

COMMUNE DE LUGAN

DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U. DE LA COMMUNE DE LUGAN	
PIECE 5 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	20
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	24
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	25
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	29
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	30
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	33
TITRE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	34
TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	37
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	38
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	41
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	42
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	43
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
TITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	46
TITRE 8 : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	48
TITRE 9 : ANNEXES REGLEMENTAIRES.....	54

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Lugan. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLU DE LA COMMUNE

- Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

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 servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.
- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.
- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

- Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

ARTICLE 4 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

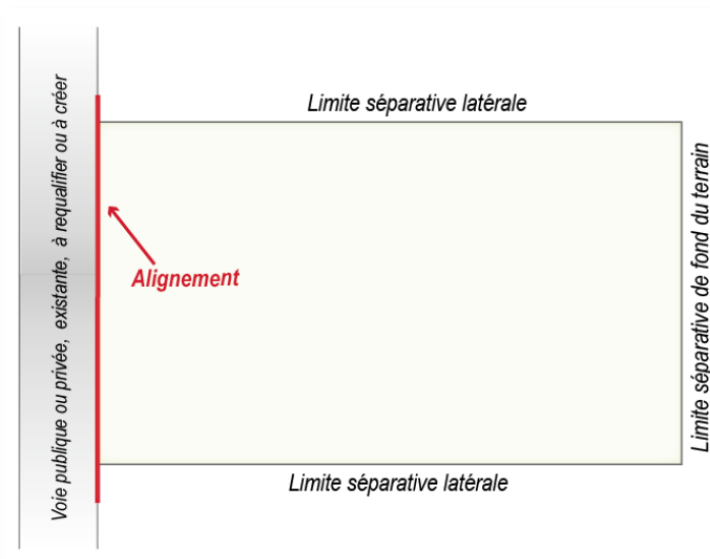
Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXES

1- Est considérée comme une annexe, une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

4 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
 - Dégagement : 5 mètres
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45°
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
 - Dégagement : 4 mètres
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres
 - Largeur : 2 mètres
 - Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

CARAVANES

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle, forestière (N) et agricole que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. **Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.**

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé.

Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus.

2 - Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.

L'emprise au sol comprend donc :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

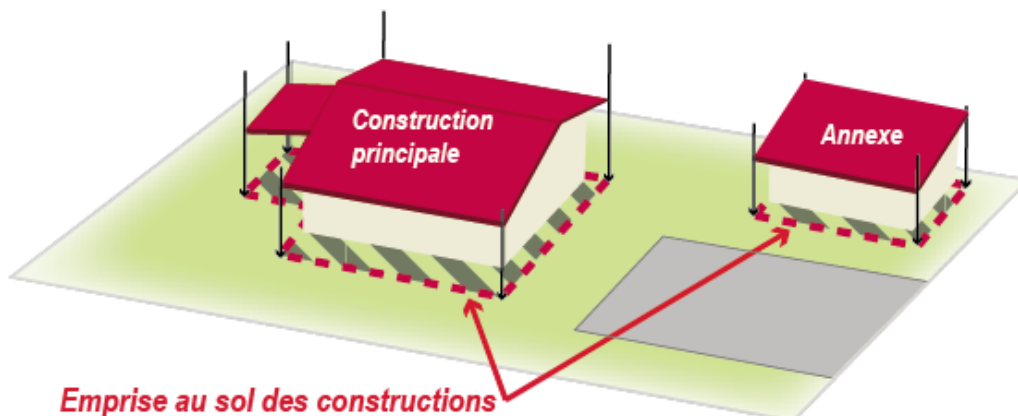
En fait, sont constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.

- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Attention :

la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

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 ou des plantations d'alignements.

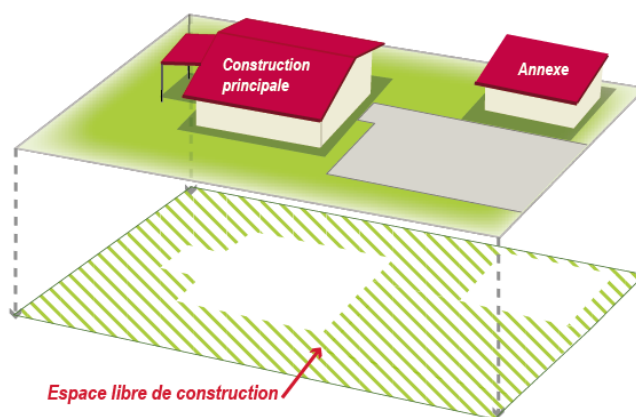
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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. (L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants).

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.



ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACE PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

FAITAGE

Le faitage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

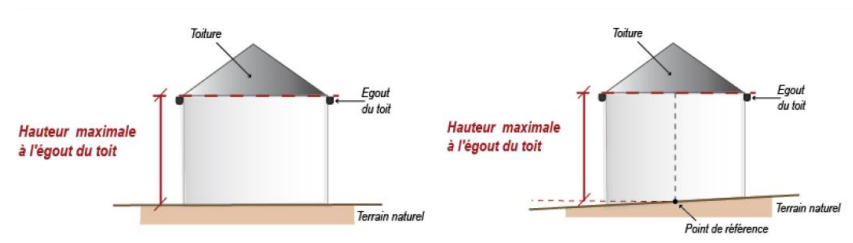
Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).

2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE

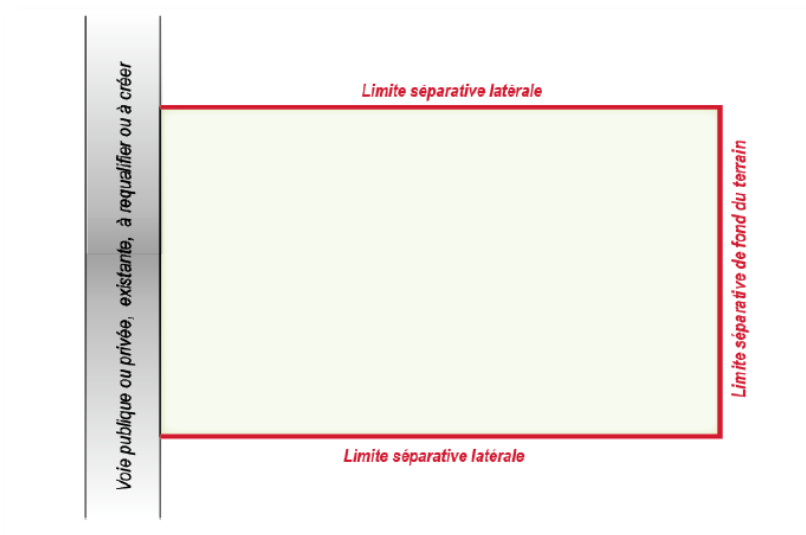
1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.



OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PIGNON (VOIR FAÇADE)

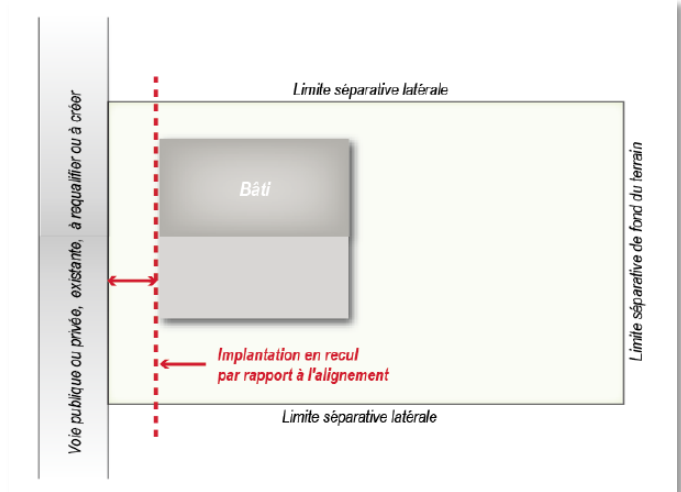
En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

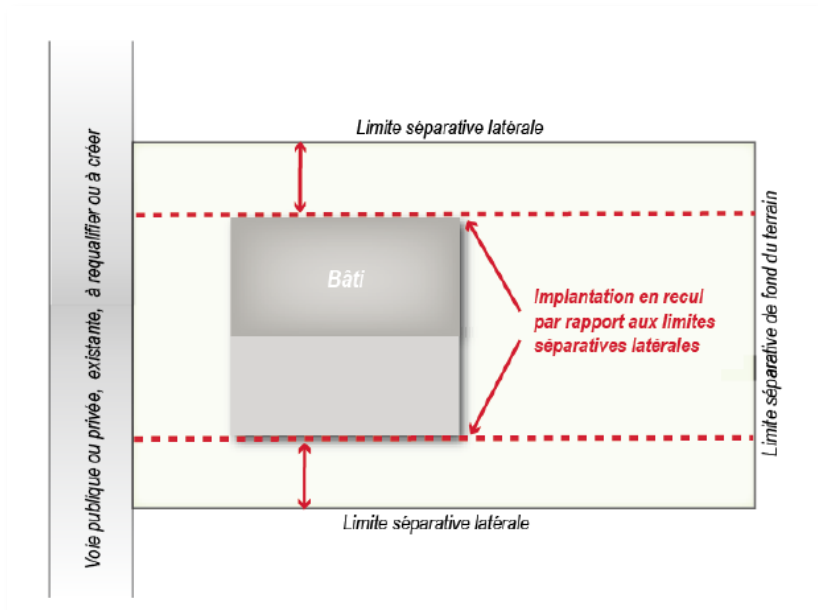
RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (VOIR LIMITES SEPARATIVES)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER¹

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURPLOMBES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public » (voir définition supra).

