

GRENOBLE-ALPES-MÉTROPOLE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE FONTAINE**

MAI
2016

> **RÈGLEMENT** <

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme
fixe les règles générales d'utilisation et
d'occupation du sol, sur tout le territoire de
la commune de Fontaine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain en date du :

27 mai 2016

Approuvant la modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de Fontaine





DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

Champ d'application territorial du plan

Article 2

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3

Division du territoire en zones

Article 4

Adaptations mineures.

Article 5

Autres dispositions générales

> Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Fontaine

> Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et sur les documents graphiques portés en annexe.

2. Les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme et L 111-3 du Code Rural rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Préservation du patrimoine

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.⁽¹⁾

Article R 111-4 : Conditions de desserte et accès des constructions

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

⁽¹⁾ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 04 78 25 79 16).



Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre existant avant le commencement des travaux.

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

Article R 111-14.2 : Prise en compte de l'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Prise en compte des projets d'aménagement supra communaux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

Article R 111-21 : Insertion des constructions dans le paysage

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

3. L'article L 111-3 du Code Rural rappelé ci-après :

Article L 111-3 du code Rural : Principe de Réciprocité

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

4. Sont en outre applicables :

- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne ;
- Les dispositions de la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit ;
- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ;
- La loi du 13 décembre 2000 relative de la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) ;
- La loi relative à l'archéologie préventive du 17/01/2001 et son décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- La loi du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat.



5. Les articles L 111-9, L 111-10 et L 123-6 du code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer dès lors :

- D'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ait été ouverte ;
- D'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement ait été prise en considération par l'autorité compétente.
- Et enfin, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU.

6. L'article L 421.4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :

L'autorité compétente peut refuser un permis de construire dès lors que les travaux ou les constructions à réaliser sont compris dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique.

7. Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) a été approuvé sur la commune.

Ce document vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme. Il comporte notamment un rapport de présentation, une carte des aléas, un zonage réglementaire, un règlement ainsi que des fiches conseils. Dans les secteurs affectés par un risque naturel identifié par le PPR, la prise en compte des fiches conseils est impérative avant toute construction, travaux ou aménagements.

Le zonage du PLU ne reprend pas l'ensemble des éléments figurant le zonage réglementaire du PPR : il est indispensable de s'y reporter pour connaître les parcelles affectées.

8. Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les co-lotis.

La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU.

9. Les périmètres visés à l'article R.123-13 :

- Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral n° n°99.1888 du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des voies.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

> Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

- **Les zones urbaines sont dites « zones U**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs non construits et destinés à être ouverts à l'urbanisation.
« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».
« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- **Les zones agricoles sont dites « zones A »**. Peuvent être classés en zone agricole 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 ».
- **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».
« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».



Le Plan comporte aussi :

- **les terrains classés comme espaces boisés classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- **les emplacements réservés** en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

- Des dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques

La commune est partiellement affectée par des risques technologiques. Le document graphique et le règlement intègrent l'existence de ces risques potentiels en inscrivant dans la partie de la zone UA concernée un secteur UAY dont le règlement indique les précautions particulières liées à ces risques.

> Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

> Article 5 - AUTRES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2, des règlements des différentes zones sont soumis à **autorisation préalable** lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports** dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- **Les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Coupes et abattages d'arbres – défrichements :

Espaces boisés classés au PLU : le classement de terrains en espace boisé au document graphique du PLU, au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement prévues aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA **Zone urbaine mixte**
d'habitat, d'équipements, d'activités économiques et de services.

Caractère de la zone :

Cette zone UA concerne la majeure partie du tissu urbain de Fontaine.

Elle accueille en majorité des constructions d'habitation et leurs annexes, mais également l'ensemble des équipements et services d'accompagnement, ainsi que les activités économiques non nuisantes pouvant s'intégrer dans la ville.

Ces espaces urbains sont aujourd'hui construits dans leur quasi-totalité, mais la ville doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations, aux attentes de ses habitants et améliorer ses qualités urbaines.

Ce règlement, qui concerne tous les actes de construction et d'aménagement du territoire, vise trois grands objectifs concernant :

- **L'espace public**

Même si ce règlement n'a pas pour objet de définir les modalités d'aménagement des espaces publics (rues, places, squares...) il s'attache à ce que les éléments qui le déterminent (constructions et clôtures) contribuent, par leur nature et leur implantation, à améliorer sa lisibilité et ses qualités spatiales.

- **Les espaces privés**

De la même manière ce règlement contribue, par la nature et l'implantation des constructions et clôtures, à conforter l'intimité, les qualités et des capacités d'utilisations diversifiées des espaces privés, afin qu'ils puissent répondre à l'ensemble des besoins de leurs usagers.

- **Le bâti**

Les constructions actuelles de cette zone sont multiples et très diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions souvent modestes elles contribuent à donner à la ville une échelle humaine qui doit être préservée. Ce règlement vise à renforcer les qualités et l'attractivité de la ville en préservant ses caractéristiques et en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions. Celles-ci, en venant compléter le cadre urbain, devront en améliorer la qualité en préservant la jouissance et les usages divers des constructions voisines.

Ces capacités à s’intégrer, respecter et à valoriser un environnement urbain existant, constituent l’enjeu essentiel qui permettra à Fontaine de poursuivre, à son rythme, son évolution et la mise en valeur de son territoire.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l’existence de ces risques et s’en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.



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

>> Article UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les activités économiques entraînant des nuisances (bruits, odeurs, fumées...) non compatibles avec les habitations riveraines et en particulier les constructions à usage industriel ou agricole soumises à autorisation.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. Les terrains de camping ou de caravaning sauf sur les terrains publics prévus à cet effet et notamment ceux prévus pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les abris de jardins et garages isolés qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
5. Les constructions ne répondant pas au caractère de la zone.
6. Dans le secteur UAy, compris dans la zone de risques engendrés par le réacteur à haut flux (RHF) de l'institut LAUE LANGEVIN, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.

>> Article UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'alinéa suivant ou à l'article UA 1.

II - Sont admis les types d'occupations et utilisations du sol sous réserve des conditions suivantes :

1. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné à un usage domestique, à condition que ces installations soient liées à un commerce ou une habitation et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
2. En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique.
3. Pour toute nouvelle opération réalisée sur un tènement supérieur ou égal à 3000 m², le programme devra comporter au minimum 35% de logements sociaux.
4. Dans les secteurs définis dans le PADD comme prioritaire pour l'implantation des commerces et situés de part et d'autre des rues Aristide Briand, du Vercors, Ambroise Croizat, Joliot Curie et Jean Jaurès, et chaque fois que les conditions le permettent, les rez de chaussée des immeubles devront être réservés à l'implantation d'activités commerciales nécessaires à la desserte et à la vie des zones urbaines du secteur. On veillera en particulier à constituer des linéaires commerciaux continus et cohérents, ainsi qu'aux surfaces et à la qualité des espaces publics et des aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces commerces.

5. Dans la zone UA située dans le secteur du Vivier, seront autorisés les commerces urbains de toute nature, s'ils sont réalisés dans le cadre d'un projet urbain global de l'entrée Nord de Fontaine. Leurs surfaces seront adaptées à la desserte du secteur et potentiellement de la rive gauche du Drac.
6. Dans le secteur UAY, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et d'artisanat sous réserve de confinement, ainsi que les constructions annexes : garages, buanderies, etc...De plus, tout aménagement des constructions existantes devra en améliorer le confinement.
7. Pour les opérations de construction de logements ou de réhabilitation, des mesures incitatives d'économie d'énergie seront intégrées dans les projets.

> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage. Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des immeubles.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des immeubles à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Toutes les voies situées à l'intérieur de la zone UA devront être aménagées de manière à assurer **une circulation des voitures à vitesse réduite**, garantir le respect de la **priorité pour les piétons, deux roues et transports en communs** éventuels ainsi que la tranquillité des habitations riveraines.

En conséquence tout aménagement d'espace public ou d'espace privé collectif devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier.

Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante (au minimum 2 mètres pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables



unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

>> Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2 - Assainissement

Rappel : L'ensemble des prescriptions du règlement intercommunal de la Métro s'impose à tout projet.

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées (réseaux, station

d'épuration : Code de la santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Le mode d'évacuation des eaux pluviales dépendra des prescriptions du gestionnaire du réseau.

D'une manière générale, et afin d'éviter de surcharger les réseaux et créer des risques de débordement, les eaux pluviales de toute nature doivent en priorité être récupérées et infiltrées sur le tènement concerné, après avoir pris toutes les mesures édictées par la loi pour ne pas polluer le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions devront être réalisés de manière à garantir leur dissimulation ou leur intégration au bâti.



>> Article UA 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

>> Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur et à condition qu'ils ne gênent pas la circulation et l'utilisation des espaces publics.

- À l'occasion d'une opération nouvelle, tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés devront, par leur implantation, contribuer à délimiter, définir, rendre lisible et qualifier l'espace public limitrophe (rue, place...).

À cette fin, toute implantation de construction par rapport aux voies et emprises publiques devra être effectuée en référence aux constructions voisines (et non forcément à l'identique).

- Ainsi, lorsque cela est possible (par la nature de la construction envisagée) et notamment lorsque les constructions voisines sont réalisées à l'alignement on privilégiera l'implantation à l'alignement.

- Dans le cas où un recul par rapport à l'alignement est prévu, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de sécurité, celui-ci devra être le plus limité possible, de manière à dégager un maximum d'espace privatif utilisable et pour contribuer à une bonne lisibilité et qualité de l'espace public.

Dans ce cas, la marge de recul sera en priorité conçue comme un prolongement de l'espace public (absence de clôture...) et aménagée dans un souci de cohérence (traitement minéral) ou de complémentarité (traitement végétal) avec celui-ci.

Il est également possible que cette marge de recul soit ponctuellement aménagée de manière à constituer un petit espace de transition entre l'espace public et l'habitat (le jardin de devant). Toutefois, les dimensions limitées, l'aménagement de cet espace et son éventuelle clôture devront préserver le rôle privilégié du bâti dans la délimitation et dans la perception des espaces publics.

>> Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Toute implantation par rapport aux limites séparatives doit être effectuée en tenant compte de l'implantation des constructions voisines (et non forcément en reproduisant une implantation identique ou de même nature), ainsi que de la nature et de l'usage des espaces limitrophes.
- On privilégiera la continuité des tissus urbains en construisant en continu des constructions voisines lorsque cela est possible.
- On privilégiera, de la même manière, une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne le rend pas inopportun, de manière à dégager un maximum d'espace réellement utilisable, à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération envisagée et de préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.
- Dans tous les cas de figure, et notamment lorsque l'implantation sur limite n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, on cherchera une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui préserve l'intimité des espaces privatifs voisins en y évitant les vues directes, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôture appropriés.

>> Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard des objectifs suivants :

- contribuer à la lisibilité de l'espace public,
- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité et d'usages diversifiés pour les usagers de l'opération,
- contribuer à la constitution d'un morceau de tissu urbain bien intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines et enfin permettant d'éventuelles évolutions ultérieures du bâti ou de ses fonctions.



>> Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de toutes les parties des bâtiments quel qu'en soit la nature. L'emprise au sol ne s'applique toutefois pas aux parkings semi enterrés dont la hauteur hors-sol n'excède pas 50 cm par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

L'emprise au sol de tous les bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites du respect des autres articles de ce règlement.

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- Pour des constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) liées à des bâtiments existants.
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.
- Enfin pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment.

>> Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les bâtiments d'habitations et les immeubles de bureaux

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **Dans la zone UA : R + 2 + 1 niveau de combles.**
 - Sur les tènements d'une surface supérieure à **1500 m²**, et lorsque l'environnement urbain le permet, on pourra autoriser une hauteur maximum de **R + 3 + 1 niveau de combles**. Toutefois, lorsque le tènement concerné jouxte une parcelle occupée par de l'habitat individuel, les immeubles, ou parties d'immeuble concernées, devront être situées **à plus de 20m de la limite de cette parcelle**.
 - Sur les tènements d'une surface supérieure à **5000 m²**, et lorsque l'environnement urbain le permet, on pourra autoriser une hauteur maximum de **R + 4 + 1 niveau de combles**. Toutefois, lorsque le tènement concerné jouxte une parcelle occupée par de l'habitat individuel, les immeubles, ou parties d'immeuble concernées, devront être situées **à plus de 40 m de la limite de cette parcelle**.
- **Dans les secteurs UA3 : R + 3 + 1 niveau de combles**
- **Dans les secteurs UA4 : R + 4 + 1 niveau de combles**

Nota : L'autorisation d'aménager des combles ne doit pas conduire à la réalisation d'un étage ordinaire supplémentaire, ni entraîner une surélévation importante du bâtiment. À cet effet, les murs extérieurs des combles ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 50 cm au-dessus du plancher.

- **Cependant dans les secteurs partiellement bâtis**, et qui présentent une unité d'aspect et un intérêt architectural, qui doivent être préservés à long terme, la hauteur des constructions nouvelles, les plus proches des bâtiments existants, devra être adaptée, afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain. À cette fin, on pourra autoriser ou demander que les constructions nouvelles comportent un niveau en plus ou en moins, par rapport aux hauteurs maximales définies ci-dessus.

Cette règle pourra également être appliquée **dans les secteurs faiblement bâti** et ne comportant pas d'habitation limitrophe, lorsque le projet proposé le justifie, au regard des espaces publics créés et de son intégration environnementale.

- **Pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques**, tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, station de pompage, antennes relais de téléphonie mobile, etc... il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans leur environnement urbain, devra conduire à limiter et définir leurs hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

- **Pour les autres types de constructions** (activités économiques, services, commerces...), la hauteur maximale est fixée à :

- **10 m** dans la zone UA
- **15 m** dans les zones UA3 et UA4

Cette hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou au niveau de la terrasse, à partir du terrain naturel avant travaux.

>> Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des caractéristiques et de la diversité des secteurs d'habitat, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte naturel et urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions voisines) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

À cette fin, les éléments permettant d'apprécier les caractéristiques du contexte urbain et les études particulières réalisées pour assurer cette intégration devront être annexés à la demande de permis de construire.



Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc..., ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être limités et conformes au plan de coloration de façades lorsqu'il existe.

Les façades des constructions nouvelles devront s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Les menuiseries pourront être peintes de couleurs s'harmonisant avec celles des constructions voisines.

Clôtures

Les clôtures doivent être adaptées à l'ensemble de leurs fonctions. Elles doivent en particulier contribuer à la qualité et à la lisibilité des espaces publics limitrophes. Elles doivent également s'intégrer dans leur environnement urbain en tenant compte de la nature des clôtures existantes dans le secteur.

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités en pierres apparentes, en crépi rustique ou béton bouchardé.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être bordées de plantations arbustives en masquant la vue.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, bruit, vues, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement, ou encore lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la restauration, du prolongement ou du raccordement avec une clôture existante.

Les clôtures, à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des habitations ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les couvertures en tôle ondulée métallique ou fibro-ciment sont interdites.

Architecture

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...). Les façades des magasins éventuels seront traitées en accord avec le reste de l'immeuble.

Lorsque deux constructions sont contiguës sur deux parcelles mitoyennes, elles doivent obligatoirement présenter une unité de volume et d'aspect architectural.

Dans le cas où une construction nouvelle doit être édifiée en mitoyenneté avec une construction existante, elle devra s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.

Les antennes de télévision seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique. Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles soient dissimulées au maximum aux vues extérieures. Pour les immeubles et les nouveaux lotissements et ensembles immobiliers, une seule antenne devra être prévue, la distribution étant assurée par un réseau câblé commun.

En cas d'impossibilité technique justifiée, des installations en toiture seront tolérées à condition que soit assurée la meilleure intégration possible.

Pour les activités autorisées (artisanat, bureaux, commerces) :

- Seules les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont autorisés en façade ;
- les constructions feront l'objet d'une étude architecturale approfondie pour permettre leur insertion dans la zone.

Ordures ménagères

Sauf en cas de ramassage individuel au porte à porte, chaque opération de logements devra comporter un local intégré au bâtiment d'habitation et de capacité suffisante pour assurer le stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif des ordures ménagères, ainsi qu'un espace aménagé pour la collecte.

>> Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Habitations

-Pour les habitations, il doit être aménagé au moins 1,5 place de stationnement privatives par unité de logement sur la parcelle même (garage couvert ou parking).

-Toutefois pour les constructions nouvelles construites sur terrain vierge, et pour toute nouvelle opération le permettant, on devra prévoir 2 places de stationnement par logement, avec un minimum de 1,5 place par logement en raison de contraintes particulières.

-Toutefois, concernant les logements locatifs sociaux, la réalisation d'aires de stationnement pourra être ramenée à une place par logement. De plus, pour les logements très sociaux, on pourra ne pas réaliser de place de stationnement.



Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :

- Pour les activités autorisées (artisanat et bureaux..) : 1 emplacement/50 m² utiles
Toutefois pour les activités économiques localisées à proximité d'une ligne de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) une réduction de cette norme pourra être autorisée ou imposée.
Pour les commerces autorisés: 1 emplacement / 50 m² de vente
- Pour les bâtiments publics : 1 emplacement / 50 m² utiles
- Pour les restaurants : 1 emplacements / 10 m² de salle de restauration
- Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m (article L 421-3 alinéas 4 et 7 du code de l'urbanisme).

De plus, les équipements publics existants et leurs extensions ne sont pas soumis à ces normes de stationnement.

Vélos

- Les ensembles immobiliers d'habitat devront comporter des garages à vélos individuels ou collectifs. Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 2 par logement.
- Tous les équipements publics ainsi que les principaux pôles commerciaux et de services devront comporter des parkings à vélos en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation.
- Les entreprises devront mettre des parkings à vélos à la disposition de leurs employés et de leurs clients, en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation

>> Article UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces libres

-La totalité de la surface non construite de la parcelle, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).

-Les opérations d'ensemble d'habitations comporteront au moins 20 % d'espaces verts en pleine terre, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun.

-Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers de l'opération. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Plantations

- Les boisements, haies naturelles ou arbres existants doivent être respectés.
- Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige d'essences locales à planter sur la parcelle.
- Les haies réalisées sur le pourtour des propriétés devront respecter les caractéristiques des haies naturelles du secteur : à cette fin elles seront majoritairement constituées d'un mélange d'essences locales à feuilles caduques.
- Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage, conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UA il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UG **Zone d'activités commerciales, tertiaires, culturelles
et de loisirs**

Caractère de la zone :

Cet espace économique fait partie du pôle urbain de l'entrée Nord de Fontaine. Un pôle urbain qui, par son importance, ses qualités et ses programmes, a vocation à rayonner sur la rive gauche du Drac.

Cet espace économique doit donc contribuer à la réalisation d'un projet d'ensemble par la mixité des programmes envisagés ainsi que par les qualités architecturales et urbaines des projets. Cet espace doit en particulier participer à une requalification plus urbaine du boulevard Paul Langevin.

Pour le commerce :

Cet espace, conformément aux orientations du Schéma Directeur, est d'abord dédié à l'accueil des grandes surfaces commerciales. Il peut accueillir des regroupements de commerces exceptionnels (voitures, meubles...). Il peut également accueillir des commerces occasionnels de produits lourds ou volumineux (bricolage, jardinerie...) ou des commerces quotidiens (hypermarché généraliste), pour une zone de chalandise à l'échelle de la rive gauche du Drac ; ceci dans l'objectif d'une recherche d'équilibre des territoires et de renforcement de la proximité.

Cet objectif conduit, comme le demande le Schéma Directeur, à stabiliser l'hypermarché généraliste à son niveau actuel (en m² de surface de vente et en nombre de places de stationnement).

Les commerces occasionnels de produits légers (équipement de la personne ou petit équipement de la maison), qui ont vocation à s'implanter dans les espaces urbains des villes, n'ont pas leur place dans cette zone. Ils pourront par contre être intégrés dans un projet urbain d'ensemble, réalisé sur la zone UA limitrophe.

Pour les autres fonctions :

L'objectif de mixité urbaine conduit à autoriser sur ce site, l'accueil d'autres activités telles que le tertiaire de bureau, les services à la population (hôtel, restaurant...), mais également une offre culturelle (centre culturel scientifique et technique, cinémas, spectacles...), mais aussi de loisirs, de sports et de détente.

Ces différents programmes devront s'inscrire dans un projet d'ensemble, qui améliore les qualités urbaines du site et la mise en valeur de son environnement naturel (parc de la Poya...) et urbain (Boulevard, bâtiments anciens...).

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

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

>> Article UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Les activités économiques ne correspondant pas à la vocation de ce pôle urbain, telles les activités industrielles traditionnelles, les activités artisanales...
- Les activités économiques nuisantes pour l'environnement et en particulier les activités soumises à autorisation préalable.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules et donc les activités dont la vocation est le stockage de déchets ou de matériaux divers.
- Toute extension de l'hypermarché généraliste (ceci concerne à la fois toutes les surfaces bâties qui sont dédiées à cette activité mais également le nombre de places de stationnement qui lui est actuellement affecté sur l'ensemble de son tènement d'origine, y compris en dehors de la zone UG), ainsi que toute création de nouvelles surfaces d'hypermarché généraliste.
- Les commerces occasionnels de produits légers (équipement de la personne et petit équipement de la maison)

>> Article UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Sont autorisées

- les activités commerciales, tertiaires, les services et les équipements correspondant à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - Sont admis sous réserve des conditions suivantes :

- Les locaux à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et sous réserve que la surface de ces logements soit inférieure à 80 m² de SHON et qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité
- Tous les aménagements, requalifications, restructurations, voir reconstruction de l'hypermarché généraliste, dans la limite des m² de surfaces commerciales et du nombre de places de stationnement actuellement réalisés.
- La création de commerces occasionnels de produits lourds ou volumineux (bricolage, jardinerie...) est conditionnée au respect des objectifs de rééquilibrage des territoires définis par le Schéma Directeur.



> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage. Il sera obligatoirement réservé, à l'intérieur de chaque tènement, les aires de manœuvre et les cours de services nécessaires pour l'évolution normale des véhicules, les manutentions et le déchargement de marchandises et matériaux relatives à l'activité envisagée.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des immeubles à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

L'aménagement des espaces extérieurs ouverts à la fréquentation publique devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier.

Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante (au minimum 2 mètres pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

>> Article UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

Pour les autres constructions :

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire

. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2 - Assainissement

Eaux usées

. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

. Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions seront également enterrés, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront obligatoirement dissimulés ou intégrés au bâti.

>> Article UG 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.



>> Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur et à condition qu'ils ne gênent pas la circulation et l'utilisation des espaces publics.

A l'occasion d'une nouvelle opération, tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés devront contribuer, par leur implantation et leur traitement, à structurer, organiser, rendre lisible et qualifier l'ensemble des espaces publics et privés concernés par cette opération.

>> Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Toute implantation par rapport aux limites séparatives doit être effectuée en référence aux constructions voisines (et non forcément à l'identique).
- On privilégiera la continuité des tissus urbains en construisant en continu des constructions voisines lorsque cela est possible et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et que les circulations et le stationnement soient aisément assurés par ailleurs.

>> Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard des objectifs suivants :

- Constituer des espaces répondant à la fois aux besoins actuels des activités envisagées et à leurs éventuels besoins d'évolutions ultérieures.
- contribuer à la constitution d'un espace économique bien intégré dans son environnement urbain.
- Contribuer à l'organisation, à la lisibilité et à la qualité de l'ensemble des espaces publics et privés de la zone.

>> Article UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois des emprises supplémentaires seront possibles :

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- Pour des constructions annexes (aires de stationnements couvertes...).
- Enfin pour des constructions affectées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Ces dépassements éventuels du C.E.S de 50% ne seront autorisés que lorsque tous les problèmes de stationnement, de manœuvre et d'entrepôt sont effectivement réglés à l'intérieur du tènement concerné.

>> Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être dépassée en tant que de besoin.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation.

Les équipements publics ainsi que les ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

>> Article UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des qualités urbaines et environnementales recherchées pour cette zone, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment celle-ci prend effectivement en considération le contexte urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions existantes) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

À cette fin, les éléments permettant d'apprécier les caractéristiques de ce contexte urbain et les études particulières réalisées pour assurer cette intégration devront être annexés à la demande de permis de construire.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être strictement limités.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone. Les menuiseries devront être peintes de couleurs s'harmonisant avec celles des constructions voisines.



Clôtures

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture doivent être traités de telle manière qu'ils contribuent à la définition et à la qualité des espaces publics et privés qu'ils délimitent

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être bordées de plantations arbustives en masquant la vue.

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain. Leur hauteur est limitée d'une manière générale à 2,5 m.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les couvertures en tôle ondulée métallique ou fibro-ciment sont interdites.

On privilégiera les toitures en bacs acier ou aluminium, ainsi que les toitures terrasses.

Publicités, enseignes, signalétiques

La publicité et les pré-enseignes ne se rapportant pas directement à une activité implantée dans la zone devront se conformer aux dispositions :

- du code de l'environnement.
- de l'arrêté municipal portant institution de zones de publicité sur l'ensemble du territoire communal.
- de l'arrêté municipal pris en vertu du pouvoir de police du maire, afin de préserver la sécurité de la population.

Les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales autorisés en façade, devront apparaître clairement sur le projet de permis de construire :

La signalisation et le fléchage devront répondre au plan général de signalétique de la commune.

Les panneaux de raison sociale devront être conformes au règlement de publicité communal.

Stockage des déchets et des véhicules

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets ou de matériaux divers, de préférence encastrés dans le sol avec protections visuelles périphériques de plantations de manière à en masquer la vue depuis les espaces ouverts au public. Dans le même esprit de qualité environnementale et visuelle, les camions nécessaires au fonctionnement des activités économiques devront être entreposés à l'intérieur de bâtiments prévus à cet effet.

>> Article UG 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque activité économique devra prévoir sur sa parcelle d'implantation les surfaces nécessaires pour assurer les manœuvres et le stationnement de l'ensemble des véhicules de livraisons, de services, des visiteurs et du personnel.

On privilégiera les parkings silos à plusieurs niveaux s'intégrant architecturalement aux paysages urbains du secteur.

Véhicules de livraisons et de services

On prévoira au minimum :

- 2 emplacements pour véhicule industriel par parcelle

Règles particulières

On prévoira en outre, au minimum :

- Pour les commerces autorisés : 1 emplacement / 50 m² de vente
- Pour les activités autorisées : 1 emplacement / 50 m² utiles
- Pour les bureaux : 1 emplacement / 50 m² utiles
- Pour les logements autorisés : 2 emplacements par unité de logement
- Pour les bâtiments publics : 1 emplacement / 50 m² utiles
- Pour les restaurants : 1 emplacements /10 m2 de restauration
- Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres.
- Pour les salles recevant du public : 1 emplacement / 15 sièges

Vélos

• Tous les équipements publics ainsi que les principaux pôles commerciaux et de services devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant, correspondant à leur importance et à leur fréquentation.

• Les entreprises devront mettre des parkings à vélos à la disposition de leurs employés et de leurs clients, en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation

>> Article UG 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces libres

La totalité de la surface non construite des parcelles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).

Plantations

Sur chacune des parcelles on réalisera un maximum de plantations sous forme de massifs, de bacs et d'alignements d'arbres de haute tige.

Les éventuelles marges de reculement en bordure des voies seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.



> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UG il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UG 3 à UG 13.

Toutefois, pour les logements de fonction autorisés, la surface hors œuvre nette de chaque logement sera limitée à 80 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH Espaces économiques urbains

Caractère de la zone :

Cette zone concerne l'ensemble des espaces économiques insérés à l'intérieur des tissus d'habitat de Fontaine.

L'objectif de mixité urbaine donne une importance toute particulière à ces espaces pour la qualité de vie et un fonctionnement durable de la ville.

Ils doivent en conséquence pouvoir accueillir l'ensemble des activités économiques non nuisantes, compatibles avec un environnement d'habitat.

Dans cette zone peuvent donc s'implanter :

- L'ensemble des commerces urbains de toute nature (exceptionnels, occasionnels ou quotidiens), mais de surfaces adaptées à la population de Fontaine ou du quartier desservi.
- Toutefois, le secteur UHa (Dracopolis), compte tenu de sa localisation en bordure d'un grand axe routier, ne peut accueillir que des commerces liés au pôle automobiles/motos/cycles ou encore des commerces quotidiens de proximité liés à la seule desserte du quartier (et donc inférieurs à 300 m²).
- Toutes les activités tertiaires de bureau et de service, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.
- Toutes les activités économiques et artisanales non nuisantes, et donc non soumises à autorisation.

Compte tenu de l'insertion urbaine de ces sites à l'intérieur de la zone d'habitat (UA), les projets devront également, par leur nature, leur implantation et leurs qualités architecturales, contribuer à la valorisation des espaces publics et des tissus urbains de Fontaine.

Les règles d'occupation du sol seront donc proches de celles de la zone UA.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

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

>> Article UH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Les activités économiques nuisantes pour l'environnement et en particulier les activités soumises à autorisation préalable, ainsi que les activités soumises à déclaration et qui ne pourraient pas adapter de dispositif rendant impossible l'émission de fumées, de suies, de poussières, d'ordures, de gaz toxiques ou corrosifs, de bruit, d'odeurs, de perturbations radioélectriques ou magnétiques, susceptibles d'incommoder ou de gêner de quelque façon que ce soit le voisinage ou de polluer l'atmosphère.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules et donc les activités dont la vocation est le stockage de déchets ou de matériaux divers.
- Toutes les constructions ne répondant pas aux caractères de la zone, comme les bâtiments à usage d'habitation, les bâtiments agricoles, les terrains de camping caravanning, les abris de jardin et garages isolés etc.
- Dans le secteur UHa, tous les types de commerces, à l'exception des commerces liés au pôle automobile et aux sports mécaniques, ainsi que des commerces quotidiens de proximité de petite dimension (surface de vente inférieure à 300 m²), éventuellement nécessaires pour la desserte du quartier et le fonctionnement des activités et des emplois présents dans cette zone et son environnement immédiat.

