

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités et principalement aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

Elle comprend un secteur **UEi** concerné par le risque inondation.

La zone est concernée par des zones d'aléas liés aux risques miniers et aux risques d'inondation. Elle est également marquée par la présence de zones humides.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité artisanale, industrielle, entrepôt, commerciale, de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition:

- que le logement soit intégré au volume des bâtiments à usage d'activités. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- que la surface de plancher du logement ne dépasse pas 20 % de la surface totale du bâtiment sans dépasser un maximum de 100 m² de surface de plancher.

La destination commerciale des constructions est admise à condition d'être liée à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation (afin de permettre les show-room), dans la limite de 25% de la surface de vente existante et sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher.

De plus, l'extension des activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, dans la limite de 25% de la surface de plancher déclarée dans le permis de construire initiale.

Les constructions d'habitation situées à moins de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de l'autoroute A 47 classée en voie de catégorie 1, de 30m de part et d'autre de la plateforme la RD

88 classée en catégorie 4 et de 100m de part et d'autre de la plate forme de la voie ferrée classés en voie de type 3 sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des arrêtés relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans les secteurs de la zone concernés par des aléas miniers, les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Miniers devront être respectées. Le Plan de Prévention des Risques Miniers du Gier vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Pour les projets situés en zone de risque d'inondation indiquée « i », chaque aménagement ou construction sera soumis aux dispositions et prescriptions du PPRNPI. Le pétitionnaire est tenu de se référer à la Carte de zonage et au Règlement annexé au dossier de PLU.

Concernant les zones humides repérées au plan de zonage

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

La préservation des zones humides et notamment celles identifiées sur le plan de zonage doit être recherchée prioritairement conformément aux dispositions du SDAGE. Dans ce cadre :

- tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont à éviter (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf si ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- les équipements et constructions de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas perturber la zone humide et son alimentation en eau.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée pour des raisons de sécurité.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accroche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et éventuellement au réseau de distribution d'eaux industrielles.

Toutes les mesures doivent nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Tout raccordement devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout projet de déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de l'autorité compétente

Tout raccordement devra respecter les prescriptions du Règlement service d'assainissement du collectif de l'organe compétent.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eau pluviale.

Le débit maximal de rejet autorisé est de 5 litres par seconde et par hectare pour des événements pluvieux d'une occurrence de 30 ans.

Le raccordement et le traitement des eaux pluviales devront respecter les prescriptions du Règlement du service d'assainissement du collectif de l'organe compétent.

Les eaux pluviales des aires de stationnement devront être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur.

Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs à ordures ménagères et au tri sélectif, dimensionnés en fonction des fréquences de collecte, des types de déchets collectés et contenant de pré-collecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements. Les aménagements devront répondre à la nécessité de procéder en permanence à la collecte des bacs en marche avant.

Se reporter au guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés de Saint-Etienne Métropole.

Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Lorsque cela est techniquement possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes. Des reculs peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité avec un minimum de 5m dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Le recul exigé pourra être inférieur dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives :

- au moins égale à 4 m,
- ou sur la limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu) et que cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

Le recul exigé pourra être inférieur dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

2/ Dans le cas où la limite séparative est contigüe à une zone d'habitation (U et AU y compris indicé), les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment (L = H).

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De plus, il est demandé un recul de 3 m minimum vis-à-vis des berges des cours d'eau.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1.-Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

2.- Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

Lorsque les bâtiments voisins extérieurs à la zone UE, sont à usage d'habitation, la hauteur des constructions industrielles ne doit pas être supérieure à deux fois la distance entre ces bâtiments et la construction.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

1 - Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2 - Constructions.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'environnement existant.

3- Clôtures

Des clôtures sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les clôtures transparentes doivent être doublées d'une haie végétale destinée à masquer les éventuels dépôts.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

- L'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 4 emplois avec au minimum une place par activité.

- L'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et de visiteurs.

- Pour les équipements collectifs publics et privés et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, la fonction, et la localisation de l'activité.

- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un local pour le stationnement des deux roues, sécurisé et couvert

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnements extérieurs doivent être plantées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque cela est techniquement possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.