

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
P.L.U. DE LUGRIN

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AU avec indices

Comportant les secteurs AUa et AUb

Les zones AU avec indices sont définies dans le rapport de présentation comme zones à vocation urbaine mais insuffisamment équipées, et que la commune n'envisage pas de viabiliser dans l'immédiat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

Pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

ARTICLE AU 2 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.

Insuffisamment équipées, elles pourront être rendues constructibles, par la réalisation des équipements nécessaires.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

- **Conditions de déblocage :**

Toute opération doit se réaliser sur l'ensemble du secteur avec un plan et un programme général d'aménagement.

Toutefois, pour le bâti existant, non concerné par ces plans et programmes généraux d'aménagement, la réhabilitation et l'extension de ce dernier sont autorisées.

Zone AUi

Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement (O.A.) :

Les opérations d'aménagement doivent se réaliser sur la totalité de la zone ou par secteurs (se reporter au document « 5 – Orientations d'aménagement »).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

ARTICLE AU 3 avec indices - ACCES et VOIRIE

Pour chaque secteur :

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

ARTICLE AU 4 avec indices - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

ASSAINISSEMENT :

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

ARTICLE AU 5 avec indices - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

ARTICLE AU 6 avec indices - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6-1. GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE AU 7 avec indices - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**7-1. GENERALITES**

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-2. IMPLANTATION

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-3. ANNEXES

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface soit limitée à 40 m².

7-4. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément au règlement du P.P.R. dans laquelle la parcelle concernée se situe.

ARTICLE AU 8 à 9 avec indices

Pour chacun de ces 2 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

ARTICLE AU 10 avec indices

Secteur AUa :

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de la construction doit respecter les règles édictées dans l'orientation d'aménagement n°4, selon les secteurs A, B, B' et C définis.

La hauteur maximale autorisée, mesurée depuis le terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser :

- secteur A : 13 m et R+1+Combles habitables ou R+2
- secteurs B et B' : 11 m et R+1+Combles habitables
- secteur C : 10 m et R+1.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

Secteur AUb :

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante : règles de la zone UB

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 avec indices - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB.

Pour la réhabilitation du bâti existant, le COS trouve sa limite dans l'utilisation de la totalité du volume existant.