>> Article UH 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisées** les activités de production ou de service correspondant à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - **Sont admis sous réserve des conditions suivantes :**

- Les locaux à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et sous réserve que la surface de ce type de local représente moins de 80 m² de SHON et qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité.
- Pour les constructions existantes et ne répondant pas aux caractères de la zone, (Habitations...) elles peuvent seulement être améliorées ou restaurées sans changement de volume.
- L'aménagement ou la transformation des activités économiques existantes soumises à autorisation sera également autorisé lorsqu'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.
- Dans le secteur UHa, les seuls commerces autorisés dans la zone sont ceux qui sont liés au pôle automobile et aux sports mécaniques, ainsi que les commerces quotidiens de proximité et de petite dimension (surface de vente inférieure à 300 m²), nécessaires pour les seuls besoins du quartier et des employés des activités de la zone et de son environnement immédiat.



> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage. Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante (au minimum 2 mètres pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

>> Article UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

Pour les autres constructions :

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire

. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2 - Assainissement

Eaux usées

. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

. Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions seront également enterrés, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront obligatoirement dissimulés ou intégrés au bâti.

>> Article UH 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

>> Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.



- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur et à condition qu'ils ne gênent pas la circulation et l'utilisation des espaces publics.

A l'occasion d'une opération nouvelle, tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés devront, par leur implantation, contribuer à délimiter, définir, rendre lisible et qualifier l'espace public limitrophe (rue, place...).

À cette fin, toute implantation de construction par rapport aux voies et emprises publiques devra être effectuée en référence aux constructions voisines (et non forcément à l'identique).

- Ainsi, lorsque cela est possible (par la nature de la construction envisagée) et notamment lorsque les constructions voisines sont réalisées à l'alignement, on privilégiera l'implantation à l'alignement.
- Dans le cas où un recul par rapport à l'alignement est rendu nécessaire, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de sécurité, celui-ci devra être le plus limité possible, de manière à dégager un maximum d'espace privatif utilisable et pour contribuer à une bonne lisibilité et qualité de l'espace public.

Dans ce cas, l'aménagement de la marge de recul prévue devra être conçu de manière à constituer un prolongement de l'espace public (absence de clôture...) et traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) ou de complémentarité (traitement végétal) avec celui-ci. Dans le cas où une clôture devrait être réalisée, on cherchera néanmoins par ses caractéristiques et par l'implantation des bâtiments, à contribuer à une bonne définition de l'espace public.

>> Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Toute implantation par rapport aux limites séparatives doit être effectuée en tenant compte de l'implantation des constructions voisines (et non forcément en reproduisant une implantation identique ou de même nature), ainsi que de la nature et de l'usage des espaces limitrophes.

Pour améliorer le caractère urbain et durable de ces espaces économiques :

- On privilégiera la continuité des tissus économiques avec les autres tissus urbains, en construisant en continu des constructions voisines lorsque cela est possible.
- On privilégiera, de la même manière, une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne le rend pas inopportun, de manière à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver la sécurité des parcelles voisines (murs coupe-feu de une heure) et d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions.

- Dans tous les cas de figure, et notamment lorsque l'implantation sur limite n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, on cherchera une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui préserve l'intimité des espaces privatifs voisins en y évitant les vues directes, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôture appropriés.

>> Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard des objectifs suivants :

- Constituer des espaces privatifs répondant le mieux possible aux besoins des activités économiques concernées et de leurs éventuels besoins d'évolutions ultérieures concernant soit le bâti lui-même, soit ses fonctions.
- Contribuer à la constitution d'un morceau de tissu économique bien intégré dans son environnement urbain.
- Contribuer enfin à la lisibilité et à la qualité de l'espace public.

>> Article UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu du caractère très urbain recherché pour ces espaces économiques insérés dans la ville, l'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 70 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites du respect des autres articles de ce règlement.

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- Pour des constructions annexes liées à des bâtiments existants.
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface, incluse dans un tissu préexistant, et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.

Tous ces dépassements éventuels du C.E.S de 70% ne seront autorisés que lorsque tous les problèmes de stationnements, de manœuvres ou d'entrepôts sont effectivement réglés à l'intérieur de la parcelle concernée.

>> Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau de la terrasse, à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être portée à 15m.



Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation.

- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans leur environnement urbain, devra conduire à limiter et définir leurs hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

- Dans les secteur UH4 la hauteur maximale est fixée à R + 4 + combles pour les immeubles de bureaux et à 15m pour les autres constructions autorisées (cette hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou au niveau de la terrasse, à partir du terrain naturel avant travaux).

Nota : Les combles éventuels ne pourront accueillir qu'un seul niveau supplémentaire. De plus, l'autorisation d'aménager des combles ne doit pas conduire à la réalisation d'un étage ordinaire supplémentaire, ni entraîner une surélévation importante du bâtiment. À cet effet, les murs extérieurs des combles ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 50 cm au-dessus du plancher.

- Cependant dans les secteurs partiellement bâtis et qui présentent une unité d'aspect et un intérêt architectural qui doivent être préservés à long terme, la hauteur des constructions nouvelles les plus proches des bâtiments existants devra être adaptée, afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain. À cette fin, on pourra autoriser ou demander que les constructions nouvelles comportent un niveau en plus ou en moins, par rapport aux hauteurs maximales définies précédemment.

>> Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des caractéristiques et de la diversité de ces secteurs économiques et de leur environnement urbain, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte naturel et urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions voisines) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

À cette fin, les éléments permettant d'apprécier les caractéristiques du contexte urbains et les études particulières réalisées pour assurer cette intégration devront être annexés à la demande de permis de construire.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être limités et conformes au plan de coloration des façades s'il existe.

Les façades des constructions nouvelles devront s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Les menuiseries pourront être peintes de couleurs s'harmonisant avec celles des constructions voisines.

Clôtures

Les clôtures doivent être adaptées à l'ensemble de leurs fonctions. Elles doivent en particulier contribuer à la qualité et à la lisibilité des espaces publics limitrophes. Elles doivent également s'intégrer dans leur environnement urbain en tenant compte de la nature des clôtures existantes dans le secteur.

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités en pierres apparentes, en crépi rustique ou béton bouchardé.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Des murs d'une hauteur maximum de 2 m peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité (protection contre le bruit, préservation de l'intimité des parcelles voisines...) et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être bordées de plantations arbustives en masquant la vue.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement, ou encore lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la restauration, du prolongement ou du raccordement avec une clôture existante.

Les clôtures, à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des habitations ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les couvertures en tôle ondulée métallique ou fibro-ciment sont interdites.

En raison du caractère urbain recherché pour les différents sites concernés, la nature et la forme des nouvelles toitures devront participer à la recherche d'intégration des constructions économiques dans les espaces urbains limitrophes.

Architecture

Les constructions annexes seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Les façades des magasins éventuels seront traitées en accord avec le reste de l'immeuble.

Lorsque deux constructions sont contiguës sur deux parcelles mitoyennes, elles doivent obligatoirement présenter une unité de volume et d'aspect architectural.

Dans le cas où une construction nouvelle doit être édifiée en mitoyenneté avec une construction existante, elle devra s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.



Publicités, enseignes, signalétiques

La publicité et les pré-enseignes ne se rapportant pas directement à une activité implantée dans la zone devront se conformer aux dispositions :

- du code de l'environnement.
- de l'arrêté municipal portant institution de zones de publicité sur l'ensemble du territoire communal.
- de l'arrêté municipal pris en vertu du pouvoir de police du maire, afin de préserver la sécurité de la population.

Les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales autorisés en façade, devront apparaître clairement sur le projet de permis de construire, et feront l'objet d'une instruction particulière en raison du règlement sur la publicité.

La signalisation et le fléchage devront répondre au plan général de signalétique de la commune.

Les panneaux de raison sociale devront être conformes au règlement de publicité communal.

Stockage des déchets

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrés dans le sol avec protections visuelles périphériques de plantations.

>> Article UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque activité économique devra prévoir sur sa parcelle d'implantation les surfaces nécessaires pour assurer les manœuvres et le stationnement de l'ensemble des véhicules de livraisons, de services, des visiteurs et du personnel.

Véhicules de livraisons et de services

On prévoira au minimum :

- 2 emplacements pour véhicule industriel par parcelle

Règle particulière

On prévoira en outre :

- | | |
|---------------------------------|---|
| - pour les activités autorisées | : 1 emplacement / 50 m ² utiles |
| - pour les bureaux | : 1 emplacement / 50 m ² utiles |
| - pour les logements autorisés | : 2 emplacements par unité de logement |
| - pour les commerces autorisés | : 1 emplacement / 50 m ² de vente |
| - pour les nouveaux équipements | : 1 emplacement / 50 m ² utiles |
| - pour les restaurants | : 1 emplacement / 10 m ² de restauration |
| - pour les hôtels | : 1 emplacement / 2 chambres |

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à proximité.

Les équipements publics existants et leurs extensions ne sont pas soumis à ces normes de stationnement.

Vélos

- Tous les équipements publics, ainsi que les principaux commerces et services, devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant, correspondant à leur importance et à leur fréquentation.
- Les entreprises devront mettre des parkings à vélos à la disposition de leurs employés et de leurs clients, en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation

>> Article UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**Espaces libres**

La totalité de la surface non construite des parcelles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).

Plantations

Sur chacune des parcelles on réalisera un maximum de plantations ponctuelles ou groupées, ainsi que d'arbres de haute tige.

Les éventuelles marges de reculement en bordure des voies seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins ;

Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage, conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**>> Article UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans la zone UH il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UH 3 à UH 13.

Toutefois, pour les logements de fonction autorisés, la surface hors œuvre nette de chaque logement sera limitée à 80 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UI Zone industrielle des Vouillants

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone économique la plus ancienne et la plus importante de Fontaine.

Elle doit être confortée et qualifiée, en valorisant les atouts acquis au long de son histoire, et en évitant les dérives qui pourraient la déqualifier ou la banaliser.

Vocations

- Elle continuera de valoriser sa vocation de pôle automobile ; en particulier le long du Bd Paul Langevin.
- Elle devra mieux valoriser sa filière environnement (valorisation des déchets industriels), en qualifiant les activités existantes, mais en ne permettant pas une extension trop forte et exclusive de celles-ci.
- Elle devra donc rechercher une plus grande mixité des fonctions économiques en accueillant en priorité de nouvelles activités industrielles, mais également tertiaires et de services. Sont toutefois exclues (orientations du Schéma Directeur) toutes les activités commerciales (à l'exception de celles qui sont liées au pôle automobiles/motos/cycles) et en particulier en façade du boulevard, à l'exception des petits commerces quotidiens éventuellement nécessaires au bon fonctionnement des activités et de la vie quotidienne de leurs employés.
- Pour contribuer à cette mixité et à la valorisation de son environnement naturel, on cherchera également, aux deux extrémités de la zone (face aux deux parcs urbains), à implanter des activités économiques liées aux loisirs, au sport et à la culture, en adéquation avec les vocations de ces deux parcs, mais aussi dans le respect de la tranquillité des riverains.

