

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 30 Janvier 2018  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



Prescription du PLU le 24 Novembre 2015

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU .....	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	7
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	8
ZONE UA .....	8
ZONE UC .....	13
ZONE UX .....	17
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	20
ZONE 1AU .....	20
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	24
ZONE A.....	24
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	29
ZONE N .....	29
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	33
TITRE VII – ARTICLE L.151-19 ° DU CODE DE L'URBANISME .....	34
TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	35
TITRE IX – ANNEXES.....	36

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

#### Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :**  
(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :**  
(ancien article Art. R.111-21)

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

## **2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique**

Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L151-43. Conformément à l'article L152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

### **B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

### Article R111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

#### **D.1. Camping**

Le camping est réglementé par les articles R111-32 à R111-35 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.2. Parcs résidentiels de loisirs**

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R111-36 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R111-37 et R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.4. Les résidences mobiles de loisirs**

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.5. Caravanes**

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme.

## **E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme.

## **F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

## **G) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

## **H) Réseaux**

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

## I) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### Article R151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R 151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R 151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R 151-22 et R151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R 151-24 et R151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R151-9 à R151-49.

### **3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

**La zone UA** est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone UC** correspond à l'emprise de l'ancien site de production Doré Doré au cœur du village, qui présente un patrimoine industriel particulier.

**La zone UX** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

### 3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisée en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble.

### 3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### 3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La **zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels au sein du bourg.

La zone N comprend un **secteur Np** qui identifie une bande de 5 mètres de part et d'autre du Ru des Fontaines soumis à conditionnalité.

### 3.5 - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

### 3.6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par des ronds.

## ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

### Article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### ZONE UA

**La zone UA** est une zone de bâti mixte principalement destinée à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

La zone UA est concernée par des zones à dominante humide déterminées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

#### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

##### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de commerce de gros,
- de cinéma,
- d'entrepôt.

##### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux de démolition et de ferrailles s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les bâtiments agricoles s'ils sont liés à une activité existante,
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service à l'exception des commerces de gros et des cinémas,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire à l'exception des entrepôts.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une cote de 0,80 mètre au-dessus du sol naturel, mesurée du point le plus déterré de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée est de 9 mètres au point le plus haut. Ces dernières sont limitées au profil R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole et d'activités autorisée est de 10 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, aux annexes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les espaces identifiés par la trame « zone à dominante humide », l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface concerné par cette trame.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### Dispositions générales :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### Couleurs des matériaux :

Les façades des constructions devront être de couleurs et matériaux homogènes et de tons naturels. Les façades de couleur blanche sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être de ton rouge à brun, les tons ardoises sont autorisés.

**Toitures :**

Les toitures à usage d'habitation doivent être composées de deux versants minimums et présenter une pente d'au moins 30°

Cette règle ne s'applique pas aux piscines, aux vérandas, aux annexes, aux extensions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue est limitée à 2 m.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être enduits ou peints : parpaing, briques creuses, ...

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

**II-3-b- Aménagement paysager**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Toute construction qui le requiert, devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du SPANC avec la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte en vue de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

##### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## **ZONE UC**

**La zone UC** est une zone de bâti mixte correspondant à l'emprise de l'ancien site de production Doré Doré au cœur du village, qui présente un patrimoine industriel particulier. Elle est destinée à accueillir de l'habitat individuel et groupé des commerces, services et activités non polluantes.

Une opération d'aménagement d'ensemble devra être réalisée sur la totalité du site.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros
- d'industrie
- d'entrepôt
- de centre de congrès et d'expositions

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

Sont autorisés les bureaux, l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma, s'ils sont compatibles avec l'habitat et dans le cas de la réhabilitation de bâtiments existants.

Les changements de destinations et les constructions et installations à destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées.

### **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

#### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

##### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une cote de 0,35 mètre au-dessus du sol naturel, mesurée du point le plus déterré de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée est de 9 mètres au point le plus haut. Ces dernières sont limitées au profil R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de la réhabilitation de bâtiments existant la hauteur des bâtiments peut être conservée mais ne peut être augmentée.

