalubre et en promouvant des réhabilitations ambitieuses et correspondant aux modes de vie et aux enjeux contemporains
- Adapter les caractéristiques du parc aux besoins du quartier : logements PMR, logements à loyers sociaux ou conventionnés
- Mettre en valeur du patrimoine architectural et urbain
- Renforcer les liens avec les quartiers avoisinants
- Apporter de la qualité aux espaces publics et privés, notamment par la végétalisation
- Réactiver les rez-de-chaussée et accompagner la reconversion de certaines cellules vers d'autres usages.
- 

### **Principes de requalification du bâti**

A l'échelle des immeubles, les interventions devront aller dans le sens d'une valorisation patrimoniale, en cohérence avec les mesures prévues au SPR à venir. L'ordonnancement des façades devra être conservé. Pour les projets visant à la réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble existant, il sera attendu :

- Que les parties communes garantissent un bon fonctionnement quotidien : lieu fermé dédié au stockage des poubelles, locaux vélos/poussettes, accès caves dégagés

- Que le projet comporte des typologies de logements variées : considérant que les studios sont en surnombre dans le quartier, la priorité est donnée aux logements familiaux. Les logements devront être fonctionnels et, lorsque cela est possible, traversants. La mixité de l'offre au sein des immeubles est fortement encouragée.
- Que des extérieurs privatifs soient créés/requalifiés : soit dans les cours, soit par la création de terrasses ou balcons.
- Que les projets contribuent à la végétalisation des parcelles privées, aussi bien dans les cours qu'en pied d'immeuble lorsque cela est possible.
- Que le projet intègre des dispositifs d'économie des ressources lorsque cela est possible : systèmes de récupération des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle, dispositifs de production d'énergie ou d'eau chaude solaires.

~~Les locaux en rez-de-chaussée sont des espaces précieux. A mi-chemin entre l'espace public et le privé, ils ont un rôle central dans l'animation et la vie du quartier. Leur conservation et leur remise en état, en vue de leur réactivation, sont donc fortement encouragées.~~

~~Dans certains cas, ces locaux peuvent devenir le support de nouveaux usages : associations, locaux utilitaires de l'immeuble (vélos, poussettes, poubelles) ou encore de locaux partagés (chambre en plus, bricolage). Le développement de ces nouveaux usages est très encouragé mais devra être fait de manière qualitative.~~

~~Les conversions en logement des locaux en rez-de-chaussée — fortement déconseillées — devront permettre de développer une offre accessible aux personnes à mobilité réduite. Les logements en rez-de-chaussée devront, lorsque cela est possible, être traversants et disposer d'accès à des extérieurs privatifs ou collectifs sur cour. Un soin très particulier devra être accordé à la transformation des anciennes devantures, afin de ne pas dénaturer le bâti.~~

Les interventions sur les cours devront aller dans le sens d'un désencombrement par le biais de la démolition des constructions adventices (garages, annexes, appentis), de la non construction de nouvelles annexes et de la non extension des constructions existantes. Les cours devront être végétalisées. Leurs revêtements devront, dans la mesure du possible, être perméables afin de favoriser le rafraîchissement en été (pavés, graviers, gazon, végétaux en pleine terre).

Cette végétalisation pourra s'accompagner de la mise en place de dispositifs collectifs de récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle. Le stationnement et le stockage des poubelles et encombrants dans les cours sont fortement déconseillés

*Le schéma de l'OpAS Saint-Roch est inchangé.*

## OpAS RU 15 A - ILOT GACHET

La réalisation des aménagements du secteur ayant progressée, il convient d'actualiser les orientations écrites afin de les mettre en phase avec la réalité observée sur le terrain et l'évolution des projets. Cinq arbres remarquables supplémentaires sont identifiés et protégés.

### ***Orientations écrites avant modification***

L'îlot Gachet est un secteur de projet sur lequel une opération de renouvellement urbain organisée autour d'un jardin central doit prendre place. Cette opération favorise les liaisons douces, notamment en direction de la Place Jacquard, centre du quartier. Plusieurs équipements publics occupent le site, mais leur organisation nécessite d'être réétudiée, le gymnase sera ainsi déplacé. De nombreux logements viendront compléter l'offre existante du quartier avec pour objectif l'accueil de nouveaux habitants

#### Objectifs des aménagements du secteur

- développer une offre de logements permettant aux habitants du quartier d'évoluer dans leur parcours résidentiel mais aussi d'attirer de nouveaux habitants,
- conforter la présence des équipements publics existants en rationalisant l'utilisation du foncier,
- créer un véritable jardin public, poumon vert de ce quartier de centre-ville.

### **Présentation du périmètre**

L'îlot Gachet est inclus dans le périmètre de la ZAC Jacquard-Gachet. Il s'inscrit également dans le périmètre de la ZPPAUP Centre Nord. Ces deux éléments témoignent de la sensibilité urbaine de cet îlot qui dispose nombreux atouts : proximité avec l'hypercentre, accessibilité et tissu urbain patrimonial.

Le plan guide de la ZAC se fixe comme objectif l'amélioration de l'image du quartier et la restauration de son attractivité résidentielle.

### **Principes d'aménagement**

L'îlot Gachet accueille de nombreux équipements publics (gymnase, groupe scolaire, école de musique, foyer pour personnes âgées et amicale laïque).

Le déplacement du gymnase côté Boulevard Urbain permet aujourd'hui, en libérant du foncier désormais ouvert à de nouvelles vocations, de repenser la composition de l'îlot.



Ainsi, une voie nouvelle reliera la rue du Midi à la rue Benoît Malon. De nouvelles constructions d'habitation verront le jour sous forme « d'opération d'ensemble » au sens du règlement de la ZPPAUP Centre Nord et contribueront à diversifier l'offre d'habitat présente sur le quartier.

### **Voiries et espaces publics**

L'aménagement d'une voie nouvelle entre la rue du Midi et la rue Benoît Malon permettra l'irrigation du cœur d'îlot. Les modes doux traverseront le site et permettront des liaisons Nord/Sud et Est/Ouest

### **Orientations paysagères**

Le jardin public qui occupera le cœur d'îlot devra dialoguer avec son environnement immédiat, qu'il s'agisse des logements ou des équipements collectifs. Il sera planté et pourra accueillir des jeux pour enfants.

Par ailleurs, pour garantir cette ouverture au quartier, des cheminements relieront le jardin au Boulevard Urbain et à la rue Victor Duchamp. L'interface avec la rue Benoît Malon sera traitée sous forme de parvis.

Les végétaux existants seront protégés, en particulier les deux séquoias repérés au plan graphique de l'OpAS.

### ***Orientations écrites après modification***

L'îlot Gachet est un secteur de projet sur lequel une opération de renouvellement urbain organisée autour d'un jardin central ~~doit prendre place~~ **se développe progressivement**. Cette opération favorise les liaisons douces, notamment en direction de la Place Jacquard, centre du quartier. **Le gymnase a été déplacé à l'occasion de la création du jardin public**. Plusieurs **autres** équipements publics, **comme l'école ou l'antenne de l'Amicale laïque**, occupent le site ~~et doivent pouvoir évoluer, mais leur organisation nécessite d'être réétudiée, le gymnase sera ainsi déplacé~~ **pour mieux s'insérer dans le jardin public qui constitue désormais le poumon vert de ce quartier de centre-ville**. De nombreux logements viendront compléter l'offre existante du quartier avec pour objectif l'accueil de nouveaux habitants

### Objectifs des aménagements du secteur

- développer une offre de logements permettant aux habitants du quartier d'évoluer dans leur parcours résidentiel mais aussi d'attirer de nouveaux habitants,
- conforter la présence des équipements publics d'intérêt collectif existants en rationalisant l'utilisation du foncier tout en renforçant la présence du parc public,
- ~~créer un véritable jardin public, poumon vert de ce quartier de centre-ville.~~

### Présentation du périmètre

L'îlot Gachet est inclus dans le périmètre de la ZAC Jacquard-Gachet. Il s'inscrit également dans le périmètre ~~de la ZPPAUP~~ du SPR Centre Nord. Ces deux éléments témoignent de la sensibilité urbaine de cet îlot qui dispose nombreux atouts : proximité avec l'hypercentre, accessibilité et tissu urbain patrimonial.

Le plan guide de la ZAC se fixe comme objectif l'amélioration de l'image du quartier et la restauration de son attractivité résidentielle.

### Principes d'aménagement

L'îlot Gachet accueille de nombreux équipements publics (gymnase, groupe scolaire, ~~école de musique, foyer pour personnes âgées crèche~~ et amicale laïque).

Le déplacement du gymnase côté Boulevard Urbain permet aujourd'hui, en libérant du foncier désormais ouvert à de nouvelles vocations, de repenser la composition de l'îlot.

Ainsi, une voie nouvelle reliera la rue du Midi à la rue Benoît Malon ~~et desservira les~~ De nouvelles constructions d'habitation ~~verront le jour sous forme « d'opération d'ensemble » au sens du règlement de la ZPPAUP Centre Nord et contribueront~~ qui devront contribuer à diversifier l'offre d'habitat présente sur le quartier.

## Voiries et espaces publics

L'aménagement d'une voie nouvelle entre la rue du Midi et la rue Benoît Malon permettra l'irrigation du cœur d'îlot. Les déplacements en modes actifs ~~deux~~ traverseront le site et permettront des liaisons Nord/Sud et Est/Ouest de manière à relier les différentes voiries qui bordent le jardin public et leurs immeubles.

Le jardin public, aujourd'hui relié à la rue Victor DUCHAMP, par une étroite venelle s'ouvrira plus franchement vers le sud.

