

ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine de hameaux constitués à vocation d'habitat résidentiel

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions de commerce d'une surface supérieure à 250 m² de surface de vente,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activité artisanales, agricoles, et les installations classées sous réserve :
- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié. Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSSAS

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions en bordure des routes départementales 224, 324 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12,5 mètres par rapport à l'axe de la voie

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3 m

ARTICLE UD 8 :
MEME PROPRIETE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 :

EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7,0 m maximum.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses (faysses) et surélévations de terrain, sauf justifications.

Aussi -

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses (fayssas) existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.

Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit.

Les dépendances

Les dépendances seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface sera de 20% sur des opérations réalisées sur une surface inférieure à 1 hectare et ils devront participer au projet global du site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.