## **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

### **Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

### **Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, aux annexes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **Dispositions générales :**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **Couleurs des matériaux :**

Les façades des constructions devront être de couleurs et matériaux homogènes et de tons naturels. Les façades de couleur blanche sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être de ton rouge à brun, les tons ardoises sont autorisés.

### **Toitures :**

Les toitures à pans, à usage d'habitation, doivent être composées de deux versants minimums et présenter une pente d'au moins 30°

Les toitures plates sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines, aux vérandas, aux annexes, aux extensions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue est limitée à 2 m.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être enduits ou peints : parpaing, briques creuses, ...

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

Toute construction qui le requiert, devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du SPANC avec la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte en vue de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## **ZONE UX**

La zone UX est une zone d'activité réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Une partie de la zone UX est concernée par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme, son urbanisation devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui lui est associée.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf celles visées à l'article I-2,
- de cinéma,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipement sportifs,
- de centre de congrès et d'exposition.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les logements s'ils sont liés au gardiennage d'une activité autorisée sur la zone et nécessitant une présence humaine permanente, dont la surface est inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup> et s'inscrivant dans le volume du bâtiment d'activités,
- Les commerces et activités de services à l'exception des cinémas,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des équipements sportifs et des salles d'art et de spectacles,
- Les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire à l'exception des centres de congrès et d'exposition.

### **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

#### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

##### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 10 mètres au point le plus haut, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus

Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone peuvent déroger à cette disposition.

## **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

### **Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Le long de la RD619, les constructions devront présenter un recul minimum de 12 mètres.

Sur la parcelle AE140, les constructions devront s'implanter dans une bande de 30 mètres depuis ce recul de 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

### **Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, aux annexes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 10% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**

### **Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

#### **III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les accès directs depuis la RD619 sont interdits pour la dessertes des terrains.

#### **III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

### **Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

#### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

#### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

Toute construction qui le requiert, devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du SPANC avec la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte en vue de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

#### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et activités de service,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire à l'exception des bureaux.

#### Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

### II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

#### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

##### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

###### Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une cote de 0,80 mètre au-dessus du sol naturel, mesurée du point le plus déterré de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée est de 9 mètres au point le plus haut. Ces dernières sont limitées au profil R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

## **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

### **Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

### **Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, aux annexes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

La distance minimale entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 mètres.

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface de la parcelle.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **Dispositions générales :**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **Couleurs des matériaux :**

Les façades des constructions devront être de couleurs et matériaux homogènes et de tons naturels. Les façades de couleur blanche sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être de ton rouge à brun, les tons ardoises sont autorisés.

### **Toitures :**

Les toitures à usage d'habitation doivent être composées de deux versants minimums et présenter une pente d'au moins 30°

Cette règle ne s'applique pas aux piscines, aux vérandas, aux annexes, aux extensions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas d'un projet architectural le justifiant.

### **Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue est limitée à 2 m.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être enduits ou peints : parpaing, briques creuses, ...

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement, ...), 5% minimum de la superficie totale de l'opération doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun d'un seul tenant et arboré à la charge du pétitionnaire.

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la création de places de stationnement publiques devra être prévu afin de ne pas empiéter sur les espaces piétons.

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

Toute construction qui le requiert, devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du SPANC avec la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte en vue de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A est concernée par des zones à dominante humide déterminées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

#### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

##### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'habitation, sauf celles visées à l'article I-2,
- de cinéma,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

##### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

Sont autorisés les constructions, les installations et les changements de destination suivantes s'ils sont liés à l'activité agricole :

- les logements s'ils sont liés à une activité d'élevage dite sensible nécessitant une présence humaine permanente et s'ils se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage.
- les commerces et activités de services à l'exception des cinémas.

