

N°5
PRINTEMPS/
ÉTÉ 2025

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal **Saint-Étienne Métropole**



Édito



Après avoir élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui détermine les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement territorial pour les 15 prochaines années, Saint-Étienne Métropole finalise aujourd'hui la phase réglementaire, dernière étape avant l'arrêt de son PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). C'est une étape majeure pour notre territoire car elle concrétise plusieurs années de travail, d'échanges avec les 53 communes et de concertation avec les citoyens. Cette phase réglementaire a pour vocation d'exprimer de façon concrète les conditions d'utilisation des sols, conformément aux orientations. Elle viendra fixer, à terme, les conditions de préservation de certains espaces et le cadre pour l'attribution des autorisations d'urbanisme. Nous savons ce document attendu et vous présentons ici de premiers éléments pour comprendre cette phase. Bonne lecture !

Gilles Thizy,

Vice-président de Saint-Étienne Métropole,
en charge de la cohésion territoriale et de la stratégie foncière

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Règlement du PLUi : les règles qui encadrent l'aménagement du territoire

Le PLUi, ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal, c'est un peu le mode d'emploi de l'aménagement d'un territoire. Il dit où l'on peut construire, quoi, comment, et sous quelles conditions. Il pose une limitation administrative des usages de la propriété privée, pour répondre à des objectifs d'intérêt général. Concrètement, le règlement du PLUi fixe les règles qui encadrent les constructions et les aménagements. Lorsqu'une personne (physique ou morale) dépose une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, c'est le cadre qui permet sous conditions, ou ne permet pas la réalisation du projet.

■ UN RÈGLEMENT EST COMPOSÉ DE PLUSIEURS PIÈCES



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Il se compose d'une série d'articles qui détaille les règles à respecter selon les zones (zone urbaine, agricole, etc.). Par exemple : types de constructions autorisées, espace réservé au stationnement, coloris des façades, clôtures, etc.



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Il se compose de 6 cartographies. Il découpe le territoire en différentes zones, donnant une compréhension visuelle synthétique du PLUi. Chaque zone dispose de règles spécifiques.



Toutes les demandes d'urbanisme doivent être en **CONFORMITÉ** avec le règlement.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ce sont des recommandations pour aménager certains secteurs : nouveaux quartiers, zones en mutation...

Voir exemple page 3

Les projets doivent être **COMPATIBLES** avec l'esprit des OAP.



LES ANNEXES

Elles rassemblent des documents réglementaires complémentaires du PLUi. Elles concernent des aspects variés comme les servitudes d'utilité publique (par exemple les zones patrimoniales protégées), les risques naturels (Plan de Prévention du Risque Inondation), ou encore les réseaux (passage de lignes électriques, réseaux eau potable et assainissement).

■ UN NOUVEAU RÈGLEMENT PLUS LISIBLE GRÂCE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

FOCUS SUR LES 6 CARTES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi DE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE



Plan des destinations et des projets

Localise les usages des sols : commerce, logement, équipement..., les secteurs spécifiques (mixité sociale, etc.) ou les emplacements réservés (élargissement de voirie, etc.).



Plan des patrimoines

Repère les éléments du patrimoine architectural, paysager, agricole ou de biodiversité (ex : arbres remarquables, ouvrages d'art...).



Plan des vigilances

Identifie les zones exposées à des risques ou nuisances (bruit, pollution, retrait-gonflement des argiles, aléas miniers, inondations, etc.).



Plan des hauteurs

Indique la hauteur maximale autorisée (en mètres ou en nombre d'étages).



Plan des implantations

Définit les distances minimales entre les constructions et les voies, ainsi que les distances entre les constructions et les limites de parcelles.



Plan de Coefficient de Biotope par Surface

Fixe un niveau minimum de surface végétalisée ou perméable par parcelle.