Aménagements

- Il faudra valoriser les atouts environnementaux de cette zone (mise en valeur des falaises en dégagant ses abords des bâtiments actuellement installés et en créant un espace paysager)
- Simplifier et renforcer les accès (réaménager les carrefours du boulevard pour permettre sur chacun d'eux l'ensemble des mouvements d'entrée et de sortie, et renforcer les liaisons transversales avec les autres parties de la ville en améliorant les traversées piétons/cycles du boulevard).
- Valoriser les aspects urbains et qualitatifs de la zone : mettre en valeur l'aspect bâti et très urbain de cette zone en composant des façades économiques plus continues et qualitatives (composant de fait, un véritable corps de « rues économiques ») : améliorer et ordonnancer à cette fin, l'architecture des bâtiments (en particulier sur le boulevard,

aux entrées de la zone et aux abords de l'espace paysager de la falaise) : renforcer le traitement qualitatif des espaces publics (aménagement des voies internes en « zone 30 », renforcer les aménagements paysagers et les plantations) : réaliser des places de stationnement en dehors des voies de manière à faciliter l'accès des clients des activités.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.



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

>> Article UI 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Tous les types de commerces, à l'exception des commerces liés au pôle automobile et aux sports mécaniques, ainsi que des commerces quotidiens de petite dimension (surface de vente inférieure à 300 m²), éventuellement nécessaires pour le fonctionnement des seules activités et des emplois présents dans cette zone et son environnement immédiat.
- Toutes les constructions et les activités ne répondant pas aux caractères de la zone, comme les bâtiments à usage d'habitation, les activités agricoles, les terrains de camping caravanning, les abris de jardins et garages isolés, les carrières etc.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception de ceux qui sont liés à la filière de valorisation des déchets industriels et à condition qu'ils ne dégradent pas la qualité et le fonctionnement de la zone.
- Certaines activités liées à la valorisation des déchets pourront donc être interdites, si elles prennent une part trop importante dans les vocations de cette zone et si elles risquent de la déqualifier progressivement au bénéfice de cette seule activité. On évitera donc les extensions de ce type d'activité au bénéfice du réaménagement des constructions existantes ou de la couverture d'activités actuellement effectuées à l'extérieur, en vue d'améliorer la qualité générale de la zone des Vouillants.

>> Article UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisées** les activités de production, tertiaire ou de service correspondant à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - **Sont admis sous réserve des conditions suivantes :**

- Les locaux à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et sous réserve que la surface de ce type de local représente moins de 80 m² de SHON et qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité.
- Les activités soumises à autorisation sous réserve de ne pas engendrer de nuisances gênantes pour les zones d'habitat voisines ou les espaces naturels limitrophes.
- Les seuls commerces autorisés dans la zone sont ceux qui sont liés au pôle automobile et aux sports mécaniques, ainsi que les commerces quotidiens de petite dimension

(surface de vente inférieure à 300 m²) et nécessaires pour les seuls besoins des employés des activités de la zone et de son environnement immédiat.

- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que tous les équipements d'accompagnement nécessaire à la zone (restaurant d'entreprises etc.) pourront être autorisés dans cette zone, à condition de respecter par leurs volumes et leur architecture, le caractère général de la zone.
- Pour les constructions existantes et ne répondant pas aux caractères de la zone (habitations etc.), elles peuvent seulement être améliorées ou restaurées sans changement de volume et à condition de ne pas accroître les inconvénients pour la zone.
- Toutes les activités de stockage de déchets, de bennes ou de véhicules (à l'exception de ceux qui sont liés au pôle automobile et des sports mécaniques) devront être réalisées à l'intérieur de bâtiments adaptés à cette fonction.
Toute activité d'entrepôt et de stockage à l'extérieur est donc interdite.

> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage. Il sera obligatoirement réservé, à l'intérieur de chaque tènement, les aires de manœuvre et les cours de services nécessaires pour l'évolution normale des véhicules, les manutentions et le déchargement de marchandises et matériaux relatives à l'activité envisagée.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour. Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante (au minimum 2 mètres pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.



>> Article UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

Pour les autres constructions :

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire

. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2 - Assainissement

Eaux usées

. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

. Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions seront également enterrés, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront obligatoirement dissimulés ou intégrés au bâti.

>> Article UI 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

>> Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur et à condition qu'ils ne gênent pas la circulation et l'utilisation des espaces publics.

À l'occasion d'une opération nouvelle, tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés devront, par leur implantation, contribuer à délimiter, définir, rendre lisible et qualifier l'espace public limitrophe.

- Ainsi, lorsque cela est possible (par la nature de la construction envisagée) et notamment lorsque les constructions voisines sont réalisées à l'alignement on privilégiera l'implantation à l'alignement.
- Dans le cas où un recul par rapport à l'alignement est rendu nécessaire, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de sécurité, celui-ci devra être le plus limité possible, de manière à dégager un maximum d'espace privatif utilisable et pour contribuer à une bonne lisibilité et qualité de l'espace public.

Dans ce cas, l'aménagement de la marge de recul prévue devra être conçu de manière à constituer un prolongement de l'espace public (absence de clôture...) et traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) ou de complémentarité (traitement végétal) avec celui-ci.

Dans le cas où une clôture devrait être réalisée, on cherchera néanmoins par ses caractéristiques et par l'implantation des bâtiments, à contribuer à une bonne définition de l'espace public.



>> Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative (avec mur coupe-feu de une heure si nécessaire).
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Toute implantation par rapport aux limites séparatives doit être effectuée en référence aux constructions voisines (et non forcément à l'identique).

Pour améliorer le caractère urbain de cet espace industriel :

- on privilégiera la continuité des tissus économiques en construisant en continu des constructions voisines lorsque cela est possible.
- on privilégiera, de la même manière, une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne le rend pas inopportun, de manière à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver la sécurité des parcelles voisines (murs coupe-feu) et d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions.
- Dans tous les cas de figure, et notamment lorsque l'implantation sur limite n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, on cherchera une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui constitue progressivement un tissu urbain homogène et de qualité.

>> Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard des objectifs suivants :

- constituer des espaces privatifs répondant le mieux possible aux besoins de l'activité économique concernée et de ses éventuels besoins d'évolutions ultérieures concernant soit le bâti lui-même, soit ses fonctions.
- contribuer à la constitution d'un morceau de tissu économique bien intégré dans son environnement urbain.
- contribuer enfin à la lisibilité et à la qualité de l'espace public.

>> Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu du caractère très urbain recherché pour cette zone l'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 80 % de la surface totale du tènement concerné.

Des emprises supplémentaires seront également possibles, dans les limites du respect des autres articles de ce règlement ;

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de constructions annexes liées à des bâtiments existants.
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la

réalisation d'une construction que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.

- Enfin, pour des constructions affectées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment.

Cette emprise maximum ainsi que tous ces dépassements éventuels du C.E.S ne seront autorisés que lorsque tous les problèmes de stationnements, de manœuvres, d'entrepôts et de stockage sont effectivement réglés à l'intérieur de la parcelle concernée.

>> Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être portée à 20m.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation.

Les équipements publics ainsi que les ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

>> Article UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des qualités urbaines recherchées pour cette zone, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment celle-ci prend effectivement en considération le contexte urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions voisines) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

À cette fin, les éléments permettant d'apprécier les caractéristiques du contexte urbain et les études particulières réalisées pour assurer cette intégration devront être annexés à la demande de permis de construire.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être strictement limités.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Les menuiseries devront être peintes de couleurs s'harmonisant avec celles des constructions voisines.



Clôtures

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités de telle manière qu'ils contribuent à la définition et à la qualité des espaces publics qu'ils délimitent

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être bordées de plantations arbustives en masquant la vue.

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain. Leur hauteur est limitée d'une manière générale à 2,5 m.

Des murs d'une hauteur maximum de 2,5 m peuvent également être autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les couvertures en tôle ondulée métallique ou fibro-ciment sont interdites.

On privilégiera les toitures en bacs acier ou aluminium, ainsi que les toitures terrasses.

Publicités, enseignes, signalétiques

La publicité et les pré-enseignes ne se rapportant pas directement à une activité implantée dans la zone devront se conformer aux dispositions :

- du code de l'environnement.
- de l'arrêté municipal portant institution de zones de publicité sur l'ensemble du territoire communal.
- de l'arrêté municipal pris en vertu du pouvoir de police du maire, afin de préserver la sécurité de la population.

Les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales autorisés en façade, devront apparaître clairement sur le projet de permis de construire :

La signalisation et le fléchage devront répondre au plan général de signalétique de la commune.

Les panneaux de raison sociale devront être conformes au règlement de publicité communal.

Stockage des déchets et des véhicules

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets ou de matériaux divers, de préférence encastrés dans le sol avec protections visuelles périphériques de plantations de manière à en masquer la vue depuis les voies publiques.

Dans le même esprit de qualité environnementale et visuelle, les véhicules de transport de ces bennes et déchets devront être entreposés à l'intérieur de bâtiments prévus à cet effet.

Les aires de stockage devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle et adaptées à la quantité de déchets produits. Elles devront répondre aux normes d'hygiène avec un point d'eau et une évacuation des eaux usées.

>> Article UI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque activité économique devra prévoir sur sa parcelle d'implantation les surfaces nécessaires pour assurer les manœuvres et le stationnement de l'ensemble des véhicules de livraisons, de services, des visiteurs et du personnel.

Véhicules de livraisons et de services

On prévoira au minimum :

- 2 emplacements pour véhicule industriel par parcelle

Règle particulière

On prévoira en outre :

- pour les activités autorisées : 1 emplacement / 50 m² utiles
- pour les bureaux : 1 emplacement / 50 m² utiles
- pour les logements autorisés : 2 emplacements par unité de logement
- pour les commerces de proximité : 1 emplacement / 50 m² de vente
- pour tous les types d'équipements : 1 emplacement / 50 m² utiles

Vélos

- Les entreprises devront mettre des parkings à vélos à la disposition de leurs employés et de leurs clients, en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation

>> Article UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces libres

La totalité de la surface non construite des parcelles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).