Sont autorisés les exploitations agricoles et forestière ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Sont également autorisé, les annexes et extensions des constructions principales existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

#### **A/ Constructions à vocations d'habitations :**

Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une cote de 0,80 mètre au-dessus du sol naturel, mesurée du point le plus déterré de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée est de 9 mètres au point le plus haut. Ces dernières sont limitées au profil R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

#### **B/ Construction à vocation agricole :**

Aucune hauteur maximale n'est imposée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **C/ Annexes et extensions :**

La hauteur maximale des annexes et extensions (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au point le plus haut.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont limités à une surface de 30 m<sup>2</sup>.

Dans les espaces identifiés par la trame « zone à dominante humide », l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface concerné par cette trame.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **Dispositions générales :**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

## **A/ Construction à vocation d'habitation :**

### **Couleurs des matériaux :**

Les façades des constructions devront être de couleurs et matériaux homogènes et de tons naturels. Les façades de couleur blanche sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être de ton rouge à brun, les tons ardoises sont autorisés.

### **Toitures :**

Les toitures à usage d'habitation doivent être composées de deux versants minimums et présenter une pente d'au moins 30°

Cette règle ne s'applique pas aux piscines, aux vérandas, aux annexes, aux extensions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue est limitée à 2 m.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être enduits ou peints : parpaing, briques creuses, ...

## **B/ Construction à vocation agricole :**

Aucune disposition n'est imposée.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

**Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

Toute construction qui le requiert, devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du SPANC avec la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte en vue de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

La **zone N** concerne les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels

La zone N comprend un **secteur Np**, inconstructible au regard des cours d'eau soumis à conditionnalité.

La zone N est concernée par des zones à dominante humide déterminées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans la zone N uniquement :

Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole,
- d'habitation,
- de commerces et d'activités de service,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article I-2,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans la zone Np uniquement :

Toutes constructions ou installations est interdites.

#### Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans la zone N uniquement :

Sont autorisés les constructions, les installations et les changements de destination des équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Sont autorisé les exploitations forestières.

Sont également autorisé, les annexes et extensions des constructions principales existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

La hauteur maximale des annexes et extensions (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 4 mètres au point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont limités à une surface de 30 m<sup>2</sup>.

Dans les espaces identifiés par la trame « zone à dominante humide », l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface concerné par cette trame.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **Dispositions générales :**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **Couleurs des matériaux :**

Les façades des constructions devront être de couleurs et matériaux homogènes et de tons naturels. Les façades de couleur blanche sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être de ton rouge à brun, les tons ardoises sont autorisés.

### **Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue est limitée à 2 m.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être enduits ou peints : parpaing, briques creuses, ...

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Toute construction qui le requiert, devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du SPANC avec la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte en vue de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

##### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## **TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

### **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

#### **Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

#### **Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## TITRE VII – ARTICLE L.151-19 ° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifié par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

	<b>Désignation</b>	<b>Nombre d'éléments</b>
1	Parc site Doré Doré	1
2	Bâtiment de fabrication Doré Doré dit le « Centenaire »	1
3	Château d'eau site Doré Doré	1
4	Chaufferie site Doré Doré	1
5	Salle des machines et conciergerie site Doré Doré	1
6	Porche d'entrée site Doré Doré	1
7	Entrée principale site Doré Doré	1
8	Ancienne charcuterie Doré Doré	1
9	Ancienne boucherie Doré Doré	1
10	Ancienne boulangerie Doré Doré	1
11	Restaurant « La Popote »	1
12	Pension Sainte-Marthe et sa chapelle	1
13	Salle des Fêtes Doré Doré	1
14	Stade André Doré – Bâtiment dit « Le Châlet » et mur d'entrée	1
15	Mairie de Fontaine-les-Grès – Ancienne école communale	1
16	Logements Doré Doré (voir ci-dessous)	49
17	Eglise Saint-Nicolas de Fontaine	1

### Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

## **TITRE VIII – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

### **Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



## TITRE IX – ANNEXES

### 9.1/ Places de stationnement

#### **ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

#### **ARTICLE L111-20 DU CODE DE L'URBANISME**

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

#### **ARTICLE L111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.