

Commune de Fontain

Code INSEE : 25245

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU : 9 janvier 2014

Modification n°1 : 27 septembre 2018

Mise à jour n°1 : 28 juin 2019

Mise à jour : 04 juillet 2017

PLU élaboré par :



Communauté d'agglomération du Grand Besançon
La City – 4 rue Gabriel Plançon – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Dispositions générales	3
Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Zone UA	10
Zone UB	15
Zone UY	20
Zone UL	24
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
Zone 1AU	28
Zone 2AUY	33
Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	37
Zone A	38
Zone N	43
Annexe au règlement : patrimoine bâti en zone agricole repéré au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme	48
Carte de localisation du patrimoine bâti en zone agricole	49
La Malpierre (1)	50
Chenevrey (2)	51
Château rose (3)	52
Ferme des Rondey (4)	53
Les Marchands (5)	54
Canton Darbon (6)	55
Le Trou du Bois (7)	56
Le Croc (8)	57
Ruroie (9)	58

Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fontain.

ARTICLE 2 - Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

Secteurs archéologiques

Contexte réglementaire

- Code du Patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 17)

Le Préfet de Région - Service régional de l'archéologie doit être saisi systématiquement pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC, service régional de l'archéologie, tél.: 03.81.25.54.07, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues au code pénal, en application de la loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Ouvrage de transport d'hydrocarbures liquides sous pression

Contexte réglementaire

- Décret 59.645, portant réglementation d'administration publique du 16/05/59
- Arrêté du 04 août 2006, portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques,
- Circulaire BSEI n°06 – 254 du 04 août 2006, relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations ou de distribution,

- Arrêté du 15 février 2012, pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution
- Décret 2012-615 du 2 mai 2012, relatif à la sécurité, à l'autorisation et à la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- Norme NF EN 14 161, Industries du pétrole et du gaz naturel, système de transport par conduites
- Convention de servitudes établies à la pose de l'ouvrage, entre le Transporteur et les Propriétaires des parcelles traversées par le dit ouvrage

Toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité (jusqu'à 75 mètres selon le type de construction envisagée) des ouvrages est tenue d'accomplir, avant leur mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de l'exploitant.

ARTICLE 3 - Dénomination des zones – Emplacements réservés

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs :

1. Zones Urbaines
 - UA - Zone d'habitat dense correspondant au centre traditionnel
 - UB - Zone pavillonnaire qui englobe l'urbanisation récente
 - UY - Zone d'activité artisanale et industrielle
 - UL – Zone de loisirs et d'équipements sportifs
2. Zones ayant vocation à être urbanisés
 - 1AU - Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (elle se compose des secteurs 1AUa et 1AUb)
 - 2AUy – Zone d'urbanisation future à vocation économique
3. Zones agricoles, naturelles et forestières
 - A – Zone à usage agricole susceptible d'accueillir les installations liées aux activités autorisées dans cette zone (elle comprend les secteurs Ah et As).
 - N – Zone protégée en raison de ses qualités paysagères, naturelles ou écologiques. (elle comprend le secteur Nco)

Le bourg est concerné par 8 emplacements réservés au bénéfice de la commune.

ARTICLE 4 – Dispositions relatives aux risques et aux nuisances

Risques liés aux canalisations de transports d'hydrocarbures liquides

Les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides qui traversent le territoire communal sont reportées, à titre indicatif) sur les documents graphiques.

- Dans la zone des premiers effets létaux (zone de dangers graves), sont interdites la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes), des immeubles de grande hauteur et des installations nucléaires de base.

- Dans la zone des effets létaux significatifs (zone de dangers très graves), sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes et d'installations nucléaires de base.

Les périmètres des zones des premiers effets létaux (SEL), des effets létaux significatifs (SELS) et des effets Irréversibles (SEI) sont déterminés en fonction des canalisations et définies comme suit :

Distance en mètres	PL1 / 34''			PL2 / 40''		
	SEI	SEL	SELS	SEI	SEL	SELS
Fuite 12 mm	60	50	40	60	50	40
Brèche 70 mm	282	224	178	278	220	177
Rupture totale	990	305	242	1290	362	281

Le plan de zonage fait apparaître, à titre indicatif, la zone d'effets irréversibles en cas de brèche sans mise en place de dispositif compensatoire. Cette zone de danger concerne les zones UA, UB, UL, UY, 1AUb et 2AUy ainsi que la zone N et le zone A et ses sous-secteurs.

Risques sismiques

La commune de Fontain est concernée par un risque sismique modéré.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000 pris en application de l'article L 563-1 du code de l'environnement, ainsi que celle de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

Des règles de construction parasismique applicables à compter du 1^{er} mai 2011 sont définies pour les bâtiments neufs et les bâtiments existants.

Se reporter à la plaquette « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » annexée au rapport de présentation.

Risques liés aux aléas de mouvements de terrain

La commune de Fontain, de par sa géologie et sa topographie est concernée par d'importants mouvements de terrain.

Il est recommandé, dans les secteurs soumis à un aléa de mouvement de terrain faible de réaliser une étude spécifique visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

A défaut, il conviendra d'intégrer les dispositions constructives suivantes :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont,
- adapter la construction à la pente : éviter les travaux de terrassement conduisant à une rupture ou une accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), construction en redans ou sous-sol partiel,
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre, immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,

- mettre en place un drain de ceinture pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau et les évacuer en dehors de la zone de travaux,
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

Dans les zones d'aléa moyen, il est recommandé :

- pour les projets présentant une faible vulnérabilité (terrassements peu importants, absence de sous-sols, construction isolée), de réaliser une étude spécifique ou d'intégrer les dispositions constructives énoncées ci-dessus,
- pour les projets importants (terrassements importants, sous-sols, construction en zone urbaine dense), une étude spécifique devra être réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents.

Dans les zones d'aléa fort, il est préférable d'éviter toute urbanisation nouvelle (zonage U ou AU). Dans le cas contraire, une étude géotechnique réalisée préalablement devra justifier ce zonage et définir les conditions d'édification des constructions.

*Le plan de zonage fait apparaître les zones d'aléas de mouvement de terrain qui concerne des zones où des constructions ou extensions de construction sont admises. Les aléas faible et moyen ont été fusionnés (hachure orange). **Il en a été de même pour les aléas fort et très fort (hachure rouge) Cette zone de danger concerne la zones A et sous-secteurs Ah.***

Risques d'accidents liés à d'éventuelles chutes d'arbres provoquées par des phénomènes météorologiques

Une marge de recul de 20 m des futures constructions par rapport à l'espace boisé est prévue pour limiter ce risque.

*Le plan de zonage fait apparaître cette zone tampon. **Elle concerne la zone 1AUa.***

ARTICLE 5 – Adaptations mineures, immeubles bâtis existants, équipements techniques, reconstruction après sinistre

1. « Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc....) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

ARTICLE 6 - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Les défrichements, quelle qu'en soit la surface, dans les espaces boisés non classés (code forestier -articles L 311-1 à 5) sont soumis à demande d'autorisation préalable pour tout massifs forestiers de plus de 4 ha (ou des bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UA, UB, UY, UL

Zone UA

Zone à vocation d'habitat dense et de services qui couvre le centre ancien de Fontain.

Dans cette zone, on recherche le maintien ou l'affirmation des principaux caractères urbains.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme;
 - c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n° 1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L130.1 du Code de l'Urbanisme).
3. Les espaces boisés non classés au PLU restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions des constructions et installations classés ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
4. Les campings et le caravanage.
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R443.13, alinéa 20 du Code de l'Urbanisme
6. Les exhaussements et affouillements de sol non liés à la délivrance d'un permis de construire.
7. Les activités économiques incompatibles avec un environnement résidentiel

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.
2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination.

3. Annexes : Les annexes des bâtiments existants sont limitées à 25 m² pour les parties bâties hors piscines. Au total, le cumul des annexes (dont les piscines) ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

1. ACCES

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

2. VOIRIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- c. Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosage des jardins, lavage,...) Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des systèmes spécifiques (systèmes collecteurs, d'écêtement...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Pour les constructions nouvelles les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.
2. Dans les autres cas les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Un recul inférieur pourra être autorisé pour les postes de distribution de l'énergie électrique.
Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être augmenté de 50 cm au maximum,
4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives latérales peut être obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.
2. Dans les autres cas, la construction sera sur limite ou observera un recul d'au moins 1,5 mètre. Le bâti ne pourra pas dépasser 4 mètres de hauteur dans la bande d'1,5 mètre par rapport à la limite séparative.
Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, un recul inférieur pourra être autorisé.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R111.16 du Code de l'Urbanisme).
2. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur des constructions est calculée par rapport au point le plus haut du bâtiment - hors équipements de production d'énergie renouvelable - et le terrain naturel avant travaux.

2. Mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :
 - 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour le bâtiment principal,
 - 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes.

Exceptions :

- Dans le cadre de reconstruction ou de réhabilitation, des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans la limite de celle du bâtiment d'origine.
- Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc....

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de :

- 2 mètres pour les haies
- 1,60 mètre pour les dispositifs à claire-voie. Les panneaux pleins sont interdits.

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre et sont inclus dans la hauteur de 1,60 m.

La hauteur maximale autorisée des clôtures des établissements et équipements publics est de 2 mètres.

Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...

Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1,50 mètre du terrain naturel, au point le plus défavorable.

Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement devra être calibré en fonction de l'occupation de l'emprise foncière.

Il est demandé *a minima* 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Pour les parcelles de plus de 300 m², les espaces hors bâti devront comporter à minima 50 % de surfaces perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Zone UB

Cette zone correspond au tissu pavillonnaire de Fontain, essentiellement des résidences. Cette zone doit pouvoir évoluer et se densifier légèrement en fonction des besoins.

Elle peut accueillir des constructions du même type mais aussi des équipements publics, commerces et bureaux.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme;
 - c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n° 1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L130.1 du Code de l'Urbanisme).
3. Les espaces boisés non classés au PLU restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions des constructions et installations classés ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
4. Les campings et le caravanage.
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, alinéa du Code de l'Urbanisme.
6. Toute construction dans la zone non aedificandi repérée sur le zonage réglementaire du présent PLU.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.
2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination.

3. Annexes : Les annexes des bâtiments existants sont limitées à 25 m² pour les parties bâties hors piscines. Au total, le cumul des annexes (dont les piscines) ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de L'article 682 du Code Civil. Tout accès nouveau devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

2. VOIRIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à L'approche du matériel de Lutte contre L'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- c. A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.
- d. Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosage des jardins, lavage,...) Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Des systèmes spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres.

Un recul inférieur pourra être autorisé pour les postes de distribution de l'énergie électrique.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,
3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour le bâtiment principal, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).
2. La construction d'annexes en limite est autorisée.
3. Pour les piscines, le recul est de 4 mètres,
4. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique : un recul inférieur pourra être autorisé.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R111.16 du Code de l'Urbanisme).
2. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50 %.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut des bâtiments voisins.
2. Mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :
 - 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour le bâtiment principal,
 - 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de :

- 2 mètres pour les haies
- 1,60 mètre pour les dispositifs à claire-voie. Les panneaux pleins sont interdits.

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre et sont inclus dans la hauteur de 1,60 m.

La hauteur maximale des clôtures des établissements et équipements publics autorisée est de 2 mètres.

Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...

Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1,50 mètre du terrain naturel, au point le plus défavorable.

Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement devra être calibré en fonction de l'occupation de l'emprise foncière.

Il est demandé *a minima* 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres, plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Pour les parcelles de plus de 300 m², les espaces hors bâti devront comporter *a minima* 50 % de surfaces perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Zone UY

La zone UY est destinée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442.1 et suivants du code de l'urbanisme;

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non mentionnées à l'article UY2 et notamment les habitations non liées aux activités.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions et installations, classés ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires aux activités édifiées dans la zone, le logement devra être intégré au bâtiment et ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités;
4. Les installations d'intérêt public compatibles avec la vocation de la zone;
5. Les reconstructions après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie

1. ACCES

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

2. VOIRIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à

l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans toutefois que la largeur de la plate-forme soit inférieure à 8 mètres.

- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.
- c. Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Des systèmes spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 - Caractéristique des terrains

Néant

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, un recul minimal inférieur peut être autorisé.
- 2. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,

3. Des implantations différentes peuvent également être autorisées dans le cas de la prise en compte d'un élément bâti existant en vue de favoriser un traitement architectural cohérent,
4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
5. Par rapport à l'axe de la RD 104 le recul minimal imposé est de 20 mètres.

ARTICLE UY 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum. Cette distance peut être inférieure pour les postes de distribution de l'énergie électrique.
2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - a. Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé;
 - b. Pour des volumes annexes (25 m² d'emprise au sol) dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres en limite en façade gouttereau et 4 m en façade pignon.
3. Pour les installations classées soumises à autorisation (ou à déclaration), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zones réservées à l'habitat est portée à 25 mètres minimum.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain. Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 65 %.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas être supérieure à 9 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels ou de surélévation d'un bâtiment existant, prenant en compte l'insertion paysagère et architecturale.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE UY 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres, plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues. Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Les espaces hors bâti devront comporter à minima 50 % de surfaces perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UY 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE UY 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Zone UL

Zone de loisirs comprenant des équipements sportifs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Seule la destination suivante est admise : Equipements d'intérêt collectif et de services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

VOIRIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de Lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - Desserte en eau et assainissement

Les nouvelles constructions devront être reliées aux réseaux collectifs.

ARTICLE UL 5 - Caractéristique des terrains

Néant

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la RD 104 ;
2. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres ;

3. Des implantations autres que celles définies aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Néant

ARTICLE UL 9 - Emprise du sol

Néant

ARTICLE UL 10 - Hauteur des constructions

Néant

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE UL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres, plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues. Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige. Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Les espaces hors bâti devront comporter à minima 50 % de surfaces perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UL 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE UL 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones 1AU, 2AUY

Zone 1AU

La zone couvre des espaces non ou insuffisamment équipés destinés à des urbanisations futures organisées.

Les secteurs de la zone 1AU sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Secteur 1AUa pour l'OAP Sur le Mouthier
- Secteur 1AUb pour l'OAP Vergers Mourey et Haut de Bourgogne

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme;
2. Les espaces boisés non classés au PLU restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations et extensions des constructions et installations classés ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
4. Les campings et le caravanage.
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, alinéa du Code de l'Urbanisme.
6. En secteur 1AUa
7. Toute construction dans la zone non aedificandi repérée sur le zonage réglementaire du présent PLU.
8. Toute construction dans la marge de recul de 20 m, limitant les risques en cas de chutes d'arbres, repérée sur le zonage réglementaire du présent PLU.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1.

2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination.
3. En secteur 1AUa, l'alimentation en eau potable devra être en capacité à répondre aux besoins de l'opération d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de L'article 682 du Code Civil. Tout accès nouveau devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

2. VOIRIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à L'approche du matériel de Lutte contre L'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (voir schéma de voie de retournement annexé au document Orientations d'Aménagement et de Programmation)

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosage des jardins, lavage,...) Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Des systèmes spécifiques (systèmes collecteurs, d'écêtement...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres.

Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, un recul inférieur pourra être autorisé.

2. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres). Toutefois, dans un objectif de densification, la construction sur une des limites séparatives pourra être autorisée, sous réserve du respect des règles de vues et de jours définies dans le code civil.
2. Pour les piscines le recul est de 4 mètres. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique : un recul inférieur peut être autorisé.
3. La construction d'annexe en limite est autorisée.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111.16 du Code de l'Urbanisme).
2. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée par rapport au point le plus haut du bâtiment - hors équipements de production d'énergie renouvelable - et le terrain naturel avant travaux.

Mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :

- en secteur 1AUa, 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture
- en secteur 1AUb, 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture

Cependant, pour les annexes non composées avec le bâtiment principal, la hauteur limite est de :

- 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes.

En secteur 1AUa, un plan en coupe devra être réalisé pour les constructions. Les constructions et leurs éléments de fonctionnement (cheminée, antennes, etc.) ne devront pas dépasser la ligne de crête..

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie (les panneaux pleins sont interdits) comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de 1,60 mètres les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre. Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc.

Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1,50 mètre du terrain naturel moyen.

Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement devra être calibré en fonction de l'occupation de l'emprise foncière.

Il est demandé *a minima* 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres, plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Zone 2AUY

Cette zone est destinée à accueillir de nouvelles activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts. Une orientation d'aménagement et de programmation fixe des principes d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme;

ARTICLE 2AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AUY 2 et notamment les habitations non liées aux activités.

ARTICLE 2AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ouverture à urbanisation de cette zone sera possible par modification du document d'urbanisme sur la base :

- d'un plan d'aménagement d'ensemble du site
- du raccordement aux réseaux secs et humides.

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions et installations, classés ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires aux activités édifiées dans la zone, le logement devra être intégré au bâtiment et ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités;
4. Les installations d'intérêt public compatibles avec la vocation de la zone;
5. Les reconstructions après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 3 - Accès et voirie

1. ACCES

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

2. VOIRIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans toutefois que la largeur de la plate-forme soit inférieure à 8 mètres.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- c. Tout nouvel accès sur la RD 104 doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation et obtenir l'accord du gestionnaire routier.

ARTICLE 2AUY 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.
- c. Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosage des jardins, lavage,...) Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Des systèmes spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 2AUY 5 - Caractéristique des terrains

Néant

ARTICLE 2AU Y 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, le recul minimal peut également être de 2 mètres.
2. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
3. Par rapport à l'axe de la RD 104 le recul minimal imposé est de 20 mètres.

ARTICLE 2AU Y 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum. Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique.
2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - a. Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé;
 - b. Pour des volumes annexes (25 m² d'emprise au sol) dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres en limite en façade gouttereau et 4 m en façade pignon.
3. Pour les installations classées soumises à autorisation (ou à déclaration), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zones réservées à l'habitat est portée à 25 mètres minimum.

ARTICLE 2AU Y 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU Y 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50 %.

ARTICLE 2AU Y 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas être supérieure à 9 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels ou de surélévation d'un bâtiment existant, prenant en compte l'insertion paysagère et architecturale.

