

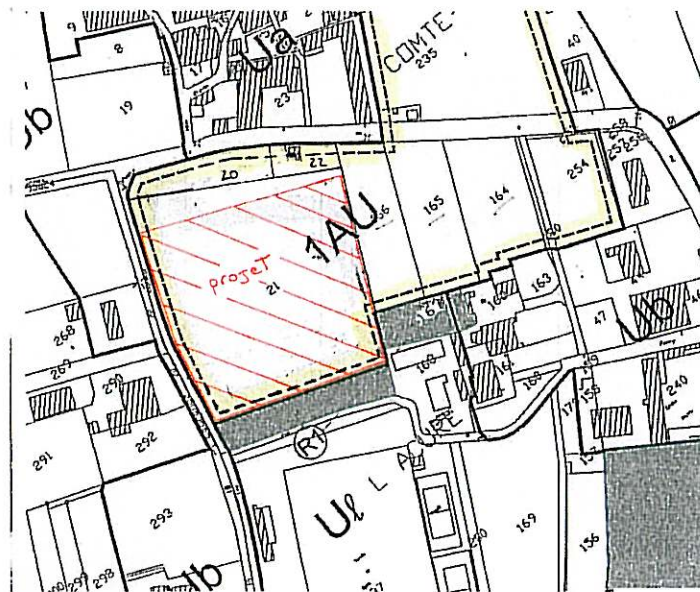


Commune de LUGON et L'ILE du CARNAY

« LE HAMEAU DE COMTE »

PA 10

REGLEMENT DU PLU - ZONE 1AU



Chapitre 1 : Zone à urbaniser 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser, à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble.

Section 1 : Nature
de l'occupation et de
l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1 - Les constructions isolées destinées à l'habitation.
- 1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 1.3 - Les nouvelles constructions et installations à destination industrielle.
- 1.4 - Les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6- Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par unité foncière.
- 1.7 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous conditions :

2.1 - Sont autorisés les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

2.2 - L'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination, ainsi que leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.3 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, nécessaires à des activités autorisées dans la zone.

2.4 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte par les articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve que le permis de construire intervienne dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et ait pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

2.5 - Dans le secteur dans lequel un pourcentage de logements sociaux est imposé, identifié sur les documents graphiques, au moins 10 % des logements, correspondant à au moins 10 % de la Surface Hors Oeuvre Nette créée, seront des logements sociaux à usage locatif.

Section 2 : Conditions de
l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Desserte des terrains et accès

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Tout nouvel accès ne doit pas avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.3 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour. (voir annexe : voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie)

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral, conformément aux article R.1321-6 du Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 20 juin 2007.

Assainissement

- Eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales

4.3 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera

effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.4 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Électricité

4.5 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la façade des constructions pourra être édifiée dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques.

6.3 - Les piscines devront être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

6.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - L'implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée en limite n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, lorsque le parti d'aménagement le justifie.

7.2 - Lorsque la construction est édifiée en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (mesurée à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne peut excéder 7,00 mètres.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres au faitage.

10.3 - Dans tous les cas, la hauteur des constructions d'équipements publics, constructions ouvrages techniques et installations nécessaires

aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre, en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Matériaux

11.2 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est strictement interdit pour les constructions et les clôtures.

HABITATIONS

Toitures

11.3 - Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%. Les couvertures seront en tuile «canal », de teinte claire ou mélangée.

Les toitures à une pente ne seront autorisées que pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faitage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

Les constructions nouvelles pourront être recouvertes avec une toiture à 4 pentes si elles présentent au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture bioclimatique, telle que définie à l'alinéa 11-1.

Murs - façades

11.4 - Les murs seront en pierre calcaire, ou en maçonnerie recouverte d'enduit de la tonalité de la pierre calcaire. Ils seront réalisés de manière à se trouver au nu des pierres d'encadrements et de chaînages.

Les bardages de couleur sombre (gris teinté) sont autorisés.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture bioclimatique, telle que définie à l'alinéa 11-1.

11.5 - Les percements seront de proportion verticale (hauteur égale ou supérieure à 1,4 fois la largeur).

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées :

- si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec le domaine public ;
- dans le cadre d'une architecture bioclimatique, telle que définie à l'alinéa 11-1.

11.6 - Les menuiseries des fenêtres présenteront des carreaux plus hauts que larges.

Les fenêtres seront munies de volets peints de couleur claire.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Les bois de fenêtres et les volets seront peints d'une couleur claire (le blanc pur est interdit).

Le nombre de couleur est limité à deux (portes, volets et portes fenêtres), l'usage de dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible.

Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris foncé, etc).

Clôtures

11.7 - Les clôtures sur rue seront réalisées soit :

- . d'un mur plein, en pierre calcaire ou d'un mur recouvert sur les deux faces d'un enduit de même tonalité que la pierre calcaire, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- . d'un mur bahut, mur plein en pierre calcaire ou d'un mur recouvert sur les deux faces d'un enduit de même tonalité que la pierre calcaire, d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage. Lorsqu'il est surmonté d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une haie végétale épaisse. La hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres ;
- . soit de type végétal, doublé d'un grillage, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.8 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, doublée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

11.9 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront :

- pour les clôtures maçonnées : encastrés dans la clôture et recouverts d'un volet plein peint de la couleur de la maçonnerie ;
- pour les clôtures végétales ou en l'absence de clôture : habillés d'un coffret de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

CONSTRUCTIONS À USAGE COMMERCIAL, ARTISANAL, D'ENTREPÔT, DE BUREAUX OU

D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Toitures

11.10 - Les bâtiments seront couverts en tuiles «canales», de teinte claire ou mélangée, ou en bac acier ou fibres ciments de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture bioclimatique, telle que définie à l'alinéa 11-1.

Murs

11.11 - Les enduits (talochés ou grattés) seront de la tonalité de la pierre calcaire.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, (beige, vert, marron, etc). Le blanc pur et l'aspect brillant sont interdits.

Les façades tout verre sont autorisées.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture bioclimatique, telle que définie à l'alinéa 11-1.

Clôtures

11.12 - En limite des voies et des places publiques et en limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une haie végétale épaisse, doublée d'un grillage monté, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

11.13 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront habillés d'un coffret de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Article 1AU 12 - Stationnement

121 - Il doit être réalisé au minimum :

- . pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée ; Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.
- . pour les constructions à usage de commerce et de service :
 - de 0 à 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette : 2 places de stationnement ;
 - au-delà de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de plancher hors œuvre nette.
- . pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface

de plancher hors oeuvre nette.

Article 1AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Dans les opérations d'ensemble (groupes d'habitations, lotissements,...), la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies au-delà de 10 mètres de largeur (chaussées et bordures comprises).

13.2 - Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements

Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.