

## ZONE UB

Elle correspond aux zones urbaines du chef-lieu de la commune de densité plus faible que le centre historique. Dans ce secteur se regroupent les éléments essentiels de centralité : habitat, équipements publics, commerces, services.

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de l'espace public soit en recul, et se caractérisent par une architecture traditionnelle, bâtie en R+2+C maximum. Les constructions nouvelles ou reconstructions doivent respecter l'harmonie générale du village.

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

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations à usage d'industrie,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- 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,
- Les constructions à vocation agricole

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de prolongement de l'activité agricole (surfaces de vente ou chais...) 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 UB 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.

## **ARTICLE UB 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.

## 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.

### **Réseaux divers**

Les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite extérieure de la bande roulante de la voie.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives, elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparative

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE  
Non réglementée.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou d'unité foncière.

**ARTICLE UB 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 UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

**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 balcons, terrasses et vérandas**

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

### 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 œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

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.

Sur les limites repérées au plan, les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles déjà existantes pour assurer une continuité urbaine de type traditionnelle.

### Les matériaux

Les matériaux d'imitation et de placages sont interdits.  
Les matériaux de bardage métallique sont interdits.

### 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 moellonnage 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 UB 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 UB 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Espaces libres et obligations de planter**

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 plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

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 15% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé