

**Commune de LORETTE**

**PLU**

*Plan Local d'Urbanisme*

**Second Arrêt projet de la révision**



## **4c – Règlement**

**POS approuvé le 2 mai 1991**

**Modification N°1 du POS approuvée le 5 mars 2001**

**Modification N°2 du POS approuvée le 1<sup>e</sup> septembre 2003**

**Révision simplifiée du POS approuvée le 7 décembre 2009**

**Modification N°3 du POS approuvée le 11 juillet 2011**

**Modification N°4 du POS approuvée le 4 février 2013**

**Modification N°5 du POS approuvée le 12 mai 2014**

**Révision du POS en PLU prescrite le**

**15 décembre 2014**

**Arrêt du projet de révision du POS en PLU le**

**Vu pour être annexé  
à notre délibération en date du  
Le Président,**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>8</b>
ZONE UB.....	9
ZONE UC.....	17
ZONE UE.....	26
ZONE UL.....	32
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>38</b>
ZONE 1AU.....	39
ZONE 2AU.....	47
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>50</b>
ZONE A .....	51
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>58</b>
ZONE N .....	59
<b>ANNEXES</b> .....	<b>66</b>

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALE**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Lorette**.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles – Service de l'archéologie de Rhône-Alpes.

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. »

Article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme : « I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et

forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

III. - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : [...]

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 1-113-1 ; [...]

L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage avec ce présent article nécessite, une déclaration préalable pour tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt.

Article L 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme :

«Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UB**, zone urbaine dense correspondant au centre ancien. Elle comprend :

- un **secteur UBi** concerné par le risque d'inondation.

La zone **UC**, zone d'extension urbaine en prolongement du centre ancien. Elle comprend :

- un **secteur UCa** où une hauteur plus importante est autorisée.
- un **secteur UCi** concerné par le risque d'inondation.

La zone **UE**, destinée à recevoir des activités industrielles, d'activité, de stockage, de commerce ou de bureau. Elle comprend :

- un **secteur UEi** concerné par le risque d'inondation.

La zone **UL**, destinée à recevoir des équipements de loisirs et sportif. Elle comprend :

- un **secteur ULi** concerné par le risque d'inondation.

**2 - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone de développement urbain à court terme réservée à l'accueil d'une opération d'aménagement dense et organisée. Elle comprend :

- un **secteur 1AUZ** concerné par la ZAC Cote Granger

La zone **2AU**, zone de développement urbain à long terme.

**3 - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend :

- un **secteur Anc** inconstructible pour des raisons de préservation de terrains à urbaniser sur le long terme

**4 - Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée. Elle comprend :

- **un secteur Np** afin de préserver les espaces de respiration de la tache urbaine
- **un secteur Nd** qui comprend les dépôts de déchet inertes
- **un secteur Nj** qui comprend les différents jardins présents dans la tache urbaine.
- **Un secteur Ni** concerné par le risque d'inondation.

#### **ARTICLE 4 - ACCES ET VOIRIES**

---

Gestion des voies départementales :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom de Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L-113-2 de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en dehors ou à l'intérieur des agglomérations.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R-111-6 du Code de l'Urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagement peuvent être imposées.

Hors agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

---

### 1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### 2 – Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ces installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies par le livre V, Titre I, article L511-1 du Code de l'environnement :

*« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. ».*

### 3 – Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

### 4 - Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

# **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## 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.

**Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen** toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **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 plate-forme 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 200m<sup>2</sup> maximum.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier**, en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible**, toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

**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 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### 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 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.

#### 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.

## 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 des eaux pluviales devra 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.

### 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.**

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 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

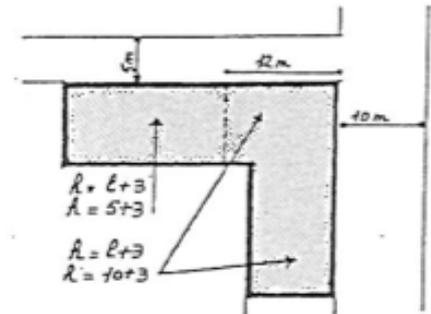
Règle : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres.

