

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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E.

ZONE U.E.

CARACTERE DE LA ZONE U.E.

La zone U.E. est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, constituant l'extension 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.E. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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.E. 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.

La construction de bâtiments à usage artisanal dans les limites fixées à l'article UE 9.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.E. 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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle a une longueur inférieure à 50 m., cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE U.E. 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 sur 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.

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

Dans les zones 1 A.U.E. :

Pour recevoir une construction, un terrain existant ne pourra avoir une superficie inférieure à 400 m². Les parcelles concernées sont celles qui ne peuvent se raccorder à l'assainissement collectif.

Pour recevoir une construction, tout terrain issu d'une division ou d'un permis valant division, devra avoir une superficie minimale de 400 m². Les parcelles concernées sont celles qui ne peuvent se raccorder à l'assainissement collectif.

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.E. 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.

Le long des voies internes à un lotissement ou à un permis valant division, le retrait peut être réduit à 2 mètres minimum.

Pour les constructions à l'angle de deux rues, l'implantation sera autorisée en limite de voirie sur la secondaire au niveau de l'importance.

Dans le cas où la propriété est séparée de la voie par un espace vert d'une largeur minimale de 3 m., on appliquera les règles de l'article 7.

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 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 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.

- Station d'épuration ou lagunage :

Les constructions devront être implantées en dehors du périmètre défini sur les documents graphiques autour de la station d'épuration ou du lagunage, à l'exception de l'extension des constructions existantes.

- 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.

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

1. Par rapport aux limites latérales :

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.

2. Par rapport aux fonds de parcelles :

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 être inférieure à 3 m.

L'implantation de bâtiments autres que d'habitation et dissociés de celle-ci, d'une hauteur n'excédant pas 2,50 m. à l'égoût du toit, est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3. 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.

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.

ARTICLE U.E. 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.E. 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement), et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

ARTICLE U.E. 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 ne pourront dépasser R + C et une hauteur maximale de 5 m. à l'égoût du toit.

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 0.50 m. au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des bâtiments annexes ou à usage artisanal est limitée à 3,50 m. à l'égoût du toit, à l'exception de ceux situés en fond de parcelle pour lesquels la hauteur est limitée à 2,50 m.

Pour les logements collectifs, les constructions pourront être au plus de type R + 1 + C. avec une hauteur maximale de 7,50 m. à l'égoût du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics (école, caserne, ...).

ARTICLE U.E. 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.

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 aggloméré seront enduits des deux côtés, et peints d'une couleur proche de celle des constructions concernées.

Pour les annexes et les bâtiments à usage artisanal, seuls sont autorisés les bâtiments en bois, en parpaings enduits d'une couleur identique à celle de la construction principale et en pierre du pays.

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 ayant un aspect similaire (couleur et dimension).

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.E. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Pour les opérations où la construction est autorisée à moins de 5 m., il devra être prévu 3 places de stationnement par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitations collectives :

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

2. Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement non clos par logement, aménagées sur la propriété (garage non compris).

3. Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales) :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

4. Constructions à usage commercial :

Commerces courants : une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.

Surfaces alimentaires : une place de stationnement pour 20 m² de SHON totale (vente + réserve).

5. Constructions à usage libéral :

Une place pour 10 m² de S.H.O.N. affectée à l'usage professionnel, avec un minimum de 3 places.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant.

7. 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.E. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces figurés au plan par des cercles simples sont des espaces dans lesquels le boisement doit être conservé ou développé. La construction peut y être autorisée dans la mesure où elle respecte le boisement existant. Les arbres seront conservés, sauf ceux qui, pour des raisons de faisabilité de la voirie ou de constructions, entraveront la réalisation de l'opération. Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes pour toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Pour les opérations de lotissements ou de permis valant division dont le nombre est supérieur à 5 lots ou à 5 constructions, les constructeurs devront réaliser des espaces verts, des espaces communs (hors voirie) dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de l'opération.

Les haies de conifères sont interdites en façade sur rue.

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

-O-O-