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (U, Uh, AU, A, AtvbN, NL, Ntvb) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

ARTICLE 5 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

ZONE URBAINE (ZONE U)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

ZONE A URBANISER (ZONE AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme). »

ZONE NATURELLE (ZONE N)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

ZONE AGRICOLE (ZONE A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R151-23 du Code de l'urbanisme »

La commune de Lugan est divisée en **4 types de zones** délimitées sur le plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

- ➔ **Zone U** : Les zones U correspondent aux zones urbanisées présentes sur la commune. Elles sont déjà équipées et urbanisées, ou sont en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles.

On distingue 2 types de zones U sur la commune de Lugan :

- **Zone U** : Zone urbaine de la centralité identifiée, correspondant aux secteurs de l'Eglise et de la Mairie.
- **Zone Uh** : Espaces urbanisés monofonctionnels à vocation d'habitat. Ils correspondent aux hameaux de Pédelort, La Courbe, Pas du Loup et à l'extension au nord du bourg de Lugan.

- ➔ **Zone AU** : Les zones AU, à urbaniser, correspondent aux sites d'extension urbaine destinées à accueillir principalement le développement résidentiel de la commune de Lugan à court et moyen termes. Cette zone se situe dans le bourg, en continuité des espaces bâtis.

Les zones AU correspondent aux terrains identifiés en densification en cœur de village. Ils font l'objet d'une OAP globale et intégrée à l'existant.

- ➔ **Zone N** : Les zones N correspondent aux zones naturelles boisées et forestières, et ont vocation à protéger les espaces naturels et forestiers de la commune de Lugan. Ces zones matérialisent la trame verte communale et comprennent également des Espaces Boisés Classés.
- **Zone N** : Espaces naturels
 - **Zone NL** : Zone dédiée aux activités du centre d'accueil de loisir sans hébergement de la Treille

- ➔ **Zone A** : Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, il est autorisé principalement les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- ✓ les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;
ET
- ✓ les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;
ET
- ✓ les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexées au PLU.

ARTICLE 6 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

1) USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions
- 2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions
- 3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- 1/ Mixité sociale
- 2/ Mixité fonctionnelle

2) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.
- 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 4/ Emprise au sol
- 5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1/ Aspects des constructions

Façades

Percements

Huisserie

Toitures

- 2/ Performance énergétique

- 3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

3) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1/ Conditions d'accès aux voies
- 2/ Voirie
- 3/ Accessibilité

Article B : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

- 1/ Alimentation en eau potable
 - 2/ Assainissement
- Eaux usées*
- Eaux pluviales*
- 3/ Electricité
 - 4/ Télécommunications
 - 5/ Ordures ménagères

Article C : Equipements et installations d'intérêt général

- Le plan de zonage du présent règlement comporte également des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au PLU.

ARTICLE 7 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme sont définies en cohérence avec la composition prévue aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

2° Habitation

Logement
Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du code de l'urbanisme).*

2. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-4 du code de l'urbanisme).*

3. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (R.111-25 du code de l'urbanisme).*

4. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement (R.111-26 du code de l'urbanisme).*

5. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (R.111-27 du code de l'urbanisme).*

6. *En ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (R.111-52 du code de l'urbanisme).*

7. *Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants (R.111-53 du code de l'urbanisme).*

ARTICLE 10 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 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 :

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

Conformément à l'article L442-9 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 PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Plan de Prévention du Risque Naturel est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

LES SECTEURS SOUMIS AU BRUIT

La commune de Lugan fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 30 janvier 2015 « **portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Lugan** ». Il concerne la RD630 classée en catégorie 3 qui implique un recul de 100 mètres par rapport à la limite extérieure de l'axe.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.

- **1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.

- **2/ VOIRIE**

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – En cas d'accès existants desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 4,00m.

- Jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 4,00m.
- De 5 à 9 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 6,00m.
- A partir de 10 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 10,00m.

3 – En cas de création d'un nouvel accès desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.

4 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.

5 – Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;
- de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;
- d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.

- **3/ ACCESSIBILITE**

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

• 1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

• 2/ ASSAINISSEMENT :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées domestiques

1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour toute construction ou installation, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

2 – L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite, sauf pour les fossés s'il existe une autorisation de rejet.

Eaux pluviales

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

• 3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 – Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être facilitée par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

3- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

4- Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

• 4/ ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE U

PREAMBULE

La zone **U stricte** correspond à la zone urbaine historique du centre de Lugan. Elle s'étend également aux extensions plus ou moins récentes attenantes aux équipements.

