



COMMUNE du FONTANIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Novembre 2005

Commune du FONTANIL

Plan Local d'Urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune du Fontanil. Conformément à l'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme, il fait partie, avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les documents graphiques et les annexes, du dossier de plan local d'urbanisme. Le règlement ainsi que ses documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L 123-5.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles **R.111-1 à R.111-26** du **Code de l'Urbanisme** et portant règlement d'administration publique pour l'aménagement et l'urbanisme (dit Règlement National d'Urbanisme – RNU), à l'exception toutefois des articles dits d'ordre public soient les articles **R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21** du **Code de l'Urbanisme**, rappelés ci-dessous, et qui restent applicables quelles que soient les dispositions envisagées dans les règles du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.111-2 : « 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 : « 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 ».

Article R.111-4 : « 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.

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 la nature et 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 nette 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 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la **loi n° 76-629 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 : « 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 1^{er} 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 : « 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. »

2 – En application de la **loi du 27 Septembre 1941**, validée en 1945, qui régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts 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**.

3 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe n°5-6 du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

4 – Murs et clôtures :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément au régime particulier des articles **L.441-2, L.441-3 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme**.
- Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'exécède pas 0.60 mètre n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire (articles **L.421-1 quatrième alinéa et R.421-1 du Code de l'Urbanisme**).
- Les murs autres que les clôtures, dont la hauteur est égale ou dépasse 2 mètres font l'objet d'un permis de construire (articles **L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

5 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L. et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

6 – Dans la zone UA, les démolitions autorisées au titre de l'article 2 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles **R.430-1 et R.430-2 du Code de l'Urbanisme**.

7 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

8 – Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée « axe bruyant » devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies, établi en application du Décret 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

9 – Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec les réglementations supracommunales, notamment le Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise, la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse,...

10 – **Article L.111-3 du Code Rural** qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles. Néanmoins, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 (art. 79) autorise, à compter du 1^{er} janvier 2006, une distance d'éloignement pour les exploitations agricoles inférieure aux normes afin de maintenir leurs activités à proximité de zones urbaines (habitations).

Article L111-3 en vigueur jusqu'au 31/12/2005

« 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.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article L111-3 en vigueur à compter du 1er janvier 2006 :

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.

11- L'ensemble du territoire de la commune du Fontanil est soumis à des **risques prévisibles naturels** qui font l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)**. Ce plan qui a valeur de servitude d'utilité publique est inséré dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières réparties de la manière suivante :

- Les **zones urbaines** sont dites « zone 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. Elles comprennent 7 zones qui font l'objet du titre II du présent règlement :
 - **Zone UA** : Zone regroupant les tissus historiques plus ou moins agglomérés de la commune du centre bourg, accueillant des habitations de type individuel ou collectif, et susceptible de recevoir des activités commerciales, artisanales ou de services non nuisantes.

- **Zone UB** : Zone attribuée aux ensembles d'immeubles collectifs et pouvant accueillir des activités non nuisantes : artisanales, de bureaux ou de service.

Elle comprend les secteurs :

- **UBa** : Le quartier de Marquetière, constitué d'un habitat mixte, petits collectifs et habitat individuel groupé.
- **UBb** : le quartier de Chancelière, celui-ci correspond à l'un des îlots de la Z.A.C. de Chancelière en cours de réalisation.

- **Zone UC** : Zone à dominante d'habitat résidentiel de type pavillonnaire isolé ou groupé. Elle regroupe d'une manière générale l'ensemble des espaces résidentiels pavillonnaires de la commune.

Elle comprend les secteurs :

- **UCa** : au lieu-dit la Fétola, habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire (opération d'ensemble, etc...)
- **UCb** : aux lieux-dits Claretière et Rafour, habitat individuel et individuel groupé (opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur)
- **UCc** : secteur d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière existant avant sa réalisation.
- **UCd** : secteur d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière construit lors de sa réalisation.
- **UCe** : secteur d'habitat individuel, route de Mont Saint Martin.

- **Zone UE** : réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

Elle comprend le secteur :

- **UEa** : secteur d'équipements publics d'infrastructures dans la ZAC de Chancelière.

- **Zone UX** réservée aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

Elle comprend les secteurs :

- **UXa** : qui reprend le périmètre de la ZAC Verrerie.
- **UXb** : correspondant à l'implantation d'un équipement commercial et de son stationnement.

- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune 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.

Elle comprend deux zones qui font l'objet du titre III du présent règlement.

- **Zone AU** : non constructible actuellement pour des motifs énoncés dans le P.A.D.D.
- **Zone AU indicée** qui peut être urbanisée sous certaines conditions définies : AUC

- 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.

Ces zones font l'objet du titre IV du présent règlement.

Elles comprennent un secteur Ap dont les prescriptions sont destinées à préserver les vues lointaines sur les coteaux.

- 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** du **Code de l'Urbanisme**. 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 des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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. Ces zones font l'objet du titre V du présent règlement.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Nb** : les équipements d'intérêt général, les équipements de sports, de loisirs, les structures d'accueil et l'ensemble des activités liées à ces différents équipements.
 - **Nc** : propriété communale de Roquefeuil / Claretière destinée à recevoir des ouvrages et équipements à usage public.
 - **Nco** : corridors écologiques, recensés au schéma directeur, et préservés dans le P.A.D.D.
 - **Nz** : secteur d'intérêt scientifique correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 dit de la Roche Capellière.
- Les sites couverts de boisements de qualité à préserver ou inscrits dans une logique de trame paysagère et végétale à créer ou conforter sont soumis à la réglementation spécifique des Espaces Boisés Classés définie par les articles L. 130-1 à R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du Règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus (définis à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CAS DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi un sinistre est autorisée sur tout le territoire du Fontanil nonobstant des règles d'urbanisme édictées par les articles 1 à 13 du document de PLU et sous réserve qu'elle respecte la salubrité et la sécurité publiques.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SAILLIES

Les saillies et débords de toiture ne sont pas pris en considération pour le calcul de l'implantation du bâtiment, dans une limite de 1.00 mètre au-delà de la limite d'implantation autorisée, sauf dans le cas d'implantation sur limite. Les saillies et débords sur alignement des voies doivent respecter l'article L.112-5 du Code de la Voirie routière.

ARTICLE 8 : EXPLICATION DE DIFFERENTS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Glossaire :

- Acrotère

L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

- Activité de services

Activité qui consiste à fournir une prestation.

- Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

- Annexes

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à ces dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

- Commerces

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

- Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares...), certains cours d'eau...

- Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

- Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

- Habitat Intermédiaire

Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

- Logements individuels

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

- Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

- Mur pignon

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

- Prospect

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

- Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est-à-dire la ligne inférieure du pan de toiture.

- Sinistre

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

- Terrain Naturel

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservante la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

- Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).