ARTICLE 2AUY 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE 2AUY 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

ARTICLE 2AUY 13 - Espaces libres, plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues. Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige. Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Les espaces hors bâti devront comporter à minima 50 % de surfaces perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AUY 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE 2AUY 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières

Zones A, N

Zone A

Cette zone correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Le zonage agricole comprend deux secteurs spécifiques :

- **As** protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et/ou environnementale ;
- **Ah** qui correspond à des constructions isolées situées dans un ensemble agricole.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ;
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
2. Les espaces boisés non classés au PLU restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 et notamment les campings, le caravanage, à l'exception du camping dit « à la ferme »
- les remblaiements dans les zones dites humides et les dolines en secteur As
- toute nouvelle construction sauf les constructions d'intérêt public
- toute construction dans la zone non aedificandi repérée sur le zonage règlementaire du présent PLU.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activités, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'agriculture et situées à 100 mètres au moins des limites des zones urbaines et à urbaniser. La limite ci-dessus indiquée ne s'applique pas pour la construction d'annexes aux sièges d'exploitation existants, sous réserve que leur présence n'accroisse pas les nuisances de manière excessive et qu'il ne s'agisse pas d'installations classées ;
2. Les constructions à usage d'habitation (ainsi que leurs extensions et leurs annexes) liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité; dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, y compris pour celles organisées sous forme sociétaire ;

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement ;
4. Les annexes des constructions à usage d'habitation définies au 2., dont la surface cumulée à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU n'excède pas 25 m² d'emprise au sol et localisée dans un périmètre de 25 mètres du bâtiment principal ;
5. Les extensions des constructions à usage d'habitation définies au 2., lorsqu'elles ne sont pas interdites par les dispositions figurant en annexe du règlement écrit pour le patrimoine bâti en zone agricole repéré au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, et à la condition que leur cumul n'excède pas 40 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ;
6. Les reconstructions après sinistre, l'extension des activités existantes ou la création d'un bâtiment lié à un élevage spécifique

Pour le secteur Ah :

7. Sont autorisés l'aménagement, l'extension (dans la limite d'un cumul de 40 m² maximum de surface de plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU), la création d'annexes (dans la limite d'un cumul de 25 m² maximum d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU).
8. Seules les constructions agricoles à valeur patrimoniales repérées au plan de zonage et en annexe du PLU pourront changer de destination sous condition de respecter les prescriptions indiquées dans l'annexe au règlement « Patrimoine bâti en zone agricole ».

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1. ACCES

- a. tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ;
- b. les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c. les accès directs sur la RD 104 sont interdits.

2. VOIRIE

Néant

ARTICLE A 4 - Desserte en eau et assainissement

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

- a. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ;

- b. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur;
- c. L'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone A et le secteur Ah :

1. Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la RD 104 ;
2. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres ;
3. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la zone A et le secteur Ah :

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique.
2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour les annexes, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et dont la surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

Pour la zone A et le secteur Ah :

Pour les constructions principales, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture- hors équipements de production d'énergie renouvelable -. Toutefois pour les bâtiments agricoles la hauteur admise est portée à 8 mètres, avec un dépassement possible de 2 mètres en cas d'impératifs fonctionnels.

Dans le cas d'une annexe à une maison d'habitation, la hauteur limite est de 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour des raisons techniques liées au fonctionnement des parties habitables ou si elles sont végétalisées, permettant de retenir les eaux pluviales. Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale autorisée est de 1,20 m les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 m. Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres, plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales. Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

*SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS*

ARTICLE A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

Zone N

Zone qui se caractérise par une vocation entièrement naturelle. Boisée ou non, il convient de la protéger en raison de la qualité du site et du paysage ou encore en fonction d'un intérêt historique ou écologique.

Cette zone comprend un secteur Nco qui correspond à la zone de colline repérée au SCOT pour son intérêt écologique. Les constructions et aménagements liés à la fréquentation et à la découverte touristique y sont admises.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration
 - a. l'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles;
 - b. les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
 - c. les abris de jardins sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-9a.
2. Les espaces boisés non classés au PLU, restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Ne sont pas autorisés les remblaiements dans les zones dites humides et les dolines.

Toute construction hors construction d'intérêt collectif dans la zone *non aedificandi* repérée sur le zonage réglementaire du présent PLU.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement;
2. L'extension très limitée des bâtiments existants à usage d'habitation, justifié par des besoins fonctionnels sans qu'elle ait pour objet la création d'un logement supplémentaire. Cette extension est limitée à 40m².
3. Les reconstructions après sinistre;
4. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers ;
5. les constructions en bois à vocation d'abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 15 m² au sol, non accolées à la maison existante, à une distance inférieure ou égale à 30 mètres et qui seront compatibles avec la préservation de la qualité du site.
6. Les constructions d'intérêt collectif dans la zone non aedificandi repérée sur le zonage réglementaire du présent PLU.