Au sein des zones U, un secteur spécifique indicé est créé, le **secteur Uh** qui correspond aux quartiers mono-spécifiques résidentiels. Il s'agit de secteurs urbanisés, déconnectés du centre-bourg et des équipements. Ils présentent une faible densité de logements à l'hectare.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts
- Les constructions destinées à l'industrie

ARTICLE U2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE U3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone U, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Se conférer aux préconisations d'implantation des constructions en annexe.

En zone Uh, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 30 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone U

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En zone Uh :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Pour les annexes, ces dispositions ne s'appliquent pas. Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

En zone U :

Non réglementé.

En zone Uh,

Deux constructions non contiguës doivent observer une distance minimale de 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

EMPRISE AU SOL

En zone U :

Non réglementée.

En zone Uh :

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des constructions limitrophes.

Les annexes ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

En zone Uh :

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des constructions limitrophes.

Les annexes ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Article U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.

FAÇADES

La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.

TOITURES

Les toitures des nouvelles constructions devront présenter une pente comprise entre 28 et 35% et devront comporter au moins 2 pans.

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve qu'elles soient intégrées à la toiture, de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants.

3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

CLOTURES

En zone U :

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux, le caractère de la rue ou de la place.

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.

Leur hauteur maximale n'excédera pas 1.60 mètres en limite séparative et sur rue.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

En zone Uh :

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux, le caractère de la rue ou de la place.

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.

Leur hauteur maximale n'excédera pas 2 mètres en limite séparative et sur rue.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone U :

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en espace de pleine terre (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.

En zone Uh :

Au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en espace de pleine terre (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalente.

ARTICLE U7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m². Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilités technique ou architecturale motivées « dument justifiées ».

Pour les constructions destinées aux commerces de détail et à usage d'artisanat dont la surface plancher est supérieure à 100 m², il sera exigé à minima une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II)

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

LA ZONE AU

PREAMBULE

La **zone AU** correspond aux **secteurs d'OAP** de la commune de Lugan.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts
- Les constructions destinées à l'industrie

ARTICLE AU2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées toutes les constructions et installations dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat. **Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.**

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE AU3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Exemple d'implantation des constructions en annexes.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des constructions limitrophes.

Les annexes ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.

FAÇADES

La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.

TOITURES

Les toitures des nouvelles constructions devront présenter une pente comprise entre 28 et 35% et devront comporter au moins 2 pans.

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve qu'elles soient intégrées à la toiture, de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux, le caractère de la rue ou de la place.

Si les clôtures sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 60 centimètres, à partir du terrain naturel en limite d'emprise publique et en limite séparative.

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.

Leur hauteur maximale n'excédera pas 1.60 mètres en limite séparative et sur rue.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage

ARTICLE AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalente.

ARTICLE AU7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m². Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilités technique ou architecturale motivées « dument justifiées ».

Pour les constructions destinées aux commerces de détail et à usage d'artisanat dont la surface plancher est supérieure à 100 m², il sera exigé à minima une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher.

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.

La quantification des stationnements doit être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II)

TITRE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **CONDITION D'ACCES AUX VOIES :**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.

- **VOIRIE :**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- **ACCESSIBILITE :**

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des «Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

- **ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

3 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

4 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées domestiques

1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour toute construction ou installation, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

2 – L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite, sauf pour les fossés s'il existe une autorisation de rejet.

Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.

2- En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser

3- Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé

4- Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

- **RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE A

PREAMBULE

La zone A comprend les espaces à dominante agricole de la commune de Lugan. La zone est clairsemée d'un bâti agricole mais également à usage d'habitation. A ce titre, seules les extensions des habitations principales et la création d'annexes seront autorisées.

Le secteur Atvb : comprend les espaces de continuités écologiques identifiés dans la trame verte et bleue.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions non autorisées à l'article A-2

ARTICLE A 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions agricoles nouvelles sont autorisées à condition qu'elles se situent à 100 mètres des zones U. A l'intérieur de la zone A, ces constructions devront être situées à plus de 50 mètres des habitations des tiers (hors logement de fonction des agriculteurs).
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
 - sous réserve qu'elle n'entraîne pas la construction d'un logement supplémentaire ;
 - extension **de 50 m² maximum dans une limite totale de surface de plancher de 250 m²** à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La réalisation d'annexes, liées à une habitation existante, **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol** à la date d'approbation du PLU (cf. lexique « Emprise au sol » à l'article 4 du Titre 1 Dispositions générales applicables), **à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale**.
- Les piscines dans la limite de 60m² et doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique.

