

COMMUNE DE LUCINGES 74 380



Modification n°2 du PLU (révision n°1)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER DE NOTIFICATION

aux personnes publiques associées.

Le Maire,

Jean-Pierre BORDET

■ 2



Espaces et Mutations

Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594

bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U ?	5
2- L'ÉLABORATION DU P.L.U.	5
3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U	8
4- POURQUOI LA REVISION DU P.L.U DE LUCINGES ?	10
INTRODUCTION :	
PRÉSENTATION DE LUCINGES DANS SON CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL	11
PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	16
CHAPITRE I.1 :	
SITUATION ET TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	17
1.1.1 ÉVOLUTION ET REPARTITION DE LA POPULATION DE LUCINGES	17
1.1.2 STRUCTURE DE LA POPULATION DE LUCINGES	19
SYNTHÈSE DE L'APPROCHE DÉMOGRAPHIQUE : ENJEUX ET PERSPECTIVES	20
CHAPITRE I.2 :	
ACTIVITES ET EMPLOI	21
1.2.1 ACTIVITES ET EMPLOI	21
1.2.2 ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES, DE SERVICES ET TOURISME	22
1.2.3 L'AGRICULTURE	24
SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ÉCONOMIQUE : ENJEUX ET PERSPECTIVES	30
CHAPITRE I.3 :	
URBANISME ET HABITAT	31
1.3.1 ÉVOLUTION DES LOGEMENTS (ENTRE 1982 ET 1999)	31
1.3.2 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT (EN 1999)	31
1.3.3 TENDANCES RECENTES ET CONSOMMATION SPATIALE	32
SYNTHÈSE DE L'APPROCHE SUR L'HABITAT : ENJEUX ET PERSPECTIVES	33
CHAPITRE I.4 :	
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
1.4.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS	34
1.4.2 RÉSEAUX DE TRANSPORTS ET CIRCULATION	34
1.4.3 ALIMENTATION EN EAU POTABLE	39
1.4.4 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES	39
SYNTHÈSE DE L'APPROCHE SUR LE FONCTIONNEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS :	
ENJEUX ET PERSPECTIVES	45

PARTIE II : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	46
CHAPITRE II.1 :	
APPROCHE PAYSAGERE LES ELEMENTS D'IDENTIFICATION DU TERRITOIRE	47
II.1.1 LA NOTION DE PAYSAGE	47
II.1.2 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE	48
II.1.3 MODE D'OCCUPATION DU SOL	51
II.1.4 ENTITES TERRITORIALES	65
II.1.5 REPRESENTATIONS	65
CHAPITRE II.1 :	
CADRE PHYSIQUE, GEOLOGIQUE ET HYDROLOGIQUE	73
II.2.1. ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE L'ENVIRONNEMENT	73
II.2.2 LES GRANDS MILIEUX NATURELS	73
II.2.3 LES RISQUES NATURELS	81
SYNTHÈSE DE L'ANALYSES PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE :	
ENJEUX ET PERSPECTIVES	83
CHAPITRE II.2 :	
OCCUPATION HUMAINE	84
II.3.1 OCCUPATION DE L'ESPACES ET FORMES URBAINES	84
PARTIE III : LES OBJECTIFS DU PLU	88
CHAPITRE III.1 :	
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	89
CHAPITRE III.2 :	
MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	91
A. LES SECTEURS URBAINS	91
B. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	98
C. LES BATIMENTS PATRIMONIAUX	99
D. LES EMPLACEMENTS RESERVES	100
E. JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES REGLES DU POS AU PLU	100
PARTIE IV : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	130
IV.1. COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE ET LES PRINCIPES DES ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME	131
IV.2 PRISE EN COMPTE DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES	133
IV.3 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	134
GLOSSAIRE	136

C h a p i t r e I I I . 2 :

M O T I F S D E L A D É L I M I T A T I O N D E S Z O N E S , D E S R È G L E S E T D E S O R I E N T A T I O N S D ' A M É N A G E M E N T

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en 4 types de zone :

1. Les zones urbaines :

- Ua (Pôle principal correspondant au centre village et à ses confortements immédiats) avec les sous secteurs Ua1 et Ua2 aux typologies différenciées,
- Ub (confortements du centre village ou secteur correspondant aux hameaux) avec les sous-secteurs Ub1 et Ub2 aux densités différenciées, et un sous-secteur Ub2a (avec assainissement individuel autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols)
- Ue (pôle d'équipements publics)

2. Les zones à urbaniser :

- 1AU(i) : zones d'urbanisation futures à ouverture sous condition (respect des règles édictées au règlement et des orientations d'aménagement, ou d'un plan graphique annexé au plan de zonage)
- 2AU : zones d'urbanisation futures à ouverture par décision du Conseil Municipal et modification du PLU

3. Les zones agricoles :

- A (secteur agricole) avec un sous secteur Ap (agricole à valeur paysagère n'autorisant aucune construction)

4. Les zones naturelles :

- N (secteur naturel), avec les sous secteurs Nb (naturel bâti), Nbc (naturel bâti à constructibilité limitée), Nbca (naturel bâti à constructibilité limitée avec assainissement individuel autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols) Nv (Naturel des Voirons), Np (naturel à valeur patrimoniale et paysagère), Ne (naturel équipement de loisirs et sportifs).

III.2.1 MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. LES SECTEURS URBAINS

Les secteurs urbains sont des secteurs déjà urbanisés, à dominante résidentielle accueillant, pour certains, des équipements, des commerces et des services. Les secteurs urbains identifiés par le PADD sont le Chef-lieu et huit hameaux (Chez les Rossets, Chez Palluds, Chez Blondet, Malatrait, Chez Veluz, Milly, Le Ceron et Le Feu).

Concernant les constructions de type chalet, elles sont autorisées au dessus de la courbe de niveau dite «780» repérée sur le plan de zonage pour une meilleure compréhension de l'espace urbain.

LE CHEF-LIEU est définie par :

■ **Une zone Ua, qui comprend les structures urbaines qui constituent le pôle principal** (les rues avec les commerces et services de proximité, les espaces publics principaux). C'est une zone à caractère principal d'habitation, de services, de commerces de proximité et de petit artisanat non nuisant, englobant le centre ancien du chef-lieu, ses extensions et confortements immédiats. C'est une zone d'habitat dense, concernant les parties Sud et Ouest du centre village. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'affirmer le caractère urbain et la vocation de centre village, en favorisant sa densification et son animation.

Évolution des règles:

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone UA du POS est conservée au plan de zonage et au règlement. La zone est renommée Ua et son règlement est modifié.

Dans la zone Ua les démolitions sont soumises à permis de démolir, les commerces sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des constructions s'ils n'excèdent pas 200 m², et les établissements artisanaux de services sont autorisés, si leur activité est compatible avec l'habitat et si leurs SHON n'excèdent pas 200 m². Les bâtiments présentant un intérêt architectural sont repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123-1.7° afin de leur assurer une protection et une évolution pérenne.

Des réservations sont faites dans le chef-lieu :

D'une part, pour prévoir l'extension du cimetière, l'aménagement de parkings publics et l'aménagement d'équipements de loisirs,

D'autre part, pour compléter et structurer le réseau de voiries et de chemins piétons existants afin d'en assurer un meilleur maillage,

Et enfin, pour avoir des logements sociaux, afin d'assurer la mixité sociale dans l'habitat.

Concernant les espaces verts, le POS était peu incitatif. L'objectif du PLU est donc de favoriser l'implantation d'espaces verts collectifs dans les nouvelles opérations d'aménagement, afin de favoriser, avec le lien social, la qualité de vie urbaine.

Le COS de la zone Ua est augmenté (COS de 0,8 maxi) par rapport au POS de 1992 (COS de 0,6 maxi) afin de favoriser la densification du chef-lieu.

La municipalité a choisi de contrôler les divisions parcellaires sur la zone Ua.

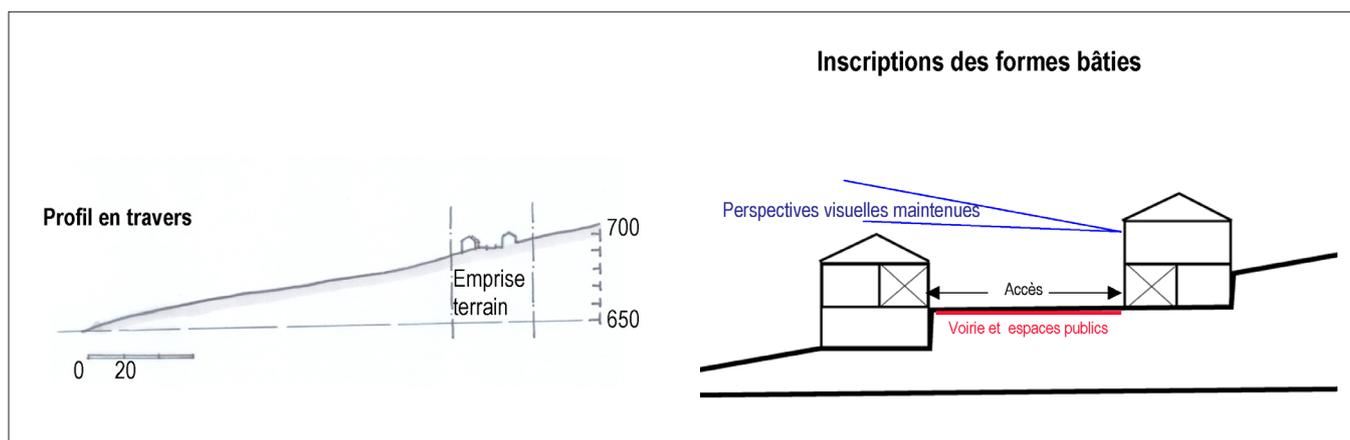
La zone Ua a été redéfinie en fonction des pôles de développement identifiés dans le cadre du PADD, et comprend deux sous secteurs : **Ua1 et Ua2.**

■ **Un sous secteur Ua1** (anciennement classé NAa1 dans le POS de 1992) qui correspond au secteur centre village voué à être le principal lieu d'accueil des services, des commerces de proximité et des logements, dont les limites sont quasiment identiques à celles du POS. La municipalité souhaite que ce secteur soit le lieu prioritaire de confortement des services et commerces de proximité nécessaires à la vie locale, couplé à des structures d'habitat collectif. La particularité du secteur Ua1 réside :

Dans la réglementation sur la hauteur des constructions, plus importante compte tenu de l'environnement bâti existant (limitée à 11,50 m). Les volumes développés devront maintenir les vues sur le grand paysage.

Suite à la modification n°1 du PLU, la réglementation concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques a été assouplie pour rester en cohérence avec les implantations préexistantes. (les constructions pourront être implantées jusqu'en limite ou jusqu'à 2m des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération)

En outre, afin d'assurer un aménagement cohérent avec la future salle communale, un périmètre de «gel» a été institué au titre de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme.



■ **Un sous secteur Ua2** (anciennement classé NAa et UA dans le POS de 1992) qui correspond au secteur centre village où la hauteur des constructions est moins importante afin d'effectuer la transition avec les secteurs de hameaux proches constitués essentiellement par de l'habitat individuel. **Suite à la modification n°2 du PLU, la hauteur des constructions est limitée à 10 m.** Les limites des zones du POS de 1992 sont revues et corrigées. Le secteur classé UA au POS contenu entre les deux bras du cours d'eau au lieu dit «Saint Gras» est classé en naturel bâti (Nb) car ce secteur n'est pas favorable au développement de l'urbanisation étant donné sa situation géographique.

En zone Ua1 et Ua2, suite à la modification n°2 du PLU, et afin d'assurer la réalisation de logements sociaux, le règlement précise la réalisation obligatoire de ce type de logement pour les opérations de plus de 5000 m² de SHON.

■ **Une zone Ue** (anciennement classé NA et UA dans le POS de 1992) **qui est destinée à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive, d'enseignement, culturels ou de loisirs.** La zone Ue comprend les secteurs de la commune accueillant déjà des équipements publics (mairie, école, équipements sportifs). La réglementation applicable à la zone a pour but d'être la moins contraignante possible afin de faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif (pas de CES - coefficient d'emprise au sol), pas de COS (coefficient d'occupation du sol), hauteur non réglementée).

■ **Une zone Ub** (anciennement classée NAc et UC dans le POS de 1992) **qui correspond aux secteurs de confortement du chef-lieu.** Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seules les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisantes et non polluantes (inférieures à 200 m² de SHON) peuvent être développées. La zone Ub reprend en partie la zone UC du POS de 1992 mais elle en redéfinit les périmètres et la vocation.

La municipalité a choisi de contrôler les divisions parcellaires sur la zone Ub par décision du conseil municipal.

On distingue deux sous secteurs en zone Ub :

■ Un sous secteur **Ub1** qui correspond aux structures urbaines où la municipalité souhaite renforcer la densification et la diversification de l'habitat au regard de la recherche de centralité et où il existe des opportunités foncières importantes. La particularité du secteur Ub1 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus fort permettant d'envisager de nouvelles formes urbaines plus denses de type habitat intermédiaire.

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux structures urbaines, caractérisées par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindres et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère. La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel.

En zone Ub1 et Ub2, suite à la modification n°2 du PLU, et afin d'assurer la réalisation de logements sociaux, le règlement précise la réalisation obligatoire de ce type de logement pour les opérations de plus de 5000 m² de SHON.

■ **Une zone 1AUa2** (anciennement classée NC et UA dans le POS de 1992) qui correspond à deux secteurs stratégiques (réglementation de la zone Ua2 + orientations d'aménagement) qui doivent permettre la densification et la structuration du coeur du village (organisation du bâti, maillage voirie, maillage piéton, stationnement, espaces publics).

■ **Deux zones 1AUb1, La Fougère et au Sud de Crève** (réglementation de la zone Ub1+ prescriptions d'aménagement) qui correspondent aux principaux secteurs de développement de la périphérie immédiate du coeur du village. Au regard du développement retenu (organisation du bâti, maillage voirie, maillage piéton, stationnement, espaces publics), la commune a défini sur ces zones des orientations d'aménagement. Les principaux enjeux concernent la zone de la Fougère où le cadre paysager doit être préservé.

■ Une zone **2AU** qui correspond à deux secteurs du chef-lieu :

■ Nota : Suite à la modification n°1 du PLU, la zone 2AU du bas du chef-lieu (Champ Cru) a été reclassée en zone 1AUb2. Cette zone fait l'objet d'un plan graphique annexé au plan de zonage du PLU sur la base des grandes lignes d'aménagement établies dans le cadre de la révision du PLU et exposées dans le précédent rapport de présentation. **Suite à la modification n°2, le plan graphique a été légèrement adapté afin d'assurer une meilleure adaptation aux formes d'habitat limitrophes. En ce sens, en mitoyenneté des habitations individuelles, cette forme a été reconduite au plan graphique.**

■ **Les 2 zones 2AU du haut du chef-lieu :**

Au nord-est : La zone est classée en zone d'urbanisation future à long terme en raison des difficultés d'accessibilité sur la RD 183 (aménagement spécifiques de sécurisation).

L'ouverture de la zone ne pourra se réaliser que par modification du PLU et sous réserve du respect des orientations suivantes :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Mise en place d'une typologie mixte d'habitat sous forme de petits collectifs horizontaux et de maisons individuelles.
- **Prendre en compte la spécificité paysagère du site et préserver des cônes de vues s'ils existent,**
- Nécessité de réaliser une orientation d'aménagement sur la base d'une réglementation de type Ub2.
- **Nécessité de réaliser, à minima 20%, de logements sociaux. La part des logements à réaliser et leur typologie pourra évoluer en cohérence avec le nouveau PLH d'Annemasse Agglo**
- **Étudier l'opportunité de mettre en place une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme)**

Au Sud-ouest : La zone est classée en zone d'urbanisation future à long terme en raison de l'accès à créer par rapport au carrefour situé en amont. L'ouverture de la zone ne pourra s'établir que par modification du PLU sous réserve du respect des orientations suivantes :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Mise en place d'une typologie mixte d'habitat sous forme de petits collectifs horizontaux.
- **Prendre en compte la spécificité paysagère du site et préserver des cônes de vues s'ils existent,**
- Nécessité de réaliser une orientation d'aménagement sur la base de la réglementation de la zone Ub2.
- **Nécessité de réaliser, à minima 20%, de logements sociaux. La part des logements à réaliser et leur typologie pourra évoluer en cohérence avec le nouveau PLH d'Annemasse Agglo**
- **Étudier l'opportunité de mettre en place une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme)**

La zone 2AU est également concernée par une trame de protection au titre de l'article L.123.1.7° afin de préserver, en attente de l'urbanisation, l'intérêt paysager du site (jardins).