ZOOM : COMPRENDRE LE PLAN DES DESTINATIONS ET DES PROJETS

Pour organiser le territoire, le PLUi détaille les règles à respecter dans chaque zone. On distingue quatre grands types de zones :



Zones urbaines (U) : zones déjà construites ou artificialisées, intégrant aussi les routes et les réseaux (eau, électricité...).



Zones naturelles (N) : espaces naturels ou forestiers à préserver pour leur paysage, leur biodiversité ou leurs ressources.



Zones à urbaniser (AU) : terrains encore non construits, mais prévus pour accueillir bientôt des constructions (entreprises, équipements publics, logements).



Zones agricoles (A) : terrains utilisés pour l'agriculture ou pour des constructions à vocation agricole.

Des sous-zones thématiques pour plus de précision : dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), on précise l'usage spécifique prévu grâce à des sous-zones.



Zone UM ou AUM :
Urbaine mixte
(habitat + activités diverses)



Zone UR ou AUR :
Résidentielle



Zone UE ou AUE :
Équipement publics



Zone UF ou AUF :
Activités économiques

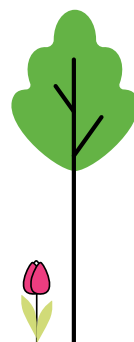
BIEN RÉGULER LES ACTIVITÉS ET LES USAGES DU SOL : LES DESTINATIONS

Pour chaque zone du territoire, les destinations et sous-destinations définissent les usages autorisés, autorisés sous conditions ou interdits. Elles permettent d'orienter le développement urbain et d'organiser tous les espaces de manière cohérente et équilibrée.

Par exemple, pour les zones marquées UM et AUM, les règles suivantes s'appliquent :

- Les équipements publics (comme les écoles ou les services de mairie) **sont autorisés** ;

- Les commerces, les restaurants, les services avec accueil du public et les cinémas **sont autorisés** ;
- Les hôtels sont possibles, mais **sous certaines conditions** ;
- Le commerce de gros est **interdit**.



Comprendre les Orientations d'aménagement et de programmation

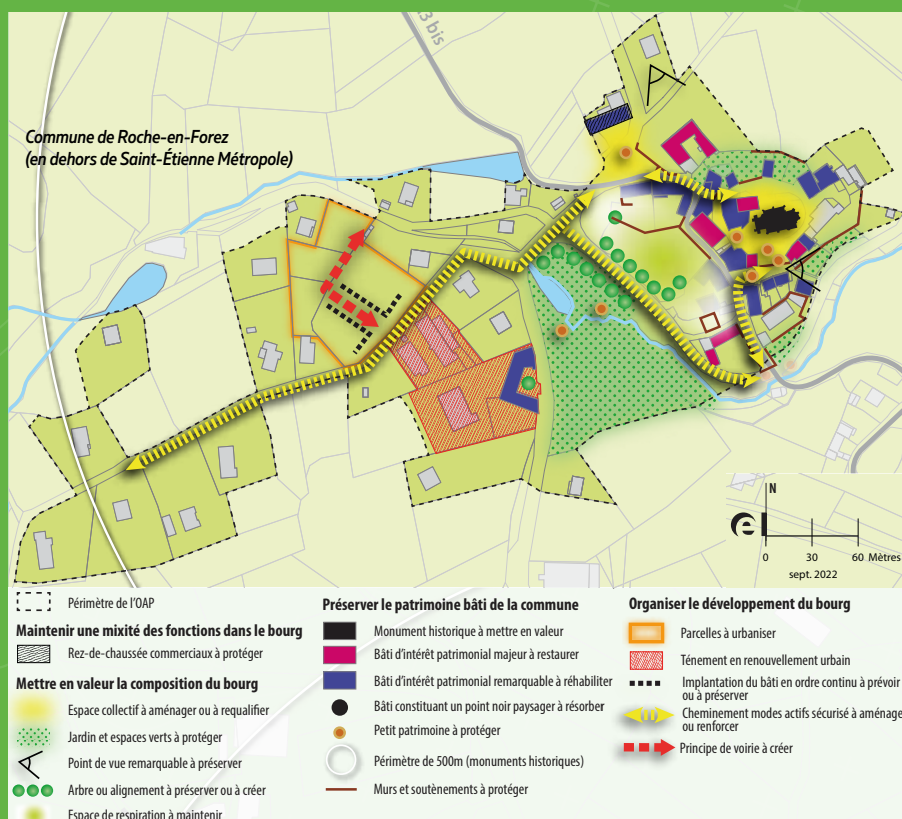
Les orientations d'aménagement et de programmation formulent des recommandations en matière d'aménagement. Elles encadrent par des intentions d'aménagement, le contenu, les opérations, les actions à mener dans chacune des 53 communes. Elles sont présentées en 2 parties :

