

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

Elle comprend un secteur **1AUZ** concerné par la ZAC Côte Granger

La zone est concernée par des zones d'aléas liés aux risques miniers.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, de caravanage et de stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas liés à une construction admise dans la zone ou l'aménagement global de la zone.
- Les constructions à usage d'activité : artisanat et industries.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que s'ils respectent les conditions ci après.

* Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

* Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, etc...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

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.

Les constructions à usage de service et de commerce, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la

salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

De plus, concernant la destination commerciale :

- En zone 1AU : seules les extensions de commerces existants sont admises, et dans la limite de 25% de la surface de vente initiale.
- Dans le secteur spécifique 1AUz : le commerce et l'artisanat avec vitrine, la restauration et les services sont autorisés

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.

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

ARTICLE 1AU 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 les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et pour des raisons de sécurité.

Pour les voies à créer, la plateforme sera au minimum de 5,5 m et devra être adaptée en fonction de la destination et l'importance de l'opération.

De plus, elle devra comporter :

- un trottoir pour les opérations de 5 à 15 logements.
- deux trottoirs pour les opérations de plus de 15 logements.

Dans le secteur de la ZAC, la voie principale, qui va de la voie du troisième millénaire à la RD 88, aura une largeur minimale de 6,40m.

Voiries :

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et de sécurités puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

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

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

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 traitement et raccordement 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 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes.

Dans le secteur 1AUZ, la règle ne s'applique que sur les limites extérieures de la ZAC Cote Granger.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, courbes et virages, il doit être établi à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La longueur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 m et il pourra être exigé plus si nécessaire.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

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
- Les annexes et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines

ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 2m minimum.

- soit le long des limites séparatives :

* si leur hauteur totale n'excède pas 3,5 m

* s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur les parcelles voisines à condition de respecter la même hauteur

* dans le cas d'un projet de constructions groupées

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
- Les annexes et l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines

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

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite, résultant:

- * d'une hauteur absolue
- * d'une hauteur relative

2/ Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

3/ Hauteur relative

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 2 m.

$H \leq L + 2 \text{ m}$

Dans le secteur de la ZAC Côte Granger, la règle de la hauteur relative ne s'applique pas.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

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.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

1/ Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés 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 et notamment celui des toitures, sera compatible avec l' aspect général de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site.

Les façades doivent respecter les couleurs du nuancier validé par la commune de Lorette.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits ou habillés sauf dans le cadre d'une décoration extérieure.

Les couvertures toiture des bâtiments traditionnels à plusieurs pans seront de couleurs de base rouge.

3/ Clôtures

a) le long des voies : lorsqu'elles ne sont pas réalisées par des haies végétales ou des garde corps bas et légers, les clôtures seront constituées :

- soit par un mur de 1 m maximum doublé d'une haie s'il est surmonté d'un garde corps
- soit par un mur de 2 m maximum.

b) sur limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus élevé.

Dans tous les cas, le mur devra présenter un aspect fini et en harmonie avec le paysage existant et conforme avec le nuancier validé par la commune.

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.

Elles devront être enduites des deux côtés.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

*** pour les constructions, à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement créé doivent être aménagées
- 1 place de stationnement de vélo par logement
- les immeubles d'habitation collectifs devront prévoir un espace de stationnement deux roues sécurisé et couvert

*** pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un local pour le stationnement deux roues sécurisé et couvert

*** pour les hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 30 m² de salle de restaurant.

La règle application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois pour les réalisations à caractère public et collectif les emplacements de stationnement devront répondre aux besoins et à l'usage de la construction.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs.

- a) les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
- c) les aires de stationnements extérieures doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

ARTICLE 1AU 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.