■ Un sous secteur **Ne** (naturel équipement) qui correspond à un secteur naturel à proximité de la zone urbaine d'équipement et en interface avec le secteur naturel patrimonial de Crève. Ce secteur a pour vocation l'accueil d'infrastructures de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les bâtiments annexes nécessaires à ces activités (voir à ce titre les explications sur la zone N page 98)

Le hameau «CHEZ LES ROSSETS» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (bâti existants classés NC dans le POS de 1992), caractérisées par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindre et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère. La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seuls les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant et non polluant (inférieurs à 200 m² de SHON) peuvent être développés.

■ **La zone 2AU «Les Trembles»** : suite à la révision simplifiée n°1 du PLU, la zone 2AU «Les Trembles» a été reclassée en zone 1AUb1. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement définie en pièce n°3 du PLU sur la base des dispositions établies dans le cadre de la révision du PLU et exposées dans le précédent rapport de présentation. Néanmoins, suite à une analyse plus fine du site, il a été retenu les points suivants :

- que seule la partie située en aval de la zone sera vouée à l'urbanisation (afin de préserver l'espace naturel amont, pouvant être utilisé, à terme, comme espace végétalisé public),
- de mettre en place une réglementation de type Ub1 (plutôt qu'Ub2) afin de densifier l'urbanisation et de permettre la réalisation de petits collectifs,
- qu'en raison de l'éloignement relatif du chef-lieu, et des potentialités d'urbanisation faibles, de ne pas imposer la réalisation de logements sociaux,
- de confirmer la mise en place d'une orientation d'aménagement et la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. **Suite à la modification n°2, et pour permettre plus aisément à l'opération de se réaliser, il a été décidé de rectifier cette condition d'ouverture. Il est désormais précisé que la zone pourra s'ouvrir en deux tranches maximum. Chaque tranche devant s'urbaniser par une opération d'aménagement d'ensemble. Afin d'intégrer la topographie spécifique du site, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatrices ont été adaptées.**

Le hameau «LE CLEZET» est défini par :

■ **La zone 2AU «Le CLEZET» :**

La zone est classée en zone d'urbanisation future à long terme en raison des problématiques de réseau (voir annexes sanitaires) et de la nécessité de développer en priorité les premières périphéries du chef-lieu. La zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que par modification du PLU et sous réserve du respect des orientations suivantes :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Préserver les boisements de la ripisylve,
- Favoriser des cheminements piétons avec ceux existants à proximité immédiate de la zone,
- Mise en place d'une typologie d'habitat sous forme d'habitat individuel en cohérence avec les secteurs bâtis en aval.
- **Prendre en compte la spécificité paysagère du site et préserver des cônes de vues s'ils existent,**
- La nécessité d'imposer une orientation d'aménagement sur la base d'une réglementation de type Ub2.
- **Nécessité de réaliser, à minima 20%, de logements sociaux. La part des logements à réaliser et leur typologie pourra évoluer en cohérence avec le nouveau PLH d'Annemasse Agglo**
- **Étudier l'opportunité de mettre en place une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme)**

Le hameau «CHEZ PALLUD» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindre et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère. La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seuls les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant et non polluant (inférieurs à 200 m² de SHON) peuvent être développés. Les limites définies par le POS de 1992 ont été revues au sud-ouest de la route de Lucinges Chez Pallud. La zone Ub2 s'appuie sur la limite identifiable constituée par la Route de Lucinges Chez Pallud. En-dessous de cette route, le bâti existant est classé en secteur naturel bâti (Nb), car ce secteur n'est pas voué à être développé. .

Le hameau «CHEZ BLONDET/POSSY» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindre et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère. La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seuls les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant et non polluant (inférieurs à 200 m² de SHON) peuvent être développés. Les limites définies par le POS de 1992 ont été revues au sud-ouest de la Voie communale de Martigny. La zone Ub2 s'appuie sur cette limite identifiable constituée par la Voie communale de Martigny. En-dessous de cette route, le bâti existant est classé en secteur naturel bâti (Nb) car ce secteur n'est pas voué à être développé.

Le hameau «MALATRAIT» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindre et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère. La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seuls les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant et non polluant (inférieurs à 200 m² de SHON) peuvent être développés. Les limites de zonage du sous secteur Ub2 s'appuient au Sud sur un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc urbain classé Np.

Le hameau «CHEZ VELUZ» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub1** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), où la municipalité souhaite renforcer la densification et la diversification de l'habitat au regard de la recherche de centralité et où il existe des opportunités foncières importantes. La particularité du secteur Ub1 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus fort permettant d'envisager de nouvelles formes urbaines plus denses de type habitat intermédiaire.

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindres et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère. La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel.

Suite à la modification n°2, une orientation d'aménagement a été mise en place sur des tènements importants encore disponibles. (notamment pour assurer l'organisation du bâti et l'accessibilité)

■ **Trois zones 1Aub1** (réglementation de la zone Ub1+ prescriptions d'aménagement) qui doivent permettre la poursuite de la densification du hameau «Chez Veluz». Au regard du développement retenu (organisation du bâti, maillage voirie, maillage piéton, stationnement, espaces publics), la commune a défini sur ces zones des orientations d'aménagement. Le principal enjeu concerne la mise en place d'un maillage viaire limitant les accès sur la RD183.

Le hameau «MILLY» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindres et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère.

La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seuls les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant et non polluant (inférieurs à 200 m² de SHON) peuvent être développés. Les limites de zonage du sous secteur Ub2 s'appuient au Sud comme au Nord sur les ripisylves des cours d'eau existants.

Le hameau «LA FIN DE MILLY» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2a** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés UC dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindres et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère.

La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seules les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisantes et non polluantes (inférieures à 200 m² de SHON) peuvent être développés. Les limites de zonage du sous secteur Ub2 s'appuient sur les limites du zonage NB du POS de 1992.

Le hameau «LE FEU» est défini par :

■ Un sous secteur **Ub2a** qui correspond aux secteurs urbains déjà structurés (classés NB dans le POS de 1992), caractérisés par de l'habitat individuel, où les possibilités de densification sont moindres et où des formes bâties plus denses risqueraient de remettre en cause la lisibilité urbaine et paysagère.

La particularité du secteur Ub2 réside dans l'application d'un COS (coefficient d'occupation du sol) plus faible favorisant l'habitat individuel. Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation. Seules les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisantes et non polluantes (inférieures à 200 m² de SHON) peuvent être développées.

La zone 2AU «Le Feu»

La zone est classée en zone d'urbanisation future à long terme en raison des problématiques de réseau (voir annexes sanitaires). D'autre part il convient d'axer prioritairement la densification sur les structures du centre village et des hameaux principaux.

L'ouverture de la zone ne pourra s'établir que par modification du PLU sous réserve du respect des orientations suivantes :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Mise en place d'une typologie d'habitat sous forme d'habitat individuel en cohérence avec les secteurs bâtis en amont.
- Prendre en compte la spécificité paysagère du site et préserver des cônes de vues s'ils existent,
- La nécessité d'imposer une orientation d'aménagement sur la base d'une réglementation de type Ub2.
- Nécessité de réaliser, à minima 20%, de logements sociaux. La part des logements à réaliser et leur typologie pourra évoluer en cohérence avec le nouveau PLH d'Annemasse Agglo
- Étudier l'opportunité de mettre en place une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme)

B. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

LES ZONES AGRICOLES

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquelles l'agriculture justifie une protection particulière. La zone A comprend un sous secteur Ap (à valeur paysagère) dans lequel les constructions liées à l'activité agricole sont interdites pour des motifs paysagers.**

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site :

- Tirer plus de la moitié de son revenu de l'activité agricole et y consacrer 50% de son temps,
- justifier de l'exploitation, d'une surface minimum égale à une SMI (ou équivalent) dans un rayon de 5 Km de l'exploitation (sur ces deux critères, possibilité de modulation en cas de valorisation par production fermière ou accueil à la ferme)
- Implanter des bâtiments sur le noyau foncier central, sauf en cas d'impossibilité,
- Avoir une exploitation pérenne.