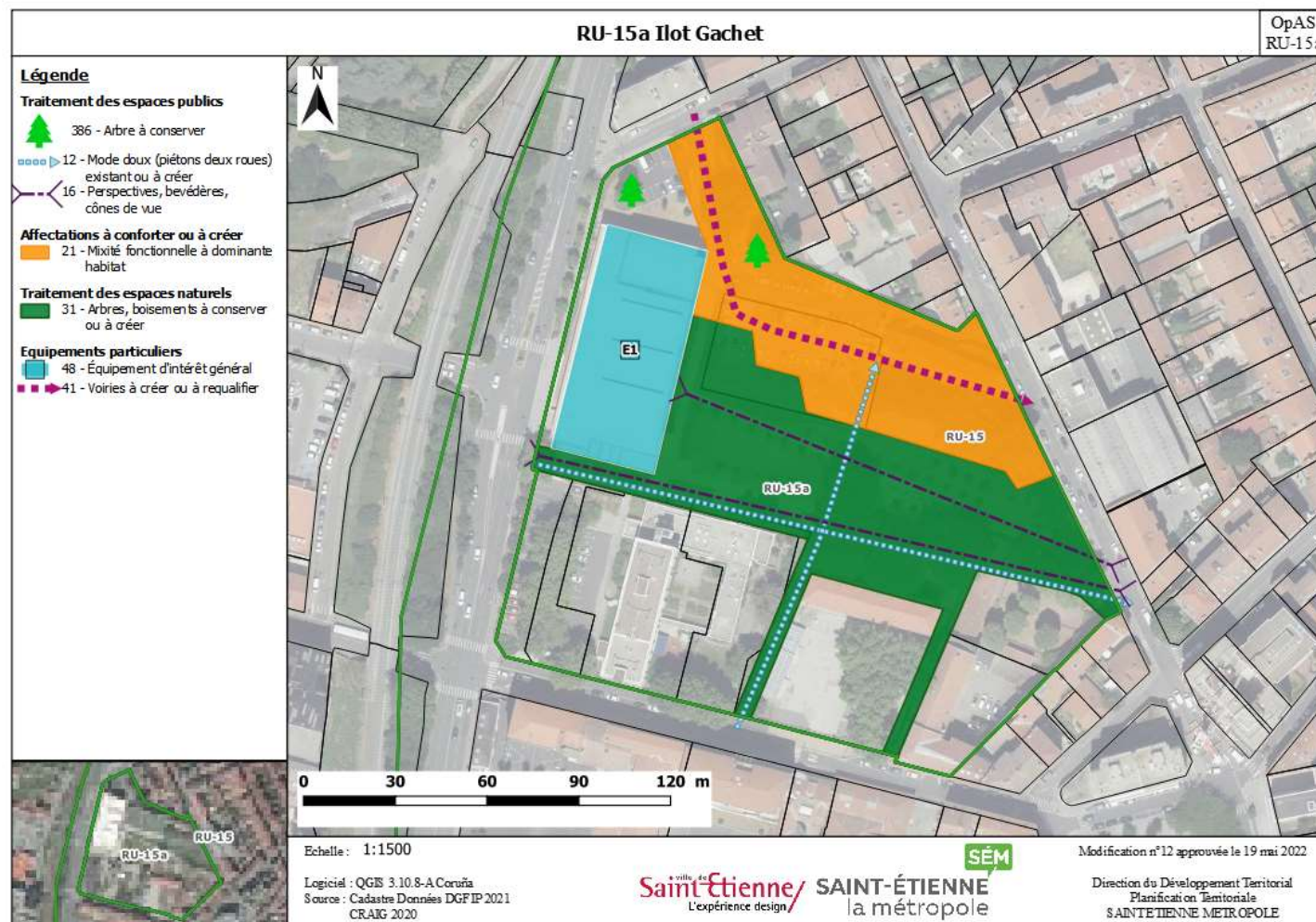
## Orientations paysagères

Le jardin public qui ~~occupera~~ occupe le cœur d'îlot devra dialoguer avec son environnement immédiat, qu'il s'agisse des logements ou des équipements collectifs. ~~Il sera planté et pourra accueillir des jeux pour enfants.~~ Les nouvelles constructions et extensions devront s'insérer dans le jardin en préservant les arbres ainsi que les vues sur le jardin et les arbres depuis les rues adjacentes.

Par ailleurs, pour garantir cette ouverture au quartier, des cheminements relieront le jardin au Boulevard Urbain et à la rue Victor Duchamp. L'interface avec la rue Benoît Malon sera traitée sous forme de parvis.

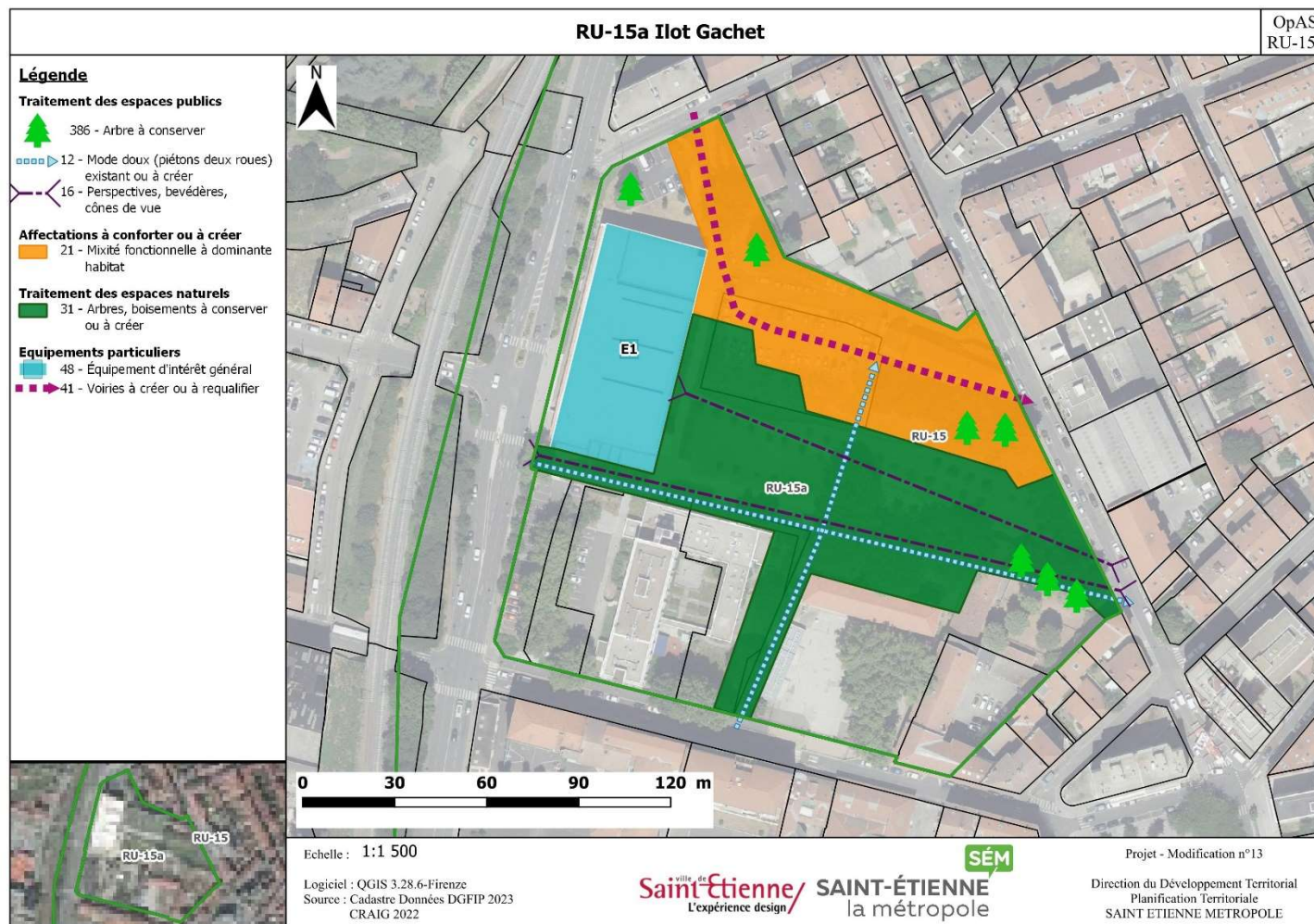
Les végétaux existants seront protégés, en particulier les deux séquoias repérés au plan graphique de l'OpAS.

## Schéma avant modification





## Schéma après modification





## AJUSTEMENTS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

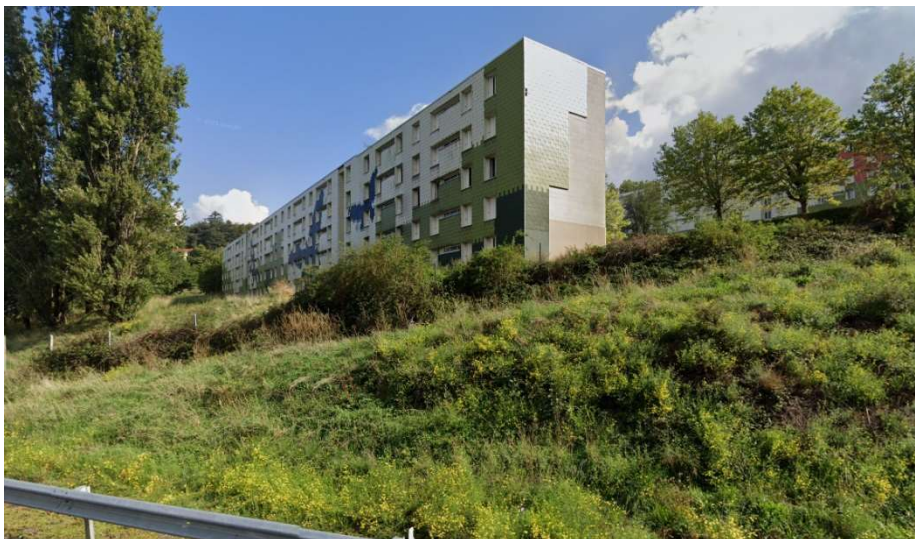
## MAUGARA - LES HAUTS DE TERRENOIRE

Les immeubles le logement social du secteur de Maugara, trop proches des voies autoroutières bruyantes sont voués à démolition.

