

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.2

Commune de

LUSSAT

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 23.02.2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 11 mai 2012

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 4 juin 2013

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modif. simpl. n°1 app. par DCM du 02/03/2015
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

1 - INTRODUCTION

La commune de Lussat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 juin 2013.

Elle souhaite aujourd'hui apporter une modification à son document d'urbanisme afin de corriger certains points du règlement qui s'avèrent préjudiciables à l'acceptation de certaines demandes de permis de construire ou d'autorisation de travaux. Ces points concernent :

- **Point n°1 : les implantations par rapport aux voies en zone Ug.**
- **Point n°2 : l'utilisation interdite des espaces entre les constructions et les voiries pour des constructions de garage ou d'abri voiture en zone Ug.**
- **Point n°3 : la couleur des toitures pour les constructions de vérandas ou d'abris de piscine en zones Ud, Ug et AUg.**
- **Point n°4 : l'interdiction de l'utilisation de la couleur blanche en zone Ud pour les clôtures et les menuiseries.**

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, **à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.**

Cette modification simplifiée n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification simplifiée du document d'urbanisme s'inscrit également dans le cadre de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000; elle en respecte les dispositions ; ainsi que celles de la loi UH du 2 juillet 2003.

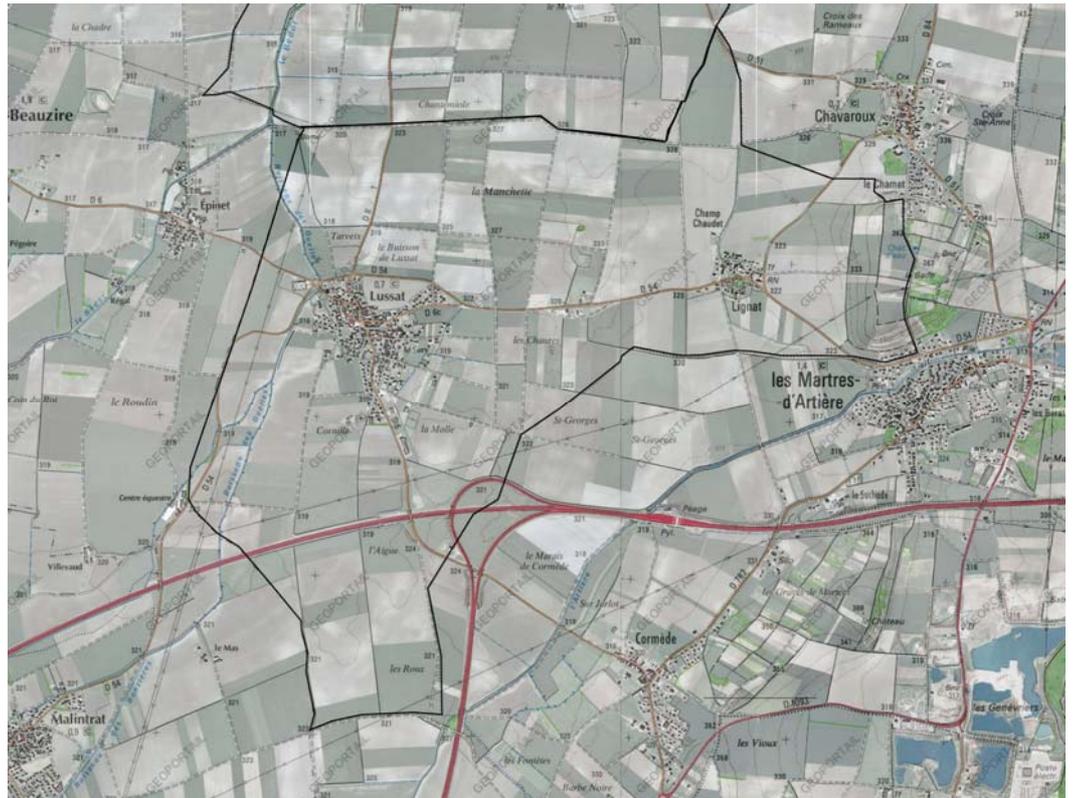
2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LUSSAT

Lussat est situé au cœur de la Limagne, riche terre de l'Auvergne.

La commune se trouve à quelques kilomètres de Clermont Fd (17km), Riom (10km), et des accès aux autoroutes A71, A72, et A75 ; ce qui en fait un pôle résidentiel privilégié.

La commune appartient au canton de Pont-du-Château, qui regroupe également celles de Dallet, Lempdes, et des Martres d'Artière.

La commune offre un territoire de 917 ha et caractérisé par la présence de 2 unités bâties (un bourg-centre Lussat et un hameau Lignat).



La commune appartient à la communauté de communes Limagne d'Ennezat.



POINTS N°1 et 2

Point n°1 : Les implantations par rapport aux voies en zone Ug.

Point n°2 : l'utilisation interdite des espaces entre les constructions et les voiries pour des constructions de garage ou d'abri voiture en zone Ug.

L'article 6 de la zone Ug demande un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières (voie de desserte de la parcelle).