En secteur Atvb : seuls la création, la création d'extensions et d'annexes et le changement de destination des bâtiments agricoles sont autorisés, sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique des milieux et qu'ils permettent le passage de la faune.

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

ARTICLE A 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 35 mètres de part et d'autre de la RD630. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 10%, de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m² et elles doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

La hauteur des annexes à usage non agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.

FAÇADES

La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'activité agricole :

- les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.
- les toitures devront être de ton neutres et sombres.

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants.

3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

CLOTURES

Les clôtures seront composées de haies végétales sauf celles donnant sur l'espace public où elles pourront être constituées d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en espace de pleine terre (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-19 figurant sur le document devront être conservées. Seule une destruction partielle liée à la création d'un nouvel accès ne pourra être admise. En cas d'arrachage partiel de la haie, il pourra être demandé au pétitionnaire de replanter la longueur du linéaire arraché. Les ripisylves et abords de cours d'eau doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

ARTICLE A 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones agricoles (Titre 5)

LA ZONE N

PREAMBULE

La **zone N stricte** comprend les espaces à dominante naturelle de la commune de Lugan.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **le secteur NL** est dédié aux activités du centre d'accueil de loisir sans hébergement de la Treille.
- **Le secteur Ntvb** : comprend les espaces de continuités écologiques identifiés dans la trame verte et bleue.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions non autorisées à l'article N-2

ARTICLE N 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Pour la **zone N**, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
 - sous réserve qu'elle n'entraîne pas la construction d'un logement supplémentaire ;
 - extension **de 50 m² maximum dans une limite totale de surface de plancher de 250 m²** à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La réalisation d'annexes, liées à une habitation existante, **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol** à la date d'approbation du PLU (cf. lexique « Emprise au sol » à l'article 4 du Titre 1 Dispositions générales applicables), **à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale**.
- Les piscines dans la limite de 60m² et doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.

Pour la **zone Ntvb** : les constructions et installation autorisée en zone N, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Pour la **zone NL**, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

ARTICLE N 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITE SOCIALE

Sans objet.

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 35 mètres de part et d'autre de la RD630. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la zone N, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les zones N, les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

EMPRISE AU SOL

Pour les zones N et NL, l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Sur l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs, l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m² et elles doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit. L'extension des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

La hauteur des annexes à usage non agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.

FAÇADES

La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'activité agricole :

- les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.
- les toitures devront être de ton neutres et sombres.

Pour les autres constructions, les toitures terrasse peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiments existants, sous réserve d'un projet architectural garantissant une parfaite intégration paysagère de la toiture.

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation Thermique en vigueur.

2 - La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

CLOTURES

Les clôtures seront composées de haies végétales.

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies identifiées au titre de l'article L151-19 figurant sur le document devront être conservées. Seule une destruction partielle liée à la création d'un nouvel accès ne pourra être admise. En cas d'arrachage partiel de la haie, il pourra être demandé au pétitionnaire de replanter la longueur du linéaire arraché. Les ripisylves et abords de cours d'eau doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

ARTICLE N 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules devra être adapté aux besoins d'utilisation du centre d'accueil de loisirs sans hébergement de la Treille.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones naturelles (Titre 6)

TITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

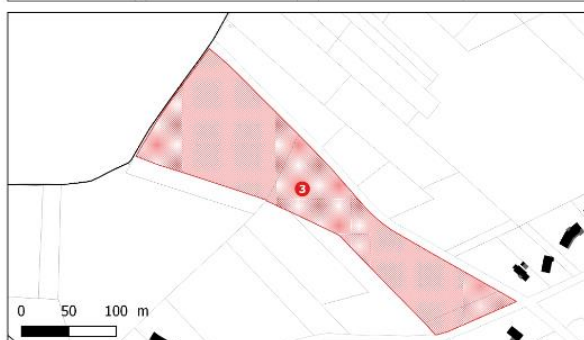
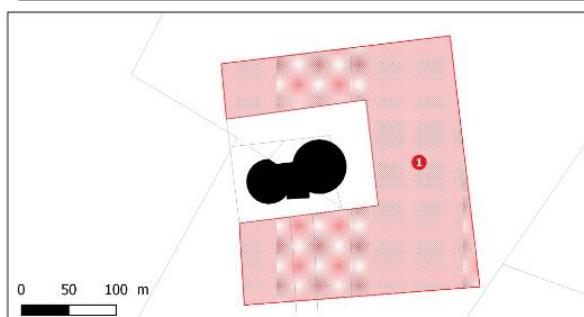
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Liste des emplacements réservés :