Dans le cadre du réaménagement de ce secteur, il est souhaitable de ne pas réimplanter des logements, mais plutôt des activités économiques de type industrie, artisanat et tertiaire.

Il est donc proposé de reclasser ce secteur, composé des parcelles cadastrées 42309 AM 32, 33, 34, 35p, 88 et 212p en zone UFv, (zonage d'activités en milieu urbain où les activités doivent être compatibles avec le

Voisinage). Actuellement ce secteur d'environ 16 000 m<sup>2</sup> est classée en zone UBb (quartiers d'habitat haut en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies publiques).





### Règlement graphique avant modification



### Règlement graphique après modification



## QUARTIER GROUCHY

Le Stand de Tir de Saint-Etienne, situé dans le quartier Grouchy, est un équipement vétuste, et le stade de football voisin, en stabilisé, est désaffecté et inutilisé.

Afin de favoriser le renouvellement urbain et la densification qualitative de l'habitat, il est proposé de reclasser une partie de la parcelle cadastrée AE 156, actuellement classée en zone UE, en zone UCa1.

Cette nouvelle destination permettra la construction d'habitat intermédiaire et de petits collectifs, faisant la transition en terme de morphologie urbaine, entre les immeubles collectifs à l'Est et le tissu pavillonnaire à l'Ouest.

La parcelle concernée est cadastrée AE n°156. La partie proposée au classement en zone UCa1 (habitat résidentiel dense de type R+2 à R+3) représente une superficie de 9 722 m<sup>2</sup> environ, la partie qui demeure classée en zone UE représente environ 9 415 m<sup>2</sup>.





**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**



## PLATEAU DES HALLES

La reconversion du Plateau des Halles, autrefois occupé uniquement par de l'industrie lourde, a commencée, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OpAS RU - 03).

Des permis de construire ont d'ores et déjà été déposés sur la frange située à l'extrême Ouest du site, rue de la Tour, qui vont faire évoluer le tissu économique du secteur.

La Poste souhaite implanter des bâtiments à vocation de logistique de proximité. Au sein du Plateau des Halles, une zone qui servait de plate-forme de concassage de matériaux pourrait être utilement valorisée par l'implantation de cette nouvelle activité, pertinente pour le tissu économique local. Les nuisances liées aux poussières diminueraient également.

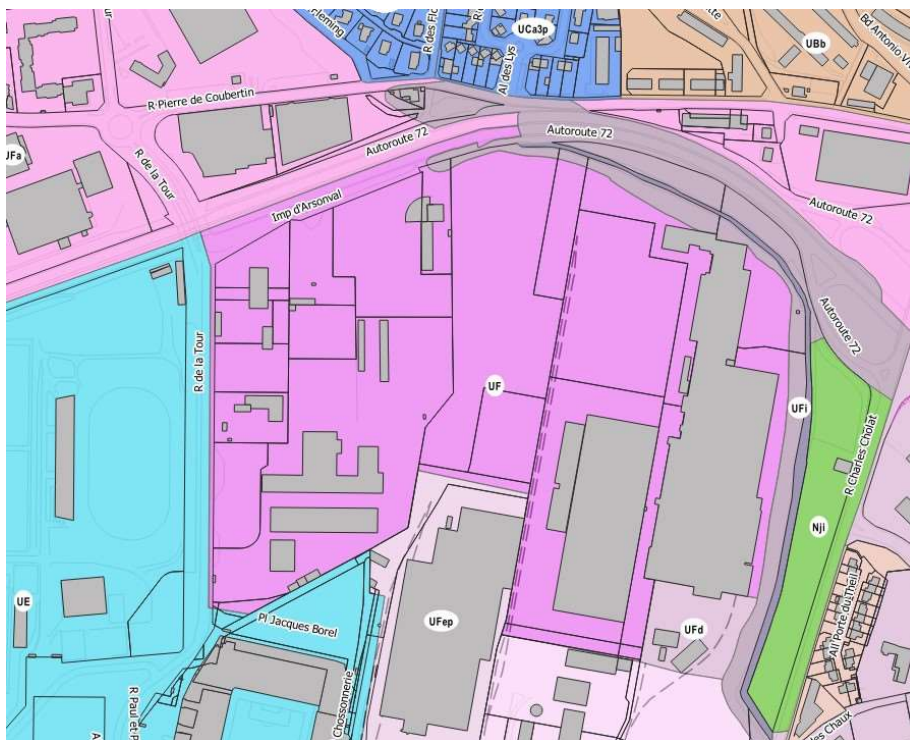
Il est donc proposé de reclasser la partie centrale de la zone UF en zone UFc, qui accueille en plus des activités de la zone UF, les activités de commerce de gros et de logistique de transport. Proche des accès autoroutiers sur l'A72, cette évolution du zonage apparaît cohérente.

Les parcelles concernées sont cadastrées 218 CP 101, 172, 253 et 255p. Elles représentent une superficie totale de 37 232 m<sup>2</sup>.

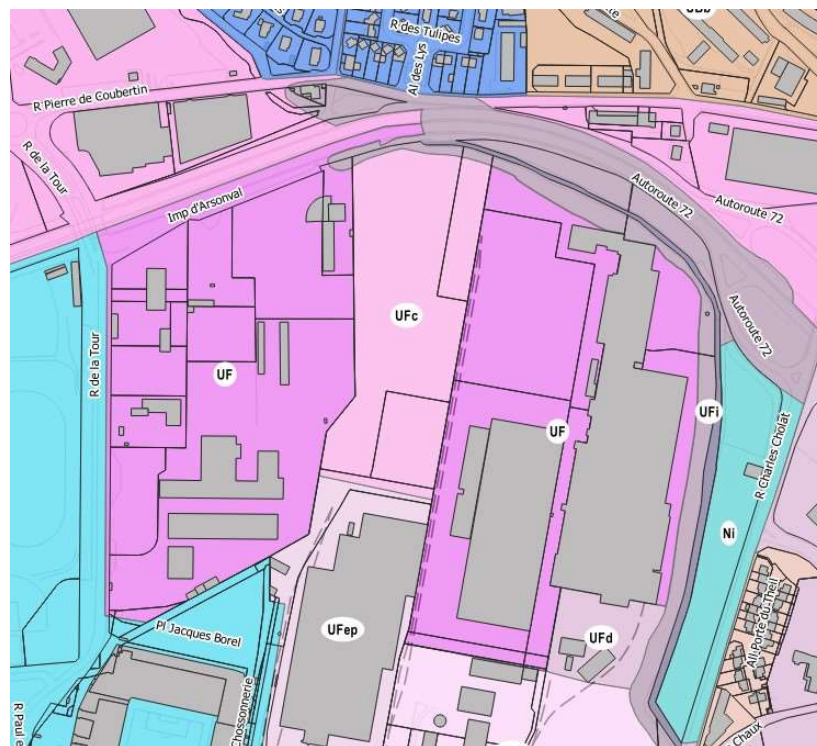




### Règlement graphique avant modification



### Règlement graphique après modification



## RUE CHOLAT

Il est proposé de reclasser en zone Ni (naturelle inondable) le secteur d'anciens jardins familiaux de la rue Cholat. (parcelle cadastrée CP 197) actuellement classé en zone Nji.

Ces jardins familiaux qui se situent en zone inondable sont désaffectés depuis plus de 10 ans et ont été reconquis naturellement par la végétation. Il est souhaitable de supprimer toute velléité de réimplantation de jardins en reclassant ce secteur en zone Ni. Ce classement permettra aussi, si besoin, de mettre en place dans ce secteur les ouvrages nécessaires à la gestion des inondations. En effet, le classement zone Nj interdit toutes constructions qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux, et donc la création d'un bassin d'orage, bien que compatible avec l'aspect végétalisé du site, ne pourrait pas y être autorisée actuellement.

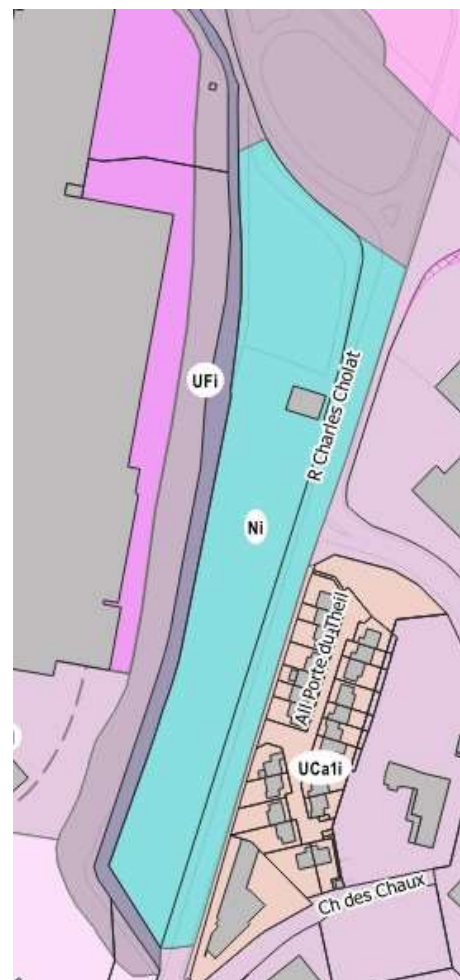




**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**



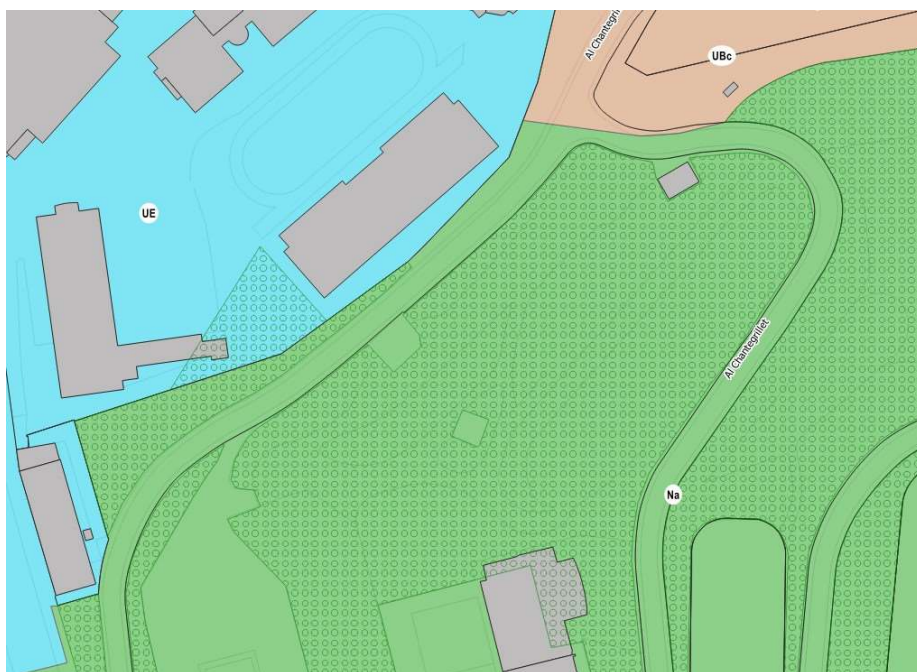
## ALLEE CHANTEGRILLET

Il s'agit sur cette partie aménagée du parc entourant l'Opéra d'identifier l'espace réservé au stationnement des camping-cars, afin de mettre en cohérence cette emprise et le futur règlement d'utilisation de cet espace par les touristes, en cours d'élaboration (zone de stationnement, espace loisirs et détente). La végétation en place n'est pas impactée par le projet, la protection Espace Boisé Classé est donc maintenue. Seul le zonage est affecté passant de Na à Nb pour autoriser sur cette partie du parc, le camping caravanning. Il s'agit là d'une régularisation de la situation existante.

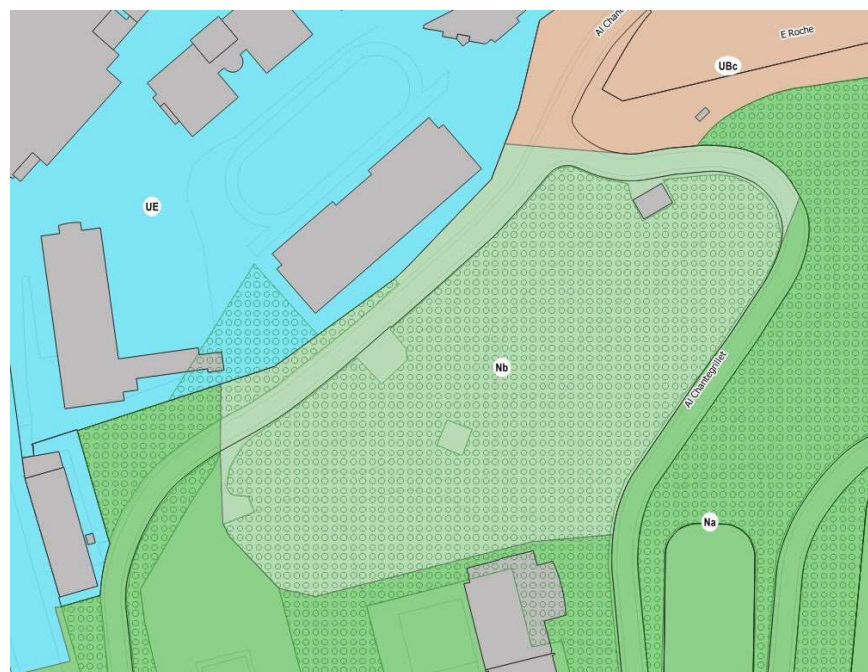




**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**



## BELLEVUE-LE MONT-

Le secteur Bellevue-Le Mont constitue une vaste opération d'intérêt métropolitain portée par Saint-Etienne Métropole, qui a fait l'objet de démolitions. Le zonage actuel est le reflet de ce qui existait auparavant mais n'est pas adapté aux projets de renouvellement urbain qui se font jour sur ce quartier desservi par la gare de Bellevue et tous les modes de transports en commun (Bus, Tramway).

Saint-Etienne Métropole, en accord avec la commune, souhaite voir émerger sur ce site, des équipements éducatifs, de formation et/ou d'apprentissage susceptibles d'accueillir des destinations très variées (espaces de formation, restauration, hébergement, détente, logements, accueil du public, etc...).

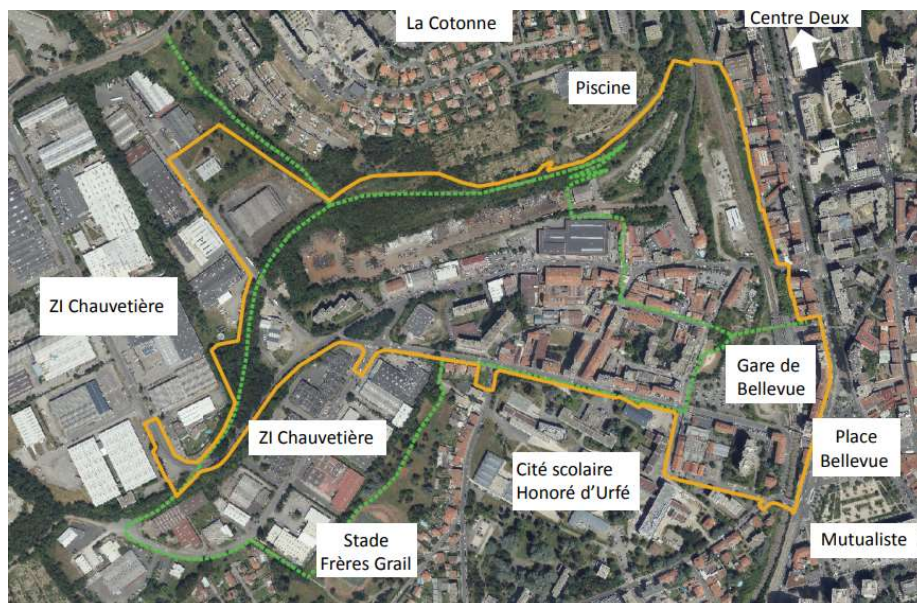
Un reclassement des parcelles cadastrées LP 34 et LP33p, identique à celui existant déjà à proximité, est donc pertinent.

Le plan des hauteurs figurant au règlement annexe est modifié en conséquence par souci de cohérence et porté à 16 mètres (voir page 56).





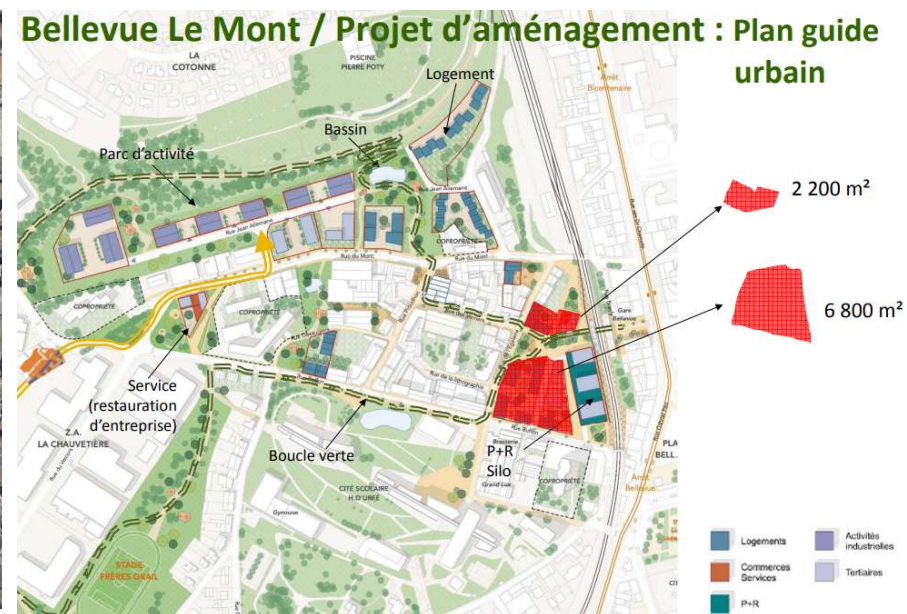
## Périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain



— Trait jaune = périmètre l'OIM

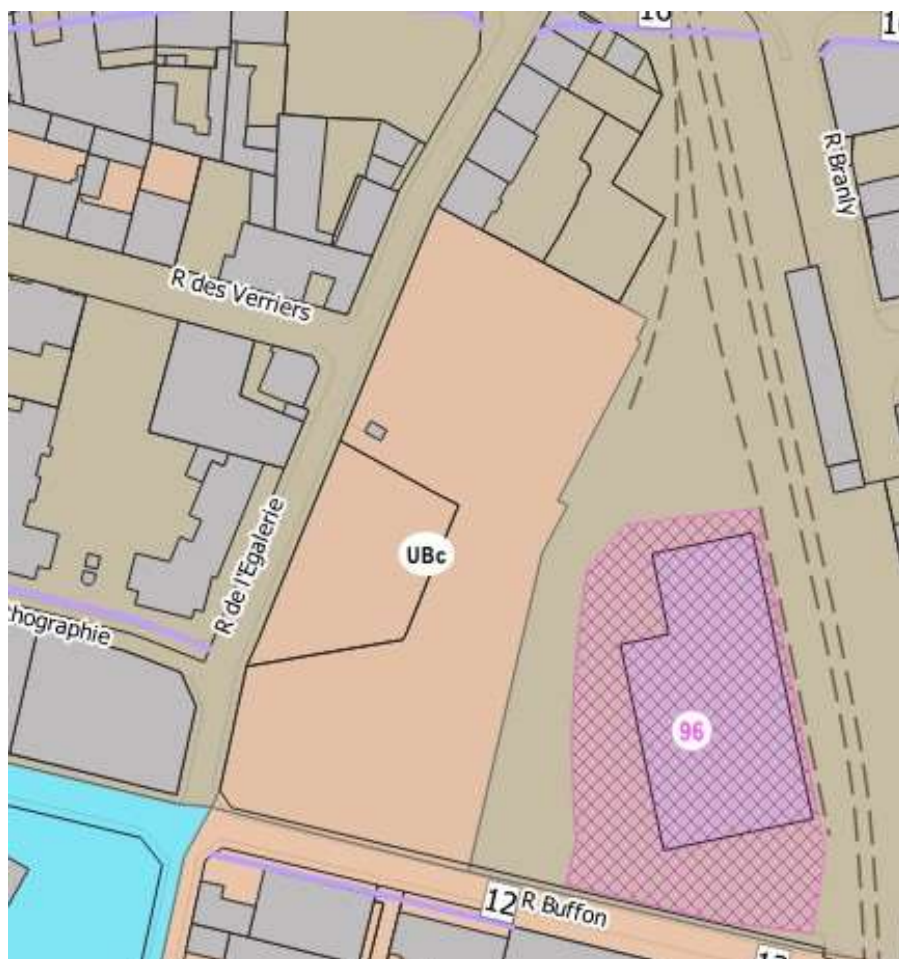
.....Pointillé vert = voies modes actifs de déplacement

## Projet d'aménagement de l'OIM



Cette esquisse du plan guide urbain ne constitue pas un document contractuel.

**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**





## CENTRE CULTUEL DE MONTCHOVET

Le secteur à l'angle du boulevard et de l'impasse de la Palle va accueillir la construction d'un centre culturel de quartier : ce projet est porté par l'association culturelle et culturelle de Montchovet, aujourd'hui logée au rez-de-chaussée d'un immeuble appartenant au bailleur social Habitat & Métropole, destiné à être démoli dans les prochaines années.

Il est donc proposé de classer en zone UBb une fraction Ouest de la parcelle cadastrée 42218 HO 157, aujourd'hui en totalité en zone UCa1. Cette évolution du zonage apparaît pertinente pour permettre l'émergence du projet de centre culturel de quartier en cohérence avec la morphologie du bâti limitrophe.

Cette modification concerne une fraction de la parcelle cadastrée 42218 HO157, d'environ 1100m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 4676 m<sup>2</sup>.

Conformément au règlement de la zone UBb, le secteur est également intégré au plan des hauteurs avec un maximum fixé à 16m, comme la parcelle voisine cadastrée 42218 HO 138 (voir plan des hauteurs page 57 de la présente notice explicative).



**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**



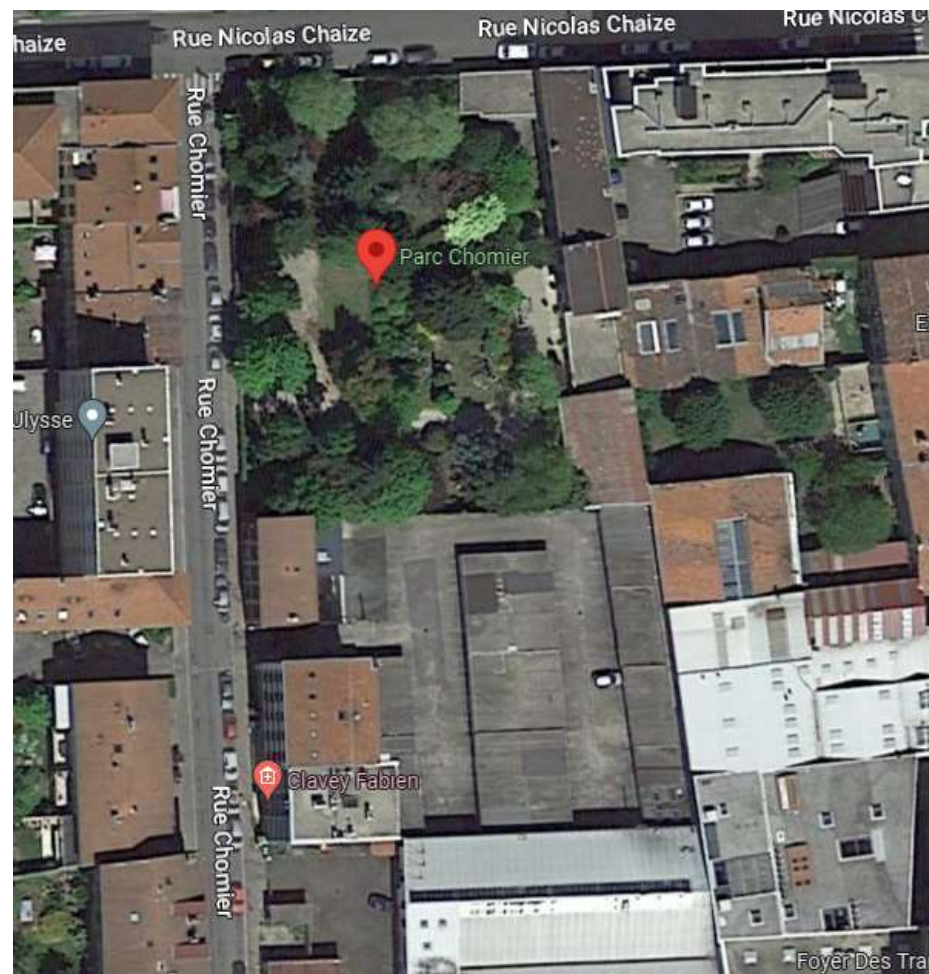
## CREATION D'UNE PROTECTION D'ESPACE BOISE CLASSE

## PARC CHOMIER

Le parc Chomier, situé à l'angle des rues Nicolas Chaize et Chomier couvre une surface d'environ 2500 m<sup>2</sup> sur une parcelle d'une superficie totale de 3031m<sup>2</sup>. Cette parcelle est classée en zone UAe au PLU en vigueur.

Cet espace qui comporte des sujets anciens constitue un espace propice au rafraichissement urbain dans une zone densément artificialisée et construite. Il importe donc de le préserver.

Il est donc proposé d'instaurer une protection d'Espace Boisé Classé au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme sur 2 400 m<sup>2</sup> non bâtis de la parcelle qui supportent le parc.





**Règlement graphique avant modification**



**Règlement après modification**





# CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES

## PLACE JEAN-BAPTISTE DUMAY

Au cœur du quartier du Soleil, dont la reconversion a été initiée avec l'implantation de la ligne T3 du Tramway, la place Dumay constitue un espace récréatif triangulaire de 423m<sup>2</sup> mais aussi un point symbolique d'un cheminement piéton à créer entre le parc François Mitterrand et le secteur de Châteaueux-Nord.

Un projet de création d'un immeuble locatif d'une trentaine de logements rue Tiblier Verne, rend également indispensable d'envisager l'extension de la place pour qu'elle devienne un véritable espace de sociabilité, d'échanges et de proximité pour les familles.

Pour ce faire, il est proposé de créer un emplacement réservé, n°146, sur les immeubles cadastrés 42218 DN 35, 156, 190 et 191, d'une superficie de 1156 m<sup>2</sup>. La surface de la place Dumay sera ainsi à terme plus que triplée.



Compte-tenu de sa finalité, l'emplacement réservé n°146 a pour bénéficiaire la ville de Saint-Etienne.

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification





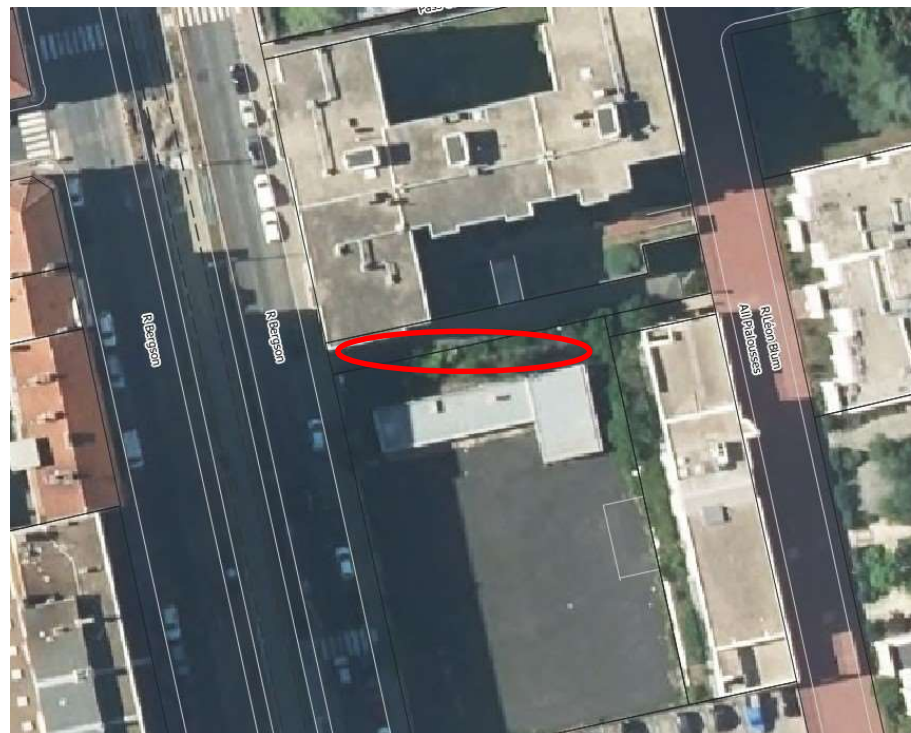
## LIAISON MODES ACTIFS BLUM - BERGSON

Sur le tronçon Bergson de l'artère principale de la ville de Saint-Etienne, la reconversion et la densification de l'emprise de l'ex-station-service désaffectée, constitue un enjeu d'intégration important dans l'évolution du quartier (voir Plan des Hauteurs, ex-station-service Bergson).