Plantations

Sur chacune des parcelles on réalisera un maximum de plantations ponctuelles, groupées, d'arbres à haute tige.

Les éventuelles marges de reculement en bordure des voies seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige sans pour autant gêner la visibilité et la sécurité.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la présence de réseaux souterrains.

Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage, conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UI il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Toutefois, pour les logements de fonction autorisés, la surface hors œuvre nette de chaque logement sera limitée à 80 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UJ Zone artisanale de l'Argentière

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone affectée en priorité aux activités artisanales, mais également aux activités tertiaires de services, ainsi qu'aux activités industrielles non soumises à autorisation en raison de la proximité des zones habitées.

Il faut donc chercher à conforter cette mixité des activités économiques, ainsi qu'à renforcer le caractère urbain de cette zone située dans le prolongement immédiat des quartiers nord de Fontaine.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

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

>> Article UJ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Les activités économiques soumises à autorisation
- Tous les types de commerces à l'exception des seuls commerces quotidiens éventuellement nécessaires pour le fonctionnement des activités et des emplois présents dans cette zone et son environnement immédiat. Dans tous les cas de figure, ces commerces ne dépasseront pas une surface de vente supérieure à 300 m².
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules et donc les activités dont la vocation principale est le stockage de déchets ou de matériaux divers.
- Toutes les constructions ne répondant pas aux caractères de la zone, comme les bâtiments à usage d'habitation, les bâtiments agricoles, les terrains de camping caravanning, les abris de jardins et garages isolés etc.

>> Article UJ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisées** les activités artisanales, tertiaires ou de services correspondant à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - **Sont admis sous réserve des conditions suivantes :**

- Les locaux à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et sous réserve que la surface de ce type de local représente moins de 80 m² de SHON et qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité.
- Des équipements publics ou d'intérêt général pourront ponctuellement être autorisés dans cette zone, à condition de respecter par leurs volumes et leur architecture, le caractère général de la zone.
- Pour les constructions existantes et ne répondant pas aux caractères de la zone, elles peuvent seulement être améliorées ou restaurées sans changement de volume.
- L'aménagement ou la transformation des activités économiques existantes soumises à autorisation sera également autorisé lorsqu'il est susceptible d'en diminuer les nuisances.



> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article UJ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage. Il sera obligatoirement réservé, à l'intérieur de chaque tènement, les aires de manœuvre et les cours de services nécessaires pour l'évolution normale des véhicules, les manutentions et le déchargement de marchandises et matériaux relatives à l'activité envisagée.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour. Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante (au minimum 2 mètres pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

>> Article UJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

Pour les autres constructions :

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire

. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2 - Assainissement

Eaux usées

. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

. Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions seront également enterrés, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront obligatoirement dissimulés ou intégrés au bâti.

>> Article UJ 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.



>> Article UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur et à condition qu'ils ne gênent pas la circulation et l'utilisation des espaces publics.

A l'occasion d'une opération nouvelle, tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés devront, par leur implantation, contribuer à délimiter, définir, rendre lisible et qualifier l'espace public limitrophe.

- Ainsi, lorsque cela est possible (par la nature de la construction envisagée) et notamment lorsque les constructions voisines sont réalisées à l'alignement on privilégiera l'implantation à l'alignement.
- Dans le cas où un recul par rapport à l'alignement est rendu nécessaire, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de sécurité, celui-ci devra être le plus limité possible, de manière à dégager un maximum d'espace privatif utilisable et pour contribuer à une bonne lisibilité et qualité de l'espace public.
Dans ce cas, l'aménagement de la marge de recul prévue devra être conçu de manière à constituer un prolongement de l'espace public (absence de clôture...) et traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) ou de complémentarité (traitement végétal) avec celui-ci.
Dans le cas où une clôture devrait être réalisée, on cherchera néanmoins par ses caractéristiques et par l'implantation des bâtiments, à contribuer à une bonne définition de l'espace public.

>> Article UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Toute implantation par rapport aux limites séparatives doit être effectuée en référence aux constructions voisines (et non forcément à l'identique).

Pour améliorer le caractère urbain de cet espace artisanal :

- On privilégiera la continuité des tissus économiques en construisant en continu des constructions voisines lorsque cela est possible.
- On privilégiera, de la même manière, une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne le rend pas inopportun, de manière à dégager un

maximum d'espace réellement utilisable et à préserver la sécurité des parcelles voisines (murs coupe-feu) et d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions.

- Dans tous les cas de figure, et notamment lorsque l'implantation sur limite n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, on cherchera une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui constitue progressivement un tissu urbain homogène et de qualité.

>> Article UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard des objectifs suivants :

- constituer des espaces privatifs répondant le mieux possible aux besoins des activités économiques concernées et de leurs éventuels besoins d'évolutions ultérieures concernant soit le bâti lui-même, soit ses fonctions.
- contribuer à la constitution d'un morceau de tissu économique bien intégré dans son environnement urbain.
- contribuer enfin à la lisibilité et à la qualité de l'espace public.

>> Article UJ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites du respect des autres articles de ce règlement et à concurrence de 70% de la surface totale du tènement concerné :

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de constructions annexes liées à des bâtiments existants.
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.
- Enfin, pour des constructions affectées à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment.

Tous ces dépassements éventuels du C.E.S de 50% ne seront autorisés que lorsque tous les problèmes de stationnements, de manœuvres ou d'entrepôts sont effectivement réglés à l'intérieur de la parcelle concernée.

>> Article UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux). Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être portée à 15m.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation.

Les équipements publics ainsi que les ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.



>> Article UJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des caractéristiques et de la diversité des secteurs économiques et d'habitat voisin, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions voisines) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

À cette fin, les éléments permettant d'apprécier les caractéristiques du contexte urbain et les études particulières, réalisées pour assurer cette intégration, devront être annexés à la demande de permis de construire.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être strictement limités.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Les menuiseries pourront être peintes de couleurs s'harmonisant avec celles des constructions voisines.

Clôtures

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités de telle manière qu'ils contribuent à la définition et à la qualité des espaces publics qu'ils délimitent

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être bordées de plantations arbustives en masquant la vue.

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain. Leur hauteur est limitée d'une manière générale à 2m.

Toutefois, des murs d'une hauteur maximum de 2 m peuvent également être autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les couvertures en tôle ondulée métallique ou fibro-ciment sont interdites.

On privilégiera les toitures en bacs acier ou aluminium, ainsi que les étanchéités sur toiture terrasse.

En raison du caractère urbain recherché pour cette zone et de la proximité des quartiers d'habitat, on pourra également autoriser les toitures en tuiles mécaniques lorsque le projet et son environnement y sont adaptés.

Publicités, enseignes, signalétiques

La publicité et les-pré enseignes ne se rapportant pas directement à une activité implantée dans la zone devront se conformer aux dispositions :

- du code de l'environnement.
- de l'arrêté municipal portant institution de zones de publicité sur l'ensemble du territoire communal.
- de l'arrêté municipal pris en vertu du pouvoir de police du maire, afin de préserver la sécurité de la population.

Les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales autorisés en façade, devront apparaître clairement sur le projet de permis de construire :

La signalisation et le fléchage devront répondre au plan général de signalétique de la commune. Les panneaux de raison sociale devront être conformes au règlement de publicité communal.

Stockage des déchets

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrés dans le sol avec protections visuelles périphériques de plantations.

>> Article UJ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque activité économique devra prévoir sur sa parcelle d'implantation les surfaces nécessaires pour assurer les manœuvres et le stationnement de l'ensemble des véhicules de livraisons, de services, des visiteurs et du personnel.

Véhicules de livraisons et de services

On prévoira au minimum :

- 2 emplacements pour véhicule industriel par parcelle

Règle particulière

On prévoira en outre :

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - pour les activités autorisées | : 1 emplacement / 50 m ² utiles |
| - pour les bureaux | : 1 emplacement / 50 m ² utiles |
| - pour les logements autorisés | : 2 emplacements par unité de logement |
| - pour les commerces de proximité | : 1 emplacement / 50 m ² de vente |
| - pour tous les types d'équipements | : 1 emplacement / 50 m ² utiles |

Vélos

- Les entreprises devront mettre des parkings à vélos à la disposition de leurs employés et de leurs clients, en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation



>> Article UJ 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces libres

La totalité de la surface non construite des parcelles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).

Plantations

Sur chacune des parcelles on réalisera un maximum de plantations ponctuelles ou groupées, ainsi que d'arbres de haute tige.

Les éventuelles marges de reculement en bordure des voies seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins ;

Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage, conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UJ il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UJ 3 à UJ 13.

Toutefois, pour les logements de fonction autorisés, la surface hors œuvre nette de chaque logement sera limitée à 80 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UK Parc technologique des Plans

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un parc d'activités économiques réservé à l'accueil d'activités présentant un caractère technologique avancé, qu'il s'agisse d'activités de production, de transformation ou de recherche, ainsi que des bureaux et services qui peuvent leur être associés.

La spécificité des activités accueillies, la qualité des aménagements et notamment la forte présence d'espaces végétalisés doit donner à cet espace économique un caractère affirmé de parc technologique, contribuant à valoriser cette façade et cette entrée nord de la commune et offrir une image diversifiée de la ville.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

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

>> Article UK 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone, et en particulier :

- Les activités économiques ne présentant pas de caractère technologique affirmé, tel que les activités industrielles traditionnelles, les activités artisanales, les services à la population, les activités commerciales de toute nature, les halls d'exposition et de vente, les activités de réparation ...
- Les activités économiques nuisantes pour l'environnement et en particulier les activités soumises à déclaration ou à autorisation préalable ne pouvant adapter de dispositif rendant impossible l'émission de fumées, suies, de poussières, d'ordures, de gaz toxiques ou corrosifs, de bruit, d'odeurs, de perturbations radioélectriques ou magnétiques susceptibles d'incommoder ou de gêner de quelque façon que ce soit le voisinage ou de polluer l'atmosphère.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules et donc les activités dont la vocation principale est le stockage de déchets ou de matériaux divers.
- Toutes les constructions ne répondant pas aux caractères de la zone, comme les bâtiments à usage d'habitation, les bâtiments agricoles, les terrains de camping caravanning (sauf ceux répondant à l'obligation d'accueil des gens du voyage), les abris de jardin et garages isolés etc.

