

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 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.C.

ZONE U.C.

CARACTERE DE LA ZONE U.C.

La zone U.C. est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

ARTICLE U.C. 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 établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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'aménagement publics urbains.

Les discothèques.

4. Dans le secteur sensible des périmètres de protection des captages :

La création de nouveaux bâtiments, sauf ceux liés à l'amélioration de l'habitat ou des activités existantes.

Les bâtiments annexes sont considérés comme de l'amélioration de l'habitat.

ARTICLE U.C. 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.

L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

Toute démolition d'un bâtiment est soumise au permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.C. 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.C. 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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

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.C. 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.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE U.C. 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 l'alignement ou à 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.

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

Les constructions annexes pourront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

2. Voies piétonnes :

Sans objet

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

Sans objet.

4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

- Lagunage :

Les constructions devront être implantées en dehors du périmètre défini sur les documents graphiques autour du lagunage.

ARTICLE U.C. 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.

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

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

ARTICLE U.C. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 40 m².

ARTICLE U.C. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2. Hauteur maximale :

Les constructions pourront être au plus de type R + 1 + C.

Lorsque la construction nouvelle s'implantera dans une "dent creuse", une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Dans le cas d'une construction existante, la hauteur à l'égoût du toit pourra être imposée dans le prolongement de l'extension de celle du bâtiment existant ou dans celle des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égoût du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 2.50 mètres à l'égoût du toit.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30m et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.20 m. au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE U.C. 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 l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment spécialement de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible.

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.

Les travaux à réaliser sur le bâti ancien devront reprendre ou restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant (voir la liste de végétaux recommandés).

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

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

La tôle est interdite en bardage, même en extension de constructions existantes.

Les ouvertures en PVC sont interdites. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffretières ne soient pas visibles des voies.

Pour les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments existants situés le long des rues :

- de Rennes
- de la Poste
- de Saint-Sauveur
- de Verdun
- du Stade
- de Saint-André,

les façades seront réalisées en matériau similaire à celui de la construction existante ou voisine **au moins pour les façades visibles des voies publiques**. Dans tous les cas de figure, la pierre est autorisée.

2. Toitures :

Les toitures des volumes principaux et des bâtiments annexes doivent être réalisées en ardoises naturelles.

Si les toitures des bâtiments annexes ne sont pas visibles des voies publiques, elles pourront être réalisées en matériaux ayant un aspect similaire à l'ardoise (couleur et dimension).

Les velux devront être encastrés dans la toiture avec la plus grande largeur dans le sens de la pente.

3. Clôtures :

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., à l'exception des constructions le long de la rue Châteaubriant où la hauteur des plaques de béton ne pourra pas dépasser 0.50 m. Les murets en maçonnerie de pierre côté rue, éventuellement surmontés d'une grille sont autorisés. L'enfouissement d'un tiers est fortement recommandé.

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

Dans le cas de terrain pentu, la clôture pourra être en escalier pour suivre la pente. La hauteur de 1,80 m. peut être dépassée, la moyenne restant à 1,80 m.

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

Le PVC n'est pas autorisé, tant au niveau des clôtures que du portail.

ARTICLE U.C. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

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

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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