Intitulé de l'emplacement réservé	N°	Surfaces m ²	Propriétaire
Extension des réservoirs d'eau potable	1	3659 m ²	Commune
Création d'un cheminement doux piétons et cycles (emprise 2 mètres) le long de la voie communale dite du Rivalon	2	257 m ²	Commune
Aménagement d'espaces naturels en lien avec le centre d'accueil de loisirs sans hébergement de La Treille	3	29663 m ²	Communauté de Communes Tarn Agout
Extension école	4	869 m ²	Commune
Aménagements paysagers, création d'une esplanade et d'un cheminement piéton	5	1500 m ²	Commune
Création d'une liaison douce	6	162 m ²	Commune
Aménagement d'un cheminement doux piétons (emprise 2 mètres)	7	161 m ²	Commune
Création d'un cheminement doux piétons (emprise 2 mètres)	8	767 m ²	Commune
Création d'un emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux piétons (emprise 2 mètres)	9	114 m ²	Commune
Extension du cimetière	10	600 m ²	Commune





Localisation des emplacements réservés

TITRE 8 : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'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 ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Lugan identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

Localisation des éléments de paysages identifiés sur la commune :



Éléments surfaciques paysagers à protéger et surfaces = 4,7 hectares.



Exemples de protection d'alignements de végétaux (prescription linéaire) : ici, la ripisylve du Prat Vayssière



REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

1 – Puits



2 – Signalisation d'époque



3 – Eglise



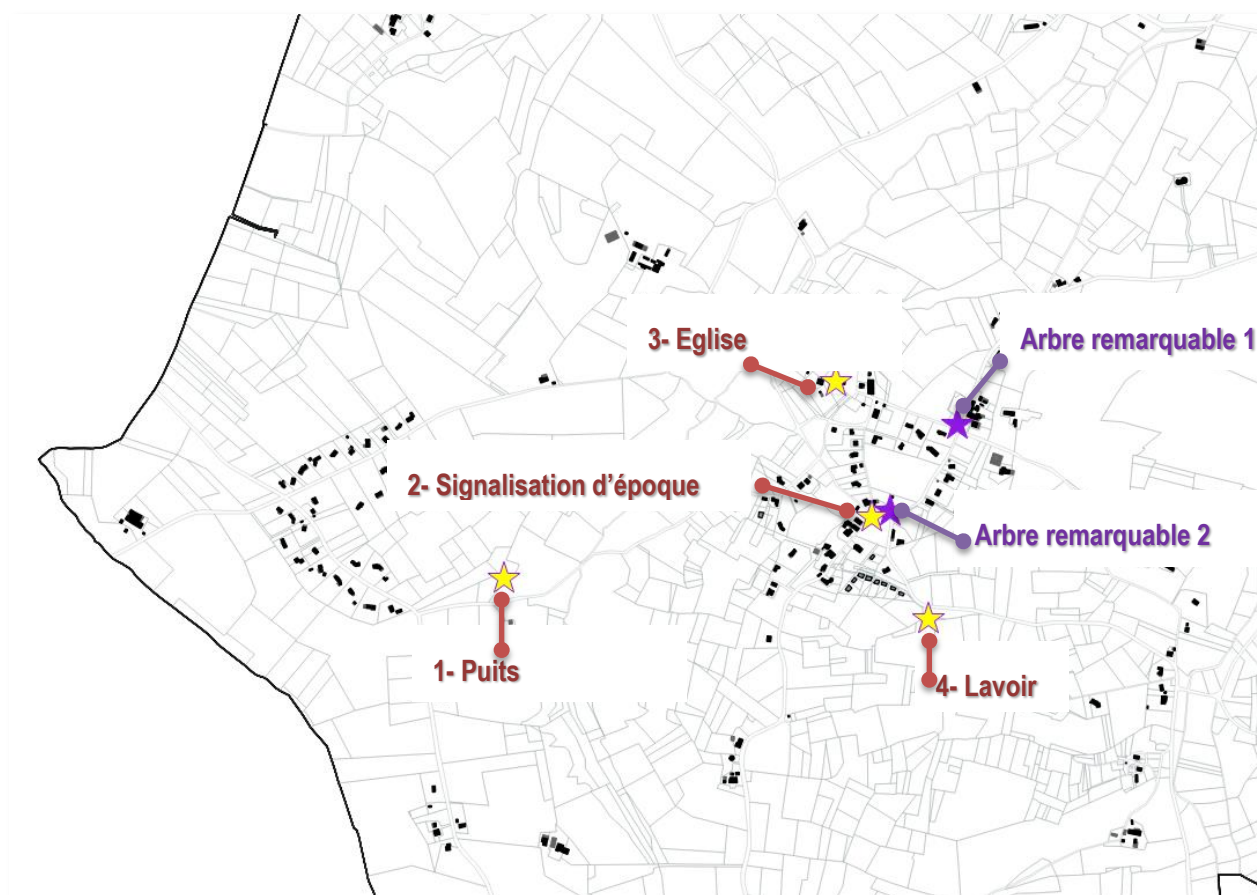
4 – Lavoir



Arbre remarquable 1 – pin parasol



Arbre remarquable 2



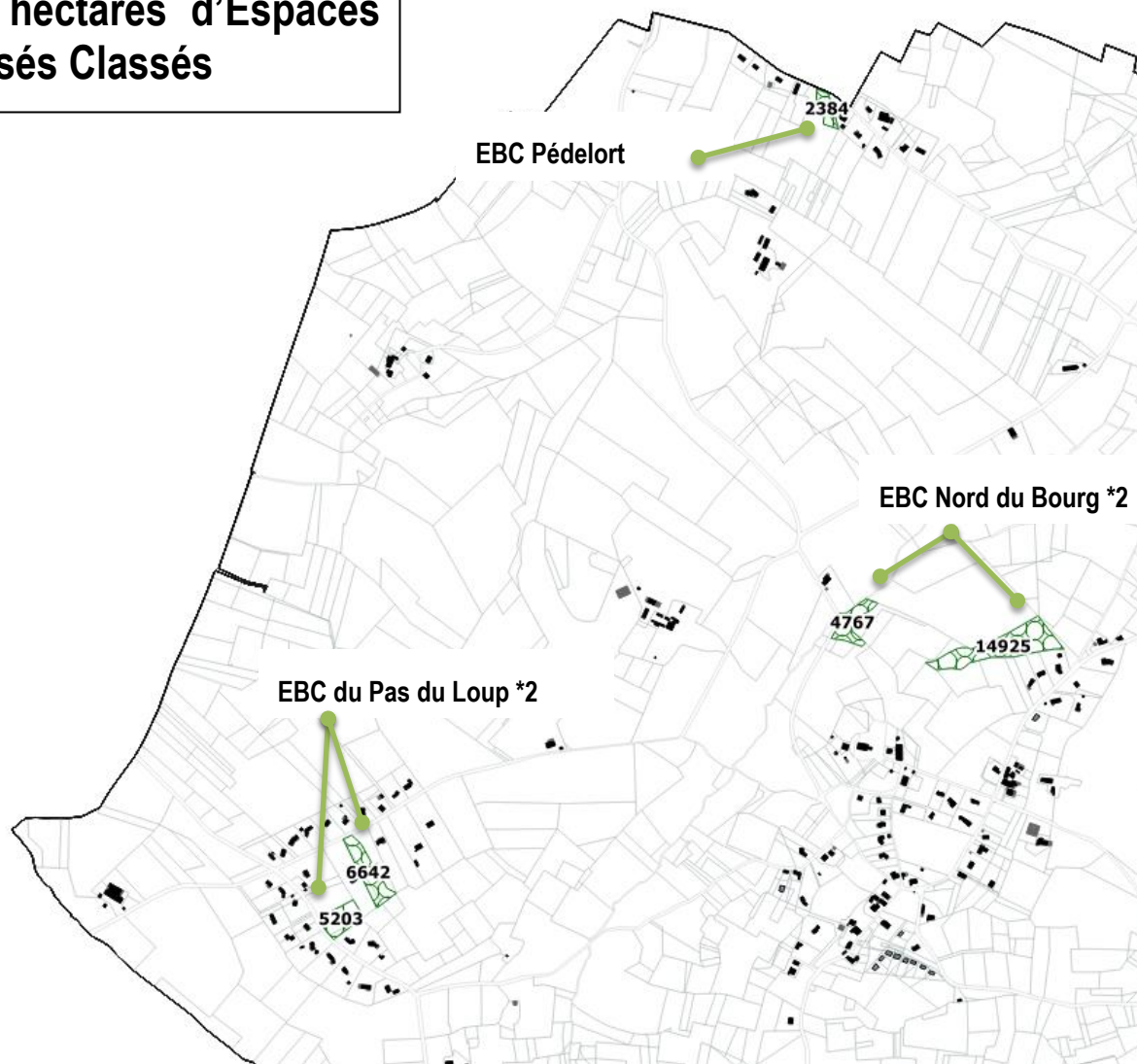
Eléments de patrimoine bâtis et naturel à protéger

REGLE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

3,4 hectares d'Espaces Boisés Classés



Localisation des Espaces Boisés Classés et surfaces en m² associées

TITRE 9 : ANNEXES REGLEMENTAIRES

ANNEXE 1 : PRECONISATIONS ESSENCES VEGETALES – ARBRE ET PAYSAGE DU TARN

"La réalisation de haie doit s'orienter préférentiellement vers des essences champêtres locales en excluant l'utilisation d'essences envahissantes ou des essences contribuant à la banalisation des paysages (cyrès de leyland, laurier palme...). Les essences autochtones sont donc à privilégier en observant la végétation spontanée du secteur".