>> Article UK 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisées** les activités de production ou de service correspondant à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - **Sont admis sous réserve des conditions suivantes :**

- Les locaux à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et sous réserve que la surface de ce type de local représente moins de 80 m² de SHON et qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité.
- Des équipements publics ou d'intérêt général pourront ponctuellement être autorisés à condition de respecter par leurs volumes et leur architecture, le caractère général de la zone.
- Pour les constructions existantes et ne répondant pas aux caractères de la zone, elles peuvent seulement être améliorées ou restaurées sans changement de volume.

> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article UK 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès privés des lots sur la rue de l'Argentière sont interdits.

Il sera obligatoirement réservé, à l'intérieur de chaque tènement, les aires de manœuvre et les cours de services nécessaires pour l'évolution normale des véhicules, les manutentions et le déchargement de marchandises et matériaux relatives à l'activité envisagée.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante (au minimum 2 mètres pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

>> Article UK 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

Pour les autres constructions :

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire

. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2 - Assainissement

Eaux usées

. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

. Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de téléphone et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions seront également enterrés, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront obligatoirement dissimulés ou intégrés au bâti.

>> Article UK 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.



>> Article UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptés horizontalement.

Des reculs plus importants peuvent toutefois être imposés en bordure de certaines voies. Les documents graphiques indiquent alors ces marges de recul.

Ce recul sera par exemple de 10 m minimum sur la rue de l'Argentière.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Des règles particulières pourront également être autorisées ou prescrites pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs et les antennes etc.

>> Article UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de limite parcellaire la plus proche doit être :

- Au moins égale à la moitié de sa hauteur
- Et jamais inférieure à 5 m

Adaptations autorisées :

Cette distance peut être réduite ou supprimée (construction sur limite), sur l'une au plus des limites séparatives, à condition que :

- des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies
- la circulation et le stationnement soient aisément assurés par ailleurs.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs et les antennes etc.

>> Article UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

>> Article UK 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les logements et autres formes d'occupation des sols autorisés, ne peut excéder 40% de la surface de la parcelle.

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant sur un terrain égal ou supérieur à 5000 m², il pourra être autorisé une emprise au sol atteignant 50% de la surface de la parcelle.

>> Article UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être portée à 15m.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation.

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

>> Article UK 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions et les aménagements réalisés devront contribuer à conforter l'image de ce parc technologique par la qualité générale des volumes, de l'architecture, des aménagements et l'importance toute particulière des espaces verts et des plantations.

Volumes

On recherchera des volumes simples sans modification de la topographie.

Les couvertures seront, d'une manière générale, réalisées sous forme de terrasses.

Les toitures avec pente maximum de 9% peuvent être admises si le système de façade masque cette pente.

Les toitures avec pente seront exceptionnellement autorisées pour des impératifs techniques ou une justification architecturale

Clôtures

Les clôtures sont d'une manière générale interdites, sauf nécessité de protection nettement justifiée.

Lorsqu'elles doivent être réalisées, les clôtures pourront être implantées en retrait de l'alignement. Ce retrait sera alors aménagé en espace vert et planté pour contribuer à l'image du parc vert recherché pour cette zone.

Couleurs et matériaux

Il faudra rechercher l'unité générale des constructions par un traitement similaire de l'ensemble des façades, un mixage harmonieux de parties métalliques et maçonnées et une gamme limitée de couleurs.

Les matériaux de couverture seront :

- soit des bacs aluminium ou aciers aluminés ou laqués.
- soit des étanchéités auto protégées ou classiques avec gravier de protection

Toute forme d'imitation de matériau est interdite.

Publicités, enseignes, signalétiques

La publicité et les pré-enseignes ne se rapportant pas directement à une activité implantée dans la zone devront se conformer aux dispositions :

- Du code de l'environnement.
- De l'arrêté municipal portant institution de zones de publicité sur l'ensemble du territoire communal.
- De l'arrêté municipal pris en vertu du pouvoir de police du maire, afin de préserver la sécurité de la population.



Les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales autorisés en façade, devront apparaître clairement sur le projet de permis de construire :

La signalisation et le fléchage devront répondre au plan général de signalétique de la commune. Les panneaux de raison sociale devront être conformes au règlement de publicité communal.

Stockage des déchets

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrés dans le sol avec protections visuelles périphériques de plantations.

>> Article UK 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque activité économique devra prévoir sur sa parcelle d'implantation les surfaces nécessaires pour assurer les manœuvres et le stationnement de l'ensemble des véhicules de livraisons, de services, des visiteurs et du personnel.

Véhicules de livraisons et de services

On prévoira au minimum :

- 2 emplacements pour véhicule industriel par parcelle

Règle particulière

On prévoira en outre :

- pour les activités autorisées : 1 emplacement / 40 m² utiles
- pour les bureaux : 1 emplacement / 25 m² utiles
- pour les logements autorisés : 1 emplacement par unité de logement

Vélos

- Les entreprises devront mettre des parkings à vélos à la disposition de leurs employés et de leurs clients, en nombre proportionné à leur importance et à leur fréquentation

>> Article UK 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces libres

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel et l'image du parc technologique, tous les espaces libres et non utilisés pour le stationnement ou les circulations doivent être aménagés en pelouses avec plantations et entretenus.

Les espaces verts doivent au moins correspondre à 20% de la surface du tènement concerné.

Plantations

Dans le même esprit, on réalisera un maximum de plantations ponctuelles ou groupées d'arbres de hautes tiges.

Les marges de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront obligatoirement aménagées en espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbustes et d'arbres de hautes tiges, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article UK 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UK il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UK 3 à UK 13.

Toutefois, pour les logements de fonctions autorisés, la surface hors œuvre nette de chaque logement sera limitée à 80 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : Zone agricole

Caractère de la zone :

Cette zone concerne l'ensemble des espaces agricoles situés sur le plateau des Vouillants, dans sa partie fontainoise.

Malgré l'exiguïté des sites et les difficultés d'accès, la présence d'une activité agricole, et la valeur agronomique des terres, justifient ce classement spécifique.

Ces espaces naturels doivent donc être préservés, en raison de leur potentiel agronomique et économique, mais également paysager.

Cette zone sera donc réservée, en priorité, aux pratiques, installations et constructions liées à l'activité agricole.

Toutefois, l'inscription de cette activité à l'intérieur d'un site de loisirs majeur de l'agglomération grenobloise, permet également d'y envisager des pratiques et des installations liées à ces activités de loisirs, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole elle-même.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

> SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**>> Article A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdites**

Toutes les constructions, les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, combustibles, déchets, vieux véhicules, etc...) qui ne serait pas directement liés et nécessaires à l'activité agricole.

>> Article A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisés** tous les types d'occupation et d'utilisation du sol correspondant au caractère de la zone et en particulier, les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

II - Sont admis sous réserve des conditions suivantes :

. Sous réserve de ne pas entraîner la réalisation d'équipements publics nouveaux, ou un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui les travaux nécessaires seront exécutés :

- Les seuls logements de fonction liés à l'activité agricole.
- Les installations d'intérêt général et les équipements d'infrastructure, dans la mesure où leur réalisation ne nuit pas à l'exploitation agricole et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié.
- Le camping caravanning à la ferme, selon la réglementation en vigueur.
- La transformation des bâtiments en gîtes ruraux, sans changement de volume.
- Les installations de loisirs de plein air, à condition d'être directement liées à une activité agricole ou d'élevage.
- Les exhaussements et les affouillements liés à l'activité agricole sont autorisés suivant l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent.



> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

>> Article A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2 - Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, est obligatoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3 - Autres réseaux

- Électricité

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

>> Article A 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

>> Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

>> Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

>> Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet



>> Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

>> Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être dépassée.

- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans leur environnement naturel, devra conduire à limiter et définir leurs hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

>> Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des grandes qualités paysagères de ce secteur, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte naturel dans lequel elle s'inscrit, et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être strictement limités.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Clôtures

En règle générale, pour conserver la transparence des espaces, le caractère rural du secteur et assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures devront être évitées.

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures doivent être adaptées à leurs fonctions. Elles seront, d'une manière générale, accompagnées de plantations d'arbres et de végétations locales, de manière à assurer leur intégration dans le paysage.

Leur hauteur est limitée d'une manière générale à 2 m.

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités en pierres apparentes, en crépi rustique ou béton bouchardé.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Les clôtures, à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les toitures terrasses sont, d'une manière générale, interdites, sauf pour certaines annexes, bâtiments et ouvrages techniques pour lesquels ce type de couverture est indispensable.

Les toitures des constructions principales devront comporter deux pans au minimum.

Des dénivelés de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40m.

Le type de tuile sera choisi en fonction de la pente.

En règle générale, pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration au site.

Les toitures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites, ainsi que les teintes vives. Pourront cependant être admis des matériaux nouveaux, teintés dans la masse, de type « tôle tuile ».

Architecture

Les constructions annexes seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Stockage de matériaux et de déchets

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des matériaux et des déchets nécessaires pour l'activité agricole. Ils seront, d'une manière générale, entourés de plantations et de végétations locales pour en masquer la vue.

Haies

Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales (charmille, frêne, acacia...). Sont à l'inverse interdites les haies de lauriers, thuyas et cyprès.



>> Article A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

>> Article A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Les aires de stationnement et les espaces de stockages divers seront obligatoirement plantés de manière à en limiter l'impact visuel.

Il sera de même fait usage de la végétation afin d'aider à l'intégration au site des équipements et des ouvrages qui seront éventuellement réalisés dans cette zone.

La végétation créée sera identique à la végétation locale.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Toutefois, en cas de sinistre on autorisera la reconstruction des bâtiments à l'identique et au même emplacement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N Espaces naturels de sites à protéger

Caractère de la zone :

Cette zone concerne deux sites naturels majeurs pour la commune et l'agglomération : Le plateau des Vouillants et les berges du Drac.

Le site des Vouillants

C'est à la fois un site d'intérêt écologique et un site de loisirs pour toute l'agglomération.