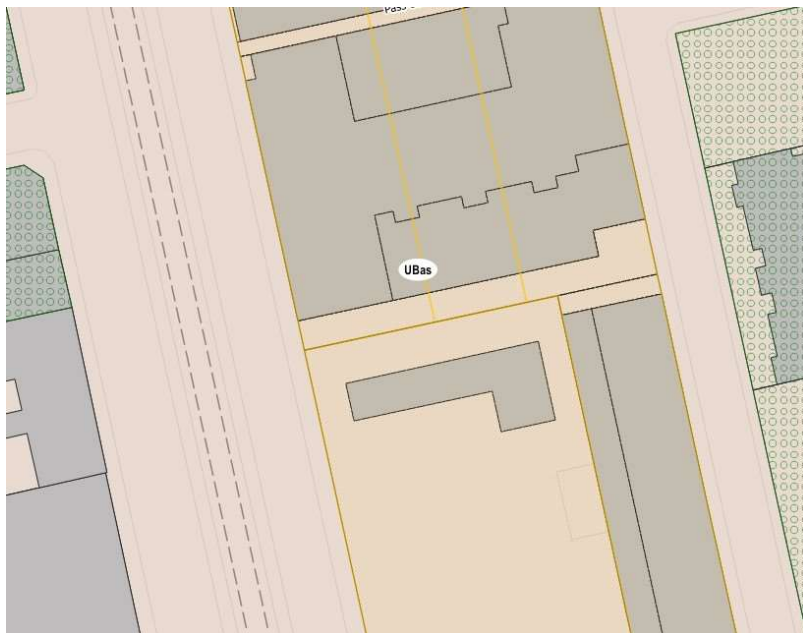
L'existence d'une liaison modes actifs de déplacements entre la rue Léon Blum et la rue Bergson, permettant d'accéder facilement au tramway (station Barra), est un atout qu'il faut conserver et valoriser (aménagement, végétalisation, etc). La commune est propriétaire des parcelles cadastrées 218 CO 104 (222 m<sup>2</sup>) et 218 CO 106 (37 m<sup>2</sup>) qui constituent le cheminement.

Pour ce faire, il est proposé de créer un emplacement réservé, n°147, sur la parcelle cadastrée 42218 CO 6 d'une superficie de 91 m<sup>2</sup> environ. La superficie du passage sera ainsi portée à 350 m<sup>2</sup>.

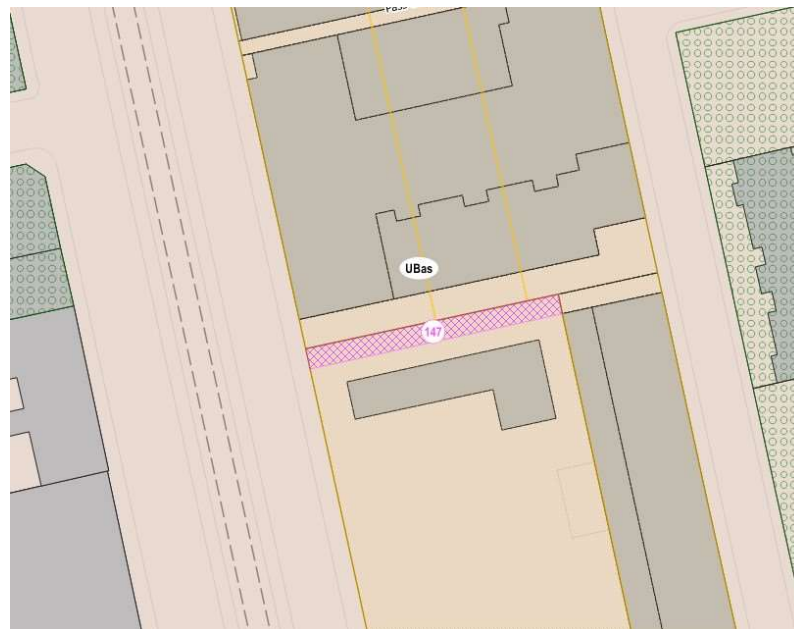
Compte-tenu de sa finalité, l'emplacement réservé n°147 a pour bénéficiaire la ville de Saint-Etienne.



**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**







## REGLEMENT ANNEXE

Rectification et régularisation de l'emprise des polygones  
d'implantation

## MANUFACTURE- PLAINE ACHILLE

L'emprise de deux polygones d'implantation du secteur Manufacture-Plaine Achille n'a pas été implantée correctement en limite de parcelles sur les documents graphiques. Il convient donc de réparer cette erreur graphique du document d'urbanisme tout en garantissant le maintien de la superficie initiale des polygones.

De plus, un ensemble de bâtiments composé de 4 immeubles rue des Acieries n'a pas respecté le périmètre d'un de ces deux polygones d'implantation, mais juste sa superficie. Il est donc nécessaire de régulariser cette situation, puisque cela est possible.

En effet, cette régularisation ne modifie pas les droits à construire, le permis de construire a été accordé par le Maire, et la construction des bâtiments est achevée.



**Règlement graphique avant modification**



**Règlement graphique après modification**





## PLAN DES HAUTEURS



## EX STATION SERVICE BERGSON

La station-service qui existait au n°76 rue Bergson est désaffectée.

Des rencontres avec les habitants du quartier sur le réaménagement futur de ce site ont été organisées par la municipalité.

Afin de permettre une densification du site, tout en conservant une différence de hauteur entre cette parcelle et celle qui l'entoure, car la préservation de la vue est importante dans ces immeubles préexistants de grande hauteur, la hauteur est ramenée à 13 m au lieu des 25 m actuels.



*Extrait du plan des hauteurs avant modification*



*Extrait du plan des hauteurs après modification*

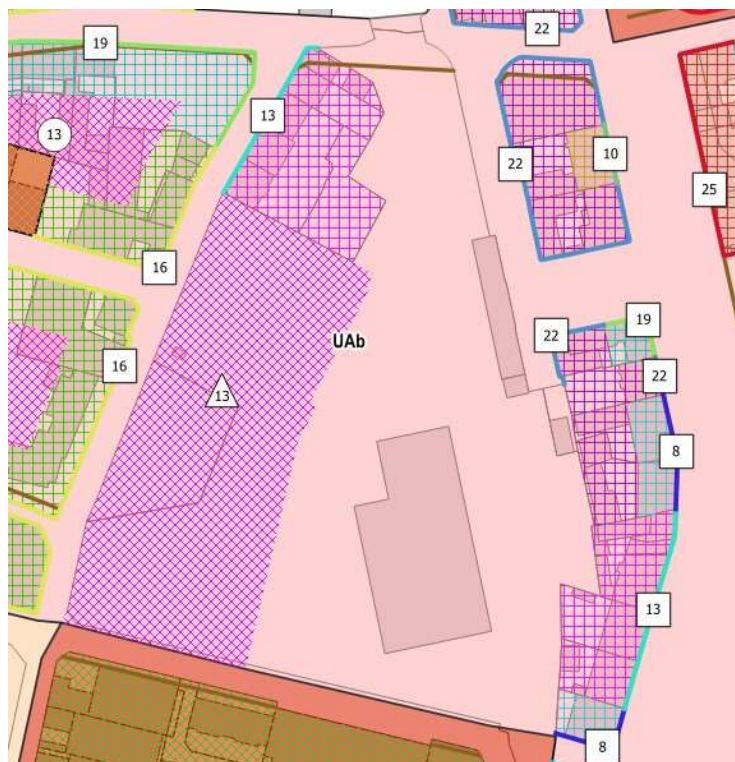




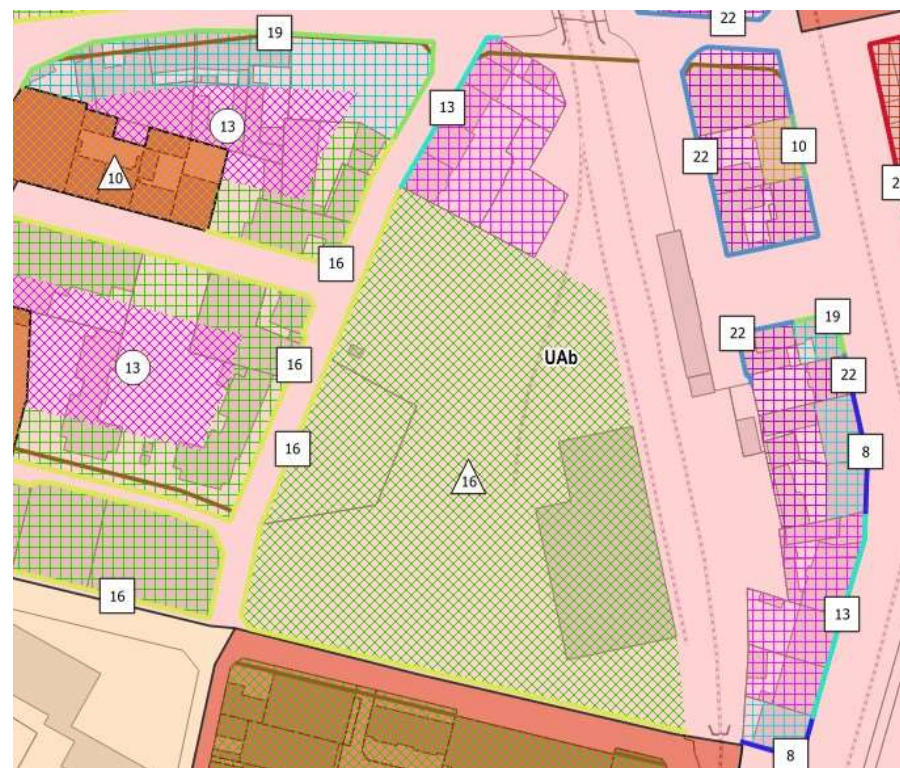
## BELLEVUE - LE MONT

Le plan des hauteurs est modifié sur les parcelles cadastrées LP34 et 33p afin de favoriser l'intégration des projets dans la morphologie urbaine du quartier. La hauteur est portée à 16 mètres (Voir page 34).