Exemple de bonnes pratiques : haies champêtres

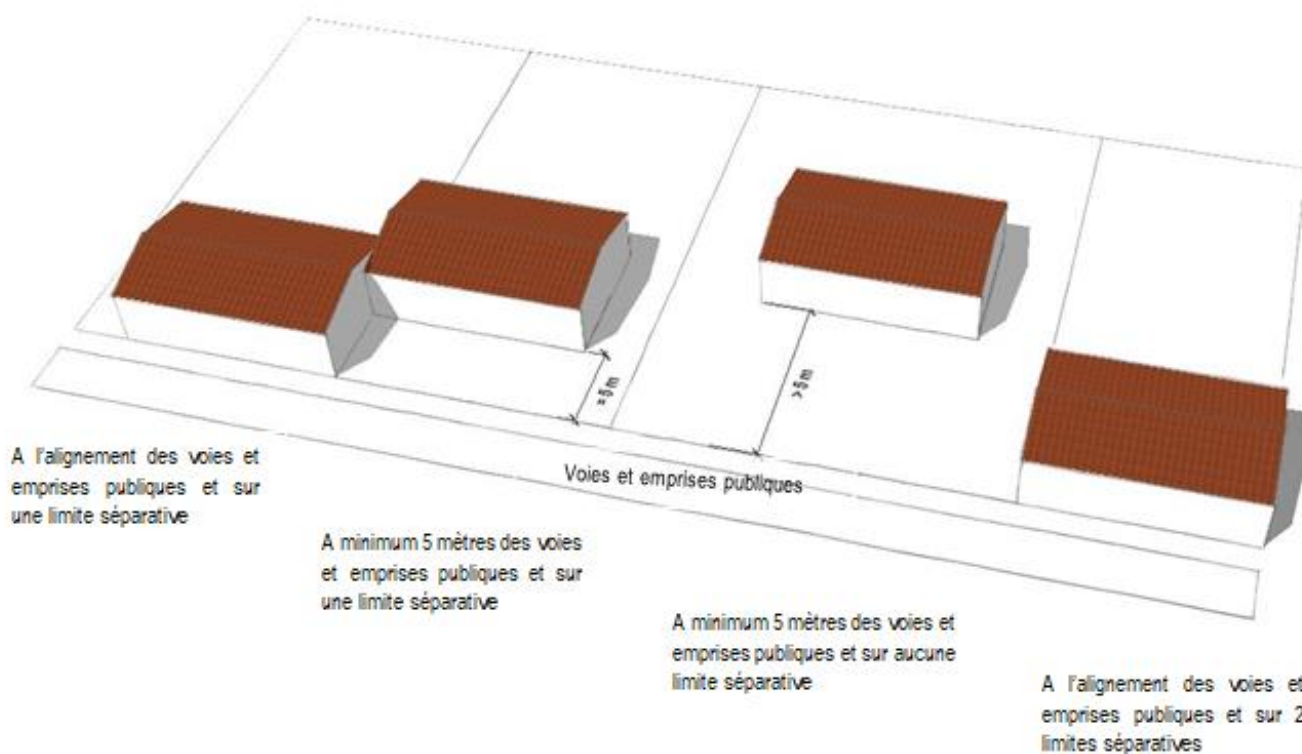
ANNEXE 2 : PALETTE DES MATERIAUX DU TARN POUR LA MISE EN COULEUR DU BATI – SOURCE : CAUE

LES ROSÉS			LES OCRES ROUGES		LES ORANGÉS		LES OCRES JAUNES			
matériaux existants / briques										
										BRIQUE : les Enduits
E 110-4	E 209-4	E 94-4	E 92-3	E 91-3	E 53-1	E 49-4	E 35-6	E 22-8	E 18-7	
camaïeux										
										
E 110-7	E 109-6	E 94-6	E 92-4	E 91-4	E 53-4	E 49-4	E 35-6	E 22-8	E 18-7	
										
E 110-8	E 109-7	E 94-8	E 92-5	E 91-5	E 53-5	E 49-5	E 35-8	E 22-7	E 18-8	
										
E 110-9	E 109-8	E 94-9	E 92-8	E 91-8	E 53-6	E 49-6	E 35-9	E 22-8	E 18-9	
										
E 108-9			E 75-9	E 74-9	E 53-7	E 49-7		E 22-9	E 15-9	
										
										
E 53-9	E 49-9									
couleurs occasionnelles										
										
E 218-9			E 242-8		E 233-8			E 203-9		

Nota : les références des enduits correspondant au nuancier PANTONE Process ColorMatch Evon et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

ANNEXE 3 : EXEMPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Exemple d'implantation des constructions



Exemple d'implantation de l'extension de la construction