- L'essentiel du plateau est en effet occupé par une vaste forêt gérée par l'ONF. Le reste du site comprend quelques espaces agricoles exploités (Zones A du PLU), quelques constructions d'habitation à l'entrée du site et quelques clairières résiduelles. Cette forêt remarquable doit être préservée, et donc entretenue et exploitée. Il est également souhaitable, pour maintenir une certaine diversité biologique et des paysages, de préserver l'ouverture des clairières. Les constructions d'habitation n'ont pas vocation à se développer sur ce site naturel à préserver.
- Mais c'est aussi un lieu de loisirs pour les populations de Fontaine et de l'agglomération (une grande partie de celui-ci est d'ailleurs propriété de ces deux collectivités publiques). Ces loisirs sont essentiellement liés à la promenade sur les chemins qui parcourent l'ensemble de ce territoire, mais on y pratique également l'escalade sur un linéaire important de falaises. On y trouve également un stand de ball-trap avec son cortège de nuisances. Toutes les activités de loisirs doux et respectueux de l'environnement ont vocation à se développer, dans le respect de l'intérêt écologique du site.

Les berges du Drac

C'est un morceau de nature sauvage qu'il faut gérer et aménager pour :

- Se préserver des risques d'inondations
- Permettre quelques pratiques du bord de l'eau (pêche, canoë...) compatibles avec les risques naturels liés au caractère torrentiel du Drac.
- Améliorer les qualités des digues pour la promenade, les loisirs et les paysages.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

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

>> Article N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Toutes les constructions, les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Les locaux à usage d'habitation autres que ceux liés aux exploitations agricoles existantes ou au gardiennage des équipements existants ou autorisés.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux.
- Les établissements industriels et agricoles;
- Les installations de camping et de caravaning.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les défrichements et déboisements autres que ceux liés à l'exploitation normale de la forêt ou au passage des lignes électriques HT et THT.
- Les abris de toute nature (abris de jardins, abris de fin de semaine...), sauf les abris légers pour les animaux liés à une exploitation agricole.
- Les garages isolés non liés à une habitation existante.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois, sauf sur les terrains publics aménagés à cet effet.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts nécessaires pour l'exploitation agricole des sols.

>> Article N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisées** tous les types d'occupation et d'utilisation du sol correspondant au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - **Sont admis sous réserve des conditions suivantes :**

. Sous réserve de ne pas entraîner la réalisation d'équipements publics nouveaux, ou un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui les travaux nécessaires seront exécutés :

- La construction d'équipements publics, d'infrastructures, les ouvrages et installations d'intérêt général telles que les digues, les stations de transformation EDF, stations de



pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau, antennes de téléphonie mobile... dans la mesure où leur implantation respecte l'environnement et la qualité des paysages et prévoit des traitements appropriés pour assurer leur intégration au site (rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

- Les constructions, les ouvrages et les aménagements liés aux activités para agricoles, sportives ou de loisirs de plein air, en relation avec la nature et l'environnement, dans la mesure où ces réalisations s'inscrivent dans un projet d'ensemble, garantissent un respect du site et de ses qualités environnementales, ainsi que des pratiques de loisirs doux (non nuisants, non polluants et non bruyants).
- Pour les bâtiments existants, lorsqu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial, leur transformation, leur changement de destination et leur aménagement dans le volume actuel.
- En l'absence d'annexes suffisantes, les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils constituent une annexe d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de SHON.
- Le camping caravanning à la ferme, selon la réglementation en vigueur pour ce type d'occupation du sol, dans le cadre d'une ferme et d'une exploitation agricole existante et sous réserve qu'il ne soit pas porté préjudice à l'environnement.
- Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent. Seules des constructions légères peuvent être autorisées sous réserve que la construction prévue et l'emplacement retenu n'entraînent pas de nuisances pour l'environnement.
De plus ces abris ne pourront en aucun cas être affectés à un autre usage ou recevoir une autre destination.
Ils ne devront pas excéder 20 m² de SHON.
- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les habitations il sera pris en compte la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume préexistant.

> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

>> Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités diverses doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, est obligatoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).



Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3 - Autres réseaux

- Électricité

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

>> Article N 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

>> Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

>> Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

>> Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

>> Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

>> Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être dépassée.

- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans leur environnement naturel, devra conduire à limiter et définir leurs hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

>> Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des grandes qualités paysagères de ce secteur, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte naturel dans lequel elle s'inscrit, et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être strictement limités.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Clôtures

Il n'y aura, si possible, pas de clôture dans cette zone, sauf pour des motifs liés à l'exploitation agricole ou à la sécurité de certains équipements.

Ces clôtures seront de préférence constituées de haies vives ou alors édifiées en bois ou en pierres non enduites, dans le caractère des clôtures traditionnelles existantes.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.



Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les toitures terrasses sont, d'une manière générale, interdites, sauf pour certaines annexes, bâtiments et ouvrages techniques pour lesquels ce type de couverture est indispensable.

Les toitures des constructions principales devront comporter deux pans au minimum.

Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m.

Le type de tuile sera choisi en fonction de la pente.

En règle générale, pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration au site.

Les toitures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites, ainsi que les teintes vives.

Architecture

Les constructions annexes seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Stockage de matériaux et de déchets

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des matériaux et des déchets nécessaires pour l'activité agricole. Ils seront, d'une manière générale, entourés de plantations et de végétations locales pour en masquer la vue.

Haies

Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales (charmille, frêne, acacia...). Sont à l'inverse interdites les haies de lauriers, thuyas et cyprès.

>> Article N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

>> Article N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Les aires de stationnement et les espaces de stockages divers seront obligatoirement plantés de manière à en limiter l'impact visuel.

Il sera de même fait usage de la végétation afin d'aider à l'intégration au site des équipements et des ouvrages qui seront éventuellement réalisés dans cette zone.

La végétation créée sera identique à la végétation locale.

Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage, conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Nu Espaces verts urbains, parcs, cimetières

Caractère de la zone :

Cette zone comprend la majeure partie des espaces verts urbains de Fontaine, des petits squares de quartier, au parc de la Poya.

Elle comporte également les espaces nécessaires pour les deux cimetières de la ville, ainsi que le parc de rive prévu aux pieds de la falaise des Vouillants.

Ces espaces publics doivent être préservés dans leurs différentes fonctions d'accueil et d'agrément, mais ils doivent également pouvoir être qualifiés, aménagés et recevoir l'ensemble des équipements, aménagements, ouvrages et constructions nécessaires pour répondre aux multiples attentes des populations locales.

Certains secteurs sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) joint en annexe au présent PLU.

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

>> Article Nu 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Toutes les constructions, les occupations et les utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article 2, et en particulier :

- Les locaux à usage d'habitation autres que ceux liés au gardiennage des équipements ou services existants ou autorisés.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les établissements industriels et agricoles;
- Les installations de camping et de caravaning.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les défrichements et déboisements autres que ceux liés à l'exploitation normale de la forêt, au passage des lignes électriques HT et THT, ou encore à un aménagement paysager du site.

>> Article Nu 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - **Sont autorisées** tous les types d'occupation et d'utilisation du sol correspondant au caractère de la zone et non mentionnés à l'article 1 ou à l'alinéa suivant.

II - **Sont admis sous réserve des conditions suivantes :**

- La construction d'équipements publics, d'infrastructures, d'ouvrages, d'installations d'intérêt général et de mobiliers urbains de toute nature, dans la mesure où leur implantation respecte l'environnement et la qualité du site.
- Les constructions, les ouvrages et les aménagements liés à des activités sportives, de détente ou de loisirs de plein air, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un projet global du site concerné et en améliorent les qualités.
- Sur les espaces dédiés aux cimetières, toutes les constructions, les ouvrages et les aménagements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futures de ces équipements.



> SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

>> Article Nu 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

>> Article Nu 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités diverses doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, est obligatoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3 - Autres réseaux

- Électricité

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

>> Article Nu 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

>> Article Nu 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

>> Article Nu 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

>> ARTICLE NU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

>> Article Nu 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



>> Article Nu 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Toutefois, pour les ouvrages ponctuels à caractère technique, la hauteur maximale pourra être dépassée.

- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans leur environnement naturel, devra conduire à limiter et définir leurs hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

>> Article Nu 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Compte tenu des grandes qualités paysagères de ces secteurs, toute demande de construction ou d'extension devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte naturel dans lequel elle s'inscrit, et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Couleurs

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleurs vives doivent être strictement limités.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Clôtures

Les clôtures doivent être adaptées à l'ensemble de leurs fonctions. Elles doivent en particulier contribuer à la qualité et à la lisibilité des espaces publiques limitrophes et des sites concernés. Elles doivent également s'intégrer dans leur environnement urbain et naturel en tenant compte de la nature des clôtures existantes dans le secteur.

Leur hauteur est limitée d'une manière générale à 2 m.

Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités en pierres apparentes, en crépi rustique ou béton bouchardé.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.

Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être bordées de plantations arbustives en masquant la vue.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, bruit, vues, etc...), à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Les clôtures, à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Portails

Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions ou les murs de clôture s'ils existent.

Toitures

Les toitures terrasses sont, d'une manière générale, interdites, sauf pour certaines annexes, bâtiments et ouvrages techniques pour lesquels ce type de couverture est indispensable. Les toitures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites, ainsi que les teintes vives.

Architecture

Les constructions annexes seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

Haies

Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales (charmille, frêne, acacia...). Sont à l'inverse interdites les haies de lauriers, thuyas et cyprès.

>> Article Nu 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet

>> Article Nu 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si pour des raisons techniques ou dans le cadre d'un projet global d'aménagement, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur le site concerné.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées de manière à en limiter l'impact visuel. On prévoira au moins un arbre pour quatre places.

Il sera de même fait usage de la végétation afin d'aider à l'intégration des équipements et des ouvrages qui seront éventuellement réalisés sur ces sites.

La végétation créée sera identique à la végétation locale.



Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage, conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

> SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

>> Article Nu 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Résumé

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation et d'occupation du sol, sur tout le territoire de la commune de Fontaine. Il distingue les zones urbaines (zones U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N), qui sont délimitées sur des plans de zonage. Elles sont organisées, pour chaque zone, en 14 articles.

CRÉDITS

Agence d'Urbanisme de la
Région Grenobloise (AURG)
Mai 2016

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...



AGENCE

d'URBANISME

DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél.: 04 76 28 86 00 • Fax: 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.org