

MAIRIE
DE
LOHEAC



35550

Téléphone : 02.99.34.10.20
Télécopie : 02.99.34.09.04

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

(P.L.U.)

MODIFIE

EXTRAIT DU REGLEMENT

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, bureaux...).

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

ARTICLE U.A. 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 :

Voir article 6 des Dispositions Générales

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

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 de la zone.

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

Sont admis, sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Voir article 6 des Dispositions Générales.

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, y compris le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R 442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

Les constructions et aménagements des logements de fonction, dans la mesure où les travaux sont réalisés, soit en concomitance, soit après ceux liés au bâtiment professionnel. En tout état de cause, la surface de la partie habitation (SHOB) ne devra pas dépasser la surface du bâtiment professionnel (SHOB), les deux parties ne formant qu'un seul élément bâti (constructions accolées ou intégrées).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. 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.

ARTICLE U.A. 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.A. 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.

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.A. 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 avec un retrait minimum de 5 m 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. 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 et des bâtiments annexes.

5. 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°.

6. 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.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites séparatives :

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 5 m.

Dans le cas de parcelles existantes de moins de 20 m de largeur, la construction ou l'extension pourront s'implanter sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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

Une distance minimum de 5 m. devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

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.A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale à l'égout du toit, hormis les ouvrages techniques tels que cheminées, ponts roulants, antennes, poteaux ... pour lesquels il n'est pas fixé règle, est de 15 m, sauf pour la zone UA les Biauces où la hauteur peut être de 20 m.

Les constructions à usage d'habitation seront au plus de type R + C avec une hauteur maximale de 5 m. à l'égoût du toit.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3,50 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.

ARTICLE U.A. 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.

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 enseignes sont autorisées uniquement sur les bâtiments.

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.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Clôtures le long de la R.D. n° 177

Ces clôtures seront de type treillis soudé sur poteaux métalliques de couleur vert foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m., doublées d'une haie intérieure d'une hauteur minimale de 1 m.

Autres clôtures en bordure des voies

Ces clôtures seront de type treillis soudé sur poteaux métalliques d'une hauteur minimale de 1,50 m., de couleur foncée neutre ou en harmonie avec le bâtiment, doublées d'une haie intérieure d'une hauteur minimale de 1 m.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée :

- pour les bureaux, une place de stationnement par 30 m² de SHON de construction.

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

Les espaces boisés classés T.C. 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.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de la parcelle.

Les haies de conifères sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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