*Extrait du plan des hauteurs avant modification*



*Extrait du plan des hauteurs après modification*



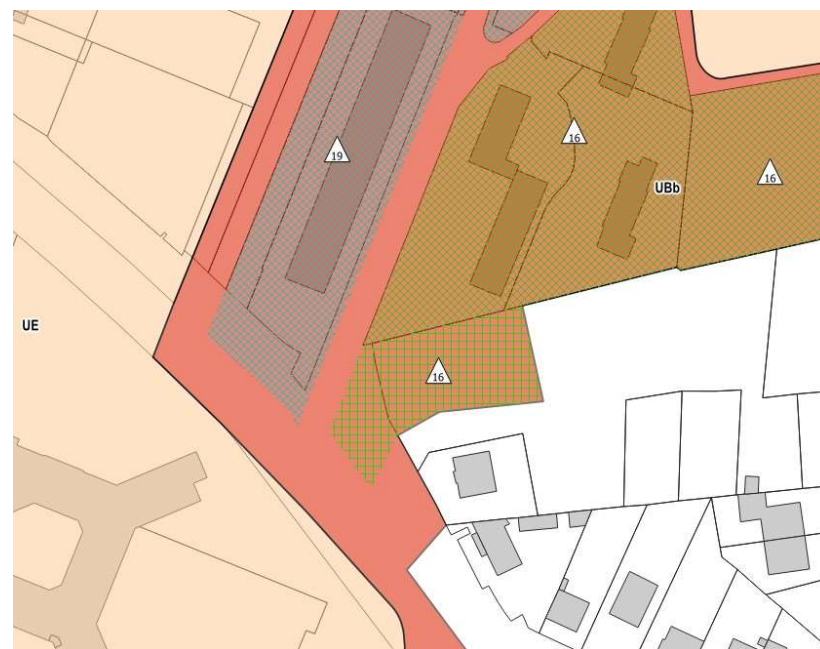


## CENTRE CULTUEL DE MONTCHOVET

Le plan des hauteurs est modifié sur environ 1000m<sup>2</sup> issus de la parcelle cadastrée 42218 HO157p et sur environ 400 m<sup>2</sup> déclassés du Domaine public afin de permettre l'implantation de cet équipement en cohérence avec les immeubles collectifs voisins. La hauteur est portée à 16 mètres (cf. page 37).

### Extrait du plan des hauteurs après modification

### Extrait du plan des hauteurs avant modification





## PRECISIONS APPORTEES AU REGLEMENT

## DISPOSITIONS GENERALES

Les préoccupations en matière d'énergie étant de plus en plus présentes dans les projets de construction, il est pertinent d'ajouter à la liste des codes à respecter celui de l'énergie. L'existence de Monuments historiques sur la commune invite aussi à mentionner le Code du patrimoine.

### *Règlement avant modification*

#### **Article DG 2**

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

[...]

***C) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :***

- le Code Civil
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de l'Environnement
- le Code Forestier
- le Code Rural
- le Code de la Santé Publique
- le Code de la Voirie Routière
- le Règlement Sanitaire Départemental

### *Règlement après modification*

#### **Article DG 2**

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

[...]

***C) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :***

- le Code Civil
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- **Le Code du Patrimoine**
- le Code de l'Environnement
- **le Code de l'Energie**
- le Code Forestier
- le Code Rural
- le Code de la Santé Publique
- le Code de la Voirie Routière
- le Règlement Sanitaire Départemental



## Articles UA 2.1.2 et UB 2.1.2

Il convient de préciser l'écriture des articles UA 2.1.2 et UB 2.1.2 relatifs aux alignements commerciaux afin notamment de lever toute ambiguïté pour les immeubles neufs et de garantir l'évolution en local commercial, des locaux d'activités vides ou occupés par des services dans les secteurs d'alignement commercial strict.

### Règlement avant modification

- 2.1.2 - Les rez de chaussées existants, lorsqu'ils sont affectés à un usage de commerces, dans les constructions implantées le long des voies repérées au plan graphique par le liseré :
  - **"alignement commercial strict"**, doivent obligatoirement être maintenus pour des activités commerciales ou d'hébergement hôtelier. Sont interdites les utilisations susceptibles de créer une rupture dans l'alignement commercial et d'en réduire l'attrait.
  - **"alignement commercial et services immatériels"**, doivent obligatoirement être maintenus pour des activités commerciales ou des activités de services immatériels.

Pour la définition des activités commerciales et des services immatériels, se reporter au document intitulé "Nomenclature des constructions" mis en annexe du règlement.

### Règlement après modification

- 2.1.2 - Les **locaux des** rez de chaussées existants lorsqu'ils sont affectés à un usage de **commerces ou de services immatériels et les rez de chaussée des immeubles à créer**, dans les constructions implantées le long des voies repérées au plan graphique par le liseré :
  - **"alignement commercial strict"**, doivent obligatoirement être maintenus **et destinés à pour** des activités commerciales

ou d'hébergement hôtelier. Sont interdites les utilisations susceptibles de créer une rupture dans l'alignement commercial et d'en réduire l'attrait.

- **"alignement commercial et services immatériels"**, doivent obligatoirement être maintenus **et destinés à pour** des activités commerciales ou des activités de services immatériels.

Pour la définition des activités commerciales et des services immatériels, se reporter au document intitulé "Nomenclature des constructions" mis en annexe du règlement.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux ou de service d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> ou de moins de 3m de largeur sur rue, dès lors que le changement de destination a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la collecte des déchets (local de stockage de conteneurs par exemple) ou au développement des modes de déplacement doux (local à vélos par exemple) en milieu urbain.**

## ZONE UBb

Le secteur UBb recouvre des quartiers d'habitat haut réalisés en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'emprise publique. Ce type de secteur offre par définition des possibilités pour installer des équipements de production d'énergie renouvelable ou encore d'ouvrage permettant la gestion des épisodes pluvieux intenses. Ces installations sont indispensables pour prendre en compte les évolutions climatiques. Il est donc proposé d'intégrer un nouvel article 2.2 qui autorise ces constructions sous réserve de leur bonne intégration paysagère. La numérotation des articles suivants est modifiée en conséquence.

### Règlement avant modification

#### **Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### ■ 2.1 – Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB

- 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 rez de chaussées existants, lorsqu'ils sont affectés à un usage de commerces, dans les constructions implantées le long des voies repérées au plan graphique par le liseré :

- "**alignement commercial strict**", doivent obligatoirement être maintenus pour des activités commerciales ou d'hébergement hôtelier. Sont interdites les utilisations susceptibles de créer une rupture dans l'alignement commercial et d'en réduire l'attrait.

- "**alignement commercial et services immatériels**", doivent obligatoirement être maintenus pour des activités commerciales ou des activités de services immatériels.

Pour la définition des activités commerciales et des services immatériels, se reporter au document intitulé "Nomenclature des constructions" mis en annexe du règlement.

##### ■ 2.2 - Dans les secteurs UBc et UBc1

- 2.2.1 - Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone devront offrir, pour chaque logement, un espace extérieur. Cet espace, terrasse, patio ou jardinet, sera d'un seul tenant, d'une superficie minimale de 15 m<sup>2</sup> et d'une profondeur minimale de 2,50 m.
- 2.2.2 - L'extension des bâtiments existants visés à l'art. 1.2, sans changement de destination :
  - 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.

- 2.2.3 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction du bâtiment sur le même terrain, sans changement de destination, est admise dans la limite de la surface de plancher initialement bâtie.

- 2.2.4 - Les équipements d'intérêt général sont admis s'ils sont liés à la voirie et aux réseaux divers.

### ■ 2.3 - Dans les secteurs indicés "r"

Dans ces zones où existent des risques de glissement de terrain, pour tout aménagement ou construction, il est conseillé de réaliser une étude géotechnique effectuée par un bureau d'étude agréé dans ce domaine, et de tenir compte des prescriptions techniques définies par ce bureau d'études dans la demande d'autorisation.

### ■ 2.4 - 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.

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

Toute occupation et utilisation du sol est également soumise au 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.

## Règlement après modification

### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### ■ 2.1 – Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB

- 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 locaux des rez de chaussées existants lorsqu'ils sont affectés à un usage de commerces ou de services immatériels et les rez de chaussée des immeubles à créer, dans les constructions implantées le long des voies repérées au plan graphique par le liseré :

- "alignement commercial strict", doivent obligatoirement être maintenus et destinés à pour des activités commerciales ou d'hébergement hôtelier. Sont interdites les utilisations susceptibles de créer une rupture dans l'alignement commercial et d'en réduire l'attrait.

- "alignement commercial et services immatériels", doivent obligatoirement être maintenus et destinés à pour des activités commerciales ou des activités de services immatériels.

Pour la définition des activités commerciales et des services immatériels, se reporter au document intitulé "Nomenclature des constructions" mis en annexe du règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux ou de service d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> ou de moins de 3m

de largeur sur rue, dès lors que le changement de destination a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la collecte des déchets (local de stockage de conteneurs par exemple) ou au développement des modes de déplacement doux (local à vélos par exemple) en milieu urbain.

## ■ 2.2 - Dans le secteur UBb

- 2.2.1 - Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bassins d'orages, chaufferies et autres installations concourant à la production d'énergie, etc...), sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

## ■ 2.2.3 - Dans les secteurs UBc et UBc1

- 2.3.1 - Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone devront offrir, pour chaque logement, un espace extérieur. Cet espace, terrasse, patio ou jardin, sera d'un seul tenant, d'une superficie minimale de 15 m<sup>2</sup> et d'une profondeur minimale de 2,50 m.
- 2.3.2 - L'extension des bâtiments existants visés à l'art. 1.2, sans changement de destination :
  - est limitée à 35 % de la surface de plancher initiale des locaux si elle a pour effet de réduire la surface de plancher
  - est limitée à 15 % de l'emprise au sol initiale des locaux si elle

n'a pas pour effet de réduire la surface de plancher.