## 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 édiflée 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.

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement 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 – POSSIBILITES 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.

## ZONE UC

La zone UC est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du bourg ou des faubourgs.

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.

Elle comprend le secteur **UCa** principalement où une hauteur plus importante est autorisée.

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

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

La zone est concernée par la présence de zones humides.

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

#### **ARTICLE UC 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.

***Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen*** toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **ARTICLE UC 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 plate-forme 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, seules les extensions de commerces existants sont admises, et dans la limite de 25% de la surface de vente initiale.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier**, en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible**, toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

**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 L151-19 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.

### **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 UC 3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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 et de sécurités puissent faire demi-tour.

En outre dans le secteur UC, le portail devra être disposé, pour des raisons de sécurité, à l'alignement et devra avoir une longueur minimum d'ouverture de 3m50.

## **ARTICLE UC 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.

### 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.

#### 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 des eaux pluviales devra 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.

### 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 UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

## 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.

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 UC 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

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

Non réglementé

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 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 par rapport

### 2/ Hauteur absolue

Dans le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Dans le secteur UC, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 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.

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

## **ARTICLE UC 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.

### **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 UC 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

**Dans le secteur UCa,** la place de stationnement pour vélo devra être fermée.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble destinée aux bureaux
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un local pour le stationnement deux roues sécurisé et couvert

**\* pour les établissements commerciaux :**

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble destinée aux commerces

**\* 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 d'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, collectif ou social les emplacements de stationnement devront répondre aux besoins et à l'usage de la construction.

## **ARTICLE UC 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 extérieurs doivent être plantées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UC 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 UC 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.

## ZONE UE

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.

**Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen** toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier**, en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible**, toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

**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.

### **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 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### 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.

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 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 traitement des eaux pluviales devra 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.

### 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.

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.

2/ Dans le cas où la limite séparative est contiguë 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

### **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**

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 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 – POSSIBILITES 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.

## ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements de sport et de loisirs de la commune de Lorette.

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

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

La zone est concernée par la présence de zones humides.

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

---

#### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisirs, sportifs, socio-éducatifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

***Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen.*** Toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises sous condition :

- 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.

***Pour les projets situés en zone d'aléa minier,*** en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

***Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible,*** toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

**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.

### **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 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

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 UL 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.

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 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 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 traitement des eaux pluviales devra 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.

### 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 UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

### 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.

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.

## **ARTICLE UL 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

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.

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

Non réglementé

### **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UL 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

#### 2/ Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **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**

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 UL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UL 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UL 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.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE 1AU

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, d'artisanat et industrielles.

**Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen.** Toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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,...) 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 plate-forme 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, seules les extensions de commerces existants sont admises, et dans la limite de 25% de la surface de vente initiale.

***Pour les projets situés en zone d'aléa minier***, en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

***Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible***, toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## **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 : 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.

#### 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.

##### 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 des eaux pluviales devra 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.

#### 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.

### 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 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

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 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 – POSSIBILITES 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.

## **ZONE 2AU**

La zone **2AU** est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune.

Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec la vocation future de la zone:

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

### **SECTION 1 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 A 2AU 5**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

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

## 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.

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.

## **ARTICLE 2AU 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

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.

## **ARTICLE 2AU 8 A 2AU 13**

Non réglementé.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 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.

# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend le secteur **Anc** qui est inconstructible.

La zone est concernée par des zones d'aléas liés aux risques miniers, ainsi que par le passage d'une canalisation de gaz « Logis Neuf - La Tour en Jarez ».

La zone est également marquée par la présence de zones humides.

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

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'installation de centrales photovoltaïques au sol.

***Dans le secteur Anc***, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et qui ne remettent pas en cause l'urbanisation à très long terme de la zone.

***Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen*** toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après.

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).
- Les constructions a usage d'habitation ne sont admises que si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment agricole et à raison d'une unité d'habitation par exploitation.
- Pour les bâtiments d'habitation existants, sont autorisées :
  - Les extensions mesurées portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m<sup>2</sup>, à condition :
    - d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante,
    - que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

- Les annexes aux habitations existantes, à condition :
  - d'être situées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment principal,
  - de se limiter à un seul niveau,
  - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors piscine)
- 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 plate-forme 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.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier**, en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible**, toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

**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 végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23** doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

### **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 A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de 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 en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

#### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

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

##### Assainissement

###### a) Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome doit être réalisé. Ce dispositif devra être conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et aux textes spécifiques concernant l'alimentation en eau potable d'une part, et les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation d'autre part.

Toute installation et raccordement devra respecter les prescriptions du Règlement du service d'assainissement collectif et non 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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlement.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement.

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 A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1/ Les constructions nouvelles à usage agricole doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m, ou sur la limite séparative lorsque cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

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

Non réglementé

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 m.

## **ARTICLE A 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.

### **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 la 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 présent en mairie.

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.

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 A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé.

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

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les ripisylves repérées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2°, devront être conservées et correctement entretenues. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation soit pour des raisons de protection de site, soit pour des raisons de risques naturels.

Elle comprend :

- le secteur **Nj** comprenant les jardins dans la tache urbaine
- le secteur **Np** comprenant les parcs et espaces publics à préserver dans la tache urbaine
- le secteur **Nd** comprenant les dépôts de déchets inertes
- Le secteur **Ni** concerné par un risque d'inondation.

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

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

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'installation de centrales photovoltaïques au sol.

**Les zones d'aléa d'effondrement localisées de niveau moyen** toutes constructions ou installations sont interdites, sauf sur les secteurs dits stratégiques, définis par les services de l'Etat.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après.

- Pour les bâtiments d'habitation existants, sont autorisées :
  - Les extensions mesurées portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m<sup>2</sup>, à condition :
    - d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante,
    - que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
  - Les annexes aux habitations existantes, à condition :
    - d'être situées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment principal,
    - de se limiter à un seul niveau,
    - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors piscine)

**Dans le secteur Nj,** les abris de jardin à condition qu'ils respectent les principes de l'OAP « la Ménagerie » pour le secteur concerné par la DUP.

**Dans le secteur Nd,** les aménagements liés et nécessaires à l'aménagement d'un dépôt de déchets inertes.

- 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 plate-forme 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.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier,** en l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

**Pour les projets situés en zone d'aléa minier de niveau faible,** toute nouvelle construction et toute modifications substantielles du bâti devront être interdites sauf à démontrer l'absence de risque résiduel par des études appropriées et conclusives, ou si la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

**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 végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23** doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

### **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 N 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de 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 en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

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

### Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome doit être réalisé. Ce dispositif devra être conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et aux textes spécifiques concernant l'alimentation en eau potable d'une part, et les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation d'autre part.

Toute installation et raccordement devra respecter les prescriptions du Règlement du service d'assainissement collectif et non 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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement.

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 N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4m.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limite séparative :

\* si leur hauteur n'excède pas 3,50 m

\* si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative.

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 N 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m, la hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 m.

## **ARTICLE N 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.

### **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 la 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 présent en mairie.

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.

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 N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes et de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les ripisylves repérées au plan de zonage au titre de l'article L 151 – 23 du CU devront être conservées et correctement entretenues. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# ANNEXES

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

**Pour information, le Département de la Loire, s'agissant des servitudes d'écoulement des eaux pluviales, donne les préconisations suivantes :**

*« Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.*

*Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :*

- *le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.*
- *Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.*
- *Le rejet des eaux pluviales dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Département.*

*Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.*

*En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Département demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction nécessitant ce type d'étude. »*