- 1 partie écrite qui explique les objectifs, les projets souhaités, et peut contenir des exemples en images ;
- 1 partie graphique, une carte ou un plan.

ORIENTER LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT : L'EXEMPLE D'UN CENTRE-BOURG

Les enjeux principaux sur ce centre bourg sont :

- Conserver la richesse patrimoniale ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions ;
- Préserver les différents points de vue ;
- Préserver et mettre en valeur l'espace vert central de la commune ;
- Privilégier l'aménagement de voiries à emprise réduite pour la desserte des nouveaux logements.



Notre PLUi, étape par étape

1 DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Quelle est la situation aujourd'hui ?

Dresser un état des lieux exhaustif du territoire notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental, etc.

3 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

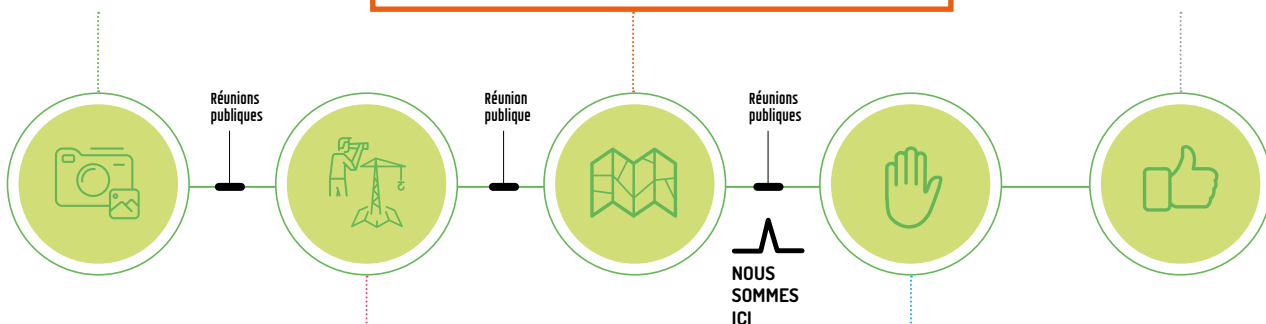
Comment atteindre notre but ?

Traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en déterminant avec de nouvelles règles, « quoi, où, quand et comment construire ou protéger ? », sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières).

Parallèlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) formulent des recommandations en matière d'aménagement du territoire.

5 APPROBATION

Le PLUi entre en vigueur après son approbation en Conseil Métropolitain, sur les 53 communes qui composent la Métropole.



2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Quel territoire pour demain ?

Définir les grandes orientations du territoire à suivre pour les 10 à 15 prochaines années, articulées autour de trois volets :

- Un territoire au travail
- Croître autrement
- Mieux habiter, ensemble

4 ARRÊT ET CONSULTATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Suite à l'arrêt du projet, les personnes publiques associées (État, Région, Département, chambres consulaires, etc.) sont consultées puis les habitants à travers l'enquête publique.



Pour donner votre avis, poser des questions ou en savoir plus sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Vous pouvez écrire à :
concertation-plui@saint-etienne-metropole.fr

Ou vous rendre sur :
plui.saint-etienne-metropole.fr



Sur le site internet du PLUi, découvrez de nouveaux articles et consultez les nombreuses ressources déjà disponibles, notamment les lettres d'informations !