En zone Nco : la localisation et l'aspect des constructions et aménagements admis devront avoir un impact écologique et paysager très réduit et ne devront pas dénaturer le caractère des sites et milieux concernés. Sont admis :

7. les constructions et aménagements liés à la fréquentation et à la découverte touristique (de type kiosque à piquenique, sites d'observation de la nature, panneaux informatifs...)
8. les abris et aménagements liés à la pratique d'activités agricoles et d'entretien des espaces
9. les infrastructures légères de sports et loisirs de plein air, s'ils ne comportent pas de bâtiments à usage d'hébergement, d'habitation ou à vocation commerciale.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Néant

ARTICLE N 4 - Desserte en eau et assainissement

1. EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

Un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE N 5 - Caractéristique des terrains

Néant

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la RD 104 ;
2. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres ;
3. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 et 2 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Néant

ARTICLE N 9 - Emprise du sol

Néant

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

Néant

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Néant

ARTICLE N 13 - Espaces libres- Plantations - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

*SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS*

ARTICLE N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Néant

ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant



Commune de Fontain

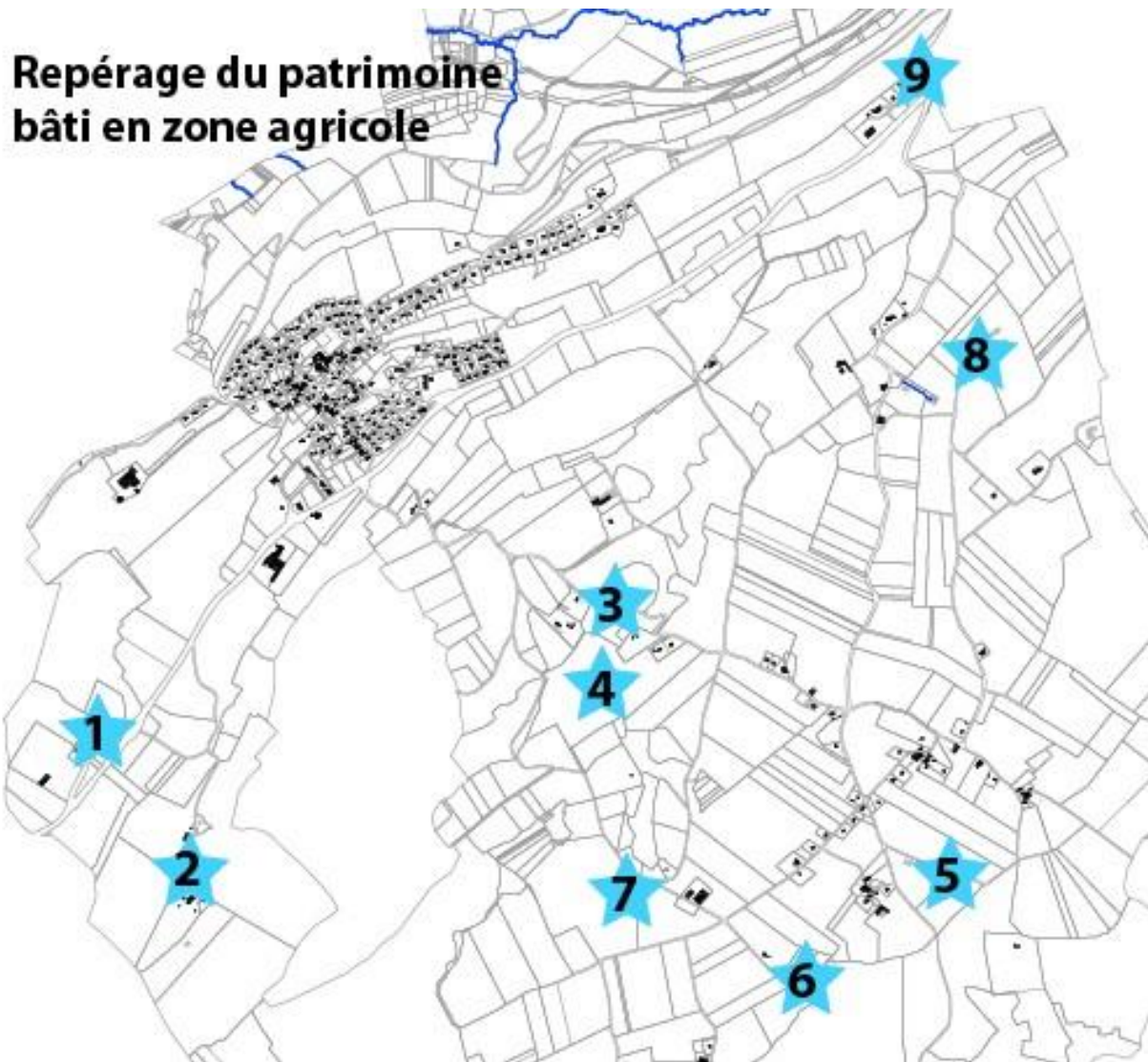
Code INSEE : 25245

PLAN LOCAL D'URBANISME

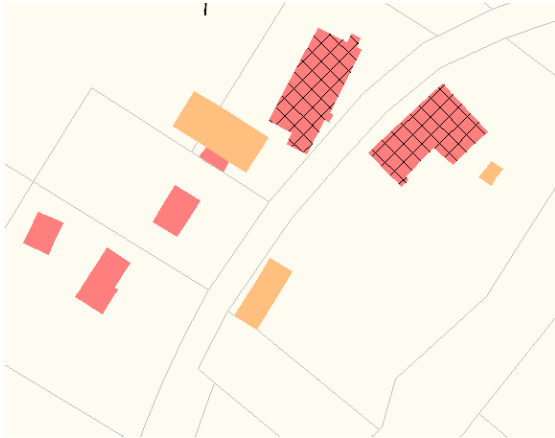
Annexe au règlement

Annexe au règlement :
patrimoine bâti en zone
agricole repéré au titre de
l'article L. 123-3-1 du code de
l'urbanisme

Carte de localisation du patrimoine bâti en zone agricole



La Malpierre (1)



Recommandations architecturales

Préserver les ponts des granges.

Maison Nord :

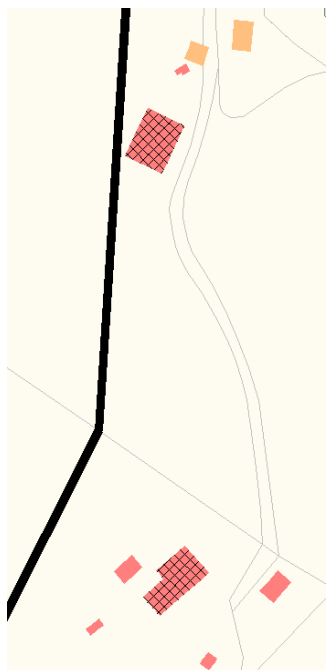
- préserver la pierre de façade et la forme de la toiture ;
- préserver le jeu entre les petites et les grandes ouvertures.

Maison Sud :

- l'enduit pourra être supprimé.

Aucune extension possible pour les deux maisons.

Chenevrey (2)



Recommandations architecturales

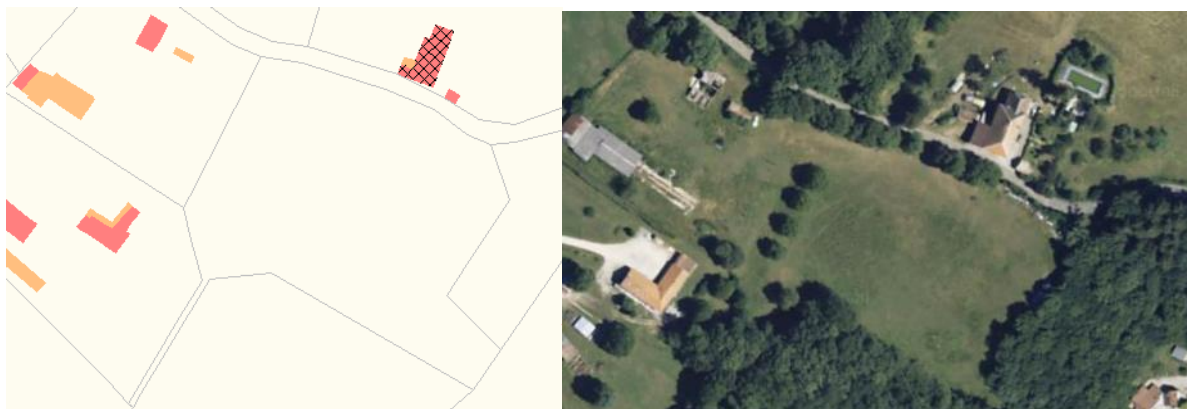
Façade Nord :

- préserver la fragmentation de la façade.

Façade Sud :

- préserver le pont de grange et le cintre de l'ouverture ;
- garder l'effet de masse du volume.