- 2.3.3 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction du bâtiment sur le même terrain, sans changement de destination, est admise dans la limite de la surface de plancher initialement bâtie.
- 2.3.4 - Les équipements d'intérêt général sont admis s'ils sont liés à la voirie et aux réseaux divers.

## ■ 2.3.4 - Dans les secteurs indicés "r"

Dans ces zones où existent des risques de glissement de terrain, pour tout aménagement ou construction, il est conseillé de réaliser une étude géotechnique effectuée par un bureau d'étude agréé dans ce domaine, et de tenir compte des prescriptions techniques définies par ce bureau d'études dans la demande d'autorisation.

## ■ 2.4.5 - 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.

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

Toute occupation et utilisation du sol est également soumise au 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.

## ZONE UC - ARTICLES UC 7.4 et 7.5

Une erreur de numérotation des alinéas de ces deux articles s'est glissée lors de la mise en page de la dernière modification du PLU, qu'il convient de rectifier.

### Règlement avant modification

#### ■ 7.4 - Dans le secteur UCb

- 7.5.1 - L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative dans les cas suivants :

1°) -Lorsqu'elles jouxtent une construction, implantée en limite séparative ou en mitoyenneté, sans en excéder les dimensions.

2°) - la construction est d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la limite séparative, sous réserve du § 7.5.3.

3°) - la construction est située dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, de la limite qui en tient lieu ou de la ligne de recul imposée au § 6.9.

- 7.5.2 - Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative,

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 sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

$$H \leq (3/2 D) \\ \text{avec } D \geq 4 \text{ m}$$

Néanmoins les constructions inférieures ou égales à 4 mètres sont admises en limite séparative (voir croquis N°1 ci-dessus)

- 7.5.3 - Sur les limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions en limite séparative de fond de parcelle sont interdites à l'exception des aménagements et des extensions, limitées à 35% de la surface hors œuvre brute initiale, de constructions existantes ainsi que les constructions à usage de garages et annexes fonctionnelles à condition que la hauteur ne dépasse pas 4m.

#### ■ 7.5 - Dans les secteurs UCc et UCct, excepté le secteur UCcp

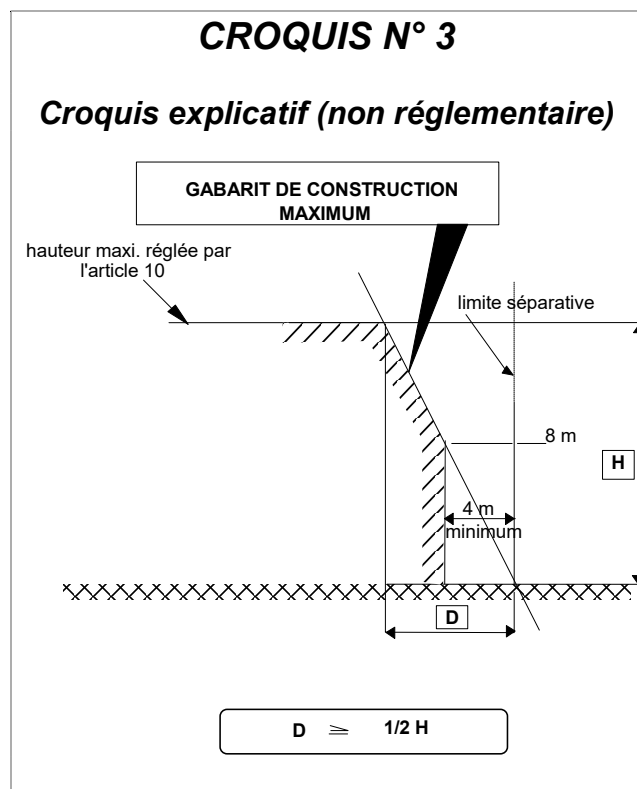
- 7.6.1 - La construction doit être implantée à une distance minimale de 4m des limites séparatives, et devra respecter les règles de prospect ci-après.

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 sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

$$H \leq 2D \text{ avec } D \\ \geq 4 \text{ m}$$

(voir croquis n°3 ci-après)





- 7.6.2 – Les constructions annexes, autres qu'à usage d'habitation, pourront s'implanter en limite séparative sur une longueur limitée au quart de la longueur de la limite rectiligne concernée à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80 m dans une bande de 4 m minimale comptée depuis la limite séparative. Le nombre total de constructions annexes pouvant s'implanter en limite séparative ne sera, en aucun cas, supérieur à 1 par habitation.

## Règlement après modification

### ■ 7.4 - Dans le secteur UCb

- 7.5.4.1 - L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative dans les cas suivants :

- 1°) - Lorsqu'elles jouxtent une construction, implantée en limite séparative ou en mitoyenneté, sans en excéder les dimensions.
- 2°) - la construction est d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la limite séparative, sous réserve du § 7.5.3.
- 3°) - la construction est située dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, de la limite qui en tient lieu ou de la ligne de recul imposée au § 6.9.

- 7.5.4.2 - Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative,

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 sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

$$H \leq (3/2 D)$$

$$\text{avec } D \geq 4 \text{ m}$$

Néanmoins les constructions inférieures ou égales à 4 mètres sont admises en limite séparative (voir croquis N°1 ci-dessus)

● 7.5.4.3 - Sur les limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions en limite séparative de fond de parcelle sont interdites à l'exception des aménagements et des extensions, limitées à 35% de la surface hors œuvre brute initiale, de constructions existantes ainsi que les constructions à usage de garages et annexes fonctionnelles à condition que la hauteur ne dépasse pas 4m.

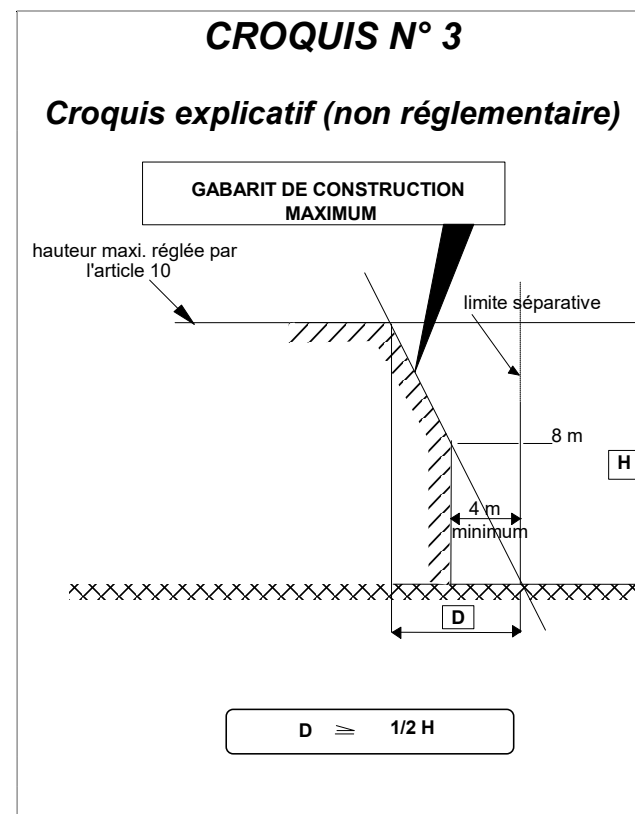
■ 7.5 - Dans les secteurs UCc et UCct, excepté le secteur UCcp

- 7.6.5.1 - La construction doit être implantée à une distance minimale de 4m des limites séparatives, et devra respecter les règles de prospect ci-après.

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 sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

$$H \leq 2D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m}$$

(voir croquis n°3 ci-après)



- 7.6.5.2 – Les constructions annexes, autres qu'à usage d'habitation, pourront s'implanter en limite séparative sur une longueur limitée au quart de la longueur de la limite rectiligne concernée à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80 m dans une bande de 4 m minimale comptée depuis la limite séparative. Le nombre total de constructions annexes pouvant s'implanter en limite séparative ne sera, en aucun cas, supérieur à 1 par habitation.

## Zone N

Les voies ferrées traversent de nombreux secteurs urbanisés ou naturels. Dans la zone N, les installations nécessaires à l'exploitation des transports par voie ferrée ne sont pas autorisées, il convient de remédier à cette lacune afin de permettre le développement des déplacements en transports en commun par le rail.

### *Règlement après modification*

## ARTICLE N1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### ■ 1.1 – Sont interdits dans la zone N non indiquée et dans l'ensemble des secteurs

#### ■ 1.1 – Sont interdits dans la zone N non indiquée et dans l'ensemble des secteurs

- 1.1.1 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Cette règle ne s'applique pas au projet de construction des lignes électriques aéro-souterraines à 1 circuit 225 000 volts Rivière – Sanssac et Rivière – Trévas et des lignes 63 000 volts Bec - Rivière et Firminy Vert - Rivière.
- 1.1.2 - Les dépôts de ferraille ou de véhicules usagés
- 1.1.3 - Les carrières
- 1.1.4 - Le changement de destination des constructions existantes. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Nac.

- 1.1.1 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Cette règle ne s'applique pas au projet de construction des lignes électriques aéro-souterraines à 1 circuit 225 000 volts Rivière – Sanssac et Rivière – Trévas et des lignes 63 000 volts Bec - Rivière et Firminy Vert - Rivière.
- 1.1.2 - Les dépôts de ferraille ou de véhicules usagés
- 1.1.3 - Les carrières
- 1.1.4 - Les constructions d'intérêt public qui ne relèvent pas des transports par voie ferrée, de leur exploitation et fonctionnement (notamment stations et sous-stations électriques).
- 1.1.5 - Le changement de destination des constructions existantes. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Nac.