

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond aux parties denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Elle comprend le secteur **UBi** concerné par le risque d'inondation.

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

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

ARTICLE UB 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.
- Les constructions à usage d'activité d'artisanat et industrielles.

ARTICLE UB 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 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, elles 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, leur surface de plancher est limitée à 200m² maximum.

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 indicée « 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.

Les éléments bâtis et les secteurs repérés au titre de l'article L 151-19° du CU, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

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

ARTICLE UB 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.

Voiries :

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services (y compris de collecte des déchets) et de sécurité puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

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

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.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

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 du service d'assainissement 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 (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 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 UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1/ Les constructions peuvent être édifiées :

- **soit contigüe aux voies publiques existantes**, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- **soit être implantées en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés**, un mur, une grille ou toute autre réalisation qui par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

2/ 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 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.

3/ 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 UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, 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 4m minimum.**

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 par rapport à la largeur de la voie

2/ Hauteur absolue

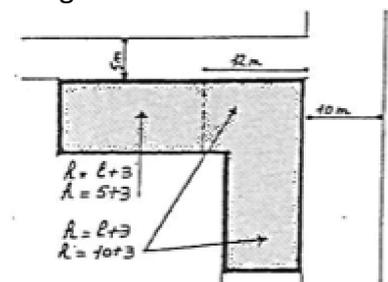
Règle : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres.

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 3 m.

$$H \leq L + 3m$$

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 12 m linéaires.



Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se

substitue à l'alignement.

ARTICLE UB 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.

Forme

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

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 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, les clôtures seront implantées de manière que les critères de choix et de taille du matériau prévu, assurent la préservation de la continuité minérale de la rue.

b) sur limite séparative, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus élevé. Elles devront être enduites des deux côtés suivant le nuancier validé par la commune.

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

Dans tous les cas, le mur devra présenter un aspect fini et en harmonie avec le paysage existant.

ARTICLE UB 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 :**

- 1 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation
- 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 espace pour le stationnement des deux roues, sécurisé et couvert

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UB 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 stationnement extérieures doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 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 UB 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.