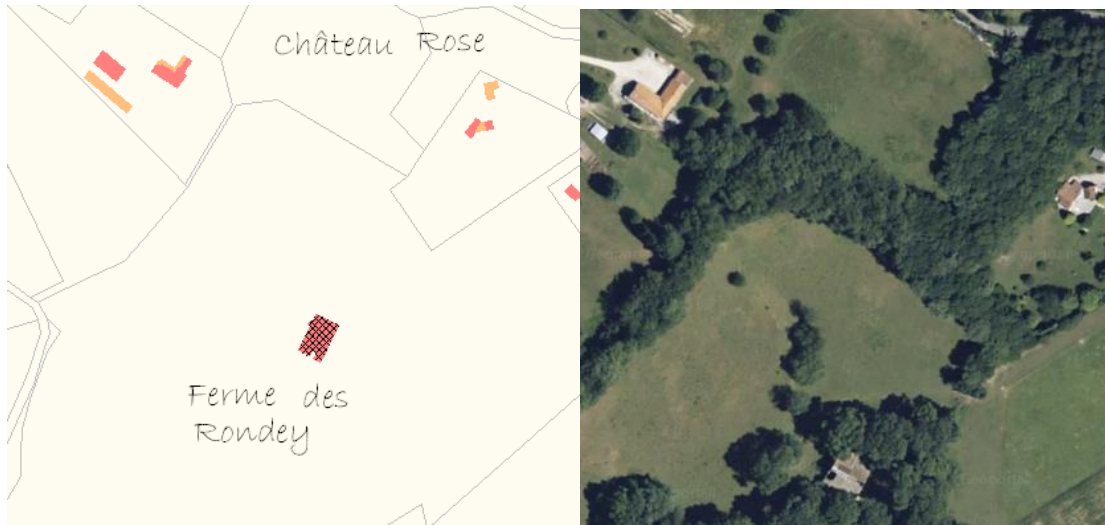
Château rose (3)



Recommandations architecturales

Pas de recommandations particulières

Ferme des Rondey (4)



Recommandations architecturales

Restituer la Talvanne et préserver le jeu de proportion entre le bois et la pierre.

Mise en valeur de la pierre.

Pas d'extension possible.

Les Marchands (5)

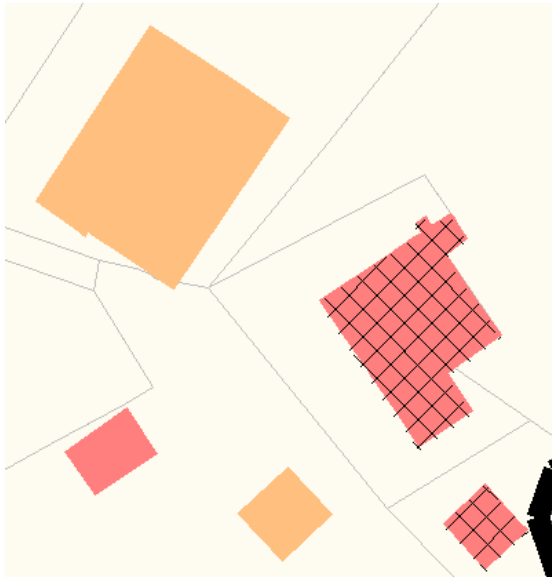


Recommandations architecturales

Préserver la composition d'ensemble des constructions y compris les deux petites constructions situées à l'Est vers l'allée plantée.

Maintenir le pont de grange et ne pas réaliser d'extension.

Canton Darbon (6)



Nord



Sud

Recommandations architecturales

Pas d'extension possible.

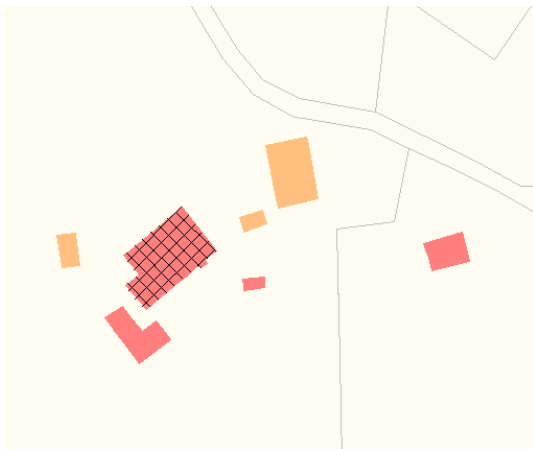
Maison Nord :

- Restituer le volume initial en supprimant l'extension le long du pont de grange.

Maison Sud :

- Préserver la pierre, le volume et l'emplacement des baies

Le Trou du Bois (7)



Recommandations architecturales

Pas d'extension possible.

Préserver le pont de grande avec sa grande ouverture et la forme de la toiture.

Le Croc (8)



Recommandations architecturales

Préserver l'ensemble maison et remise.

Mettre en valeur la pierre et respecter le jeu d'opposition entre grandes et petites ouvertures.

Pas d'extension possible

Ruroie (9)



Recommandations architecturales

Conserver le pont de grange