

Notice Explicative et Justificative

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LA PETITRE PIERRE vise à adapter les règles en vigueur depuis l'approbation du PLU du 1 juin 2007.

Les modifications envisagées ne portant que sur des points mineurs du règlement et ne portant pas atteinte à la densité des règles de construction du PU en vigueur, une procédure de modification simplifiée a été lancée.

Cette modification ne concerne qu'une partie de la zone UB (1ha64 sur 21ha69) afin de permettre la construction de logements en face de l'actuelle maison de retraite de LA PETITRE PIERRE. Les règles en vigueur permettent d'ores et déjà la construction habitation toutefois le lancement du projet envisagé nécessite la précision et l'adaptation de certaines règles.

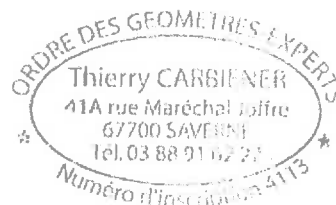
La démarche globale qui nécessitera une modification plus approfondie du PLU vise à la réalisation d'un ensemble immobilier composé d'entre 15 et 20 habitations dans le secteur concerné.

Les modifications envisagées ne concernent que certains points particuliers du règlement du PLU en vigueur et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Les points à modifier concernent :

- L'implantation par rapport aux voiries
- La hauteur des constructions et leur mode de mesure
- Les pentes de la toiture.

Afin de limiter au maximum l'impacte des modifications, un sous ensemble de la zone UB sera réalisé dans le secteur concerné.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

Elle identifie les extensions récentes et comprend un secteur **UBx** identifiant un site à vocation artisanale.

La zone UB comprend par ailleurs un secteur **UBa** destiné à une urbanisation à court terme.

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

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole à vocation d'élevage,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les terrains aménagés de caravaning,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - les dépôts de déchets,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les étangs.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBx :

- la démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage touristique, industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- les installations et constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mis à part l'élevage, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées à la production des entreprises implantées dans la zone,
- les dépôts de matériaux, de déchets ou de ferrailles, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UBx :

- les constructions à usage artisanal compatibles avec la proximité d'habitations,
- les constructions à usage de commerce, sous réserve qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle fonctionnant dans la zone,
- pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction, sous réserve :
 - qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf mesures de sécurité spécifiques)
 - que leur nombre soit limité à un par activité
 - que la SHON du logement ne dépasse pas 130 m²
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

1. Accès

4. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

L'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

6. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 (cinq) mètres.

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 60 (soixante) mètres.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

La limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites. Dans tous les cas, la construction ne pourra être édifiée à plus de 20 (vingt) mètres du bord des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance maximale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les bâtiments annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

Dans le cas d'une limite parcellaire non rectiligne, la distance sera mesurée par rapport au point le plus proche de la construction.

Lorsque le terrain à bâtir se trouve à l'intersection de plusieurs voies ou places publiques, le recul maximum de 5 (cinq) mètres s'appliquera par rapport à la voie d'accès à la parcelle.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments d'intérêt collectif assurant le chauffage à bois des constructions d'habitat ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 20 (vingt) mètres du bord de la voie ;
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions :
 - s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
 - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...)

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins qu'ils ne jouxtent une limite séparative au plus, les bâtiments principaux doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit à une distance de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions :

- s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
-

- aux bâtiments annexes qui peuvent s'implanter sur limite séparative ou être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit par rapport à la limite séparative la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1 m,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments principaux non contigus doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Article 9UB : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel viabilisé avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain est en pente de plus de 5 (cinq) %, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette par section de 10 (dix) m de profondeur de parcelle.

La hauteur maximale est limitée à 10 (dix) mètres au faîtage. Cette limitation est portée à 12 (douze) mètres au faîtage dans le secteur UBa.

La hauteur est limitée à R + 1 niveau + 1 niveau de combles habitables maximum.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue sur domaine public et 2,00 m (deux mètres) par rapport au terrain naturel sur la limite séparative.

Les murets de clôture matérialisant la limite entre le domaine public et la parcelle privée devront avoir une hauteur maximale de 0.60 m (soixante centimètres).

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions si la hauteur d'origine est respectée.
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre 1 – Article 5)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

- La **dalle de rez-de-chaussée** au droit du seuil d'entrée devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux. Dans la mesure où ceux-ci suivent la pente du terrain naturel, il reste possible de réaliser des différences de niveau sur la dalle d'un même étage.

- Les **remblais** : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

- La **pente des toitures** des volumes principaux des bâtiments devra être comprise entre 30 et 52°. Le faitage sera parallèle au long côté de la construction. Des **aménagements** (pente plus faible, toitures terrasses, panneaux solaires...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'une importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

Par dérogation, la pente des toitures des volumes principaux des bâtiments à vocation économique pourra être comprise entre 20° et 52°.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

- Les **couvertures** seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vérandas
- aux dispositifs utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple)
- aux éléments de la construction pour lesquels des aménagements de la pente des toitures sont autorisés.

- Les **façades** devront être recouvertes d'un enduit ou être crépies à l'exception des façades en pierres naturelles ou des façades d'aspect bois. Cependant, les bardages constitués de rondins sont interdits.

- **Coloration des façades** : les couleurs vives sont interdites.

- Les **clôtures** seront constituées d'un muret, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale constituée d'espèces d'essences autochtones.

Dans le secteur UBa

La pente des toitures des volumes principaux des bâtiments (hors porche, avancée de toiture, pergola,...) devra être comprise soit entre 0° et 10° (toiture terrasse), soit entre 30° et 52°.

Les toitures dont la pente sera comprise entre 0° et 10° pourront être végétalisées ou gravillonnées.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.



2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
Logement - Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
Bureaux ou services - par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
Pour les constructions à usage d'activités (2) - par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
Pour les constructions à usage d'entrepôts (2) - par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	1
Pour les constructions à usage commercial - par tranche de 25 m ² de surface hors oeuvre nette	1
Autres équipements : Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
Equipements publics Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences autochtones.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