La loi UH de Juillet 2003 permet les changements d'affectation des bâtiments agricoles désaffectés présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Nota: En zone A l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la réalisation de clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu, le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle à la libre circulation des piétons ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité. En tout état de cause, des prescriptions particulières pourront être imposées quant à la nature et la hauteur totale des éléments de clôture, lorsqu'elles seront justifiées par la nécessité de préserver la visibilité à proximité des carrefours et intersections de toutes voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

■ Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone NB du POS de 1992 est supprimée des plans de zonage et ne retrouve pas d'équivalent dans le PLU. Les secteurs, anciennement NB, sont soit classés Ub2 ou Nb.

■ **La zone N est une zone protégée en raison, d'une part de l'existence de risques naturels et d'autre part, de la qualité des sites urbains et naturels, des milieux naturels et des paysages. Cette protection a pour objet de préserver les caractères des lieux et les activités qui s'y exercent traditionnellement.**

Ont été classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel :

- notamment toutes les grandes unités boisées ainsi que les secteurs de bord de rivières (les ripisylves sont protégées au titre de l'article L123-1.7°).

Dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire de LUCINGES a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysé dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone. La zone N du PLU est donc plus importante en superficie et plus spécifique que ne l'était le POS de 1992.

Ainsi la zone naturelle de la commune de Lucinges se compose de différents sous secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :

- Un sous secteur **Nv** (naturel des Voirons) : le règlement du POS ne prenait en considération que les espaces naturels boisés et ne permettait pas de gérer spécifiquement les autres espaces naturels telles que les zones humides et les ZNIEFF. Une nouvelle zone Nv avec une réglementation spécifique de protection s'est donc avérée indispensable. Il s'agit de la partie aval du Massif des Voirons. La réglementation applicable à cette zone est identique à la zone N.

- Un sous secteur **Nb** (naturel bâti) : la réglementation applicable à la zone agricole ne permet plus de gérer l'habitat diffus, une réglementation spécifique pour ce bâti existant a du être mis en place pour lui permettre de continuer à exister. Ce secteur naturel déjà bâti n'ayant pas vocation à être développé et qui ne s'inscrit pas dans les secteurs de développement déclinés dans le PADD, a des possibilités d'évolution (réhabilitation, extensions mesurées, annexes y sont autorisées sous certaines conditions). Suite à la modification n°1 quelques constructions ont fait l'objet d'un classement en zone Nb (régularisation de permis délivrés dans le cadre du POS précédent)

- Un sous secteur **Nbc** (naturel bâti à constructibilité limitée) : secteur naturel déjà bâti n'ayant pas vocation à être développé mais qui peut accepter des constructibilités limitées aux dents creuses existantes sous certaines conditions. Une superficie minimale de 800 m² de terrains est imposée pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site. Un sous-secteur Nbca a été créé (assainissement individuel autorisé conformément à la carte d'aptitude de sols)

- Un sous secteur **Np** (naturel patrimonial) : La commune possède de vastes espaces à valeur «patrimoniale» bien souvent entourés de zones constructibles et qu'il convient de protéger de l'urbanisation. C'est le cas de la zone de Crève qui mène à la Pierre de Trébilly ainsi que le secteur de Luche Bornand qui constitue la seule véritable respiration «naturelle» à l'entrée du village (ce terrain en pente, situé en amont de la RD 183 ouvre une respiration visuelle lors de la montée du chef-lieu. Il crée une ouverture naturelle au milieu des habitations édifiées en continuité le long de la route. Il est constitué de prairie et de champs. Cette zone est répertoriée comme une entité agricole composant une ouverture visuelle particulièrement remarquable).

Un sous-secteur Nbca en limite de BONNE (naturel bâti à constructibilité limitée avec assainissement individuel autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols)

- Un sous secteur **Ne** (naturel équipement) : En interface entre la zone d'équipement (Ue) et la zone naturelle de Crève (Np) , le secteur se devait d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace naturel.

Une réglementation sur une constructibilité mesurée s'est avérée indispensable. Ce secteur a pour vocation l'accueil d'infrastructures de sports, de loisirs et de tourisme et les bâtiments annexes nécessaires à ces activités. En tout état de cause ce secteur n'est pas voué à la création de nouvelles constructions. Il doit permettre une transition douce avec le secteur Np à vocation patrimoniale. A terme le secteur devrait accueillir les équipements sportifs déjà existant en zone Ue (en cas d'extension de l'école)

Les secteurs aux lieux dits «**La Charmia, Perriat, Champ du Céron**» qui étaient classés en zones urbaines dans le POS de 1992, sont reclassés en zones naturelles bâties car ils ne correspondent pas à des secteurs de développement dans le cadre du PLU.

C. LES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Dans l'ensemble des 4 zones, la commune a souhaité recenser l'ensemble des bâtiments patrimoniaux susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à sauvegarder conformément à l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces bâtiments se trouvent répertoriés avec la liste au plan de zonage. Ils pourront faire l'objet d'une réhabilitation sans limitation de SHON à l'intérieur du volume existant (voir le «règlement» pour les dispositions réglementaires).

D. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation concernant exclusivement des projets d'intérêt collectif.

On distingue sur la commune de LUCINGES deux types d'emplacements réservés :

- Ceux destinés aux voiries ou tronçons de voiries nouvelles nécessaires à la desserte du chef-lieu et des hameaux, à leur fluidité et aux échanges à l'intérieur ou aux franges des zones urbanisées (élargissements, pistes piétonnes, pistes cyclables...). En effet, la commune souhaite améliorer la qualité des déplacements (fluidité, accès, sécurité ...) entre les différentes zones urbanisées. Et ceux destinés aux installations collectives et espaces verts qui participent à l'amélioration de la vie sociale. Suite à la modification n°1, quelques emplacements réservés ont fait l'objet de compléments (ER 3, 4 et 1j). Deux nouveaux ER ont été créés pour aménager le virage de Chez Blondet (2bis) et la réalisation d'un bassin de rétention à la Fougère (ER12).
- Ceux destinés à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L123-2-d du Code de l'Urbanisme (loi E.N.L.). La commune a souhaité réserver des emplacements stratégiques sur le territoire communal afin de renforcer le parc de logement social.

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

NOTA : Le Conseil Général demande à être consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accs et/ou de sécurité (ER C1, C2, C4, C12, C13, C15, C20, 1b, 1d, 3 et 8 inscrits au plan de zonage)

E. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU POS AU PLU

Justification de l'évolution des règles applicables à la zone UA du POS :

Rappel du caractère de la zone UA du POS :

«zone d'habitat dense, concernant les parties Sud et Ouest du centre village. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'affirmer le caractère urbain et la vocation de centre village, en favorisant sa densification et son animation»

Évolution des règles :

Préalable :

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone UA est conservée au plan de zonage et au règlement. La zone est renommée Ua et le règlement est modifié.

La zone Ua a été redéfinie en fonction des pôles de développement identifiés dans le cadre du PADD, et comprend 2 sous secteurs : Ua1 et Ua2

Nota:

- Les articles 1 et 2 sont inversés pour répondre à la nouvelle réglementation du règlement du PLU. Pour plus de lisibilité dans les changements effectués, l'ancienne nomenclature a été conservée.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition.Nouvelles dispositions:

Le secteur Ua comprend les occupations et utilisations du sol admises sous conditions suivantes :

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions soumises à permis de démolir.
- Les commerces, uniquement en rez de chaussée, et si leur SHON n'excède pas 200 m²
- Les établissements artisanaux de services si leurs activités sont compatibles avec l'habitat et si leur SHON n'excède pas 200 m²

Les activités commerciales et artisanales, dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Les lotissements, les remembrements réalisés par des AFU, les constructions soumises à autorisation, portant sur une SHON de plus de 5000 m² à vocation d'habitat, ainsi que les ZAC comportant une programmation de logements, sous condition que dans ces opérations, en application des orientations du SCOT, 20% au moins des logements créés soient des logements locatifs sociaux et que 20% au moins de leur SHON totale soit consacrée aux logements locatifs sociaux.

Deux annexes d'une superficie cumulée de 50 m² de SHOB si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions, et sous réserve d'une intégration soignée.

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1 7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme, et pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, seules seront autorisées les adaptations, le changement de destination, la réfection et les extensions limitées dans la limite de 20m² de SHON des constructions existantes.

Justification:

Les activités commerciales et artisanales ont été réglementées pour le motif suivant : Il s'agit prioritairement de développer les petites structures de proximité dans le coeur de village (voir à ce titre les orientations du PADD).

En outre, il convenait de réglementer les bâtiments représentant un intérêt architectural tout en permettant leur évolution.

Suite à la modification n°1, il a été décidé de réglementer les annexes afin de limiter l'imperméabilisation des sols en toute zone. En outre, quelques parcelles font l'objet d'un périmètre de «gel». En attente de la définition d'un projet par la collectivité, il a été décidé de permettre une évolution limitée des constructions existantes.

Suite à la modification n°2 : mise en compatibilité avec le SCOT concernant les objectifs de réalisation de logements sociaux.

ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interditesNouvelles dispositions :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- L'artisanat (hormis celui répondant aux prescriptions de l'article 2)

- Les commerces (hormis ceux répondant aux prescriptions de l'article 2)

Sont notamment interdits:

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol réglementé à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Dans le secteur repéré au titre de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme, et pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, il est interdit toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sauf celles répondant aux prescriptions de l'article 2.

Justification :

Toutes les occupations et utilisations du sol non décrites dans l'article sont désormais autorisées.

La réglementation pour le périmètre de «gel» reste en cohérence avec celle décrite à l'article 2.

ARTICLE 3: Accès et voirie

Nouvelles dispositions :

Le règlement est rédigé de façon plus simple et différencie bien «accès» de «voirie».

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 7% sur une longueur d'au moins 5m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et l'approche doit permettre une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIES

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m (dont 1,50m de trottoir) et les pentes d'accès ne pourront pas être supérieures à 10%.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

Justification:

Le règlement est rédigé de façon à :

- intégrer le nécessaire aménagement des voies des pôles urbains destinés à se densifier
- à prendre en considération la nécessité de poursuivre le maillage piéton sur le territoire communal (voir à ce titre le PADD).

ARTICLE 4: Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, ni dans les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Pour toute opération de plus de 4 logements, une parabole collective sera exigée et sera dissimulée par tout moyen adapté.

Ordures ménagères :

Ramassage:

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord de domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et aux directives du service gestionnaire

Stockage:

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Justification:

Le règlement est rédigé de façon à intégrer les nouvelles dispositions de la loi sur l'eau et de la mise en conformité avec les annexes sanitaires du PLU. L'article a été complété par une réglementation sur les énergies et télécommunications, télédiffusion, et gestion des ordures ménagères afin de gérer les futures opérations de logements collectifs prévues dans la zone.

ARTICLE 5: Caractéristiques des terrains

Identique POS : non réglementé.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Nouvelles dispositions :

GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture, de balcon et de d'escaliers jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 4m des voies publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

En sous-secteur Ua1 : les constructions nouvelles pourront être implantées jusqu'en limite ou jusqu'à 2 m des emprises publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Justification:

La principale modification concerne la mise en place d'un recul minimum à respecter par rapport aux emprises publiques. L'objectif est de permettre de conserver les «respirations» existantes et le caractère de village de Lucinges. Une réglementation plus souple pour les équipements publics a été mise en place afin de faciliter la construction des bâtiments à usage collectif.

Le sous-secteur Ua1 correspond au coeur de village où les constructions sont implantées en bordure de voie. Afin de conserver une cohérence, la règle a été adaptée en ce sens.

ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisinesNouvelle disposition :GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture, de balcon et d'escalier, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4m.

Les constructions annexes au bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'à 1 m des limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyenne ne dépasse pas 12 m.

Justification:

L'article a été complété et rendu plus lisible. La principale modification concerne la réglementation sur les annexes ainsi que l'augmentation du recul minimum entre les propriétés voisines.

Le règlement est rédigé de façon à réglementer de façon plus précise les annexes et éviter en cela la réalisation d'annexes de différentes natures préjudiciables à la qualité de l'environnement bâti du coeur de village.

Le recul entre les constructions est porté à 4 m, et ce, afin de gérer les problématiques de voisinage.

ARTICLE 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Identique POS : non réglementé.

ARTICLE 9: Emprise au sol

Identique POS : non réglementé.

ARTICLE 10: Hauteur maximale des constructions

Nouvelle disposition :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectifs ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- 11,50 m en Ua1

- 10 m en Ua2

Justification :

Le règlement est rédigé de façon permettre la densification du coeur de village.

Le sous secteur Ua1 est voué à être le principal lieu d'accueil des services et commerces de proximité et des logements. Les hauteurs se devaient donc de permettre la réalisation de bâtiments accueillant cette mixité. La hauteur a été fixée en cohérence avec l'environnement bâti et notamment en se basant sur le volume de l'ancien presbytère.

Le sous secteur Ua2 se caractérise par une hauteur plus basse compte tenu de la nécessité d'établir le lien avec les formes pavillonnaires de proximité.

Suite à la modification n°2 la hauteur en Ua2 est portée à 10m pour assurer la réalisation de petits collectifs.

ARTICLE 11: aspects extérieurs

Nouvelles dispositions :

L'article a été complété et mieux adapté à l'environnement bâti qui caractérise Lucinges. La nouvelle réglementation apporte des compléments sur les obligations concernant l'implantation, les façades, les toitures, les clôtures et les végétaux (et ce, en faisant référence à une palette végétale et un nuancier de teinte).

Suite à la modification n°2, un paragraphe complémentaire a été indiqué, permettant de déroger aux règles en cas de réalisation d'architectures participant au développement des énergies renouvelables.

Justification :

Le règlement du POS comportait certaines lacunes qui ne permettaient pas de gérer des unités bâties cohérentes. La nouvelle réglementation doit pouvoir permettre de confirmer les principales caractéristiques du village.

ARTICLE 12: stationnement

Nouvelle disposition :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public afin de maintenir la sécurité des personnes lors des entrées/sorties sur les propriétés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

HABITAT	<u>Habitat neuf</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de SHON avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins 50% des places seront couvertes
	<u>Habitat réhabilité dans le volume existant</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 2 places minimum par habitation. Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.
	<u>Foyer pour personnes âgées</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de SHON
	<u>Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de SHON</u> : 20% en plus des places obligatoires seront réservées en place « visiteur » non affectées
EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
ACTIVITÉS	<u>Bureaux et services</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement pour 30m ² de SHON.

	<p><u>Commerces</u> : Ua1 : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Ua2 : 1 / 30 m2 de SHON</p> <p><u>Artisanat de service</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30m2 de SHON</p>
HÉBERGEMENT HÔTELIER	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>1 place de stationnement pour 10m2 de restaurant.</p>

Justification:

Le règlement du POS était peu adapté aux nouveaux besoins. D'autre part, la volonté affichée de pouvoir développer les petits commerces de proximité et des formes d'habitat plus denses devait s'accompagner d'une nouvelle politique de stationnement.

Suite à la modification n°1 du PLU, l'article 12 a été rédigé afin qu'il soit conforme au code de l'urbanisme et notamment la réforme des permis de construire.

ARTICLE 13: Espaces libres et plantationsNouvelles dispositions :

L'article a été complété comme suit:

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 lots, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, d'un seul tenant à usage collectif et positionné de manière à être en interface avec le domaine public. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables peut se substituer à la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant.

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en mairie de Lucinges et annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique. Ces marges seront mesurées au droit du mur de la construction.

Justification:

Le POS était peu incitatif sur la nécessité de réaliser des espaces verts. L'objectif du PLU est de favoriser l'implantation d'espaces verts dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de favoriser le lien social et la qualité de vie urbaine.

Suite à la modification n°1 du PLU, l'article 13 a été rédigé de façon à permettre la réalisation de cheminements piétons.

ARTICLE 14: Coefficient d'occupation du solNouvelles dispositions :

Le COS n'est pas réglementé dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial avec volume identique.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

Le COS est limité à 0,8

Au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de dix ans et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

Justification :

Le COS de la zone Ua du POS était de 0,6. L'objectif est de favoriser la densification des zones centrales en augmentant le COS (0,8).

La municipalité a choisi de contrôler les divisions parcellaires sur la zone Ua.

L'ARTICLE 15 (Dépassement du coefficient d'occupation du sol) n'existe plus dans les PLU.

Justification de l'évolution des règles applicables à la zone UC du POS:

Rappel du caractère de la zone UC du POS:

«zone résidentielle. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat individuel, en tenant compte des hameaux traditionnels existants et en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec le maintien de ces derniers»

Évolution des règles :

Préalable:

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif du PLU institué par la loi SRU, la zone UC est conservée au plan de zonage et au règlement. La zone est renommée Ub pour plus de lisibilité.

La zone Ub reprend en partie la zone UC de l'ancien POS mais a été redéfinie dans ses périmètres et sa vocation. La zone Ub comprend deux sous secteurs: Ub1 et Ub2/Ub2a.

La réglementation applicable à la zone UC a été de fait modifiée. Elle s'apparente désormais plus à la zone Ua dans la mesure où elle doit traduire la volonté de confortement et de densification. Les principales modifications réglementaires concernent les articles suivants :

ARTICLE 2: Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Nouvelles dispositions:

La réglementation est identique à la zone Ua, hormis l'absence de réglementation pour les commerces (car ils sont interdits dans la zone) et l'article sur le périmètre de gel (au titre de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme)

L'autorisation de réaliser des bâtiments agricoles qui était admise dans le POS a été supprimée et traduite dans la zone A du PLU.

Justification :

La zone Ub est une zone périphérique caractérisée principalement par de l'habitat pavillonnaire. La réalisation de commerces, uniquement dans le coeur de village, permet d'affirmer le rôle central de ce dernier.

ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Nouvelle disposition :

La réglementation est identique à la zone Ua + commerces. Il n'existe pas d'article sur le périmètre de gel (au titre de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme)

Justification :

(justification identique article 1)

ARTICLE 3: Accès et voirie

Nouvelles dispositions :

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone Ua. **Suite à la modification n°2, il est fait référence à l'orientation d'aménagement existante.**

Justification :

justification identique à la zone Ua.

ARTICLE 4:Desserte par les réseaux

Nouvelle disposition :

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone Ua. En sous-secteur Ub2a, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols.

Justification :

justification identique à la zone Ua.

ARTICLE 5: Caractéristiques des terrains

Nouvelles dispositions :

Le POS indiquait des superficies minimum de constructibilité en zone UC: superficie au moins égale à 800m². Dans le cadre d'un lotissement, la surface minimum fixée était applicable à chaque lot privatif.

L'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

Suite à la modification n°2, il est fait référence à l'orientation d'aménagement existante.

Justification :

Le PLU ne permet plus de fixer une superficie minimum hormis pour des raisons paysagères. Ces raisons ne se justifient pas en zone Ub qui conforte la zone centre.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Nouvelle disposition :

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone Ua. Le recul est porté à 6m au lieu de 5m. Hors agglomération, le recul minimum est de 18 m de l'axe des RD183 et 283. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes.

Suite à la modification n°2, il est fait référence à l'orientation d'aménagement existante.

Justification :

justification identique à la zone Ua.

ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Nouvelle disposition :

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone Ua.

Justification :

justification identique à la zone Ua.

ARTICLE 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Nouvelle disposition:

Pour les sous secteurs Ub2 et Ub2a une distance minimale de 8 m devra être respectée entre deux constructions.

Suite à la modification n°2, il est fait référence à l'orientation d'aménagement existante.

Justification:

Le sous secteur Ub2 a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel. La densification du secteur ne doit pas être génératrice de nuisances pour les habitants.

ARTICLE 9: Emprise au sol

Nouvelle disposition :

La zone Ub ne prévoit plus de CES.

Justification :

Densification des secteurs urbanisés.

ARTICLE 10: Hauteur maximale des constructions

Nouvelle disposition :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 9m. Suite à la modification n°2, il est fait référence à l'orientation d'aménagement existante.

Justification:

La réglementation applicable a été complétée mais la hauteur reste identique à celle fixée par le POS. L'objectif est de parvenir à préserver la cohérence des formes urbaines des secteurs pavillonnaires.

ARTICLE 11: Aspects extérieurs

Nouvelles dispositions :

Identique Ua. L'article a été complété et il est mieux adapté à l'environnement bâti qui caractérise Lucinges. La nouvelle réglementation apporte des compléments sur les obligations concernant l'implantation, les façades, les toitures, les clôtures et les végétaux (et ce, en faisant référence à une palette végétale et un nuancier de teinte).

Justification :

Le règlement du POS comportait certaines lacunes qui ne permettaient pas de gérer des unités bâties cohérentes. La nouvelle réglementation doit pouvoir permettre de confirmer les principales caractéristiques du village.

ARTICLE 12: Stationnement

Nouvelles dispositions :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public afin de maintenir la sécurité des personnes lors des entrées/sorties sur les propriétés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.

HABITAT	<u>Habitat neuf</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de SHON avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins 50% des places seront couvertes
	<u>Habitat réhabilité dans le volume existant</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 2 places minimum par habitation. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.
	<u>Foyer pour personnes âgées</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de SHON
	<u>Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de SHON</u> : 20% en plus des places obligatoires seront réservées en place « visiteur » non affectées
EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

ACTIVITÉS	<u>Bureaux et Services</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement pour 30m2 de SHON.
	<u>Artisanat de service</u> : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30m2 de SHON
HÉBERGEMENT HÔTELIER	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement pour 10m2 de restaurant.

Justification :

Le règlement du POS était peu adapté aux nouveaux besoins.

ARTICLE 13: Espaces libres et plantationsNouvelles dispositions :

Identique Ua. L'article a été complété comme suit:

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 lots, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, d'un seul tenant à usage collectif et positionné de manière à être en interface avec le domaine public. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables peut se substituer à la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant.

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en mairie de Lucinges et annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique. Ces marges seront mesurées au droit du mur de la construction.

Suite à la modification n°2, il est fait référence à l'orientation d'aménagement existante.

Justification :

Le POS était peu incitatif sur la nécessité de réaliser des espaces verts. L'objectif du PLU est de favoriser l'implantation d'espaces verts dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de favoriser le lien social et la qualité de vie urbaine.

ARTICLE 14: Coefficient d'occupation du solNouvelles dispositions :

Le COS n'est pas réglementé dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial avec volume identique.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

Le COS est limité à 0,30 en sous secteur Ub1.

Le COS est limité à 0,20 en sous secteur Ub2.

Au titre de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de dix ans et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

Justification :

Le COS de la zone UC du POS était de 0,20.

Dans le cadre du PLU, il semblait opportun de permettre une densification des zones périphériques et notamment pour celles disposant de disponibilités foncières importantes. Dans ce cadre, le COS a été élevé à 0,30. Pour les autres secteurs, et afin de préserver la cohérence d'ensemble, le COS reste à 0,20.

Pour les mêmes raisons qu'en zone Ua, une réglementation sur la division parcellaire a été mise en place.

L'ARTICLE 15 (Dépassement du coefficient d'occupation du sol) n'existe plus dans les PLU.

Mise en place d'une nouvelle zone : zone Ue

Évolution des règles :

Préalable:

Cette zone a pour objectif l'accueil des équipements publics ou privés. La zone Ue comprend les secteurs de la commune accueillant déjà des équipements publics (mairie, école, équipements sportifs). Une réglementation spécifique applicable à la zone Ue a donc été créée dont les caractéristiques principales sont les suivantes.

Nota: La réglementation applicable à la zone a pour but d'être la moins contraignante possible afin de faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2: Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Disposition :

Sont seules autorisées les constructions ou occupations du sol nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Suite à la modification n°1, il est ajouté pour plus de précision : les habitations à usage de logements de fonction liées à ces équipements sont autorisées sous réserve d'être intégrées à l'équipement.

Justification:

Offrir la distinction d'une véritable zone d'équipements publics qui n'existait pas auparavant.

ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Nouvelle disposition :

Toutes les occupations du sol sont interdites (hormis celles décrites dans l'article 2)

Justification :

(justification identique article 1)

ARTICLE 3: Accès et voirie

Nouvelle disposition :

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone Ua.

Justification :

justification identique à la zone Ua.

ARTICLE 4: Desserte par les réseaux

Nouvelle disposition:

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone Ua.

Justification:

justification identique à la zone Ua.

ARTICLE 5: Caractéristiques des terrains

Disposition:

Non réglementé.

Justification:

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Nouvelle disposition:

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur,

Justification:

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Nouvelle disposition :

Le règlement est rédigé de façon identique à la zone avec la spécificité suivante : l'implantation est libre pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Disposition :

Non réglementé

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 9: Emprise au sol

Disposition :

Non réglementé

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 10: Hauteur des constructions

Diposition :

Non réglementé

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur constructions.

ARTICLE 11: Aspects extérieurs

Diposition :

L'article 11 est réduit à sa plus simple expression.

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 12: Stationnement

Diposition :

L'article 12 est réduit à sa plus simple expression. Une étude sur les besoins en stationnement devra être produite.

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 13: Espaces libres et plantation

Disposition :

Non réglementé.

Justification :

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

ARTICLE 14: COS

Disposition:

Non réglementé.

Justification:

Les équipements sont d'intérêt collectif. Il n'est pas souhaitable d'imposer des contraintes à leur construction.

Justification de l'évolution des règles applicables à la zone NA du POS:

Rappel du caractère de la zone NA du POS:

«zones naturelles non équipées, réservées à l'urbanisation future. Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion, soit d'une modification du POS, soit de la création d'une ZAC, ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement».

Évolution des règles:

Préalable: Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone NA a été supprimée du plan de zonage et du règlement. La zone est renommée 2AU et Ne.

Ont été classés en zone 2AU les secteurs de développement futurs de la commune tels qu'ils ont été définis dans le cadre du PADD.

De fait la zone 2AU ne reprend donc pas les surfaces de l'ancien POS.

La réglementation applicable à la zone NA a été modifiée. Des dispositions réglementaires ont été prises afin de gérer les bâtiments qui pourraient exister dans la zone.

ARTICLE 2: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions :

Les extensions des bâtiments existants :

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 50 m², et ce, en une fois d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où:

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public.
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sol et du milieu, annexée au PLU.
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité du site.

Justification:

Permettre l'évolution mesurée du bâti existant.

ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles non décrites à l'article 2

Les abatages d'arbres dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123.1.7°

Sont notamment interdites:

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol réglementé à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Justification :

- Offrir au bâti existant des perspectives d'évolution.
- Protéger les espaces boisés repérés au titre de l'article L.123.1.7°.

ARTICLE 3: Accès et voirie

Nouvelle disposition :

Non réglementé.

Justification :

Pas d'urbanisation possible.

ARTICLE 4: Desserte par les réseaux

Nouvelle disposition :

Non réglementé.

Justification :

Pas d'urbanisation possible.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Nouvelle disposition :

Les constructions nouvelles autorisées seront implantées avec un recul minimum de 6m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées dans le cadre de l'opération.

Justification :

Réglementation applicable identique aux autres zones.

ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Nouvelles dispositions :

Les débordements de toiture de balcon et d'escaliers, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Des constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées à partir de 1,50 m des limites à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Pour les constructions autorisées dans la zone, tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4m.

Justification :

Permettre et encadrer l'évolution mesurée du bâti existant et autorisé dans la zone.

ARTICLE 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Dipositions :

Non réglementé

Justification :

Pas de nouvelles construction.

ARTICLE 9: Emprise au sol

Disposition :

Non réglementé

Justification :

Pas de nouvelles construction.

ARTICLE 10: Hauteur des constructions

Dipositions :

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 9 m.

Justification :

Permettre et encadrer l'évolution mesurée du bâti existant.

ARTICLE 11: Aspects extérieurs

Diposition :

Pour les constructions autorisées dans la zone, se référer aux règles de la zone Ub Sous secteur Ub2.

Justification :

Permettre et encadrer l'évolution mesurée du bâti existant.

ARTICLE 12: Stationnement

Diposition :

Non réglementé.

Justification :

Pas d'urbanisation possible hormis les extensions et annexes.

ARTICLE 13: Espaces libres et plantation

Disposition :

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en mairie de Lucinges et annexée au rapport de présentation du dossier de PLU.

Justification :

Encadrer l'évolution mesurée du bâti existant.

ARTICLE 14: COS

Disposition :

Non réglementé.

Justification :

Pas d'urbanisation possible hormis les extensions et annexes.

Justification de l'évolution des règles applicables à la zone NA(i) du POS:

Rappel du caractère de la zone NA du POS:

«zones naturelles ou partiellement bâties, non ou insuffisamment équipées, et que la commune n'envisage pas de viabiliser dans l'immédiat».

Évolution des règles :

Préalable :

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone NA(i) a été supprimée du plan de zonage et du règlement. La zone est renommée 1AU(i).

Ont été classés en zone 1AU(i) les secteurs de développement futurs de la commune tels qu'ils ont été définis dans le cadre du PADD. La zone NAX à vocation d'activités économiques a été supprimée (gestion intercommunale des zones d'activités)

De fait la zone 1AU(i) ne reprend donc pas les surfaces de l'ancien POS

La réglementation applicable à la zone NA(i) a été modifiée.

ARTICLE 2: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions :

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières, si elles existent.

Pour la zone 1AU „Champ-Cru“, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone Ub sous-secteur Ub2 et du plan graphique annexé au plan de zonage du PLU.

En outre, sont admises :

Les extensions des bâtiments existants :

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 50 m² d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où:

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public.
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sol et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité du site.

Justification :

Permettre l'évolution mesurée du bâti existant et définir les occupations et utilisations du sol admises sous condition en fonction de la zone urbaine correspondante.

ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

Justification :

Urbanisation en cohérente avec la zone dans laquelle elle s'insère.

ARTICLE 3: Accès et voirie

Nouvelles dispositions :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

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

Justification:

Urbanisation en cohérente avec la zone dans laquelle elle s'insère et des orientations d'aménagement./ plans graphiques

ARTICLE 4: Desserte par les réseaux

Nouvelle disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification:

Urbanisation en cohérente avec la zone dans laquelle elle s'insère et des orientations d'aménagement/plans graphiques

ARTICLE 5: Caractéristiques des terrains

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification :

Urbanisation en cohérente avec la zone dans laquelle elle s'insère et des orientations d'aménagement/plans graphiques

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Nouvelles dispositions :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Pour les constructions d'habitations existantes se référer aux règles applicables à la zone urbaine correspondante.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère et avec les orientations d'aménagement/plans

graphiques

ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines.

Nouvelles dispositions :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Pour les constructions d'habitations existantes se référer aux règles applicables à la zone urbaine correspondante.

Pour la zone 1Aub1 « Chez les Rossets/Les Trembles », quelque soit la topographie, la distance la plus proche de la limite séparatrice ne devra pas être inférieur à 4 m.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement/ plans graphiques

Pour la zone 1Aub1, la règle est adaptée pour tenir compte de la déclivité et la disposition des terrains.

ARTICLE 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement/plans graphiques

ARTICLE 9 : Emprise au sol

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification:

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement/plans graphiques

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement

Pour la zone 1Aub1 «Chez les Rossets/Les Trembles» :

Le présent article ne s'applique ni aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m. Seules les installations techniques telles que les cheminées, ventilations, chaufferies, circulation, verticales, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE 11 : Aspects extérieurs

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Pour la zone 1AUb1 „Chez les Rossets/Les trembles“ :

Les toitures seront obligatoirement de type toiture terrasse, y compris pour les extensions et les annexes.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE 12 : Stationnement

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement/plans graphiques

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantation

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement/plans graphiques

ARTICLE 14 : COS

Disposition :

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, des orientations d'aménagement ou des plans graphiques, s'ils existent.

Justification :

Urbanisation en cohérence avec la zone dans laquelle elle s'insère avec les orientations d'aménagement/plans graphiques

L'ARTICLE 15 (Dépassement du coefficient d'occupation du sol) n'existe plus dans les PLU.**Justification de la suppression de la zone NB du POS :**

Rappel du caractère de la zone NB du POS :

«Il s'agit d'une zone partiellement bâtie, dans laquelle la collectivité publique n'envisage pas le renforcement ou l'extension des réseaux existants. En conséquence cette zone ne pourra accueillir des constructions que si des équipements publics existants le permettent»

Évolution des règles :

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone NB est supprimée des plans de zonage (L.123-1) et ne retrouve pas d'équivalent dans le PLU.

Justification de l'évolution des règles applicables à la zone NC du POS :

Rappel du caractère de la zone NC du POS :

«Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole, pastorale et forestière ; elle est à priori inconstructible».

Évolution des règles :

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone NC a été supprimée du plan de zonage et du règlement.

Le PLU a été mis en conformité à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme:

Les zones agricoles sont dites zones A. Ont été 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. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A». Une zone dite Ap (paysagère) a été définie en raison de la qualité paysagère d'ensemble qui mérite d'être préservée de toute construction agricole.

