

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des zones urbaines périphériques, composées essentiellement d'un habitat linéaire spontané (rue Barbusse, Edouard Vaillant, etc.), de quelques petits lotissements. Le règlement vise essentiellement à y maintenir les formes urbaines actuelles. Des activités et de l'artisanat existent dans cette zone ; leur développement ne peut être toléré que dans la mesure où il ne remet pas en cause le caractère urbain de la zone. Les activités incompatibles avec l'environnement urbain doivent être rigoureusement interdites.

Rappel :

1/ Le territoire de Petite Forêt comprend des captages d'eau potable protégés. Les périmètres de protection génèrent une réglementation fixant des prescriptions s'imposant au règlement du présent plan local d'urbanisme. Il convient de se référer à ces réglementations complémentaires pour une lecture complète du document. (Arrêtés préfectoraux annexes au PLU)

2/ Le territoire communal est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol. Les maîtres d'ouvrage auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechniques ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (ex : limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de ruptures ou de joints de glissement au niveau des fondations.)

Cette zone comprend des puits de mines.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attraction et les installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris d'autre qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers,
- le stationnement isolé de caravanes et de mobil-home,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- dans les zones d'intervention des puits de mine représentées par un cercle d'un rayon égal à 15 mètres autour des puits matérialisés en surface, toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- les abris fixes ou mobiles sous réserve :
  - qu'ils soient destinés au bon fonctionnement des transports en commun,
  - qu'ils soient destinés à la bonne marche des chantiers,
  - qu'ils soient annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole et qu'ils répondent dans ce cas aux prescriptions imposées par l'article 11 du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès ;

#### **Accès**

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les zones d'intervention des puits de mine doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée destinée à être ouverte à la circulation automobile à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres, et une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles ne peuvent excéder 100 mètres de longueur.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*EAU POTABLE* : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### ***ASSAINISSEMENT***

#### Les eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### Pour les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol devra être favorisée autant que possible, si la géologie du terrain le permet, et s'il n'existe aucun risque de pollution de la nappe de la craie. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en observant un recul d'au moins :

- 25 mètres de l'axe de la déviation de la R.D. 70.
- 5 mètres de l'emprise de la RD13

Pour les autres voies, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies soit en retrait. En cas de retrait, la façade (ou pignon) avant de la construction principale doit être implantée à 15 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie.

L'ensemble de ces clauses ne s'applique pas :

- dans le cas d'agrandissement d'une construction qui ne respecte pas ces reculs. L'extension se fera dans le prolongement du bâtiment existant. L'extension ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements,
- en cas de reconstruction après sinistre.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres et dont la superficie est inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction en limites séparatives est autorisée :

1. à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.
2. à l'extérieur de cette bande :
  - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment en bon état sensiblement équivalent en hauteur et déjà contigu à la limite séparative ;
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

L'ensemble de ces clauses ne s'applique pas :

- dans le cas d'agrandissement d'une construction qui ne respecte pas ces reculs. L'extension se fera dans le prolongement du bâtiment existant. L'extension ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements,
- en cas de reconstruction après sinistre.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres minimum.

Toutefois, cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif ou à usage d'activité économique.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des immeubles à usage d'habitation collective, de commerce, de bureau ne doit pas excéder deux étages au-dessus du rez-de-chaussée.

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Toutefois lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la 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**

Sont notamment interdits :

- a) tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- b) l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.)

Par ailleurs :

1. les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
2. les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (aspects, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
3. les citernes de gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
4. les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux avec les constructions avoisinantes.
5. L'utilisation du bois est autorisée.

### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 m de hauteur. Elles ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune ; en outre l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses..., est interdit.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

### **Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

- ~ pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.  
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureaux et industriels, il est exigé une place pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés au

stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

-

#### **Normes concernant le stationnement des vélos :**

<b>Locaux</b>	<b>Places de vélo</b>
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	] pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	] pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente

#### **ARTICLE UB13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées plus particulièrement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par bloc de 4 places de stationnement, à localiser sur place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

#### *SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

#### **ARTICLE UB14- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.