Ce recul s'avère handicapant pour certaines parcelles peu profondes qui souhaiteraient, en outre, pouvoir construire ou utiliser ce recul en vue de permettre le stationnement couvert de leurs véhicules.

Rappelons qu'au POS, ce recul était porté à 3m.

Afin de permettre une meilleure occupation des sols, il est proposé de rabattre ce recul à 3m et d'autoriser la construction dans ce recul sur une surface limitée à 12m² (4mx3m).

Cette modification de recul ne s'appliquerait pas pour les parcelles situées en bordure de la RD6, RD8 et de la RD54 (cf plan de zonage).

La modification de ce recul suppose une augmentation des droits à construire de 1.07hectares soit 4.49% par rapport à la superficie initiale de la zone Ug (23.87 ha).

Les articles Ug6 et Ug12 sont donc modifiés comme suit :

ARTICLE Ug6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions situées le long de la route de Pont du Château, de la rue de la Poste et de la route de Lussat doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières, conformément au plan de zonage.

Ce recul est porté à 3m pour les constructions situées le long des autres voies.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5m ou de 3m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

Les garages et abris voitures sont autorisés sur une surface maximale de 12m² (emprise de 4m x 3m) sur la zone de recul des 3m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

Le reste de l'article est inchangé.

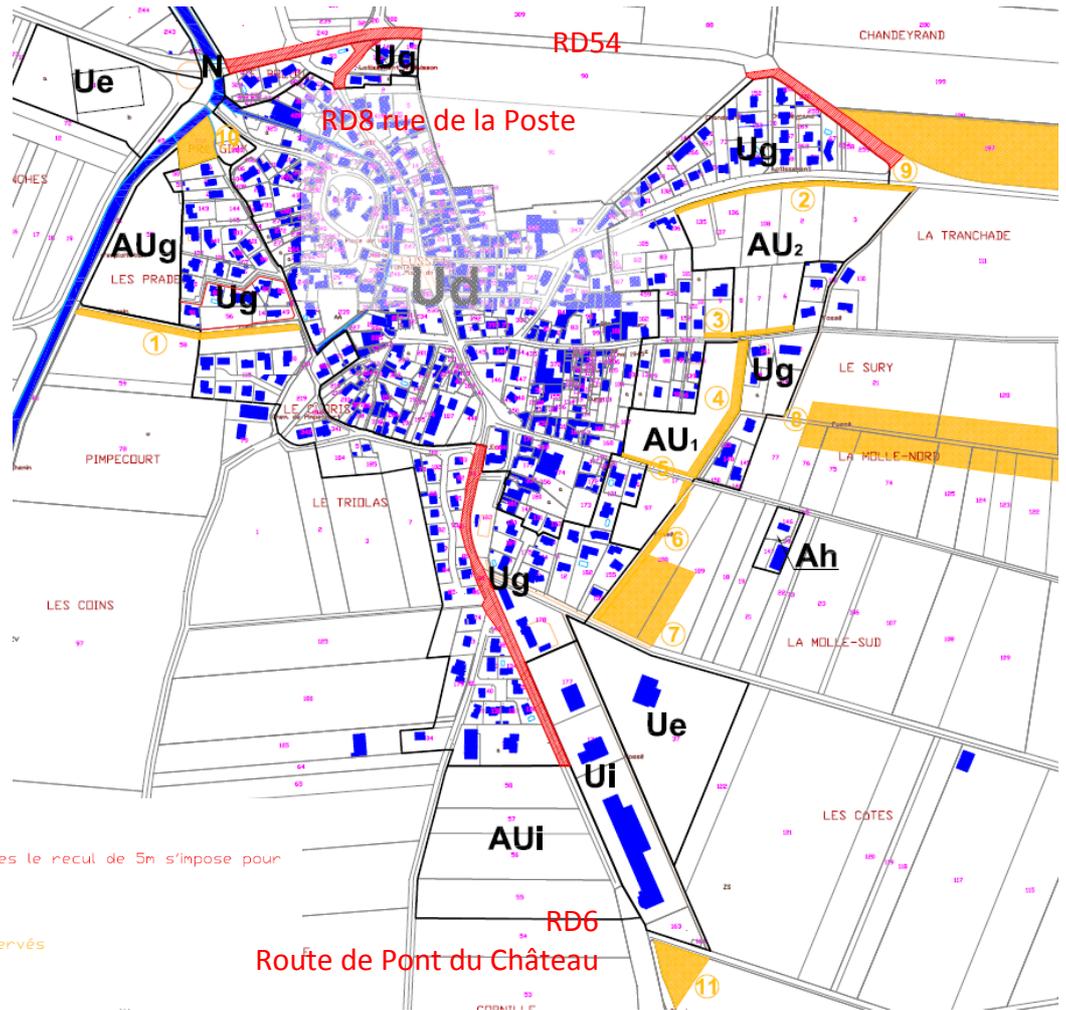
ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé:

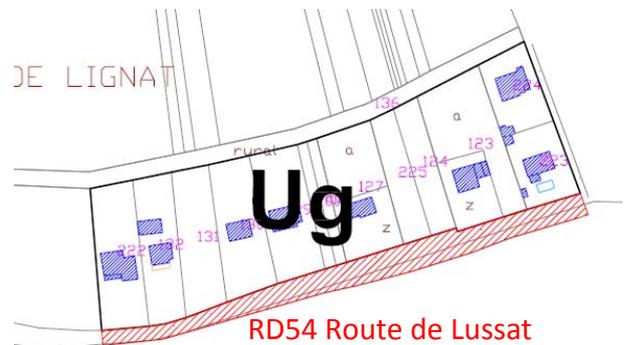
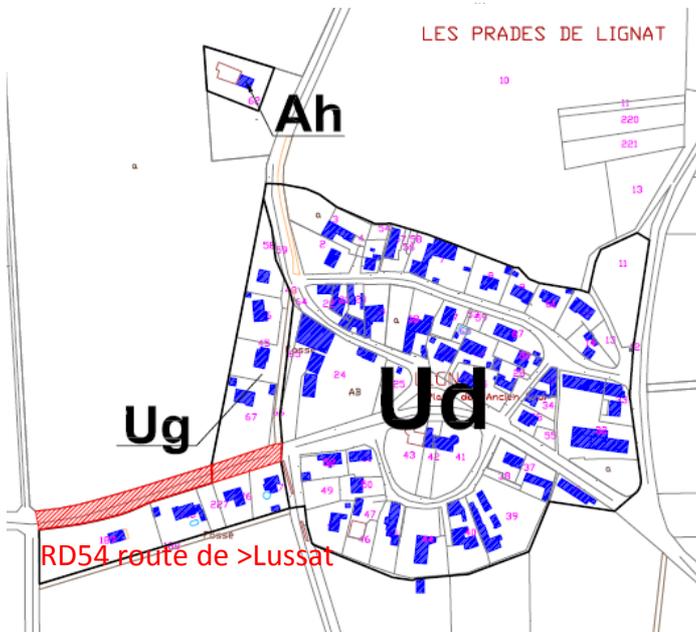
- Pour les constructions à usage d'habitation:
*2 places de stationnement par logement, dont une pouvant être réalisée dans la marge de recul de 3m par rapport aux voies (hors RD54, RD6 et RD8 –cf plan de zonage-), sous réserve d'une surface maximale de 12m² (emprise de 4m x 3m) close ou couverte.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
*1 place pour 50m² de surface de plancher.

Le plan de zonage est également complété comme suit afin de mentionner les voies sur lesquelles le recul de 5m s'impose :



 voies sur lesquelles le recul de 5m s'impose pour les constructions

 emplacements réservés



POINTS N°3 et 4

Point n°3 : La couleur des toitures pour les constructions de vérandas ou d'abris de piscine en zones Ud, Ug et AUg.

Point n°4 : l'interdiction de l'utilisation de la couleur blanche en zone Ud pour les clôtures et les menuiseries.

L'article 11 des zones Ud, Ug et AUg impose l'utilisation de la tuile à dominante rouge, soit creuse, soit romane sur toiture à faible pente pour l'ensemble des constructions. Cette règle s'avère difficile à mettre en œuvre dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation, type vérandas ou abris de piscine qui doivent bénéficier d'un ensoleillement maximum, mais également en cas de restauration d'un édifice existant en zones Ud et Ug ne répondant pas à la règle et pour lequel des contraintes techniques ou architecturales s'imposent.

L'article 11 de la zone Ud stipule également que l'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit pour les constructions à usage d'habitation. L'écriture de cet article suppose que cette interdiction s'applique pour TOUS les matériaux de constructions visibles depuis les espaces extérieurs, y compris pour les menuiseries, alors que cette interdiction s'applique uniquement en toiture et en bardage dans le cas des constructions à usage d'activités et pour l'ensemble des constructions dans les autres zones urbaines.

Afin de remédier à cet état de fait, il est proposé de compléter les articles Ud11, Ug11 et AUg11 comme suit :

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles particulières:

- *Constructions à usage d'habitation*
 - * Les parements de qualité en pierre volcaniques devront être conservés.
 - * Le matériau de couverture sera en tuiles de teinte rouge unie, creuses ou romanes, sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
 - * *Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée.*
 - * *Dans le cadre de la réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente de toiture adaptée.*
 - * Les toitures terrasses sont autorisées.
 - * L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit *en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).*

Le reste de l'article est inchangé.

ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles particulières:

- *Toitures et couvertures:*
 - * Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
 - * *Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée.*
 - * *Dans le cadre de la réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente de toiture adaptée.*
 - * Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
 - * Les toitures terrasses sont autorisées.
- *Façades :*
 - * Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants *(les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).*

Le reste de l'article est inchangé.

ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

2 - Règles particulières:

- **Toitures et couvertures:**

*Les toitures seront à faible pente (inférieure à 50 %).

*Le matériau de couverture sera à dominante rouge uniforme.

*Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

*Les serres ~~et~~ les vérandas ~~et~~ les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture ~~et la pente sera adaptée~~.

*L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est proscrit.

- **Façades :**

*Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).

Le reste de l'article est inchangé.