Un découpage plus fin du territoire de Lucinges a donc été effectué, isolant les secteurs dont l'occupation du sol est uniquement liée à l'activité agricole, des secteurs supportant des activités forestières ainsi que les activités touristiques.

De fait la zone A ne reprend donc pas l'intégralité de la surface de la zone NC de l'ancien POS. Les occupations du sol n'entrant pas dans le champs de la zone A ont été classées en zone naturelle.

La réglementation applicable à la zone agricole a été modifiée afin d'être adaptée au nouveau caractère de la zone. La réglementation a été effectuée à partir de proposition de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE 2: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions :

Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères et sous réserve d'une localisation adaptée au site .

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) préexistantes et autorisées dans la zone, sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces

bâtiments et dans la limite de 180 m² de SHON.

Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de SHON.

Les campings à la ferme, limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation et avec un assainissement adapté.

Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans, ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 110 m² de SHON et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables

Justification :

L'objectif est de clarifier la nature des occupations et utilisations du sol en zone A en tenant compte des préconisations de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition :

- Toutes constructions et installations agricoles ou forestières, y compris les serres démontables dans le sous secteur Ap.
- Les exploitations forestières
- Les habitations (sauf celles indiquées en A2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,

Sont notamment interdits:

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol réglementé à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.

- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Justification :

L'objectif est de clarifier la nature des occupations et utilisations du sol en zone A et de mettre en évidence le caractère uniquement « agricole » de la zone.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Nouvelles dispositions :

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Tout opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et l'approche doit permettre une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

Justification :

L'objectif est d'adapter la typologie de l'accessibilité et de la voirie en zone agricole.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Nouvelle disposition :

Réglementation identique aux autres zones

Justification :

Voir justification autres zones.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Disposition :

Non réglementé (identique POS)

Justification :

Voir justification des autres zones.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Nouvelles dispositions :

GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture , de balcon et d'escaliers jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent .

IMPLANTATION

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur,

Pour les équipement publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Hors agglomération, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18m de l'axe des RD183 et 283. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.

Toute construction dont la hauteur ne dépasse pas celle des constructions voisines, pourra s'implanter dans le

Justification :

Réglementer un retrait des constructions agricoles au même titre que les autres constructions des différentes zones.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Nouvelles dispositions :

La règle est rédigée de façon identique aux autres zones.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Dispositions :

Non réglementé. Identique POS

ARTICLE 9 : Emprise au sol

Dispositions :

Non réglementé. Identique POS

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Dispositions :

Pour les bâtiments agricoles, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 12 mètres.

Pour les logments autorisés, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit et le point du terrain situé

à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 9 mètres.

Justification :

Le règlement du PLU limite la hauteur des bâtiments agricoles à 12m (non réglementé dans le POS) et ce afin de préserver la qualité paysagère de la commune.

ARTICLE 11 : Aspects extérieurs

Dispositions :

La trame de l'article 11 de la zone A reprend celle de la zone NC en séparant les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone des constructions à usage agricole. Néanmoins il est possible que les constructions agricoles et d'habitation soient en harmonie. Des adaptations légères ont été établies sur quelques points de l'article.

Justification :

La cohérence avec l'existant est avant tout recherchée.

ARTICLE 12 : Stationnement

Dispositions :

L'article a été complété et quelque peu modifié. La municipalité a souhaité mettre en place une politique adaptée aux nouveaux besoins.

Justification :

Voir justification des autres zones.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions :

Nouvelle réglementation pour favoriser des plantations avec des essences locales.

Justification :

Cohérence avec les autres zones du PLU.

ARTICLE 14 : COS

Dispositions :

Pour les constructions agricoles, le COS n'est pas réglementé (identique POS)

Pour les constructions à usage d'habitation, aucun COS n'est fixé car une superficie minimale est notifiée dans l'article 2.

Justification :

La zone A a pour vocation d'accueillir les activités agricoles. Les bâtiments à usage d'habitation doivent être limités au maximum.

L'ARTICLE 15 (Dépassement du coefficient d'occupation du sol) n'existe plus dans les PLU.

Justification de l'évolution des règles applicables à la zone ND du POS :

Rappel du caractère de la zone ND du POS:

«zone naturelle à protéger en raison de la valeur des paysages, des sites naturels et des espaces boisés. Le secteur NDp, concernant le massif forestier des Voirons, bénéficie de protections strictes, telles qu'elles ont été définies dans l'arrêté de préservation des biotopes (arrêté préfectoral du 12 janvier 1987)»

Évolution des règles :

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et sa mise en conformité avec le nouveau cadre législatif des PLU institué par la loi SRU, la zone ND a été supprimée du plan de zonage et du règlement.

Les zones naturelles sont dites zones N.

Ont été classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Ainsi la zone naturelle de la commune de Lucinges se compose de différents sous secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique a été formulée.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions :

Principales dispositions:

Dans l'ensemble de la zone N, excepté dans les sous-secteurs Nv :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1 7°, sous réserve que le changement

de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.

Dans le sous-secteur Nv (Voirons)

Les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

Dans le sous-secteur Np (patrimonial)

Seules sont autorisées les interventions liées à la gestion, l'entretien et la mise en valeur des espaces ainsi que les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte des lieux.

Dans le sous-secteur Nb (secteurs bâtis)

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 50 m² de SHON et ce, en une fois, d'un bâtiment d'habitation existant, dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors

des voies publiques

-les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.

3 annexes d'une superficie cumulée de 30 m² de SHOB maximum des bâtiments existants, si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants et identifiés comme tels dans le cadre du PLU, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de son architecture
- l'implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes
- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération (au minimum 5 mètres de plateforme)
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.

Les habitations sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans les sous-secteurs Nbc et Nbca (bâti constructible)

Les constructions uniquement à usage d'habitation, sur les parcelles non bâties, dans la limite de 170 m² de SHON à la date d'approbation du PLU

Dans le sous-secteur Ne (équipements de loisirs, de sports et de tourisme)

Seuls sont autorisés les infrastructures de loisirs, de sports et de tourisme et les bâtiments annexes nécessaires à ces activités .

Justification :

Zone Nb, Nbc et Nbca : La réglementation applicable à la zone agricole ne permet plus de gérer l'habitat diffus et une réglementation spécifique a dû être mise en oeuvre pour assurer les extensions mesurées des constructions existantes. En outre, certaines dents creuses ont été identifiées pour permettre leur constructibilité dans la mesure où ces dernières ne remettent pas en cause les équilibres environnementaux et les tènements agricoles exploités.

Zone Np: La commune possède des espaces à valeur «patrimoniale» bien souvent entourés de zones constructibles et qu'il convenait de protéger de l'urbanisation. C'est le cas de la zone de Crève qui mène à la Pierre de Trébilly ainsi que le secteur de Luche Bornand qui constitue la seule véritable respiration «naturelle» à l'entrée du village.

Zone Ne: En interface entre la zone d'équipement (Ue) et la zone naturelle de Crève (Np) , le secteur se devait d'assurer une transition entre l'urbain et le naturel. Une réglementation sur une constructibilité mesurée s'est avérée indispensable.

Zone Nv: La zone Nv permet de distinguer plus précisément au plan de zonage la partie aval du massif des Voiron du reste des zones boisées du territoire.

ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions :

- Les habitations (sauf dans le secteur Nb et Nbc et Nbca sous réserve des dispositions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,

- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières en sous secteur (sauf zone N et Nv)

Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental en sous secteur Nv.

Tout ce qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courants en sous secteur Nv.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable inscrite à la loi du 19 juillet 1976 et de ses décrets d'application.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol réglementé à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Justification :

Voir justification article 1.

ARTICLES : 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 :

Dispositions :

Pour les constructions autorisées dans la zone, les articles reprennent avec quelques nuances les dispositions de la zone Ub2.

Justification :

Cohérence avec les zones d'habitat les moins denses des zones urbaines.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Dispositions :

En sous secteurs Nbc et Nbca, pour qu'une parcelle soit constructible, sa superficie doit au moins être égale à 800 m².

Justification :

L'objectif est de garantir la lisibilité paysagère du bâti existant (les constructions réalisées dans les secteurs concernés s'établissent majoritairement sur de grandes parcelles)

ARTICLE 9 : Emprise au sol

Dispositions :

Non réglementé

ARTICLE 14: COS

Dispositions :

Le COS n'est pas réglementé.

Justification:

La zone N ne supporte pas de COS.