

ZONE AUo

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend :

- cinq secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre-bourg.
- les secteurs AUoc situés dans les hameaux et écarts, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

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

ARTICLE AUo 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affoulements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions à vocation agricoles
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les constructions à usage hébergement hôtelier et commerce en zone AUoc

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement).

En zone AUoc, les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : le renforcement de l'électricité, l'arrivée de l'eau potable et de l'assainissement des eaux pluviales sur la zone AUoc d'Eyriac, le renforcement de la voirie et de l'eau potable dans les zones AUoc de Lauzias-Fiaugier.

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme, 65% des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabinés téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- Les dépendances (garages, piscines ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol et 4 m de hauteur à l'égout du toit, et qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier et commerce en zone AUoa
- Les constructions à usage d'habitat en zone AUoc

Les constructions devront en outre respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 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).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSSAS

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 AUo 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.

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSSAS

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 AUo 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- en zone AUoa : A, l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
- en zone AUoc : A au moins 3 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les constructions en bordure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12,5 mètres par rapport à l'axe de la voie

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5m mesurée du terrain naturel à l'égoût du toit.

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

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- en zone AUoa : Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.
- en zone AUoc : Sur une des limites latérale ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

ARTICLE AUo 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUo 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- En zone AUoa, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 10 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

- En zone AUoc, 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 les deux secteurs, dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7,0 m maximum.

ARTICLE AUo 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSSAS

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, et surélévations de terrain, sauf justifications liées à des impossibilités techniques démontrées
- les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Réglementation particulière :

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 2 m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme d'essences locales.

ARTICLE AUo 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 AUo 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

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

- en conservant autant que possible les ouvrages et les arbres,
- en prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abatage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

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...). Les espaces verts devront représenter 20% au minimum de la surface totale du lotissement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé