

MAIRIE
DE
LOHEAC



35550

Téléphone : 02.99.34.10.20
Télécopie : 02.99.34.09.04

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

(P.L.U.)

EXTRAIT DU REGLEMENT

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.H.

ZONE U.H.

CARACTERE DE LA ZONE U.H.

La zone UH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.H. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.442.2 a du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités (article R.442.2 b du code de l'urbanisme).

Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442.2 b du code de l'urbanisme.

Les mines et carrières.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 c du code de l'urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE U.H. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

Les abris de jardin sur terrain nu, dans les limites fixées à l'article UH 9.

Les commerces et les établissements artisanaux liés à l'habitation principale existante et situés à proximité immédiate de celle-ci, dans les limites fixées à l'article UH 9.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.H. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE U.H. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...)

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U.H. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (forme, surface ...)

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Pour recevoir une construction, un terrain existant ou issu d'une division, ne pourra avoir une superficie inférieure à 400 m². Les parcelles concernées sont celles qui ne peuvent se raccorder au réseau collectif d'assainissement. Cette prescription ne s'applique pas aux dents creuses comprises dans une longère.

Les propriétés bâties ne respectant pas le minimum requis pourront recevoir des bâtiments annexes ou des extensions sans création de nouveau logement.

ARTICLE U.H. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions se feront à 5 m. minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

2. Voies piétonnes :

Sans objet

3. Autres emprises publiques (parcs ...) :

Sans objet.

4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

5. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE U.H. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égoût du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m. de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci, sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE U.H. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre 2 bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE U.H. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 70 m².

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m².

L'emprise au sol des bâtiments à usage commercial ou artisanal est limitée à 100 m².

ARTICLE U.H. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R + C et une hauteur maximale de 5 m. à l'égoût du toit.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 3,50 m. à l'égoût du toit.

ARTICLE U.H. 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux) - CLOTURES

1. Règles générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que l'orientation des lignes de faîtage, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Pour tous bâtiments, seuls sont autorisés les bâtiments en bois, en parpaings enduits d'une couleur identique à celle de la construction principale (pour les bâtiments autres que d'habitation) et en pierre du pays.

Tout travail réalisé sur un bâtiment d'intérêt patrimonial répertorié sur le plan par un astérisque rouge doit reprendre les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction. Le caractère et les caractéristiques architecturales anciennes doivent être conservés, ou dans le domaine du possible, restitués.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les murs en parpaings en bordure de voie et servant de clôture devront être obligatoirement enduits aux couleurs similaires à celles de la construction principale ou des constructions environnantes.

Les citernes à gaz et à fuel seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

2. Toitures :

Les toitures des volumes principaux des habitations dont la pente est supérieure à 30° doivent être réalisées en ardoise naturelle ou en matériau similaire.

La couleur des toitures des bâtiments annexes sera similaire à celle des ardoises naturelles.

2. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est autorisé en-deçà d'une hauteur de 0,50 mètre en limite séparative. Il est également autorisé en façade, dans la mesure où la hauteur de vue (des plaques de béton) ne dépasse pas 0.30 m.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les extensions de clôtures existantes pourront être édifiées à la hauteur initiale.

Les grillages sur rue non doublés d'une haie végétale sont interdits.

ARTICLE U.H. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être aménagé une enclave de 6 m. x 5 m. sur le domaine privé. Le portail devra être implanté à 5 m. minimum de l'alignement.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au premier alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 F. par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} Novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des premier et second alinéas du présent article, et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

ARTICLE U.H. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.H. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

-O-O-